

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Działalność ▪ rozliczenia ▪ podatki

Eugenia Śleszyńska

PRAWO W PRAKTYCE

WYDANIE **4**

PIKTOGRAMY

wskazują ważne elementy
książki i ułatwiają
ich odnalezienie



Ważne



Przykłady



Podstawa prawna
Kontekst prawny



Pytania
Zadania



Rozwiązania
Odpowiedzi



Stanowisko stron
Pogląd



Orzecznictwo



Literatura



Historia



Nowe przepisy

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Działalność ▪ rozliczenia ▪ podatki

Eugenia Śleszyńska

PRAWO W PRAKTYCE

WYDANIE 4

Stan prawny na 31 marca 2021 r.
z uwzględnieniem nowych przepisów ustawy z 18.11.2020 r.
o doręczeniach elektronicznych oraz zmian dostosowujących
wprowadzonych do wielu ustaw, w tym do postępowania administracyjnego,
postępowania cywilnego oraz do prawa podatkowego,
wchodzących w życie 1.07.2021 r.

Wydawca
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący
Małgorzata Jarecka

Opracowanie redakcyjne
Katarzyna Świerk-Bożek

Projekt okładek serii
Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski

prawolubni

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących
im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj
jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz,
czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujemy prawo i własność
Więcej na www.legalnakultura.pl
Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2021

ISBN 978-83-8223-831-0
4. wydanie

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.
Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 22 535 82 19
e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	15
Wprowadzenie	19
Rozdział 1	
Status wspólnoty mieszkaniowej w świetle prawa i orzecznictwa	25
1.1. Uwagi ogólne.....	25
1.2. Granice zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej jako osoby ustawowej według orzecznictwa	33
1.3. Odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej jako osoby ustawowej i jej organów	46
Rozdział 2	
Działalność wspólnoty mieszkaniowej	67
2.1. Uwagi ogólne.....	67
2.2. Działalność statutowa a zarobkowa (gospodarcza) wspólnoty mieszkaniowej	73
2.3. Rejestracja statystyczna i podatkowa wspólnoty mieszkaniowej	76
2.3.1. Uwagi ogólne	76
2.3.2. Rejestracja statystyczna	76
2.3.3. Rejestracja podatkowa	80
2.4. Inne rejestracje wymagane prawem	84
2.4.1. Rejestracja VAT	84
2.4.2. Zawiadomienie naczelnika urzędu skarbowego o metodzie rozliczeń w podatku dochodowym od osób prawnych	86
2.4.3. Rejestracja w Zakładzie Ubezpieczeń Społecznych	86
2.5. Obowiązek założenia rachunku bankowego.....	88
2.6. Rodzaje działalności wspólnoty mieszkaniowej.....	92
2.7. Podstawowe obowiązki operacyjne wspólnoty mieszkaniowej	101
2.7.1. Uwagi ogólne	101

2.7.2. Obowiązki w zakresie utrzymania technicznego obiektów budowlanych nieruchomości	102
2.7.3. Obowiązki w zakresie obsługi eksploatacyjnej nieruchomości	107
2.7.4. Rejestr właścicieli i ich udziałów	110
2.7.5. Zadanie ochrony danych, w tym danych osobowych	111
2.7.6. Zadania wspólnoty mieszkaniowej a posiadany majątek	122
2.7.7. Inwestycje a remonty wspólnoty mieszkaniowej	126
2.8. Dokumentowanie zdarzeń gospodarczych wspólnoty mieszkaniowej	137
2.8.1. Zdarzenia gospodarcze	137
2.8.2. Dokumentowanie i kontrola operacji gospodarczych	141

Rozdział 3

Prawa właścicieli lokali do rozporządzania majątkiem	146
3.1. Uwagi ogólne	146
3.2. Prawo właścicieli lokali do ustanowienia służebności gruntowej na nieruchomości wspólnej	148
3.3. Prawo właścicieli lokali do żądania ustanowienia służebności gruntowej	152
3.4. Prawo majątkowe właścicieli lokali obejmujące powiększenie lub pomniejszenie nieruchomości wspólnej	159
3.5. Prawo podziału działki gruntu i jej zbycia	165
3.6. Czynności właścicieli lokali związane z wyodrębnieniem lokalu z nieruchomości wspólnej	169
3.7. Zmiana udziałów we współwłasności w wyniku przebudowy nieruchomości wspólnej	173
3.8. Zdarzenia związane z rozgraniczaniem nieruchomości	178
3.9. Inne zdarzenia gospodarcze niezwiązane ze wspólnotą mieszkaniową	179

Rozdział 4

Uwarunkowania zakupu dostawy mediów dla potrzeb właścicieli lokali	184
4.1. Obowiązek zapewnienia mediów do budynku	184
4.2. Uwarunkowania prawne zakupu dostawy ciepła	186
4.3. Uwarunkowania zakupu ciepła do grupowego węzła cieplnego	193
4.4. Warunki wytwarzania energii cieplnej z własnej kotłowni	196
4.5. Warunki prawne zakupu dostawy wody i odprowadzania ścieków przez wspólnotę mieszkaniową	200
4.6. Wskazania urządzeń pomiarowych podstawą do rozliczeń	212
4.7. Podstawa oraz metodyka rozliczania kosztów zakupu mediów z właścicielami lokali	221
4.7.1. Uwagi ogólne	221
4.7.2. Metodyka rozliczeń kosztów zakupu ciepła według Prawa energetycznego	223

4.7.3. Metodyka rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków	231
4.7.4. Regulamin rozliczeń mediów w praktyce	234

Rozdział 5

Sprzedaż towarów i usług przez wspólnotę mieszkaniową, usługa pośrednictwa w dostawie mediów do lokali właścicieli	244
5.1. Sprzedaż towarów i usług.....	244
5.1.1. Uwagi ogólne	244
5.1.2. Umowa wspólnoty mieszkaniowej z konsumentem	247
5.1.3. Ustalenie ceny zbycia towaru, usługi lub prawa	249
5.1.4. Sprzedaż z umów najmu i umów o podobnym charakterze	251
5.2. Działalność statutowa wspólnoty mieszkaniowej niebędąca sprzedażą	256
5.3. Odsprzedaż mediów w ramach pośrednictwa w dostawie mediów do lokali właścicieli	257
5.4. Zasady odsprzedaży mediów innemu podmiotowi	269
5.5. Zasady sprzedaży ciepła wytworzonego z własnej kotłowni dla innego podmiotu	271
5.6. Aspekty podatkowe sprzedaży towarów i usług.....	273

Rozdział 6

Planowanie, gospodarka finansowa wspólnoty mieszkaniowej	274
6.1. Uwagi ogólne.....	274
6.2. Plany operacyjne i strategiczne wspólnoty mieszkaniowej	275
6.3. Budżet wspólnoty mieszkaniowej.....	284
6.4. Gospodarka finansowa wspólnoty mieszkaniowej.....	285
6.5. Zatwierdzanie planów i budżetów wspólnoty mieszkaniowej	291

Rozdział 7

Wierzytelności wspólnoty mieszkaniowej i dochodzenie należnych roszczeń	297
7.1. Uwagi ogólne.....	297
7.2. Wspólnota mieszkaniowa jako wierzyciel.....	297
7.3. Wierzytelność z tytułu odsetek za opóźnienie	306
7.4. Rozliczenie należności z właścicielami lokali z różnych tytułów	313
7.5. Windykacja należności, w tym od właścicieli lokali.....	315
7.6. Dochodzenie roszczeń odszkodowawczych od sprawców szkód	327
7.7. Postępowanie sądowe i egzekucja komornicza.....	329
7.7.1. Ugody i mediacje przed postępowaniem sądowym	329
7.7.2. Postępowanie sądowe wspólnoty	333
7.7.3. Postępowanie egzekucyjne	341
7.7.4. Postępowanie w stosunku do dłużników przebywających za granicą	366
7.8. Sposoby zabezpieczenia wierzytelności	371

7.9. Bezskuteczność wierzytelności wspólnoty mieszkaniowej	383
7.9.1. Przedawnienie wierzytelności	383
7.9.2. Nieopłacalność i nieskuteczność dochodzenia wierzytelności	387
7.10. Współdziałanie wierzyciela z biurami informacji gospodarczej, czyli miękka windykacja	390
7.10.1. Współdziałanie wierzyciela z biurami informacji gospodarczej	390
7.10.2. Miękka windykacja wobec dłużnika będącego podatnikiem VAT czynnym	402

Rozdział 8

Prowadzenie rachunkowości wymogiem prawa	404
8.1. Uwagi ogólne.....	404
8.2. Zasady prowadzenia ewidencji rachunkowej przez podmioty gospodarcze	405
8.3. Prawny obowiązek prowadzenia ewidencji rachunkowej przez wspólnoty mieszkaniowe	409
8.4. Podmiot uprawniony do prowadzenia ewidencji rachunkowej	416
8.5. Obowiązek prowadzenia ewidencji podatnika w formie elektronicznej, w tym dla celów Jednolitego Pliku Kontrolnego	429
8.6. Odpowiedzialność cywilna za prowadzenie ksiąg rachunkowych	434
8.7. Organ odpowiedzialny za prowadzenie rachunkowości według ustawy o rachunkowości	436
8.8. Odpowiedzialność karna za nieprowadzenie ksiąg rachunkowych	440

Rozdział 9

Standardy rachunkowości	443
9.1. Uwagi ogólne.....	443
9.2. Zasady rachunkowości jednostki.....	444
9.3. Księgowanie w księgach rachunkowych	449
9.4. Rzetelność ksiąg rachunkowych oraz dowodów źródłowych	456
9.5. Obowiązki jednostki przy zmianie systemu finansowo-księgowego	464
9.6. Obowiązki jednostki przy zamykaniu ksiąg rachunkowych	469
9.7. Ewidencja majątku trwałego jednostki.....	478
9.8. Aktualizacja należności jednostki.....	480

Rozdział 10

Standardy sprawozdawczości finansowej według ustawy o rachunkowości	483
10.1. Uwagi ogólne.....	483
10.2. Sprawozdanie finansowe jako obowiązek z mocy prawa	483
10.3. Standardy sporządzenia bilansu	491
10.4. Standardy rachunku zysków i strat	494
10.5. Rachunek przepływów pieniężnych i inne dodatkowe obowiązki	499

10.6. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.....	501
10.7. Zasady korekty sprawozdania finansowego za lata poprzednie	503

Rozdział 11

Zasady prowadzenia ewidencji rachunkowej przez wspólnotę mieszkaniową	509
11.1. Ustalenie zasad, metod i technik księgowych	509
11.2. Dowody księgowe i konta księgowe wspólnoty mieszkaniowej	520
11.2.1. Uwagi ogólne	520
11.2.2. Aspekty księgowe ujmowania przychodów i kosztów	520
11.2.3. Plan kont księgowych oraz księgowanie w ewidencji syntetycznej i analitycznej	529
11.3. Ewidencja księgowa a ewidencja podatkowa.....	538
11.4. Przykładowe operacje księgowe w zdarzeniach wspólnoty mieszkaniowej	542
11.5. Rachunkowość na straży stanu majątku i wyniku finansowego wspólnoty mieszkaniowej	547
11.6. Jak chronić dane księgowe i osobowe.....	554
11.6.1. Zasady ogólne ochrony oraz przechowywania zbiorów i danych	554
11.6.2. Warunki przechowywania zbiorów danych księgowych	558
11.6.3. Warunki przechowywania zbiorów danych osobowych	567
11.6.4. Archiwizacja zbiorów księgowych czy ich zniszczenie?	570
11.6.5. Warunki obsługi zbiorów w przypadku usługowego prowadzenia ewidencji księgowej	571

Rozdział 12

Sprawozdawczość finansowa wspólnoty mieszkaniowej	575
12.1. Uwagi ogólne.....	575
12.2. Sprawozdawczość finansowa przydatnym narzędziem informacyjnym i planistycznym	575
12.3. Podstawa prawna sprawozdawczości finansowej wspólnoty mieszkaniowej	577
12.4. Specyfika sprawozdawczości finansowej wspólnoty mieszkaniowej	581
12.4.1. Uwagi ogólne	581
12.4.2. Podmiot odpowiedzialny za sprawozdanie finansowe	587
12.4.3. Prawdliwość sprawozdania finansowego	590
12.4.4. Moment bilansowy	592
12.4.5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego i decyzja o podziale nadwyżki	594
12.5. Sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej w formie uproszczonej	601
12.5.1. Uwagi ogólne	601
12.5.2. Standardy sprawozdawczości uproszczonej	601

12.5.3. Przygotowanie do sprawozdania finansowego wspólnoty mieszkaniowej	607
12.5.4. Rachunek wyników wspólnoty mieszkaniowej	610
12.5.5. Bilans wspólnoty mieszkaniowej	618
12.5.6. Informacja dodatkowa dla właścicieli lokali	624
12.6. Prawo do kontroli właścicielskiej sprawozdań finansowych	626
12.7. Skutki uchylecia uchwały zatwierdzającej sprawozdanie finansowe	628

Rozdział 13

Rozrachunki z właścicielami lokali oraz rozliczenie wyniku finansowego	633
13.1. Rozrachunki z właścicielami lokali w trakcie roku obrachunkowego	633
13.2. Właściciele lokali bez prawa roszczeń o podział środków finansowych zgromadzonych na rachunkach bankowych wspólnoty	644
13.3. Rozliczenie usługi dostawy mediów a rozliczenie wyniku finansowego	646
13.4. Specyfika wyniku finansowego wspólnoty mieszkaniowej	649
13.5. Rozliczenie zysku netto (nadwyżki) z właścicielami lokali	655
13.6. Rozliczenie straty na działalności statutowej	661
13.7. Księgowe rozliczenie wyniku finansowego	664

Rozdział 14

Wspólnota mieszkaniowa w świetle prawa podatkowego	665
14.1. Wspólnota mieszkaniowa jako adresat obowiązku podatkowego	665
14.2. Prawo podatnika do interpretacji podatkowych i objaśnień prawa podatkowego	673
14.2.1. Uwagi ogólne	673
14.2.2. Prawo wnioskowania o wydanie interpretacji indywidualnej	673
14.2.3. Prawo do wnioskowania o wydanie interpretacji ogólnej	680
14.2.4. Prawo do wystąpienia o opinię zabezpieczającą oraz o wydanie zaświadczenia	681
14.3. Prawo do zwrotu nadpłaconego podatku oraz do korekty deklaracji	682
14.4. Prawa szczególne podatnika, w tym w postępowaniu podatkowym	685
14.5. Prawo do ustanowienia pełnomocnika	686
14.5.1. Ustanowienie pełnomocnika do podpisywania deklaracji podatkowych	686
14.5.2. Ustanowienie pełnomocnika w ramach postępowania podatkowego	687
14.6. Obowiązki i odpowiedzialność podatnika za zobowiązania podatkowe oraz odpowiedzialność karnoskarbowa	689
14.6.1. Uwagi ogólne	689
14.6.2. Odpowiedzialność podatnika za zobowiązania podatkowe	690
14.6.3. Inne obowiązki podatnika według Ordynacji podatkowej	695
14.7. Odpowiedzialność karnoskarbowa podatnika	698
14.7.1. Wykroczenia i przestępstwa skarbowe	698

14.7.2. Odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej i jej organu	702
14.7.3. Odpowiedzialność karna pełnomocnika podatkowego	707
14.8. Przedawnienie zobowiązań podatkowych	710

