



**MINISTER
INWESTYCJI I ROZWOJU**

data: 19 września 2018 r.

znak sprawy: DM-IV.0520.1.2018.BP

telefon: 22 522 53 00

e-mail: SekretariatDM@mliir.gov.pl

Dotyczy: zmiany regulacji prawnych dotyczących sposobu głosowania nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej

ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

Działając na podstawie art. 13 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870, z późn. zm.) informuję, iż Pani petycja popierana przez osoby widniejące na załączonej liście, otrzymana przy piśmie Kancelarii Prezydenta Rady Ministrów z dnia 14 sierpnia 2018 r., znak: BDK.0600.7710.2018.KM w sprawie zmiany przepisów prawnych regulujących sposób głosowania nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej i wprowadzenia głosowania w oparciu o liczbę posiadanych przez właścicieli lokali, została rozpatrzona negatywnie.

UZASADNIENIE

Odnosząc się do propozycji zmian regulacji prawnych w zakresie dotyczącym sposobu głosowania nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej informuję, że unormowania prawne przewidziane w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali¹, dalej u.w.l., wypełniają dyspozycję z art. 64 Konstytucji RP oraz odpowiadają wyrażonej w tym przepisie konstytucyjnej zasadzie poszanowania prawa własności. Jednocześnie zwracam uwagę na fakt, że Trybunał Konstytucyjny w swym dorobku orzeczniczym nie uznał u.w.l. jako sprzecznej z Konstytucją RP.

Na wstępie informuję, że odrębna własność lokalu nie może istnieć bez udziału właściciela w nieruchomości wspólnej, który jest podstawą określenia zasad, na jakich utrzymywana jest nieruchomość oraz siły głosu określonego właściciela w głosowaniu. Z prawem

¹ (Dz. U. z 2018 r. poz. 716, z późn. zm.)

odrębnej własności lokalu jest bowiem nierozzerwalnie związany udział w nieruchomości wspólnej. Stanowi o tym art. 3 ust. 1 u.w.l., zgodnie z którym w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Oznacza to, że ten ułamkowy udział dzieli los prawny własności lokalu, co ma takie znaczenie, że udział ten nie może być przedmiotem samodzielnego obrotu, nie może być bez lokalu zbyty, obciążony (np. hipoteką), a rozporządzenie własnością lokalu odnosi skutek także względem udziału. Tym samym wielkość udziału właściciela w nieruchomości wspólnej decyduje o tym, jakie będzie on ponosił koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a także przesądza o sile jego głosu w głosowaniu nad uchwałami wspólnoty. Jak uznał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 września 2013 r., sygn. akt II CSK 43/13, *wielkość udziałów ma znaczenie dla stosunków zewnętrznych z osobami trzecimi, gdyż decyduje o zakresie odpowiedzialności za zobowiązania wspólnoty oraz o podejmowaniu uchwał, które mają znaczenie nie tylko dla właścicieli lokali (zob. art. 17 i art. 23 u.w.l. oraz uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1996 r., III CZP 199/95, postanowienie z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00, OSNC 2003, nr 6, poz. 81 i wyrok z dnia 8 października 2002 r., IV CKN 1304/00)*. Ponadto, jak zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 października 2004 r., sygn. akt II CK 98/04, *ten szczególny charakter konstrukcji prawnej współwłasności nieruchomości wspólnej ma umożliwiać prawidłowe wykonywanie własności wyodrębnionych lokali. Podobnie jak w innych przypadkach współwłasności przymusowej tak i w tym przypadku współwłasność ta ma charakter służebny, a zarazem stanowiący trzon Innej Instytucji. Przepis art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali charakteryzuje się tym, że uznaje za prawo główne odrębną własność lokalu, zaś udział we własności nieruchomości wspólnej lub udział w użytkowaniu wieczystym gruntu za prawo z nią związane*.

Podstawową zasadą przy podejmowaniu decyzji przez właścicieli lokali oraz obliczania ich większości jest przyjęta w art. 23 ust. 2 u.w.l. zasada, zgodnie z którą uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej zapisanych w aktach notarialnych. Również taką zasadę obliczania większości przewiduje art. 204 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeksu cywilnego², zgodnie z którą większość współwłaścicieli oblicza się według udziałów. Podkreślić należy, że decydującym kryterium pozwalającym przypisać uchwałom właścicieli moc wiążącą wszystkich członków wspólnoty stanowi wola większości. Uchwały podjęte stosowną większością stają się tym samym uzewnętrznieniem wspólnej woli właścicieli i wiążą także osoby, które były przeciwne jej podjęciu lub nie brały udziału w głosowaniu. Przyjmując taką regulację ustawodawca zmierzał do tego, by uniknąć fikcji związanej z podejmowaniem uchwał będących wynikiem głosowania jedynie niewielkiej ilości członków będących na zebraniu bądź uchwał podjętych za wolą zwykłej większości oddanych głosów, gdyż – w opinii ustawodawcy – jest ona niereprezentatywna dla wyrażenia woli przez całą wspólnotę. W tym celu dla uelastycznienia procesu głosowania ustawodawca nie przewidział nadmiernie sformalizowanych wymogów związanych

² (Dz. U. z 2018r. poz. 1025, z późn. zm.)