Rozdział 15

Podatek dochodowy od osób prawnych w warunkach działania wspólnoty	715
15.1. Uwagi ogólne.....	715
15.2. Dlaczego ustawa podatkowa dotyczy wspólnoty mieszkaniowej?	715
15.3. Zasady prowadzenia ewidencji podatkowej	718
15.3.1. Podstawa prawna prowadzenia ewidencji dla potrzeb podatkowych	718
15.3.2. Podstawa prawna prowadzenia ewidencji środków trwałych	721
15.3.3. Ewidencja podatkowa wspólnoty mieszkaniowej	722
15.4. Podstawowe kategorie: przychód podatkowy, koszt uzyskania przychodów, dochód podatkowy	728
15.4.1. Uwagi ogólne	728
15.4.2. Przychody podatkowe	729
15.4.3. Data powstania przychodu podatkowego	739
15.4.4. Negatywny katalog przychodów podatkowych	742
15.4.5. Korekta przychodów podatkowych ze sprzedaży towarów i usług	746
15.5. Koszty uzyskania przychodów	752
15.5.1. Uwagi ogólne	752
15.5.2. Warunki zaliczenia do kosztów uzyskania przychodów	752
15.5.3. Rodzaje kosztów podatkowych oraz zasady ich kwalifikacji	756
15.5.4. Negatywny katalog kosztów podatkowych	772
15.5.5. Przedawnienie wierzytelności podatnika a koszty uzyskania przychodów	782
15.5.6. Wydatki inwestycyjne a amortyzacja podatkowa	786
15.6. Dochód podatkowy, zaliczki i podatek należny	791
15.6.1. Uwagi ogólne	791
15.6.2. Istota dochodu podatkowego lub straty podatkowej	791
15.6.3. Obowiązki podatkowe w podatku dochodowym od osób prawnych	800
15.6.4. Opodatkowanie dochodów z działalności zarobkowej wspólnoty	813
15.6.5. Aspekty zwolnienia przedmiotowego od podatku dochodowego wspólnot mieszkaniowych	818
15.6.6. Aspekty zwolnienia dochodu pochodzącego z kapitału obcego	832
15.7. Zeznanie podatkowe wspólnoty mieszkaniowej	843
15.7.1. Uwagi ogólne	843
15.7.2. Podstawa rozrachunków z organem i obowiązki podatnika	843
15.7.3. Strata podatkowa i możliwości odliczenia od dochodu	853
15.7.4. Przygotowanie do zeznania podatkowego CIT-8	857
15.7.5. Zasady korekty zeznania podatkowego CIT-8	864

Rozdział 16

Wspólnota mieszkaniowa podatnikiem podatku VAT	870
16.1. Istota podatku VAT. Podstawowe pojęcia i zasady	870
16.2. Podstawa opodatkowania, czyli obrót ze sprzedaży	883
16.3. Podatnicy, rejestracja podatników VAT, „biała lista”	889
16.4. Zasady zwolnienia podmiotowego od podatku VAT	895
16.4.1. Warunki zwolnienia podmiotowego	895
16.4.2. Kontrowersje wokół stosowania art. 113 ust. 2 pkt 2 lit. a ustawy o VAT	898
16.4.3. Utrata prawa do zwolnienia podmiotowego	902
16.5. Dokumentowanie czynności sprzedaży fakturami i ewidencja sprzedaży	904
16.5.1. Przełom w fakturowaniu. Zasady ogólne	904
16.5.2. Wystawianie faktur, faktur korygujących oraz faktur o węższym zakresie danych, mechanizm podzielonej płatności	905
16.5.3. Ewidencja podatkowa dla potrzeb udokumentowania sprzedaży i rozliczeń	931
16.5.4. Przechowywanie dokumentacji podatkowej	938
16.6. Obowiązek podatkowy w podatku VAT	939
16.7. Rozliczenia podatku VAT	948
16.7.1. Podatek należny i odliczanie podatku naliczonego	948
16.7.2. Obniżenie podatku należnego o podatek naliczony w deklaracjach podatkowych	955
16.7.3. Prawo podatnika do zwrotu różnicy podatku VAT	963
16.7.4. Zakaz odliczeń według art. 88 ust. 3a ustawy o VAT	967
16.7.5. Rozliczenie podatku w odniesieniu do nieściągalnych wierzycelności	970
16.8. Deklaracje podatkowe i zapłata podatku VAT	973
16.8.1. Deklaracje podatkowe i JPK_VAT	973
16.8.2. Nowe rygory wobec podatnika	981
16.8.3. Zapłata podatku należnego	985
16.9. Wspólnota mieszkaniowa jako podatnik i jej obowiązki podatkowe	988

Rozdział 17

Wspólnota mieszkaniowa podatnikiem opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi	998
17.1. Uwarunkowania nowego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi	998
17.2. Obowiązek podatkowy w opłacie za gospodarowanie odpadami komunalnymi	1003
17.3. Wspólnota mieszkaniowa jako podatnik opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi	1009

17.4. Wydatki wspólnoty na opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi i rozrachunki z właścicielami lokali	1019
17.4.1. Wydatki na opłatę w ewidencji rachunkowej wspólnoty	1019
17.4.2. Podstawa prawna obciążenia właścicieli lokali opłatą za gospodarowanie odpadami	1021

Rozdział 18

Wspólnota mieszkaniowa płatnikiem podatku dochodowego

od osób fizycznych	1024
18.1. Uwagi ogólne.....	1024
18.2. Przychody osób fizycznych.....	1024
18.3. Czynności i obowiązki związane z zatrudnieniem osób fizycznych, w tym w zakresie ubezpieczenia społecznego	1030
18.4. Obowiązki płatnika podatku dochodowego od osób fizycznych przy zatrudnieniu pracowników w formie umowy o pracę i umowy zlecenia	1035
18.5. Obowiązki płatnika w związku z przychodami podatnika pochodzącymi z innych źródeł	1050
18.6. Obowiązki wspólnoty mieszkaniowej w związku z uzyskiwaniem przez osoby fizyczne innych przysporzeń	1053

Rozdział 19

Podatek od nieruchomości a wspólnota mieszkaniowa

19.1. Uwagi ogólne.....	1058
19.2. Podatnicy podatku od nieruchomości	1058
19.3. Przedmioty opodatkowania podatkiem od nieruchomości	1065
19.3.1. Uwagi ogólne	1065
19.3.2. Budynki i ich części jako przedmiot opodatkowania	1066
19.3.3. Budowle przedmiotem opodatkowania	1075
19.3.4. Grunty w opodatkowaniu	1080
19.4. Obowiązek podatkowy podatników podatku od nieruchomości	1083
19.5. Wspólnota mieszkaniowa a podatek od nieruchomości	1089
19.6. Opłata reklamowa a podatek od nieruchomości	1093

Rozdział 20

Ustanie bytu prawnego wspólnoty mieszkaniowej

20.1. Zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej.....	1098
20.1.1. Uwagi ogólne	1098
20.1.2. Kiedy ustaje byt prawny wspólnoty jako osoby ustawowej?	1098
20.1.3. Wygaśnięcie prawa odrębnej własności i jego skutki	1107
20.2. Podział nieruchomości wspólnej prowadzący do powstania nowych wspólnot	1111
20.3. Tryby zniesienia/wygaśnięcia odrębnej własności	1120
20.4. Moment ustania bytu prawnego wspólnoty a procedury likwidacyjne	1124

20.5. Czynności likwidacyjne	1131
20.6. Pokrycie zobowiązań wspólnoty, która utraciła byt prawny	1138
20.7. Podział majątku pozostałego po pokryciu zobowiązań „likwidowanej” wspólnoty	1149
20.8. Zakończenie „likwidacji” wspólnoty a sytuacja nowo powstałych wspólnot	1152
20.8.1. Uwagi ogólne	1152
20.8.2. Obowiązki końcowe wspólnoty „w likwidacji”	1153
20.8.3. Sytuacja nowo powstałych wspólnot „po podziale”	1159

Rozdział 21

Przegląd przepisów o doręczeniach i ich wpływ na działanie

zarządu wspólnoty	1164
21.1. Nowe przepisy o doręczeniach	1164
21.2. Sposoby doręczania pism według przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego	1171
21.2.1. Doręczanie pism stronie postępowania według przepisów dotychczasowych	1171
21.2.2. Doręczanie pism według nowych przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego od 1.07.2021 r.	1177
21.3. Doręczanie pism według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego	1181
21.3.1. Doręczanie pism według dotychczasowych przepisów	1181
21.3.2. Doręczanie pism według nowych przepisów Kodeksu postępowania cywilnego od 1.10.2022 r.	1182
21.4. Zmiany przepisów o doręczeniach w Ordynacji podatkowej	1184
21.5. Zmiany przepisów o doręczeniach w ustawach podatkowych oraz w ustawie o systemie ubezpieczeń społecznych	1190
21.6. Oświadczenia woli i doręczanie w warunkach działania wspólnoty	1194

Załącznik	1201
------------------------	-------------

Ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali	1201
---	------

Bibliografia	1215
---------------------------	-------------

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

- dyrektywa 2006/112/WE – dyrektywa 2006/112/WE Rady z 28.11.2006 r. w sprawie wspólnego systemu podatku od wartości dodanej (Dz.Urz. UE L 347, s. 1, ze zm.)
- k.c. – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.)
- k.k. – ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks karny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1444 ze zm.)
- k.k.s. – ustawa z 10.09.1999 r. – Kodeks karny skarbowy (Dz.U. z 2021 r. poz. 408 ze zm.)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
- k.p. – ustawa z 26.06.1974 r. – Kodeks pracy (Dz.U. z 2020 r. poz. 1320 ze zm.)
- k.p.a. – ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.)
- k.p.c. – ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1575 ze zm.)
- k.r.o. – ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2020 r. poz. 1359)
- k.s.h. – ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.)
- o.p. – ustawa z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2020 r. poz. 1325 ze zm.)
- p.g.k. – ustawa z 17.05.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2020 r. poz. 2052 ze zm.)
- pr. bud. – ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.)
- pr. energ. – ustawa z 10.04.1997 r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2020 r. poz. 833 ze zm.)
- pr. upadł. – ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2020 r. poz. 1228 ze zm.)
- RODO – rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.Urz. UE L 119, s. 1, ze sprost.)

r.w.t.b.	– rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.)
u.d.e.	– ustawa z 18.11.2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz.U. poz. 2320)
u.f.p.	– ustawa z 27.08.2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 305)
u.g.n.	– ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.)
u.k.s.c.	– ustawa z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2020 r. poz. 755 ze zm.)
u.k.w.h.	– ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2019 r. poz. 2204)
u.p.d.o.f.	– ustawa z 26.07.1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1426 ze zm.)
u.p.d.o.p.	– ustawa z 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1406 ze zm.)
u.p.o.l.	– ustawa z 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1170 ze zm.)
u.r.	– ustawa z 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2021 r. poz. 217 ze zm.)
u.s.p.	– ustawa z 29.06.1995 r. o statystyce publicznej (Dz.U. z 2020 r. poz. 443 ze zm.)
ustawa o VAT	– ustawa z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2020 r. poz. 106 ze zm.)
u.s.u.s.	– ustawa z 13.10.1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 423 ze zm.)
u.u.c.p.g.	– ustawa z 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2020 r. poz. 1439 ze zm.)
u.u.i.g.	– ustawa z 9.04.2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (Dz.U. z 2020 r. poz. 389 ze zm.)
u.w.l.	– ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2020 r. poz. 1910 ze zm.)
u.z.z.w.	– ustawa z 7.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2020 r. poz. 2028 ze zm.)

Czasopisma

Apel.-W-wa	– Apelacja. Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Warszawie
Biul. Skarb.	– Biuletyn Skarbowy
M. Pod.	– Monitor Podatkowy
ONSAiWSA	– Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i wojewódzkich sądów administracyjnych
OSA	– Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych
OSAB	– Orzecznictwo Sądów Apelacji Białostockiej
OSN	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego

OSNC	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OSNC-ZD	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna – Zbiór Dodatkowy
OSNP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych
OSNKW	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Karna i Wojskowa
OSP	– Orzecznictwo Sądów Polskich
OTK	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
POP	– Przegląd Orzecznictwa Podatkowego
Prz. Pod.	– Przegląd Podatkowy

Inne

BIG	– biuro informacji gospodarczej
GUS	– Główny Urząd Statystyczny
KAS	– Krajowa Administracja Skarbowa
KIS	– Krajowa Informacja Skarbowa
KRS	– Krajowy Rejestr Sądowy
NBP	– Narodowy Bank Polski
NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
PKWiU	– Polska Klasyfikacja WYROBÓW I USŁUG
SA	– sąd apelacyjny
SN	– Sąd Najwyższy
SO	– sąd okręgowy
TK	– Trybunał Konstytucyjny
WSA	– wojewódzki sąd administracyjny
ZUS	– Zakład Ubezpieczeń Społecznych

WPROWADZENIE

Gospodarka wspólnoty mieszkaniowej jako osoby ustawowej, działającej pod swoim NIP i REGON, dokonującej różnych transakcji gospodarczych, w tym zawierającej umowy z dostawcami towarów i usług oraz z nabywcami, jest przejawem działalności podmiotu występującego w obrocie gospodarczym, mimo że głównym przedmiotem działalności statutowej wspólnoty jest utrzymanie nieruchomości wspólnej w warunkach ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali.

W działalności każdego podmiotu gospodarczego występują różne zdarzenia i operacje gospodarcze mające wpływ na jego wyniki ekonomiczne. Zdarzenia te są przejawem aktywności podmiotów, które w swej działalności podejmują zobowiązania przyczyniające się do powiększenia ich majątku. Z zasady każdy podmiot gospodarczy, osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niemająca osobowości prawnej kieruje się w swojej działalności rachunkiem ekonomicznym, co oznacza, że dąży do zwrotu kapitału oraz do zwrotu na kapitale, ale także w działalności bieżącej kieruje się racjonalnością działania. Wymaga to od podmiotu gospodarczego ciągłego śledzenia skutków zaciąganych zobowiązań i osiąganych korzyści ekonomicznych prowadzonej działalności, jak też monitorowania stanu rozrachunków firmy na interesującą go chwilę. Działalność wiąże się z licznymi zobowiązaniami, w tym z koniecznością pokrycia zobowiązań podatkowych w podatku dochodowym, w podatku VAT, w podatku od nieruchomości oraz w innych podatkach i opłatach.

Z tego względu ustawodawca, stojąc na straży obowiązku podatkowego, zobligował podmioty gospodarcze, w tym jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, do których zalicza się także wspólnoty mieszkaniowe, do prowadzenia ewidencji rachunkowej oraz ewidencji podatkowej według zasad i standardów określonych w ustawach. Prowadzenie ewidencji rachunkowej rejestrującej skutki finansowe zdarzeń i operacji gospodarczych jest konieczne także z uwagi na potrzeby wewnętrzne podmiotów. Chodzi o informację o stanie majątku i kontrolę nad decyzjami gospodarczymi, które wywołują skutki finansowe bieżące i przyszłe.

Powstaje pytanie, w jakim zakresie zasady ogólne działania podmiotów gospodarczych dotyczą także wspólnot mieszkaniowych. Dlaczego w warunkach swobody go-

spodarczej konieczne jest prowadzenie ewidencji rachunkowej rejestrującej zdarzenia i operacje gospodarcze danego podmiotu? Czy jest to tylko wymóg prawa służący celom fiskalnym?

Należy odpowiedzieć, że w warunkach zmieniającej się gospodarki, zaciągania zobowiązań i powstawania należności wiedza właściciela firmy, właściciela nieruchomości lub innej jednostki, w tym jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej, o wynikach i skutkach własnej działalności, o zysku lub stracie, o wielkości posiadanego majątku rzeczowego i finansowego, o ilości posiadanego kapitału, o należnościach bieżących, przeterminowanych, nieściągalnych oraz o zobowiązaniach bieżących i długoterminowych ma kapitalne znaczenie zarówno dla czasu bieżącego, jak i przyszłego prowadzonej działalności. Rachunkowość podmiotu jest podstawą rozrachunków z dostawcami towarów i usług, z nabywcami towarów i usług, a także podstawą rozrachunków publicznoprawnych z organami podatkowymi.

Wspólnota mieszkaniowa jako osoba ustawowa dokonuje czynności prawnych i faktycznych w zakresie limitowanym przez ustawę o własności lokali, podejmuje decyzje gospodarcze, które wywierają wpływ na jej kondycję finansową, jest podmiotem występującym w obrocie gospodarczym. Z tego względu decyzje gospodarcze wspólnoty i jej rachunkowość są ze sobą związane – decyzje gospodarcze wymagają informacji z ksiąg rachunkowych (ewidencji rachunkowej), a stan gospodarki wpływa na stan rozrachunków i kondycję finansową wspólnoty mieszkaniowej.

Wiadomo, że informacja gospodarcza stanowi podstawę podejmowania decyzji gospodarczych, w tym postanowień dotyczących kierunków dalszego rozwoju. Z tych powodów należy stwierdzić, że prowadzenie ewidencji rachunkowej w sposób rzetelny i jasny ma niezwykle istotne znaczenie dla podmiotu gospodarczego, w tym dla właściciela nieruchomości. Dobrze prowadzona rachunkowość da mu bowiem pełną informację o podmiocie i jego sytuacji finansowej. Z tego względu mówi się, że rachunkowość spełnia funkcje informacyjne, analityczno-kontrolne, sprawozdawcze, a nawet dowodowe w stosunkach wewnętrznych i zewnętrznych tej działalności. Wskazuje to na niepodważalną użyteczność rachunkowości.

Ewidencja rachunkowa służy do księgowania operacji gospodarczych dokonanych przez dany podmiot gospodarczy, a także do ustalenia wyniku finansowego (zysku lub straty) jego działalności gospodarczej oraz bilansu aktywów i pasywów na dany moment bilansowy. Ewidencja podatkowa jest natomiast narzędziem służącym do określenia zobowiązania podatkowego oraz do jego rozliczenia z właściwym organem podatkowym. Jest to powiązane z koniecznością sporządzenia sprawozdania finansowego oraz składania deklaracji i zeznań podatkowych. W odpowiednim zakresie normy prawa zobowiązują właściciela nieruchomości do ewidencjonowania korzyści ekonomicznych z posiadanego mienia, sprawozdawczości finansowej i statystycznej oraz do prowadzenia rozrachunków w stosunkach wewnętrznych i zewnętrznych,

w tym z tytułu podatków. W takim zakresie obowiązki te dotyczą działania wspólnot mieszkaniowych.

O tym, jak należy prowadzić rachunkowość, mówią standardy rachunkowości. Standardy i zasady ogólne prowadzenia ewidencji rachunkowej i sprawozdawczości określają przepisy ustawy z 29.09.1994 r. o rachunkowości, natomiast zasady prowadzenia ewidencji podatkowej, składania deklaracji i zeznań podatkowych określają ustawy podatkowe. Według ustawy z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa każdy podatnik odpowiada za zobowiązania podatkowe całym swoim majątkiem. Przepisy te obowiązują także wspólnoty mieszkaniowe jako osoby ustawowe, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, do których stosuje się przepisy o osobach prawnych.

Powstaje jednak pytanie, w jaki sposób normy ogólne prawa przekładają się na wypełnianie obowiązków przez wspólnotę mieszkaniową i kto za nie odpowiada – wspólnota mieszkaniowa jako osoba ustawowa czy właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową, zarząd wspólnoty czy może zarządca nieruchomości, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. Pojawiają się także inne pytania, m.in. takie jak:

- 1) Jaki jest status wspólnoty mieszkaniowej jako osoby ustawowej w świetle prawa i orzecznictwa, jak działają jej organy (wykonawczy i uchwałodawczy), w tym po zmianie ustawy o własności lokali oraz w stanie wyższej konieczności, jakie są skutki działania „zarządu kadłubowego”; jak ma działać organ uchwałodawczy w okresie ograniczeń?
- 2) Jakie są granice zdolności prawnej wspólnoty jako osoby ustawowej?
- 3) Czy działalność wspólnoty mieszkaniowej podlega rejestracji i w jakim zakresie?
- 4) Co jest przedmiotem działalności statutowej wspólnoty mieszkaniowej jako osoby ustawowej?
- 5) Jakie zdarzenia gospodarcze są immanentnie związane z jej działalnością i na czym polega odrębność wspólnoty mieszkaniowej od właścicieli lokali?
- 6) Czy wspólnota mieszkaniowa może mieć roszczenie o ustanowienie służebności gruntowej albo drogi koniecznej, czy wspólnocie mieszkaniowej, czy też właścicielom lokali przysługuje prawo nabycia prawa służebności gruntowej przez zasiedzenie?
- 7) Czy wspólnota mieszkaniowa może zawrzeć umowę o korzystanie z obcej nieruchomości?
- 8) Kto sprzedaje lokal wyodrębniony powstały z nieruchomości wspólnej?
- 9) Kiedy czynność prawna wspólnoty mieszkaniowej będzie czynnością prawnie bezskuteczną?
- 10) Czy wspólnota mieszkaniowa posiada majątek, w tym środki pieniężne, i jakie ma w związku z tym prawa i obowiązki?
- 11) Kto ma prawo dysponować pieniędzmi zgromadzonymi na rachunkach bankowych wspólnoty?

- 12) Kto odpowiada za zobowiązania finansowe wspólnoty mieszkaniowej?
- 13) Jakimi zasadami powinna się kierować wspólnota mieszkaniowa w swojej gospodarce finansowej?
- 14) W jaki sposób wspólnota mieszkaniowa powinna kalkulować koszty i ustalać swoje przychody?
- 15) W jaki sposób wspólnota mieszkaniowa powinna planować działalność bieżącą, a w jaki sposób inwestycyjną; czy wspólnota może działać bez uchwalonego planu gospodarczego oraz uchwalonych opłat?
- 16) W jaki sposób wspólnota mieszkaniowa powinna planować remonty i czy jest związana w tym zakresie przepisami?
- 17) W jaki sposób wspólnota mieszkaniowa powinna zapewnić sobie płynność finansową?
- 18) Jakie narzędzia windykacyjne przysługują wspólnocie mieszkaniowej wobec dłużników, jak powinna prowadzić postępowanie wobec dłużników, jak zabezpieczać wierzytelność wspólnoty?
- 19) W jaki sposób wspólnota mieszkaniowa powinna prowadzić rozrachunki w stosunkach zewnętrznych i wewnętrznych z właścicielami lokali oraz ze współwłaścicielami lokali?
- 20) Kiedy wspólnota mieszkaniowa powinna naliczać odsetki za zwłokę od nieterminowych wpłat?
- 21) W jaki sposób wspólnota mieszkaniowa powinna dokonywać księgowania i na jakiej podstawie?
- 22) Czy wspólnota mieszkaniowa sprzedaje towary i usługi i jakie to wywołuje skutki?
- 23) Czy odsprzedaż mediów właścicielom lokali to usługa pośrednictwa i jak ją rozliczać?
- 24) Jak rozliczać energię wytworzoną w kotłowni lokalnej, olejowej, gazowej, węglowej, koksowej?
- 25) Jakie skutki dla obrotu podatkowego wywołuje zwolnienie przedmiotowe w podatku VAT od sprzedaży mediów dla właścicieli lokali mieszkalnych?
- 26) Jak przygotować regulamin rozliczeń mediów, a jak regulamin porządku domowego i jakie są ich istotne funkcje?
- 27) W jaki sposób rozliczać wydatki z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi?
- 28) W jakiej formie i jaką techniką należy prowadzić ewidencję rachunkową i ewidencję podatkową wspólnoty mieszkaniowej?
- 29) Jak przygotować sprawozdanie finansowe i jak rozliczać wynik finansowy?
- 30) Jak dokonywać rozliczeń finansowych, w tym rozrachunków publicznoprawnych z organami podatkowymi?
- 31) Jakie są obowiązki podatkowe w podatku dochodowym od osób prawnych, jak przygotować zeznanie podatkowe?
- 32) Jakie są obowiązki podatkowe w podatku VAT zwykłego podatnika i podatnika VAT czynnego?

- 33) Jak ochronić i zabezpieczyć dane księgowe, dane sprawozdawcze wspólnoty oraz dane osobowe właścicieli lokali?
- 34) Czy zaciągnięcie kredytu bankowego będzie dla wspólnoty przychodem i jak go ująć w bilansie?
- 35) Czy wspólnota mieszkaniowa jest płatnikiem podatku dochodowego od osób fizycznych?
- 36) Czy wspólnota mieszkaniowa jest podatnikiem podatku od nieruchomości?
- 37) Czy byt prawny wspólnoty mieszkaniowej może ustać i w jakiej sytuacji?
- 38) Jakie skutki wywoła ustanie bytu wspólnoty?

Niniejsze opracowanie przedstawi czytelnikom po raz pierwszy kompleksowy obraz obowiązków i sposobu funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej jako podmiotu korporacyjnego w rozumieniu art. 33¹ k.c., od chwili powstania z mocy prawa, aż po moment ustania jej bytu prawnego i związanych z tym rozliczeń. Zagadnieniu ustania bytu prawnego wspólnoty poświęcono wyjątkowy przedostatni rozdział, w którym w sposób szczegółowy omówiono wszystkie wypadki, gdy ustaje byt prawny wspólnoty i powstają na ten moment z mocy prawa liczne obowiązki, w tym sprawozdawcze, podatkowe, finansowe, administracyjne.

Czytelnicy znajdą w publikacji wyczerpującą odpowiedź na te i inne pytania. Jest ona swoistym przewodnikiem po kwestiach związanych ze statusem prawnym wspólnoty mieszkaniowej, z jej odrębnością prawną, podatkową i finansową, prawami i zobowiązaniami, majątkiem, działalnością, w tym z planowaniem i gospodarką, z jej rachunkowością i sprawozdawczością oraz podatkami. W opracowaniu wiele uwagi poświęcono rozrachunkom i podziałowi wyniku finansowego, także warunkom podziału majątku finansowego po ustaniu bytu prawnego wspólnoty mieszkaniowej między właścicieli lokali. W sposób szczególny potraktowano kwestię rozrachunków wspólnoty mieszkaniowej z właścicielami lokali, w tym dochodzenia roszczeń z tytułu różnych wierzytelności – tj. zaliczek na pokrycie kosztów zarządu, opłat za usługi pośrednictwa w dostawie mediów do lokali, zwrotu wydatków wspólnoty na opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi – w postępowaniu sądowym i egzekucji komorniczej, łącznie z egzekucją z nieruchomości. Opisano także sposoby zabezpieczania wierzytelności, skutki bezskuteczności egzekucji wierzytelności oraz działania windykacyjnego, w tym przez windykację miękką.

W publikacji porusza się istotne dla wspólnoty mieszkaniowej kwestie związane z prawem właścicieli lokali do zwiększania lub zmniejszania nieruchomości wspólnej, dostępu do drogi publicznej, a także z roszczeniami o ustanawianie służebności przechodu i przejazdu oraz służebności gruntowej i innymi roszczeniami przysługującymi im z mocy prawa, wskazując jednocześnie – w świetle prawa i orzecznictwa – na odrębność prawną, podatkową i finansową wspólnoty mieszkaniowej, jako osoby ustawowej, od właścicieli lokali ją tworzących.

Każdy z obowiązków podatkowych, w tym w podatku dochodowym od osób prawnych, w podatku VAT, w opłacie za gospodarowanie odpadami komunalnymi, został przedstawiony w sposób kompleksowy, w aspekcie obowiązujących rozrachunków z organami podatkowymi.

Wspólnotę mieszkaniową zaprezentowano nie tylko przez pryzmat jej działalności statutowej, ale także w roli sprzedawcy towarów i usług, np. przy wynajmie części nieruchomości wspólnej albo przy innej działalności zarobkowej.

Sporo uwagi poświęcono także uwarunkowaniom zakupu mediów (ciepła, wody) do budynku wielolokalowego oraz świadczenia usługi pośrednictwa przez wspólnotę mieszkaniową w dostawie tych mediów do lokali właścicieli w świetle przepisów art. 13 u.w.l., Kodeksu cywilnego oraz ustawy o VAT. Zawarto też wytyczne do opracowywania regulaminów rozliczeń mediów, jak też do różnych rozrachunków.

W opracowaniu uwzględniono bogate orzecznictwo, w tym Sądu Najwyższego i sądów administracyjnych, oraz interpretacje podatkowe w sprawach z zakresu stosowania prawa podatkowego, jak również praktykę działania wspólnot mieszkaniowych. Podano w nim wiele wskazówek, przykładów, opisano studia przypadku.

Publikacja adresowana jest do wszystkich podmiotów zarządzających nieruchomościami wspólnymi, tj. do właścicieli lokali, zarządów wspólnot mieszkaniowych oraz zarządców nieruchomości, firm usługowych, biur rachunkowych, jak też do przedstawicieli gmin i innych właścicieli sprawujących nadzór właścicielski nad zarządem nieruchomością wspólną oraz do innych osób zainteresowanych tą tematyką.

Opracowanie to, w związku z kompleksowym omówieniem problematyki ustania bytu prawnego wspólnoty mieszkaniowej, może dać właścicielom lokali (w tym np. gminom) zainteresowanym tym zagadnieniem istotne wskazówki prawne, podatkowe i finansowe legalnego działania w sprawie „wyjścia spod reżimu działania ustawy o własności lokali”, może też przestrzec przed ewentualnymi pułapkami czyhającymi na tych, którzy w takich sprawach chcieliby pójść „na skróty”.

Publikację opracowano według stanu prawnego na 31.03.2021 r., z omówieniem nowych przepisów ustawy z 18.11.2020 r. o doręczeniach elektronicznych oraz zmian dostosowujących wprowadzonych do wielu ustaw, w tym do postępowania administracyjnego, postępowania cywilnego oraz do prawa podatkowego, wchodzących w życie 1.07.2021 r.

Rozdział 1

STATUS WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ W ŚWIETLE PRAWA I ORZECZNICTWA

1.1. Uwagi ogólne

Według art. 6 u.w.l. wspólnotę mieszkaniową stanowi ogół właścicieli lokali (wyodrębnionych i niewyodrębnionych) związanych węzłem współwłasności w części wspólnej nieruchomości. Do powstania wspólnoty mieszkaniowej dochodzi *ex lege* w wyniku ustanowienia odrębnej własności lokali.

Decydujące dla powstania wspólnoty mieszkaniowej jest wieczystoksięgowe wyodrębnienie i przeniesienie własności pierwszego samodzielnego lokalu w konkretnej nieruchomości (bez względu na to, czy jest to lokal mieszkalny, czy użytkowy). Samo ustanowienie odrębnej własności lokalu lub lokali na rzecz dotychczasowego właściciela całej nieruchomości nie powoduje jeszcze powstania wspólnoty mieszkaniowej. Dopiero gdy własność chociaż jednego lokalu nabędzie ktoś inny niż dotychczasowy właściciel, powstaje zbiór właścicieli lokali, czyli wspólnota mieszkaniowa w rozumieniu art. 6 u.w.l. Stąd też, gdy dotychczasowy właściciel nieruchomości dokona wyodrębnienia własności wszystkich znajdujących się w tej nieruchomości samodzielnych lokali na swoją rzecz, wspólnota mieszkaniowa nie powstanie, dopóki nie zbędzie on własności przynajmniej jednego lokalu na rzecz innej osoby.