ze zwoływaniem i prowadzeniem zebrań. W przypadku niewystarczającej ilości obecnych na zebraniu istnieje możliwość oddawania przez właścicieli głosów w trybie indywidualnym. Wszystko to służyć ma wyrażeniu wspólnej woli właścicieli lokali, z zachowaniem generalnej zasady, iż zapada ona po uzyskaniu bezwzględnej większości głosów, liczonej według wielkości udziałów, jako najtrafniej oddającej zbiorową wolę wspólnoty. Wskazać ponadto należy, iż zasada głosowania według wielkości udziałów właścicieli w nieruchomości wspólnej zachowuje odpowiednie proporcje między wpływem poszczególnych właścicieli lokali na podejmowanie uchwał a ich udziałem we współwłasności. W związku z powyższym taka procedura podejmowania uchwał zapewnia wszystkim właścicielom wpływ na działalność wspólnoty mieszkaniowej, a w konsekwencji zapewnia prawidłowy zarząd nieruchomością wspólną. Przyjęcie innej formuły wyrażania woli przez wspólnotę, np. w oparciu o ilość posiadanych przez właścicieli lokali, mogłoby naruszać słuszny interes właścicieli, jak również zasady współżycia społecznego.

Należy ponadto mieć na uwadze, iż ustawa przewiduje kilka wyjątków umożliwiających zastosowanie w określonych sytuacjach innego sposobu obliczania głosów oddanych za uchwałą, tj. zasady że na każdego właściciela przypada jeden głos. Zasada liczenia głosów określona w art. 23 ust. 2 u.w.l. przewidująca, iż uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów, zakłada również możliwość odmiennego sposobu liczenia głosów pod warunkiem, że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. U.w.l. ustanawia jako zasadę liczenie głosów według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, zaś głosowanie według reguły „jeden właściciel jeden głos” dopuszcza w drodze wyjątku. Według tej regulacji odmienny sposób liczenia głosów, tj. że na każdego właściciela przypada jeden głos, musi wynikać z umowy właścicieli lokali lub konkretnej uchwały podjętej w tym trybie, czyli pod warunkiem, że uchwałą poprą właściciele lokali posiadający łącznie ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej. Przepis ten utrzymuje generalną zasadę, że uchwały musi podjąć większość właścicieli lokali, ale sprawia, iż ta większość nie jest obliczana według udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, lecz według liczby właścicieli lokali. Oznacza to, że w przypadku, gdy właściciele w danej sprawie chcą wprowadzić głosowanie według zasady „jeden właściciel jeden głos”, muszą najpierw wyrazić zgodę na taki sposób głosowania w danej sprawie, przyjmując go w głosowaniu większością udziałów.

Natomiast art. 23 ust. 2a u.w.l. wprowadza dwa przypadki dopuszczalności głosowania według zasady „jeden właściciel jeden głos” w sytuacji, gdy suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo gdy większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie. Jeżeli spełnione są przesłanki określone w art. 23 ust. 2a u.w.l., głosowanie według zasady „jeden właściciel jeden głos” może odbywać się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Aby to żądanie zostało zrealizowane nie trzeba dokonywać żadnych dodatkowych czynności, np. nie trzeba wcześniej przegłosowywać jego wprowadzenia w trybie określonym w art. 23 ust. 2 u.w.l. (tj. w głosowaniu większością udziałów). Jeżeli więc zaistnieje sytuacja upoważniająca do zastosowania art. 23 ust. 2a u.w.l. wystarczy, że właściciele lokali dysponujący 1/5

udziałów w nieruchomości wspólnej zgłoszą żądanie, aby głosowanie w danej sprawie odbyło się według zasady „jeden właściciel jeden głos”. Wskazać należy, że regulacja art. 23 ust. 2a u.w.l. ma na celu ograniczenie dominacji jednego właściciela, który dysponuje większością udziałów w głosowaniu nad uchwałami oraz zapewnienie właścicielom mniejszościowym udział w podejmowaniu decyzji dotyczących nieruchomości wspólnej poprzez przyznanie każdemu właścicielowi prawa oddania za uchwałą jednego głosu, niezależnie od liczby posiadanych lokali.

Ponadto informuję, że przedstawione unormowania w sposób racjonalny równoważą zachodzące niekiedy sprzeczności interesów pomiędzy właścicielami oraz pozostają w zgodności z konstytucyjną ochroną własności. Nie ma więc podstaw, aby zmieniać sposób podejmowania uchwał przez właścicieli lokali. Ponadto każdy właściciel ma możliwość zaskarżenia podjętej przez właścicieli lokali uchwały do sądu (art. 25 u.w.l.).

Wobec powyższego propozycja przedstawiona w petycji w zakresie wprowadzenia głosowania w oparciu o ilość posiadanych lokali nie znajduje uzasadnienia, ponieważ taki sposób głosowania prowadziłby do uprzywilejowania i dominacji jednego właściciela, który posiada największą liczbę lokali nad właścicielami pojedynczych lokali w głosowaniu nad uchwałami wspólnoty. Ponadto zaproponowana zmiana sposobu głosowania pozbawiłaby niektórych właścicieli (np. posiadających jeden lokal) wpływu na proces podejmowania decyzji odnoszących się do nieruchomości wspólnej, a tym samym wpływu na działalność wspólnoty mieszkaniowej.

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia, petycję w sprawie wprowadzenia zmian w u.w.l. w postulowanym zakresie należy rozpatrzyć negatywnie.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy o petycjach sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

MINISTER
z up. 
Artur Gucioń
Sekretarz Stanu