Byt prawny wspólnoty mieszkaniowej jest uzależniony od tego, czy w danej nieruchomości poza właścicielem lub współwłaścicielami w częściach ułamkowych lokali stanowiących odrębną własność (dotychczasowy właściciel) istnieje chociaż jeden inny podmiot będący właścicielem (lub współwłaścicielem) chociaż jednego takiego lokalu. Jeśli takiego podmiotu nie ma, wspólnota nie powstaje.

Nieruchomość wspólna, będąca przedmiotem współwłasności właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową, jest również *ex lege* przedmiotem zarządu wspól-

noty mieszkaniowej; wspólnota mieszkaniowa jako osoba ustawowa jest z mocy prawa – ustawy o własności lokali – zarządcą nieruchomości wspólnej.

Zakres kompetencji wspólnoty mieszkaniowej sprawującej z mocy prawa zarząd nieruchomością wspólną określa ustawa o własności lokali oraz uzupełniając Kodeks cywilny, natomiast orzecznictwo Sądu Najwyższego oraz sądów administracyjnych dokonało wyjaśnienia istoty działania wspólnoty mieszkaniowej, jej statusu prawnego oraz granicy jej zdolności prawnej. Na status wspólnoty mieszkaniowej sprawującej z mocy prawa zarząd nieruchomością wspólną istotny wpływ wywarły zmiany prawa cywilnego. Z tego względu konieczne było wyjaśnienie wielu zagadnień prawnych w drodze orzecznictwa Sądu Najwyższego.

Szczególnie znaczące dla statusu i kompetencji wspólnoty mieszkaniowej są postanowienia art. 6 i 17 u.w.l.



Art. 6 u.w.l.

Ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

Art. 17 u.w.l.

Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

Jeszcze nie tak dawno wspólnotę mieszkaniową postrzegano wyłącznie jako ogół właścicieli lokali związanych węzłem współwłasności w części wspólnej nieruchomości, a więc *stricte* według rozumienia art. 6 u.w.l. Oczywiście było, że wspólnota to ogół różnych właścicieli lokali – osób fizycznych lub osób prawnych związanych węzłem współwłasności w granicach nieruchomości wspólnej.

Wspólnoty mieszkaniowej nie traktowano jak jednostki organizacyjnej posiadającej swoją strukturę organizacyjną, nie podlegała ona prawom i zobowiązaniom jak jednostka organizacyjna niemająca osobowości prawnej, do której stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych zgodnie z art. 33¹ k.c. (choć była traktowana jak jednostka organizacyjna niemająca osobowości prawnej w kwestiach podatkowych, gdyż była podatnikiem podatku dochodowego od osób prawnych). Od momentu wejścia w życie ustawy o własności lokali zarówno w doktrynie przedmiotu, jak i w orzecznictwie Sądu Najwyższego występowały kontrowersje co do podmiotowości prawnej wspólnoty mieszkaniowej, a więc tego, co to za jednostka organizacyjna

i do jakiej kategorii ją zaliczyć. Nie było to jasne, ponieważ sama ustawa takich kwestii nie zdefiniowała. W początkowym okresie obowiązywania ustawy o własności lokali uważano, że wspólnota mieszkaniowa to nie odrębna od właścicieli jednostka organizacyjna, lecz (zgodnie zresztą z literą ustawy) ogół właścicieli lokali związanych węzłem współwłasności w części wspólnej nieruchomości. Wspólnota mieszkaniowa zatem, występując w obrocie prawnym i gospodarczym, zawsze występowała za właścicieli lokali i na ich rzecz. W związku z tym czynności prawne dokonane przez nią były w istocie czynnościami właścicieli lokali tworzących tę wspólnotę.

W konsekwencji również prawa i zobowiązania wspólnoty mieszkaniowej, powstałe w stosunkach cywilnych, były w istocie, jak sądzono w tamtym czasie, prawami i zobowiązaniami właścicieli lokali. W związku z tym w literaturze przedmiotu uważano, że wspólnota mieszkaniowa jest wyłącznie stosunkiem prawnym łączącym współwłaścicieli danej nieruchomości wspólnej, których uprawnieniem i zobowiązaniem jest sfera władania częścią wspólną nieruchomości wspólnej w taki sposób, że więź prawna łącząca współwłaścicieli obejmuje prawo współwłasności, które jest prawem podrzędnym w stosunku do prawa nadrzędnego, tj. prawa własności lokali, przy czym prawo podrzędne (prawo współwłasności) nie może istnieć bez prawa nadrzędnego.

Z tego względu w celu odróżnienia tych praw używano terminów „współwłaściciele nieruchomości”, „ogół współwłaścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową”, co zresztą pozostawało w zgodzie z odpowiednimi przepisami Kodeksu cywilnego, bo przecież w każdej wspólnocie mieszkaniowej chodzi wyłącznie o współwłasność nieruchomości oraz o współwłaścicieli nieruchomości. Wspólnotę mieszkaniową sprawującą z mocy prawa zarząd nieruchomością wspólną porównywano do spółki jawnej, która nabywając prawa i zaciągając zobowiązania, czyniła to w imieniu i na rzecz wspólników (por. G. Bieniek, *Aktualne problemy stosowania ustawy o własności lokali*, cz. 2, „Rejent” 2006/11, s. 9).

Jednocześnie już wówczas wskazywano, że z uwagi na wyposażenie wspólnoty mieszkaniowej, działającej pod swoim NIP i REGON, w uprawnienia do nabywania praw i zaciągania zobowiązań, jak też w zdolność sądową, stanowi ona twór określony mianem „ułamnej osoby prawnej” (por. L. Myczkowski, *Własność budynków i lokali oraz inne prawa rzeczowe w praktyce*, Warszawa 2005, s. 195–198).



Jaka była przyczyna radykalnej zmiany podejścia do statusu wspólnoty mieszkaniowej?

Na zmianę podejścia do istoty działania wspólnot mieszkaniowych oraz ich statusu prawnego wywarło wpływ wprowadzenie, na podstawie art. 33¹ k.c., nowej kategorii podmiotów, które w odróżnieniu od osób prawnych oraz osób fizycznych nazwano jednostkami organizacyjnymi niemającymi osobowości prawnej, do których stosuje

się odpowiednio przepisy o osobach prawnych. Przepis ten ma odpowiednie zastosowanie do wspólnoty mieszkaniowej działającej pod swoim NIP, REGON, wykonującej różne zdarzenia i operacje gospodarcze związane głównie z zarządem nieruchomością wspólną.



Art. 33¹ k.c.

§ 1. Do jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych.

§ 2. Jeżeli przepis odrębny nie stanowi inaczej, za zobowiązania jednostki, o której mowa w § 1, odpowiedzialność subsydiarną ponoszą jej członkowie; odpowiedzialność ta powstaje z chwilą, gdy jednostka organizacyjna stała się niewypłacalna.

Według cytowanego przepisu oraz orzecznictwa Sądu Najwyższego wspólnota mieszkaniowa została zaliczona do nowej kategorii osób, czyli do jednostek organizacyjnych niemających osobowości prawnej, do których stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych. W orzecznictwie Sądu Najwyższego nazwano ją, z uwagi na treść art. 33¹ k.c., **osobą ustawową**.

Wspólnota mieszkaniowa jest osobą ustawową, do której należy stosować odpowiednio przepisy dotyczące osób prawnych (art. 33¹ k.c.), w związku z czym zarząd wspólnoty powinien być postrzegany jako odpowiednik organu osoby prawnej.

W świetle przepisów art. 33¹ k.c., orzecznictwa Sądu Najwyższego oraz doktryny wspólnota mieszkaniowa jest osobą ustawową, jest podmiotem korporacyjnym podobnym do spółki prawa handlowego. Wspólnota mieszkaniowa to z jednej strony ogół właścicieli lokali ją tworzących, a z drugiej zaś to podmiot, osoba ustawowa, do działania której stosuje się odpowiednio przepisy jak do osób prawnych. Adresatem w wielu ustawach są jednostki organizacyjne, do których stosuje się przepisy jak do osób prawnych, np. w ustawach podatkowych, ustawie o rachunkowości, a skoro wspólnoty mieszkaniowe to właśnie takie jednostki, to są one adresatem odpowiednio tych przepisów jako osoby ustawowe.

Występuje zatem dualizm podejścia do istoty wspólnoty mieszkaniowej, ponieważ z jednej strony wspólnota mieszkaniowa to ogół właścicieli lokali ją tworzących (art. 6 u.w.l.), a z drugiej to osoba ustawowa, podmiot korporacyjny w rozumieniu art. 33¹ k.c., sprawujący zarząd z mocy prawa w zakresie określonym ustawą o własności lokali.

Dualizm podejścia do wspólnoty mieszkaniowej

 „Wspólnota mieszkaniowa jest niepełną osobą prawną w rozumieniu art. 33¹ k.c. Oznacza to, że w zakresie wskazanym przez ustawę, statuującą podmiotowość wspólnoty mieszkaniowej, to ma ona zdolność prawną i może nabywać prawa oraz zaciągać zobowiązania. Zdolność ta dotyczy zadań, do których wspólnota została powołana. Jako jednostka organizacyjna skupiająca właścicieli lokali w budynku wielomieszkaniowym ma ona wykonywać czynności o charakterze administracyjnym i zarządczym, mające utrzymać budynek i otaczający go grunt wraz z naniesieniami i urządzeniami wspólnymi w sposób zapewniający zachowanie całej substancji w należytym stanie oraz umożliwiające wykonywanie prawa własności przez właścicieli lokali i ich współwłasności części wspólnych. Jest więc to zdolność ograniczona zarówno przestrzennie, jak i co do przedmiotu czynności, które mogą być podejmowane” (wyrok SN z 11.05.2016 r., I CSK 415/15, LEX nr 2066982).

 „Wspólnota mieszkaniowa jest odrębnym podmiotem prawa cywilnego, co wynika z art. 6 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tzw. »niepełną« osobą prawną, o której mowa w art. 33¹ k.c. Powstaje z mocy samego prawa, w chwili wyodrębnienia w danej nieruchomości pierwszego lokalu, którego właścicielem jest inna osoba niż właściciel nieruchomości” (wyrok SA w Szczecinie z 14.02.2019 r., I ACa 763/18, LEX nr 2668057).

Wspólnota mieszkaniowa jest ułomną osobą prawną (art. 6 u.w.l. w zw. z art. 33¹ k.c.), a zarząd wspólnoty wybrany przez właścicieli lokali tworzących wspólnotę jest organem wspólnoty, tj. odpowiednikiem organu osoby prawnej w rozumieniu art. 38 k.c.

Czy tzw. małe wspólnoty mieszkaniowe (do trzech lokali) są osobami ustawowymi?

Ustawa o własności lokali w przepisach art. 19 i 20 dokonała podziału na wspólnoty mieszkaniowe małe do trzech lokali i wspólnoty mieszkaniowe duże powyżej trzech lokali, wprowadzając do przepisów o tych drugich szczególne wymagania co do ich reprezentacji przez zarząd jedno- lub wieloosobowy.

Według art. 20 u.w.l., „jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna”. Wybór zarządu w warunkach dużej wspólnoty mieszkaniowej jest obowiązkiem właścicieli lokali z mocy prawa, chyba że ustanowili oni zarząd powierzony w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. Zarząd wspólnoty jest organem wykonawczym wspólnoty, kierującym wspólnotą i reprezentującym ją w stosunkach zewnętrznych i wewnętrznych. Jest odpowiednikiem organu osoby prawnej.



„Zarząd w znaczeniu podmiotowym to organ wykonawczy ułomnej osoby prawnej, jaką jest wspólnota mieszkaniowa. Organ ten wchodzi w skład struktury organizacyjnej wspólnoty, nie jest więc odrębnym podmiotem prawa. Zarząd reprezentuje wspólnotę na zewnątrz i w sprawach zwykłego zarządu składa oświadczenia woli za wspólnotę (art. 21 ust. 1 i 2 u.w.l.), a nie w jej imieniu. Działanie zarządu jest więc w zasadzie działaniem samej wspólnoty. Przepis art. 19 u.w.l. mieści się wśród przepisów dotyczących zarządu w znaczeniu funkcjonalnym. [...] Nie uchyla zatem w stosunku do małej wspólnoty stosowania m.in. przepisu art. 6 u.w.l. a tym bardziej art. 17 pkt 4² k.p.c.” (postanowienie SA w Poznaniu z 5.02.2014 r., I ACz 133/14, LEX nr 1428207).

Z kolei według art. 19 u.w.l., „jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż trzy, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności”.

Na tle przepisów art. 19 u.w.l., w którym mowa w odniesieniu do małych wspólnot mieszkaniowych o odpowiednim stosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności, powstało wiele niejasności, w szczególności mylne przekonanie, że w ich wypadku zarząd nieruchomością wspólną nie opiera się na przepisach ustawy o własności lokali, a wyłącznie na przepisach Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Z tego względu zrodziło się również pytanie, czy mała wspólnota mieszkaniowa, która nie musi mieć zarządu jako organu wykonawczego, chyba że właściciele tak postanowią, jest także taką jednostką organizacyjną niemającą osobowości prawnej, do której stosuje się przepisy jak do osób prawnych, osobą ustawową w rozumieniu art. 33¹ k.c.

W celu wyjaśnienia tego zagadnienia zapoznajmy się również z art. 1 ust. 2 u.w.l., zgodnie z którym „w zakresie nieuregulowanym ustawą do własności lokali stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego”. W tej kwestii chodzi głównie o prawne zasady wyodrębniania własności lokali, ponieważ powołany przepis przesądza o tym, że lokal stanowiący odrębną własność jest jednocześnie odrębną nieruchomością i co do zasady nie różni się od innych nieruchomości. Dlatego do takiego lokalu wyodrębnionego mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, np. dotyczące własności, współwłasności, zarządu współwłasnością, jak też inne przepisy, przykładowo dotyczące czynności cywilnoprawnych.



W wyroku TK z 5.03.2002 r., SK 22/00 (OTK-A 2002/2, poz. 12), orzeczono, że art. 1 ust. 2 u.w.l. nie jest niezgodny z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP. W skardze konstytucyjnej, w wyniku której został wydany ten wyrok, została podjęta próba argumentacji, że w art. 1 ust. 2 u.w.l. powinna być mowa o odpowiednim stosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego, a nie o bezpośrednim stosowaniu w zakresie nieuregulowanym w ustawie. Trybunał Konstytucyjny nie przyjął tej argumentacji, stwier-

dzając, że: „W doktrynie zwraca się uwagę na fakt, iż zawarte w art. 1 ust. 2 u.w.l. postanowienie, zgodnie z którym w zakresie nieuregulowanym przedmiotową ustawą stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, jest w istocie błędne, a nawet szkodliwe. Sugeruje bowiem, iż własność lokali jest całkowicie różna od własności, której ogólną regulację zawiera kodeks cywilny, co uniemożliwiałoby stosowanie jego przepisów, gdyby brak było specjalnego zezwolenia. Tymczasem materia uregulowana przedmiotową ustawą z istoty swej w nieuregulowanym zakresie podlega kodeksowi cywilnemu [...]”.

Zauważmy, że z mocy przepisów art. 19 u.w.l. do zarządu małej wspólnoty mieszkaniowej mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu postępowania cywilnego, gdy chodzi o reprezentację wspólnoty, co oznacza, że w pozostałych sprawach związanych z zarządem nieruchomością wspólną, o których mowa w rozdziale 4 ustawy o własności lokali, mają zastosowanie przepisy tej ustawy.



Należy również zauważyć, że na atrybuty prawne działania wspólnoty mieszkaniowej jako osoby ustawowej i jej zdolności prawnej wskazała uchwała SN (7) – zasada prawna z 21.12.2007 r., III CZP 65/07 (OSNC 2008/7–8, poz. 69), w której stwierdzono, że przepisy art. 33¹ k.c. odnoszą do wszystkich wspólnot mieszkaniowych, nawet małych.

Dla podkreślenia sytuacji prawnej małej wspólnoty mieszkaniowej Sąd Najwyższy stwierdził ponadto w powołanej uchwale, że „Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych jest mniejsza niż siedem [obecnie trzy – dop. aut.], właściciele lokali nie mają obowiązku dokonać takiego wyboru [chodzi o wybór zarządu – przyp. aut.], jednak nie ma prawnych przeszkód, aby takiego wyboru dokonali, postanawiając jednocześnie w umowie, że wybrany zarząd będzie kierował sprawami wspólnoty. Powyższej oceny nie zmienia okoliczność, że w ustawie o własności lokali pojęcie »zarząd« jest używane w dwojakim znaczeniu: podmiotowym – jako określenie organu wspólnoty, oraz w znaczeniu funkcjonalnym – jako oznaczenie czynności związanych z gospodarowaniem nieruchomością wspólną”.

Dopasowując sytuację działania małej wspólnoty mieszkaniowej do obecnego statusu prawnego wspólnot mieszkaniowych, uprawnionych *ex lege* do zarządu nieruchomością wspólną, skonstatujemy w świetle przytoczonego orzeczenia, że również mała wspólnota mieszkaniowa jest osobą ustawową posiadającą kompetencje do zarządu rzeczą wspólną, która może – według woli właścicieli – działać przez zarząd albo zarządcę nieruchomości, któremu powierzono zarząd nieruchomością w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l., albo też mogą za nią działać wszyscy właściciele lokali przez przedstawiciela ustanowionego na mocy art. 96 i n. k.c., którym może być jeden właściciel lub kilku z tych właścicieli.

Podobne podejście do statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej odnajdziemy w prawie podatkowym, w orzecznictwie i interpretacjach podatkowych, w których każda wspólnota mieszkaniowa (czy to mała czy duża) jest podatnikiem odpowiedzialnym osobiście przed organem podatkowym za zobowiązania podatkowe. Podatnikiem nie jest natomiast zbiór właścicieli lokali, nawet wtedy, gdy zarząd (w warunkach małej wspólnoty mieszkaniowej) sprawują właściciele w sposób bezpośredni.

Niemniej jednak należy przyznać, że takie sformułowanie przepisów art. 19 u.w.l. odsyłające do odpowiedniego stosowania przepisów Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie dotyczącym zarządu nieruchomością wspólną może być przyczyną sporów, a także prowadzić do niespójnego orzecznictwa.

Jednak, jak czytamy w cytowanej wyżej uchwale SN, w przypadku małych wspólnot kwestii dotyczących zarządu nieruchomością wspólną nie należy wprost przenosić z Kodeksu cywilnego lub Kodeksu postępowania cywilnego, lecz stosować ich przepisy odpowiednio, co zresztą potwierdza praktyka działania małych wspólnot mieszkaniowych, które także są osobami ustawowymi.

 „Odpowiednio” stosować przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego to nie znaczy wyłącznie. Kwestia ta została wyjaśniona w wielu orzeczeniach, w tym m.in. w wyroku SA w Szczecinie z 30.11.2016 r., I ACa 578/16 (LEX nr 2191506): „Za niezasadny należy uznać pogląd, zgodnie z którym odesłanie w art. 19 u.w.l. do przepisów k.c. i k.p.c. o współwłasności nie oznacza, że w małej wspólnocie mieszkaniowej nie stosuje się przepisów rozdziału 4 ustawy, tj. przepisów art. 18–33. Przeciwnie stanowisko miałoby prowadzić do wniosku, że mała wspólnota mieszkaniowa nie jest jednostką organizacyjną w rozumieniu art. 33¹ kc. To z kolei różnicowałoby sytuację prawną właścicieli w zależności od wielkości wspólnoty mieszkaniowej”.

 „Owo odpowiednie stosowanie w praktyce oznacza zatem, iż przepisy art. 195–221 k.c., poświęcone instytucji współwłasności, należy stosować z uwzględnieniem specyfiki współwłasności nieruchomości wspólnej oraz przepisów mających na celu ochronę zasady woli właścicieli lokali. Istota odpowiedniego stosowania przepisów o współwłasności w małej wspólnocie mieszkaniowej wymaga rozważenia nie tyle indywidualnych interesów współwłaścicieli, jak to się przyjmuje w wypadku zwykłej współwłasności w częściach ułamkowych, ale kładzie nacisk na interes zbiorowy wspólnoty mieszkaniowej. W związku z powyższym niektóre przepisy kodeksu cywilnego istotnie stosuje się wprost, inne z modyfikacjami wynikającymi z charakteru współwłasności przymusowej, niektórych zaś nie stosuje się w ogóle. Odesłanie w art. 19 ustawy o własności lokali do przepisów kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności nie oznacza wreszcie, że w małej wspólnocie mieszkaniowej nie stosuje się przepisów zawartych w art. 18–33 ustawy o własności lokali. Przeciwnie stanowisko prowadziłoby do wniosku, że mała wspólnota miesz-

kaniowa nie jest jednostką organizacyjną w rozumieniu art. 33 1 k.c., a jej charakter prawny w istocie niczym się nie różni od instytucji współwłasności” (wyrok SA we Wrocławiu z 23.01.2015 r., I ACa 1315/14, LEX nr 2099957).

1.2. Granice zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej jako osoby ustawowej według orzecznictwa



Szerokiej analizy statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej sprawującej z mocy prawa zarząd nieruchomością wspólną jako podmiotu działającego pod swoim NIP i REGON dokonał Sąd Najwyższy w uchwale (7) – zasada prawna z 21.12.2007 r., III CZP 65/07 (OSNC 2008/7–8, poz. 69), w której rozstrzygnął zagadnienie prawne, czy „zdolność wspólnoty mieszkaniowej do nabywania prawa i obowiązków (art. 6 u.w.l.) na swoją rzecz jest równoznaczna ze zdolnością nabywania ich do wspólnego majątku właścicieli lokali wchodzących w skład określonej nieruchomości?”.

W uchwale przeanalizowano dwa odmienne stanowiska co do statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej i jej zdolności prawnej.

Według pierwszego stanowiska przyjmowanego w orzecznictwie wspólnota mieszkaniowa jest osobą ustawową, a więc jednostką organizacyjną, której ustawa przyznała zdolność prawną, w konsekwencji czego może ona posiadać majątek niezależnie od majątku własnego poszczególnych właścicieli. Zgodnie z drugim stanowiskiem, chociaż wspólnota mieszkaniowa ma zdolność prawną i należy ją zaliczyć do osób ustawowych, to jednak prawa majątkowe może nabywać wyłącznie do majątku wspólnego właścicieli lokali.

Zupełnie odmienne stanowisko zaprezentował Sąd Najwyższy w uchwale z 24.11.2006 r., V CSK 53/05 (niepubl.), uznając, że wspólnota mieszkaniowa nie jest osobą ustawową i nie ma zdolności prawnej, tym samym nie może posiadać własnego majątku.



Sąd Najwyższy, wydając uchwałę (7) z 21.12.2007 r., III CZP 65/07, której nadano moc zasady prawnej, orzekł, że wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku.

W jej uzasadnieniu stwierdzono, że wspólnota mieszkaniowa jako ułomna osoba prawna, osoba ustawowa, odpowiada cechom osoby prawnej. Jej zdolność prawną ogranicza się do zarządu nieruchomością wspólną. Przez pojęcie zdolności prawnej (podmiotowości prawnej) rozumie się możliwość bycia podmiotem praw i obowiązków w sferze stosunków cywilnoprawnych. Jednocześnie Sąd Najwyższy doko-

nał oceny statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej, stwierdzając, że wspólnota mieszkaniowa jest „osobą ustawową”, do której należy stosować odpowiednio przepisy dotyczące osób prawnych (art. 33¹ k.c.), przy czym skonstatował, że:

- 1) wspólnota mieszkaniowa odpowiada za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej bez ograniczeń;
- 2) wspólnota mieszkaniowa, mimo że stanowi ją ogół właścicieli, w pewnych sytuacjach jest osobą trzecią w stosunku do członków wspólnoty mieszkaniowej;
- 3) należy oddzielić konstrukcję prawną współwłasności nieruchomości, z którą wiążą się prawa majątkowe właścicieli lokali, od konstrukcji prawnej wspólnoty mieszkaniowej, której zadaniem jest realizowanie „wspólnego interesu właścicieli” dotyczącego zarządzania częścią wspólną nieruchomości;
- 4) zdolność prawną wspólnoty mieszkaniowej została według ustawy „ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną”.

Oznacza to, że zarząd nieruchomością wspólną wyznacza granice zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, której zadaniem jest zarządzanie nią z mocy ustawy o własności lokali. W cytowanym orzeczeniu wielokrotnie podkreślono, że: **„zdolność prawną wspólnoty mieszkaniowej została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną”**.



„Nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 3 u.w.l. jest tylko ta nieruchomość wpisana do księgi wieczystej, na której posadowiony jest budynek, w którym wyodrębniono lokale, a właścicielom tych lokali przysługuje udział we własności takiej nieruchomości jako prawo związane z własnością lokalu. Takie określenie nieruchomości wspólnej prowadzi do wniosku, że nie może być nieruchomością wspólną nieruchomość sąsiednia, nawet jeżeli wykazuje wyraźny związek funkcjonalny z nieruchomością wspólną” (wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z 23.05.2018 r., II SA/Go 89/18, LEX nr 2500033).



Jak wyjaśnia orzecznictwo, gospodarowanie nieruchomością wspólną nie może być interpretowane w sposób rozszerzający, co oznacza, że wspólnota mieszkaniowa nie może zarządzać innymi nieruchomościami, choćby z ich punktu widzenia było to korzystne. Prawa i obowiązki związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną to prawa i zobowiązania wynikające z normalnego jej funkcjonowania, mieszczące się w granicach zwykłego zarządu, jak też czynności ten zakres przekraczające. Jednakże związek gospodarczy nie może wykraczać poza granice nieruchomości wspólnej w tym znaczeniu, że odnosić się będzie do innych nieruchomości, choćby sąsiednich. Gospodarowanie tymi nieruchomościami w jakikolwiek sposób nie mieści się w zdolności prawnej wspólnoty jako osoby ustawowej (por. m.in. wyrok SA w Warszawie z 22.01.2015 r., VI ACa 417/14, LEX nr 1665172).

Wspólnota mieszkaniowa może podejmować wiążące decyzje jedynie w zakresie zarządu nieruchomością wspólną. Uchwała wykraczająca poza ten obszar nie wywołuje skutków prawnych w niej wyrażonych, gdyż jako sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa jest nieskuteczna.

Granice zdolności prawnej wspólnot mieszkaniowych wyznacza zarząd nieruchomością wspólną, co nieodłącznie związane jest z gospodarką nieruchomością wspólną a nie z innymi nieruchomościami, choćby z punktu widzenia właścicieli lokali było to korzystne.



„Wydatek na zakup nakładów poczynionych na parking nie należy do kategorii wydatków związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną, określonych w art. 14 u.w.l. Wykorzystanie zatem tych środków, zgromadzonych z wpłat członków Wspólnoty dokonanych na podstawie art. 13 ust. 1 i art. 15 ust. 1 u.w.l., na zakup nakładów na parking, niezależnie od stopnia użyteczności parkingu dla poszczególnych właścicieli lokali użytkowych, narusza wskazane przepisy ustawy o własności lokali, a także art. 6 u.w.l., który wyznacza zakres zdolności prawnej wspólnoty. Nadto godzi w interes wspólnoty, gdyż pozbawia jej środków niezbędnych do utrzymania nieruchomości wspólnej w należytym stanie” (wyrok SA w Gdańsku z 21.11.2013 r., V ACa 645/13, LEX nr 1419023).



„3. Wspólnota mieszkaniowa jest osobą ustawową o zdolności prawnej limitowanej przez przepisy ustawy o własności lokali i ograniczonej do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Taki wniosek daje się wyprowadzić z art. 1 ust. 1, art. 14, art. 17–18, art. 22 i art. 25 u.w.l. W związku z tym wspólnota mieszkaniowa może posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali, w skład którego mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Zobowiązania nieruchomości wspólnej to zobowiązania wynikające z jej normalnego funkcjonowania, mieszczące się w granicach zwykłego zarządu, jak też czynności zakres ten przekraczające, w szczególności wymienione w art. 22 ust. 2 u.w.l. Związek gospodarczy nie może jednak wykraczać poza granice nieruchomości wspólnej w tym znaczeniu, że odnosić się będzie do innych nieruchomości, choćby sąsiednich. Gospodarowanie tymi nieruchomościami nie mieści się w zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej. [...]

5. Zarząd sąsiednich nieruchomości może być sprawowany w oparciu o przepisy k.c. Gdy zaś na rzecz poszczególnych właścicieli lokali, tworzących wspólnotę mieszkaniową powstają określone zobowiązania związane z korzystaniem przez nich z sąsiednich nieruchomości, mogą oni zawierać indywidualne umowy z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości sąsiednich, względnie umocować określony podmiot, który będzie ich reprezentował w stosunkach z właścicielami nieruchomości sąsiednich, bądź w przypadku współwłasności z ustanowionym przez tych właścicieli zarządcą. Okoliczność, że reprezentantem właścicieli lokali w stosunkach

z właścicielami (współwłaścicielami) nieruchomości sąsiednich jest zarazem zarządcą nieruchomości wspólnej i nieruchomości sąsiednich nie oznacza, że wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i związane z korzystaniem przez poszczególnych właścicieli lokali z nieruchomości sąsiednich mogą być przedmiotem uchwały członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej” (wyrok SN z 16.11.2016 r., I CSK 791/15, LEX nr 2186565).



„Wspólnota mieszkaniowa może podejmować wiążące decyzje jedynie w zakresie zarządu nieruchomością wspólną. Uchwała wykraczająca poza ten obszar nie wywołuje skutków prawnych w niej wyrażonych, gdyż, jako sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa jest nieskuteczna” (wyrok SA we Wrocławiu z 7.08.2008 r., I ACa 601/08, niepubl.).

Wspólnota mieszkaniowa jako posiadacz majątku (aktywa wspólnoty)



Nowe podejście do statusu prawnego wspólnot mieszkaniowych jako osób ustawowych wywołuje również konsekwencje majątkowe tych jednostek organizacyjnych, a więc posiadania własnego majątku, majątku jednostki, w zakresie odrębnym od właścicieli lokali, na co w sposób szczególny zwraca uwagę Sąd Najwyższy w cytowanej wyżej uchwale (7) – zasada prawna z 21.12.2007 r., III CZP 65/07. **Na szczególną uwagę zasługuje stwierdzenie Sądu Najwyższego, że przepisy ustawy o własności lokali pozwalają stwierdzić, iż do majątku wspólnoty wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w zw. z art. 15 ust. 1 i art. 14 u.w.l.) oraz pożyczki i inne dochody z nieruchomości wspólnej.**

Co to oznacza? W praktyce oznacza to, że środki finansowe wpłacane przez właścicieli lokali na rachunek bankowy wspólnoty z tytułu należnych opłat z momentem wpłaty stają się majątkiem finansowym wspólnoty, który służy, co do ustawowego celu, do pokrywania zobowiązań związanych z zarządem nieruchomością wspólną. Środki finansowe zgromadzone na rachunkach bankowych wspólnoty nie są pieniędzmi właścicieli lokali, mimo że wspólnota jako podmiot ma obowiązek rozliczać się z właścicielami lokali.

W konsekwencji właściciele lokali nie mogą mieć roszczeń o podział tych środków pieniężnych, nawet gdyby chodziło o środki pieniężne zgromadzone na rachunku bankowym o nazwie „Fundusz remontowy”. W związku z tym nie mają również prawa podejmować – w trybie przepisów ustawy o własności lokali – uchwał w sprawie podziału na ich rzecz środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku bankowym wspólnoty.

Środki finansowe posiadane na rachunkach bankowych, nawet gdyby to były lokality, są majątkiem wspólnoty, który wykazuje wspólnota w prowadzonej ewidencji

rachunkowej oraz w bilansie jako posiadane aktywa. Dysponentem posiadanych środków finansowych jest zarząd wspólnoty mieszkaniowej, ponieważ zawsze jest to majątek wspólnoty. Środki pieniężne na rachunkach bankowych wspólnoty mieszkaniowej są zawsze jej środkami, a nie pieniędzmi właścicieli lokali, nawet wtedy, gdy dochodzi do zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

Czy właściciele mogą żądać rozliczenia pieniędzy z rachunku bankowego wspólnoty?

Przedmiotem podziału, rozliczenia i roszczeń właścicieli lokali do wspólnoty nie mogą być środki finansowe zgromadzone przez wspólnotę mieszkaniową na jej rachunku bankowym, ponieważ nie stanowią one majątku wspólnego, tak jak nieruchomości wspólne, lecz majątek wyłączny wspólnoty jako podmiotu, jako jednostki.



Do kwestii tej powrócono po raz kolejny w wyroku SN z 22.04.2010 r., V CSK 367/09 (OSNC 2010/11, poz. 153), w którym stwierdzono, że: „Uchwała wspólnoty mieszkaniowej, na podstawie której objęto współwłasnością przymusową – w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali [...] – środki pieniężne zgromadzone na tzw. funduszu remontowym wspólnoty, jest niezgodna z prawem (art. 25 ust. 1 ustawy)”, ponieważ środki te stanowią majątek wspólnoty.

W cytowanej uchwale i jej uzasadnieniu wyjaśniono w sposób wyczerpujący, że czym innym jest majątek wspólny – nieruchomości wspólne, a czym innym jest majątek wspólnoty jako podmiotu. Współwłasność taka obejmuje *ex lege* grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu (art. 3 ust. 2 u.w.l.), a właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 1 u.w.l.). Z regulacji takiej wynikają następujące wnioski ogólne.

„Po pierwsze, *de lege lata* przedmiotem współwłasności właścicieli lokali (art. 195 i nast. k.c.) może być tylko nieruchomości wspólne w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. i wspólne części budynku, a nie także inne elementy, np. środki pieniężne tworzące fundusz remontowy.

Po drugie, bezwzględny charakter art. 3 ust. 2 u.w.l. powoduje niedopuszczalność rozszerzenia przedmiotowego zakresu niepodlegającej zniesieniu współwłasności przymusowej, leżącej u podstaw funkcjonowania każdej wspólnoty mieszkaniowej. Niedopuszczalne jest zatem »uzupełnianie« – na podstawie uchwały wspólnoty – określonego przez ustawę przedmiotu nieruchomości wspólnej dodatkowo jeszcze o środki pieniężne zgromadzone na funduszu remontowym i tym samym zrównywanie statusu prawnego tych środków ze statusem prawnym nieruchomości wspólnej. Dzieje się tak także przy odwoływaniu się do konstrukcji majątku wspólnoty mieszkaniowej, czym innym jest jednak kwestia wyodrębnienia elementów majątku takiej wspólnoty – przy założeniu, że wspólnota może mieć także własny majątek – a czym

innym przyjęty *ex lege* prawnorzeczowy status nieruchomości wspólnej i jego konsekwencje prawne.

Po trzecie, niedopuszczalne jest konstruowanie prawa do współwłasności środków zgromadzonych na funduszu wspólnym i wiązania go w razie zbycia lokalu z własnością tego lokalu, przy odwołaniu się do konstrukcji prawa związanego w rozumieniu art. 3 ust. 1 u.w.l. W uchwale przyjęto, że »w przypadku sprzedaży lokalu przez właściciela prawo do współwłasności środków zgromadzonych na funduszu remontowym przechodzi na nabywcę lokalu jako element prawa do udziału w nieruchomości wspólnej«. Co więcej, skarżąca nie powołała się w tym zakresie na inne konstrukcje prawne mogące uzasadniać związanie nabywcy lokalu obowiązkami ciążącymi na zbywcy, np. na tzw. zobowiązania realne.

Po czwarte, nieistotne jest, czy wspomnianą, szczególną »współwłasność« konstruuje się przez nawiązanie do współwłasności przymusowej w rozumieniu art. 3 ust. 1 i ust. 2 u.w.l., czy też zmierza się do ustanowienia innej, samoistnej »współwłasności«, obejmującej tylko środki funduszu remontowego [pieniądze na rachunku bankowym wspólnoty – dop. aut.) i istniejącej obok współwłasności przymusowej. Wbrew stanowisku strony skarżącej, środki funduszu remontowego – w funkcji środka płatniczego – nie mogą być traktowane *de lege lata* jako rzecz w rozumieniu art. 45 k.c. Objęcie na podstawie uchwały wspólnoty »współwłasnością« wszystkich właścicieli lokali środków funduszu remontowego mogło by prowadzić ewentualnie do powstania skutków obligacyjnych, ale już nie prawnorzeczowych, przewidzianych w art. 195 i nast. k.c.

Jeżeli zatem przedstawione zagadnienia prawnorzeczowe znalazły się w kwestionowanej uchwale, to istniały wystarczające podstawy do żądania przez powódową Gminę – legitymowaną czynnie – uchylenia tej części uchwały jako sprzecznej z art. 3 ust. 2 u.w.l. i art. 45 k.c. (art. 25 ust. 1 u.w.l.)” (wyrok SN SN z 22.04.2010 r., V CSK 367/09).



„Środki pieniężne zgromadzone na tzw. funduszu remontowym [chodzi o pieniądze na rachunku bankowym wspólnoty – dop. autora] zaliczane są do majątku własnego wspólnoty mieszkaniowej, odrębnego od majątku właścicieli lokali i ich dysponentem jest wyłącznie wspólnota. Dodatkowo wskazać trzeba, że wyliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną z art. 14 pkt 1 ma charakter jedynie przykładowy. Wspólnota może zatem swobodnie dysponować środkami z tzw. funduszu remontowego i przeznaczać środki na nim zgromadzone na wszelkie cele w tym przepisie niewymienione, o tyle o ile związane są one z utrzymaniem nieruchomości wspólnej” (wyrok SA w Gdańsku z 21.02.2019 r., I ACa 460/18, LEX nr 2688753).

Jak widzimy, zmiana podejścia do statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej powoduje konsekwencje w zakresie uznania środków pieniężnych wpłacanych przez właśc-

cicieli lokali na rachunek bankowy wspólnoty tytułem zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz otrzymanych przez wspólnotę mieszkaniową z innych tytułów za majątek finansowy wspólnoty (środki pieniężne zgromadzone na rachunkach bankowych wspólnoty jako podmiotu, jako jednostki organizacyjnej).

Do kwestii kompetencji wspólnoty mieszkaniowej i granic jej zdolności prawnej odniesiono się w kolejnych orzeczeniach wydawanych już po uchwale SN (7) – zasada prawna z 21.12.2007 r., III CZP 65/07.

Kto odpowiada za zobowiązania wspólnoty?

Wspólnota mieszkaniowa, wykonując różne zdarzenia i operacje gospodarcze w celu zarządu nieruchomością wspólną, kupuje towary i usługi, jest stroną takich umów o nabycie towarów i usług, w konsekwencji których powstają zobowiązania finansowe wspólnoty wobec dostawców tych towarów i usług. Wspólnota mieszkaniowa jako podatnik pokrywa zobowiązania podatkowe wobec organów podatkowych, a także inne zobowiązania w stosunkach zewnętrznych i wewnętrznych wobec właścicieli lokali. Zobowiązania finansowe wspólnoty pokrywane są z jej rachunku bankowego.

Zobowiązania finansowe wspólnoty wykazywane są w prowadzonej ewidencji rachunkowej, a także jako pasywa w bilansie wspólnoty.

Wspólnota mieszkaniowa podejmuje swoje zobowiązania wyłącznie w granicach swojej zdolności prawnej. Wspólnota mieszkaniowa (jako osoba ustawowa) nie odpowiada za zobowiązania poszczególnych jej członków, w tym korzystających z cudzej nieruchomości.

Według art. 17 u.w.l. za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa (jako osoba ustawowa) bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Jest oczywiste, że wspólnota mieszkaniowa odpowiada za wszystkie swoje zobowiązania dotyczące zarządu nieruchomością wspólną, pokrywając je z posiadanego majątku finansowego. Z kolei każdy z właścicieli lokali odpowiada za nie w części odpowiadającej jego udziałowi w nieruchomości wspólnej, ale tylko wtedy, gdy brak środków wspólnoty do pokrycia zobowiązania (np. gdy jest niewypłacalna).

W literaturze przedmiotu taki typ odpowiedzialności wspólnej ze wspólnotą nazwano odpowiedzialnością subsydiarną.

„Niewątpliwie odpowiedzialność subsydiarna porządkuje więc relacje między dłużnikiem głównym a dłużnikami gwarantami, gdyż pozwala obiektywnie ustalić, czy już nastąpiło wyczerpanie możliwości wykonania zobowiązania przez dłużnika głównego. W rozważanym przypadku odpowiedzialność właścicieli lokali powstaje

z chwilą, gdy wspólnota stała się niewypłacalna (art. 33¹ § 2 k.c. w zw. z art. 17 u.w.l.). Zasada subsydiarności decyduje o kolejności, w jakiej wierzyciel kieruje postępowanie egzekucyjne do poszczególnych dłużników” (I. Szymczak, *Własność lokali. Komentarz*, LEX 2020).

Zauważmy jednak, że szczególnym przypadkiem będzie odpowiedzialność za zobowiązania wspólnoty w sytuacji ustania jej bytu prawnego.



Czy przepisy art. 17 u.w.l. dotyczą każdej sytuacji, gdy wspólnota mieszkaniowa nie ma z czego pokryć swojego zobowiązania? Zagadnienie to wyjaśniono w wyroku SA w Krakowie z 12.10.2016 r., I ACa 899/16 (LEX nr 2166604), następująco: „Artykuł 17 u.w.l. dotyczy wyłącznie zobowiązań wspólnoty mieszkaniowej i jej członków względem osób trzecich, a nie tych wynikających z faktu członkostwa we wspólnocie, do których zastosowanie znajdują przepisy art. 12–15 u.w.l.”.



Orzecznictwo w tej sprawie nie jest jednolite. Na przykład w wyroku SA w Szczecinie z 28.04.2016 r., I ACa 1158/15 (LEX nr 2080875), orzeczono: „Żaden przepis u.w.l. nie zakazuje takiego uregulowania stosunków wewnątrz wspólnoty mieszkaniowej, z których wynikać będzie zróżnicowanie wzajemnych praw i obowiązków”.



W wyroku SN z 8.10.2008 r., V CSK 143/08 (LEX nr 485919), stwierdzono: „1. Granice zdolności prawnej wspólnoty wyznaczać będą jednocześnie granice jej legitymacji biernej w postępowaniu wywiedzionym z art. 17 ustawy o własności lokali.

2. Zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej to zobowiązania wynikające z normalnego jej funkcjonowania, mieszczące się w granicach zwykłego zarządu [...], jak też czynności zakres ten przekraczające, w szczególności wymienione w art. 22 ust. 3 ustawy z 1994 r. o własności lokali. Związek gospodarczy nie może jednak wykraczać poza granice nieruchomości wspólnej w tym znaczeniu, że odnosić się będzie do innych nieruchomości, choćby sąsiednich. Gospodarowanie tymi nieruchomościami w jakikolwiek sposób nie mieści się w zdolności prawnej wspólnoty jako osoby ustawowej. Z cudzej nieruchomości korzystać mogą jedynie członkowie wspólnoty jako właściciele lokali [...]”.



W wyroku SN z 29.08.2013 r., I CSK 705/12 (LEX nr 1375304), orzeczono, że: „Przepisy u.w.l. stwarzają podstawy do przyjęcia, że zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Będąc osobą ustawową (art. 33¹ k.c.), wspólnota może posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali, ale tylko w takim zakresie, jaki wynika z potrzeb związanych z zarządem nieruchomością wspólną. Przepisy ustawy o własności lokali pozwalają stwierdzić, że do majątku wspólnoty

wchodzą przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w związku z art. 15 ust. 1 i art. 14 pkt 1 u.w.l.) oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. Ponadto w skład majątku wspólnoty mogą wejść prawa wynikające z umów zawieranych przez nią w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną (np. roszczenia wynikające z umów o remont nieruchomości wspólnej czy ocieplenie budynku), a także własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l.), z tym że w grę może wchodzić jedynie nieruchomość potrzebna do zarządzania nieruchomością wspólną (np. odrębna własność lokalu przeznaczonego na siedzibę zarządu wspólnoty)”.



W wyroku SA w Krakowie z 21.10.2016 r., I ACa 722/16 (LEX nr 2166606, orzeczono): „Wspólnota mieszkaniowa stanowi »osobę ustawową«, o której mowa w art. 33¹ § 1 k.c. W konsekwencji za zobowiązania wspólnoty jej członkowie ponosić będą jedynie odpowiedzialność subsydiarną, która powstaje dopiero z chwilą, gdy wspólnota stanie się niewypłacalna (art. 33¹ § 2 k.c.)”, w szczególności w chwili ustania bytu prawnego wspólnoty.

Zdolność wspólnoty mieszkaniowej jako uczestnika postępowania sądowego



„Wspólnota mieszkaniowa w sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej jest podmiotem praw i obowiązków, posiada zdolność prawną i sądową i winna być traktowana, jak ułomna osoba prawna w rozumieniu art. 33¹ k.c. W konsekwencji może ona samodzielnie występować przed sądem, pozywać i być pozywaną. Ze zdolnością sądową związana jest nierozzerwalnie, a uregulowania u.w.l. w żaden sposób tego nie modyfikują, zdolność postulacyjna, a zatem zdolność do występowania w sprawie osobiście lub przez pełnomocnika. Zgodnie zaś z art. 21 u.w.l., zarząd wspólnoty kieruje sprawami wspólnoty, reprezentuje ją na zewnątrz, również w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Oznacza to, że zarząd może pozywać i być pozywany we wszystkich sprawach związanych z czynnościami zarządu nieruchomością wspólną” (por. wyrok SA w Białymstoku z 15.03.2013 r., I ACa 915/12, LEX nr 1294717).



„1. Zdolność sądową mają jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną (art. 64 § 1¹ k.p.c.). Taką jednostką jest wspólnota mieszkaniowa. Wprawdzie wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodziły w skład określonej nieruchomości (art. 6 zdanie pierwsze u.w.l.), jednak to właśnie wspólnota ma zdolność prawną.

2. Zdolność prawna oznacza, że ten kto ją posiada może być podmiotem każdego w zasadzie stosunku prawnego i wynikającego z niego prawa. Tylko wyraźny przepis ustawy może w określonej sytuacji ograniczyć możliwość nabycia konkretnego prawa lub obowiązku. Stwierdzenie to w pełni odnosi się do osób fizycznych. Natomiast

zdolność prawna osób prawnych i osób ustawowych nie obejmuje możliwości bycia podmiotem tych stosunków prawnych, które wiążą się tylko z człowiekiem (stosunki rodzinne, czy spadkowe). Wspólnota mieszkaniowa jako osoba ustawowa, skoro posiada zdolność prawną może być co do zasady podmiotem każdego stosunku prawnego lub prawa” (wyrok SN z 8.03.2018 r., II CSK 354/17, LEX nr 2490616).

Wspólnota jako strona w postępowaniu administracyjnym

Wspólnota mieszkaniowa jako osoba ustawowa jest stroną w postępowaniach administracyjnych przed różnymi organami, w tym przed organem administracji architektoniczno-budowlanej, organem nadzoru budowlanego, w sprawach dotyczących zarządu nieruchomością wspólną, co nie uchybia temu, że odpowiednio również właściciele lokali mogą uczestniczyć w postępowaniach administracyjnych, dotyczących nieruchomości wspólnej, o ile wykażą organowi swój interes.



„1. Wspólnota mieszkaniowa, a nie zarząd wspólnoty, ma przymiot strony w postępowaniu administracyjnym. Stroną postępowania i adresatem decyzji administracyjnej jest bowiem wspólnota (art. 29 k.p.a.).

2. W przypadku wspólnoty mieszkaniowej doręczeń należy dokonywać reprezentującą ją zarządowi” (por. wyrok WSA w Opolu z 5.12.2013 r., II SA/Op 423/13, LEX nr 1407107).



Jednakże „w sytuacjach, dla których zastrzeżona jest kompetencja wspólnoty mieszkaniowej, za członków wspólnoty mieszkaniowej działa wyłącznie wspólnota. Właściciel lokalu (członek wspólnoty) może wykazać swój indywidualny interes prawny w sprawach nie dotyczących nieruchomości wspólnej” (wyrok WSA we Wrocławiu z 27.03.2019 r., II SA/Wr 66/19, LEX nr 2678417).

Zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej i jej organów

Do wspólnoty mieszkaniowej odnosi się pojęcie „osoba ustawowa”, do której znajdują odpowiednie zastosowanie przepisy o osobach prawnych. Konsekwentnie to wspólnota, a nie jej członkowie, może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, może ona pozywać i być pozywana, co oznacza również, że członkowie wspólnoty nie mogą mieć pozycji strony pozwanej w procesie.



„Ustawodawca uregulował bowiem tę konstrukcję prawną odmiennie niż pozostałe instytucje tworzące zespoły osób (jak np. spółka cywilna). Za takim stanowiskiem przemawiają uregulowania zawarte w art. 6, 17 i 21 u.w.l. Wynika z nich przede wszystkim odrębność wspólnoty w stosunku do jej członków oraz jej podmiotowość. Jako ułomna osoba prawna wspólnota mieszkaniowa ma pewne atrybuty osobowości prawnej, gdy ma ona m.in. taką typową cechę osobowości praw-

nej, jaką jest struktura organizacyjna. Przepisy ustawy o własności lokali przewidują określoną strukturę powstałą *ex lege* wspólnoty. Po pierwsze, jest oznaczona (zindywidualizowana), gdyż powszechnie oznacza się wspólnotę mieszkaniową adresem nieruchomości, na której posadowiony jest budynek z wyodrębnionymi lokalami. Ta zindywidualizowana wspólnota ma także swój organ w postaci zarządu, który, na co wskazuje art. 21 ust. 1 u.w.l., m.in. reprezentuje tę wspólnotę. Zgodnie zaś z art. 33¹ § 1 k.c. do jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych, zatem również dotyczące zdolności sądowej i procesowej, w tym dotyczące czuwania nad prawidłową reprezentacją strony w procesie (art. 67 i n. k.p.c.), której brak skutkuje nieważnością postępowania (art. 379 pkt 2 k.p.c.)” (wyrok SA w Katowicach z 26.06.2008 r., V ACa 196/08, LEX nr 447159).

Zarząd wspólnoty wybrany w związku z przepisami art. 20 u.w.l. jest jej organem reprezentującym i kierującym, sprawującym zarząd z mocy prawa, działa on, wykonując czynności kierowania, zarządzania, reprezentowania za wspólnotę i na jej rzecz. Zakres jego działania określa art. 21 u.w.l. Gdy chodzi o reprezentację wspólnoty działa on samodzielnie według art. 22 ust. 1 u.w.l., ponieważ „czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie”. W innych sprawach przekraczających zwykły zarząd (wymienionych w art. 22 ust. 2 u.w.l.) działa on po uzyskaniu zgody właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwały, ponieważ „do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej”. W przypadku małej wspólnoty mieszkaniowej, ponieważ stosuje się do niej nie tylko ustawę o własności lokali, ale także odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego, zarząd wykonywany jest w sposób bezpośredni albo w inny sposób ustalony w umowie właścicieli.

Ograniczenie zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, jako osoby ustawowej, wyłącznie do zarządu nieruchomością wspólną zawęża kompetencje jej organu wykonawczego – zarządu wspólnoty oraz organu uchwałodawczego – zebrania właścicieli.



Według orzecznictwa organ osoby prawnej jest integralnym składnikiem osobowości osoby prawnej i stanowi o jej istocie. W oparciu o organy budowana jest jej struktura organizacyjna i prowadzona działalność. Zarząd wspólnoty składa się z osób fizycznych, które reprezentują osobę prawną w stosunkach zewnętrznych. Działanie organu jest działaniem osoby prawnej (por. wyrok SA w Gdańsku z 7.04.2016 r., III AUa 1787/15, LEX nr 2026163). Oznacza to, że działanie zarządu wspólnoty jest działaniem wspólnoty mieszkaniowej jako osoby ustawowej.



„Pod pojęciem zarządcy budynku wielolokalowego należy rozumieć wspólnotę mieszkaniową, bowiem zarząd w rozumieniu art. 21 u.w.l., jest jedynie organem wspólnoty, który kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz. Podmioty prawne typu korporacyjnego składają oświadczenia woli w formie uchwał odpowiednich organów. Podobnie jest ze wspólnotami właścicieli lokali, obejmującymi zabudowaną nieruchomość, w której została wyodrębniona własność poszczególnych lokali. Wspólnota taka ma zdolność prawną, chociaż nie jest osobą prawną. Zarząd jest natomiast organem wspólnoty mieszkaniowej, który działa w jej imieniu. Zarząd w ramach swych kompetencji może co prawda samodzielnie podejmować decyzje w sprawach zwykłego zarządu, ale również w tego typu sprawach zarząd wspólnoty działa w imieniu wspólnoty i na jej rzecz. Natomiast w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu konieczna jest uchwała właścicieli lokali” (wyrok SA w Warszawie z 24.04.2017 r., I ACa 257/16, LEX nr 2304330).

Jak widzimy, orzecznictwo Sądu Najwyższego i sądów powszechnych w kwestii statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej, jej zdolności prawnej i jej organów jest jednolite. Wynika z niego, że wspólnota mieszkaniowa może podejmować wiążące decyzje jedynie w zakresie zarządu nieruchomością wspólną. Uchwała ogółu właścicieli wykraczająca poza ten obszar zarządu nie wywołuje skutków prawnych w niej wyrażonych. Dodajmy, że także uchwała wspólnoty mieszkaniowej, jako sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, jest nieskuteczna.

Skoro zakres zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, jako osoby ustawowej, jest ograniczony wyłącznie do czynności zarządu nieruchomością wspólną, to także zakres kompetencji jej organu, zarządu wspólnoty jest ograniczony czynnościami, które dotyczą wyłącznie zarządu nieruchomością wspólną. Powstaje jednak pytanie, jakie skutki wywoła czynność dokonana z przekroczeniem kompetencji (wykonanie czynności, zawarcie umowy). Tę kwestię wyjaśniono w orzecznictwie w związku z przepisami art. 39 § 1 k.c.



„Wspólnota mieszkaniowa w sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej jest podmiotem praw i obowiązków, posiada zdolność prawną i sądową i winna być traktowana, jak ułomna osoba prawna w rozumieniu art. 33¹ k.c. Mają więc do niej zastosowanie przepisy dotyczące skutków zawarcia umowy w jej imieniu bez stosownego umocowania. Zgodnie z art. 39 § 1 k.c. kto jako organ osoby prawnej zawarł umowę w jej imieniu nie będąc jej organem albo przekraczając zakres umocowania takiego organu, obowiązany jest do zwrotu tego, co otrzymał od drugiej strony w wykonaniu umowy, oraz do naprawienia szkody, którą druga strona poniosła przez to, że zawarła umowę nie wiedząc o braku umocowania. Do sytuacji działania przez rzekomy organ zaliczyć możemy występowanie organu w składzie niespełniającym wymogów ustaw lub statutów (tzw. kadłubowy organ)” (wyrok SA w Warszawie z 28.08.2015 r., I ACa 1562/14, LEX nr 1805955).

 Zarząd w znaczeniu podmiotowym to organ wykonawczy ułamnej osoby prawnej, jaką jest wspólnota mieszkaniowa. Organ ten wchodzi w skład struktury organizacyjnej wspólnoty, nie jest więc odrębnym podmiotem prawa. Zarząd reprezentuje wspólnotę oraz składa za nią oświadczenia woli w sprawach zwykłego zarządu (art. 21 ust. 1 i 2 u.w.l.), a nie w jej imieniu. Działanie zarządu jest więc w zasadzie działaniem wspólnoty. Przepis art. 19 u.w.l. mieści się wśród przepisów dotyczących zarządu w znaczeniu funkcjonalnym. Tak pozycję ustrojową zarządu wspólnoty mieszkaniowej wyjaśniono m.in. w postanowieniu SA w Poznaniu z 5.02.2014 r., I ACz 133/14, LEX nr 1428207.

Kto, jako organ osoby prawnej, zawarł umowę w jej imieniu, nie będąc jej organem albo przekraczając zakres umocowania takiego organu, obowiązany jest do zwrotu tego, co otrzymał od drugiej strony w wykonaniu umowy oraz do naprawienia szkody.

Siedziba wspólnoty mieszkaniowej jako osoby ustawowej

Według art. 41 k.c. „jeżeli ustawa lub oparty na niej statut nie stanowi inaczej, siedzibą osoby prawnej jest miejscowość, w której ma siedzibę jej organ zarządzający”. Powstaje pytanie, czy siedzibą wspólnoty mieszkaniowej, jako osoby ustawowej, jest miejscowość z adresem danej nieruchomości wspólnej oraz czy w wypadku usługi zarządu nieruchomością wspólną sprawowanej przez firmę zarządzającą za siedzibę wspólnoty uznaje się miejscowość, w której siedzibę ma zarządca nieruchomości.

 W wyroku NSA z 16.12.2008 r., II GSK 583/08 („Monitor Prawniczy” 2009/3, poz. 118), stwierdzono natomiast, że zarząd ustanowiony w trybie art. 20 ust. 1 u.w.l. jest organem wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz. Natomiast zarządca nieruchomości, powołany w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l., nie jest jej organem, lecz podmiotem, który na podstawie uchwały właścicieli lokali wykonuje czynności faktyczne związane z nieruchomością oraz czynności prawne. Nie zmienia to jednak faktu, że na potrzeby spełnienia wymogów przewidzianych w krajowym rejestrze urzędowym podmiotów gospodarki narodowej nie można podawać, jako adresu siedziby wspólnoty, adresu budynku, w którym znajdują się lokale zajmowane przez wspólnotę, właściwy bowiem jest adres siedziby jej zarządcy.

 Jednakże właściwość miejscowa wspólnoty mieszkaniowej dla potrzeb postępowania sądowego to miejsce położenia nieruchomości wspólnej. W postanowieniu SA w Katowicach z 28.02.2012 r., I ACz 1128/11 (OSA 2012/5, s. 35–38), orzeczono, że: „W odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych, w których powołany został zarząd, zaś zarząd ten powierzony byłby osobie fizycznej, w istocie siedzibą wspólnoty byłoby najczęściej miejsce zamieszkania tej osoby. Stroną pozwaną w niniejszej sprawie jest Wspólnota Mieszkaniowa, i okoliczność ta (tj. miejsce położenia nieruchomości wspólnej) ma decydujące znaczenie dla określenia właściwości miejscowej sądu [...]. W odniesieniu do [postępowania sądowego – dop. aut.] wspólnot mieszka-

niowych nie można wprost zastosować art. 41 k.c. Odpowiednie zastosowanie (poprzez art. 33¹ § 1 k.c.) tego przepisu daje jednak podstawy do uznania, na potrzeby określenia właściwego miejscowo sądu do rozpoznania sprawy przeciwko wspólnocie mieszkaniowej, że nieruchomości wspólna stanowi odpowiednik siedziby osoby prawnej. Oznacza to, że miejscowo właściwym sądem w takiej sprawie będzie sąd, w którego okręgu położona jest nieruchomość wspólna, podlegająca zarządowi danej wspólnoty mieszkaniowej. Okoliczność ta wyłącza również możliwość odmiennego określenia »siedziby« wspólnoty mieszkaniowej w umowie właścicieli lokali”.

Skuteczność doręczenia przesyłki w warunkach wspólnoty



„Skoro przymiot strony posiada wspólnota, a nie każdy z osobna członek zarządu, a ponadto odbiór decyzji nie jest oświadczeniem woli, zatem odbiór decyzji przez jednego członka zarządu, z daną datą pierwszą, skutkuje nabyciem przez wspólnotę uprawnienia do wniesienia środka odwoławczego. Dokonanie odbioru drugiego egzemplarza tej samej decyzji w późniejszej dacie przez drugiego członka zarządu wspólnoty, niewątpliwie także będącego osobą upoważnioną do odbioru pism z racji funkcji, nie skutkuje otwarciem nowego terminu do wniesienia środka odwoławczego przez wspólnotę od tejże daty” (wyrok WSA w Opolu z 5.12.2013 r., II SA/Op 423/13, LEX nr 1407107).



W sprawie tej przywoływany jest art. 41 k.c. odnoszący się do siedziby osoby prawnej. „Przepis art. 41 k.c. przewiduje, że jeżeli ustawa lub oparty na niej statut nie stanowi inaczej siedzibą osoby prawnej jest miejscowość, w której ma siedzibę jej organ zarządzający. Przywołana regulacja dotycząca osób prawnych nie może mieć wprost zastosowania do wspólnoty mieszkaniowej będącej jednostką organizacyjną nie mającą osobowości prawnej. Niemniej posłużenie się analogią, prowadzi do wniosku, że za adres wspólnoty, który należy wskazać w pozwie, i na który winien być doręczony odpis pozwu, należy uznać adres podmiotu sprawującego zarząd bądź osób zarząd sprawujących. Stosownie bowiem do art. 21 ust. 1 u.w.l. zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali” (postanowienie SA w Katowicach z 30.01.2019 r., I ACz 15/19, LEX nr 2669680).

1.3. Odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej jako osoby ustawowej i jej organów

Skoro wspólnota mieszkaniowa w sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej jest podmiotem praw i obowiązków, posiada zdolność prawną oraz sądową i powinna być traktowana jak ułomna osoba prawna w rozumieniu art. 33¹ k.c., to ponosi również odpowiedzialność za działanie swych organów, tak jak osoby prawne. Kwestie te zostały wyjaśnione w orzecznictwie. Chodzi o odpowiedzialność z mocy prawa

wynikającą z różnych ustaw, np. odpowiedzialność karną według przepisów ustawy z z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane, odpowiedzialność cywilną wobec dostawców towarów i usług, tj. odpowiedzialność cywilną kontraktową wobec kontrahentów w związku z niedotrzymaniem warunków umów w rozumieniu art. 471 k.c., oraz o odpowiedzialność cywilną deliktową w rozumieniu art. 415 k.c. wobec poszkodowanych, gdy do szkody doszło z winy jej sprawcy – wspólnoty mieszkaniowej.



„Wspólnota mieszkaniowa ponosi odpowiedzialność deliktową na równi z osobami prawnymi, w szczególności zaś odpowiada za naruszenie dóbr osobistych, którego dopuścił się jej zarząd działaniami podjętymi w ramach swoich uprawnień. [...] zarówno osoby prawne jak i jednostki organizacyjne określone w art. 33¹ § 1 k.c. ponoszą odpowiedzialność za działania swoich organów, choć w określonych przypadkach nie zwalnia to z odpowiedzialności osobistej także piastunów organów danego podmiotu (osoby prawnej lub jednostki). Żaden przepis ustawy nie wyłącza odpowiedzialności wspólnoty mieszkaniowej za delikt, którego dopuścił się zarząd wspólnoty. Przeciwnie, przepis art. 416 k.c., który stanowi wprost, że osoba prawna jest obowiązana do naprawienia szkody wyrządzonej z winy jej organu, ma na podstawie art. 33¹ § 1 k.c. zastosowanie także do wspólnot mieszkaniowych. Przypomnieć w tym miejscu trzeba, że odpowiedzialność na podstawie art. 24 k.c. jest w istocie odpowiedzialnością deliktową: odpowiedzialnością za szkodę niemajątkową (krzywdę) wyrządzoną bezprawnym działaniem naruszyciela, z tym że zmodyfikowane zostały przesłanki tej odpowiedzialności:

- dla aktualizacji roszczeń niemajątkowych (art. 24 § 1 k.c.) wystarczająca jest obiektywna bezprawność działania naruszyciela, zaś element subiektywny winy musi być wykazany dopiero w przypadku dochodzenia roszczeń majątkowych na podstawie art. 448 k.c. lub roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 415 i n. k.c. w zw. z art. 24 § 2 k.c.,
- domniemywa się, że naruszenie dóbr osobistych miało charakter bezprawny, a zatem to pozwany w procesie wykazuje brak bezprawności aby uwolnić się od odpowiedzialności,
- ponadto z istoty niemajątkowego charakteru roszczeń wskazanych w art. 24 § 1 k.c. wynika, że nie podlegają one przedawnieniu.

Przyjąć zatem należy, że wspólnota mieszkaniowa ponosi odpowiedzialność deliktową na równi z osobami prawnymi, w szczególności zaś odpowiada za naruszenie dóbr osobistych, którego dopuścił się jej zarząd działaniami podjętymi w ramach swoich uprawnień” (por. wyrok SA w Warszawie z 12.04.2013 r., I ACa 1305/12, LEX nr 1307503).



Jednakże odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej, jako osoby ustawowej, może jedynie dotyczyć zarządzanej przez nią nieruchomości wspólnej, a nie innych nieruchomości, w tym nieruchomości posiadanych przez właścicieli. O braku odpowiedzialności wspólnoty mieszkaniowej za zobowiązania jej członków korzysta-

jących z cudzej nieruchomości mowa m.in. w wyroku SA w Katowicach z 5.08.2014 r., I ACa 293/14, LEX nr 1509008. Wszystkimi sprawami wspólnoty kieruje zarząd, który ją również reprezentuje, także w sprawach gospodarczych związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 21 u.w.l.). Odpowiada za przygotowanie projektów planów gospodarczych, projektów budżetów rocznych i wieloletnich, za realizację zadań ustawowych i nałożonych uchwałami właścicieli oraz wynikających z mocy prawa. Odpowiada za prawidłową gospodarkę finansową i remontową. Czynności zwykłego zarządu zarząd wspólnoty podejmuje samodzielnie.

Za wspólnotę mieszkaniową działa jej zarząd; wspólnota mieszkaniowa może być uczestnikiem postępowania sądowego prowadzonego m.in. z powództwa o zwrot należności.

Zarząd wspólnoty ponosi odpowiedzialność w stosunkach zewnętrznych, działając jako organ osoby ustawowej, odpowiada również w stosunkach wewnętrznych, po pierwsze indywidualnie wobec każdego z właścicieli lokali, a po drugie jako organ wykonawczy, który podlega kontroli wewnętrznej właścicieli lokali, ich ocenie sprawowanego zarządu, ich uznaniu, czy przysługuje zarządowi udzielenie absolutorium, czy nie.

Inna sytuacja co do odpowiedzialności zarządu wspólnoty wystąpi w kreowanych przez nią stosunkach zewnętrznych, ponieważ działanie organu wspólnoty jest działaniem samej wspólnoty, co tym samym oznacza, że za organ odpowiada wspólnota jako osoba ustawowa.



„Zgodnie z teorią organów osoby prawnej przyjętą w kodeksie cywilnym (art. 38 i 416 k.c.) działania osób fizycznych stanowiących organ osoby prawnej jeżeli mieszczą się w granicach kompetencji tego organu, takie działanie jest postrzegane od początku jako działanie samej osoby prawnej. Organ osoby prawnej (odmiennie niż przedstawiciel) nie jest podmiotem stosunków prawnych, w których działa w imieniu osoby prawnej. Podmiotem tym jest reprezentowana przez organ osoba prawna. Działanie organu traktuje się jako działanie osoby prawnej. W sferze odpowiedzialności odszkodowawczej deliktowej powstanie odpowiedzialności w wyniku działania (zaniechania) członków organów (działających w tym charakterze) powinno być traktowane jako czyn własny osoby prawnej, a nie czyn cudzy reprezentanta osoby prawnej – powyższe wynika z treści art. 415 w zw. z art. 416 k.c.” (wyrok SA w Katowicach z 27.04.2018 r., I ACa 1077/17, LEX nr 2514521).

W doktrynie przyjmuje się, że działanie organu jest działaniem podmiotu, osoby prawnej, co oznacza, że za działanie organu odpowiada w stosunkach zewnętrznych wspólnota jako podmiot. Działając za wspólnotę, zarząd wspólnoty może być pozwany w sprawach związanych z zarządem nieruchomością wspólną.

 „Wspólnota mieszkaniowa w sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej jest podmiotem praw i obowiązków, posiada zdolność prawną i sądową i winna być traktowana, jak ułomna osoba prawna w rozumieniu art. 33¹ k.c. W konsekwencji może ona samodzielnie występować przed sądem, pozywać i być pozywaną. Ze zdolnością sądową związana jest nierozzerwalnie, a uregulowania u.w.l. w żaden sposób tego nie modyfikują, zdolność postulacyjna, a zatem zdolność do występowania w sprawie osobiście lub przez pełnomocnika. Zgodnie zaś z art. 21 u.w.l., zarząd wspólnoty kieruje sprawami wspólnoty, reprezentuje ją na zewnątrz, również w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Oznacza to, że zarząd może pozywać i być pozywany we wszystkich sprawach, związanych z czynnościami zarządu nieruchomością wspólną” (por. wyrok SA w Białymstoku z 15.03.2013 r., I ACa 915/12, LEX nr 1294717).

Inny charakter ma odpowiedzialność zarządu wspólnoty wobec właścicieli lokali oraz wobec organu uchwałodawczego, ponieważ on i jego członkowie poniosą odpowiedzialność za brak działania, nieprawidłowe działanie, w tym prowadzenie zarządu z naruszeniem swoich kompetencji czynności zwykłego zarządu, a w sprawach przekraczających ten zakres wymagających uchwały ogółu właścicieli w danej sprawie. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały ogółu właścicieli lokali zawieszeni w czynnościach lub odwołani. Szczególnie w przypadku wystąpienia deliktu z winy udowodnionej członków zarządu, każdy z nich poniesie odpowiedzialność cywilną deliktową wobec osób poszkodowanych, a w wypadku przestępstwa lub wykroczenia – odpowiedzialność karną. Szczególne regulacje dotyczą odpowiedzialności zarządu wspólnoty i jego członków wobec organów podatkowych, w tym odpowiedzialności karnej skarbowej, co szerzej omówiono w rozdziale 14.

Do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie przewidzianej prawem. Sprawy przekraczające zakres zwykłego zarządu limitują wspólnotę mieszkaniową jako osobę ustawową, jak też jej zarząd, który nie może bez umocowania (w formie uchwały właścicieli lokali) wykonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, o których mowa w art. 22 u.w.l. Zarząd nie może też wykonywać czynności przekraczających kompetencje wspólnoty mieszkaniowej, bo skoro kompetencji tych nie ma wspólnota mieszkaniowa, to i jej organ wykonawczy nie może ich posiadać.

 Zagadnienie prawne czynności zwykłego zarządu i spraw przekraczających ten zakres wyjaśniono w wyroku SN z 17.06.2015 r., I CSK 355/14 (OSNC 2016/5, poz. 66), wskazując, że: „Uchwała o wyborze członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej jest czynnością zwykłego zarządu. Współwłaściciele garażu w głosowaniu nad uchwałą dotyczącą wyborów mają tylko jeden głos, którego treść mogą ustalić zwykłą

większością. O tym, czy uchwała wspólnoty stanowi czynność zwykłego zarządu, czy przekracza zakres zwykłego zarządu decyduje przedmiot uchwały, a nie sam akt głosowania. Ustalenie sposobu głosowania nad uchwałą jest zdeterminowane przedmiotem uchwały: jeżeli uchwała dotyczy kwestii przekraczających zakres zwykłego zarządu, do głosowania nad nią należy stosować zasady przewidziane w art. 199 k.c., a więc konieczna jest jednomysłność wszystkich współwłaścicieli. Natomiast jeżeli uchwała dotyczy czynności zwykłego zarządu, do jej podjęcia wystarczy, zgodnie z art. 201 k.c., zgoda większości współwłaścicieli, a więc głosowanie za jej podjęciem przez większość współwłaścicieli. Wybór przez współwłaścicieli członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej należy zaliczyć do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną”.

Zarząd powierniczy

Zupełnie inny jest charakter odpowiedzialności zarządcy, któremu powierzono zarząd w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. Zarządca taki, będący przedsiębiorcą, działający na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej w formie aktu notarialnego z właścicielami lokali, ponosi wobec zleceniodawcy usługi – wspólnoty mieszkaniowej odpowiedzialność cywilną kontraktową i ewentualnie odpowiedzialność odszkodowawczą za szkody z winy własnej – cywilną deliktową.

Jeśli czynności zarządu wykonuje nie zarząd wspólnoty działający „za wspólnotę mieszkaniową” na podstawie art. 21 u.w.l., lecz podmiot, któremu zarząd powierzono w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l., to z mocy prawa taki podmiot jest zobowiązany wykonywać wszystkie obowiązki wynikające z ustawy o własności lokali, a także inne obowiązki wynikające z umowy o zarządzanie nieruchomością. Natomiast **nie może on reprezentować wspólnoty mieszkaniowej** na podstawie art. 21 u.w.l. Swoje umocowanie podmiot taki czerpie jedynie z treści umowy o zarządzanie nieruchomością lub z późniejszej uchwały właścicieli lokali określającej zakres jego umocowania w konkretnych sprawach.



„Ustanowienie zarządu wspólnoty wyklucza ustanowienie zarządcy w rozumieniu art. 18 u.w.l. i odwrotnie, tj. ustanowienie zarządcy zgodnie z art. 18 u.w.l. wyklucza ustanowienie zarządu, o którym mowa w art. 20 i art. 21 u.w.l.” (por. wyrok WSA w Gliwicach z 7.11.2016 r., I SA/Gl 402/16, LEX nr 2158321).



„Z uwagi na to, że w przeciwieństwie do zarządu w rozumieniu art. 20 i 21 u.w.l., zarządca w rozumieniu art. 18 ust. 1 u.w.l. nie jest organem wspólnoty mieszkaniowej i reprezentowanie jej przez zarządcę wymaga odpowiedniego umocowania w umowie bądź uchwale” (wyrok WSA w Gliwicach z 3.11.2016 r., I SA/Gl 558/16, LEX nr 2158349).

 „Przepis art. 18 ust. 1 i 2 u.w.l. reguluje reprezentację powierniczą, która polega na powierzeniu osobie trzeciej kompetencji do składania oświadczeń woli we własnym imieniu, ale ze skutkiem prawnym dla wspólnoty mieszkaniowej. Ustanowiony w ten sposób zarządca nie jest organem wspólnoty, lecz odrębnym wobec niej podmiotem, a podstawą prawną reprezentacji jest instytucja przedstawicielstwa” (wyrok WSA w Krakowie z 8.08.2019 r., II SA/Kr 388/19, LEX nr 2721641).

Granice kompetencji zarządu

Zarząd wspólnoty nie może wykraczać poza kompetencje wspólnoty mieszkaniowej jako osoby ustawowej, co oznacza, że może wykonywać jedynie czynności przypisane mu ustawą, jednakże w granicach zdolności prawnej wspólnoty.

 Na przykład wspólnota mieszkaniowa w drodze uchwały właścicieli nie może na podstawie art. 21 ust. 3 u.w.l. udzielić zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o ustanowieniu służebności drogowej. „O ile zatem czynność polegająca na dokonaniu obciążenia nieruchomości wspólnej ma być podjęta i skutecznie przeprowadzona, to – po wykluczeniu trybu określonego w art. 21 ust. 3 u.w.l. w zw. z art. 22 ust. 2 u.w.l. – pozostaje dokonanie jej zgodnie z art. 199 k.c.” (por. postanowienie SN z 7.10.2011 r., II CSK 23/11, LEX nr 1043995), a więc przez wszystkich właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową.

Wybrane orzecznictwo dotyczące kompetencji zarządu wspólnoty

 „Jeśli właściciele lokali podejmują dowolnej treści uchwałę, to zarząd na podstawie art. 21 ust. 3 u.w.l. może jedynie podejmować działania w celu jej wykonania, nie może natomiast objawić woli niezgodnej z uchwałą, opóźniać bądź wręcz blokować jej wykonania, bądź w inny sposób niż poprzez zaskarżenie do sądu kwestionować jej prawidłowość. Zarząd nie jest też uprawniony w sytuacji, gdy uchwała wspólnoty jest jednoznaczna, ponownie, tym razem samodzielnie, rozważać kwestii, w której wola wspólnoty już została objawiona” (por. wyrok WSA w Gliwicach z 30.03.2010 r., II SA/Gl 871/09, LEX nr 606621).

 „Ewentualne naruszenie przez zarząd zasady wyrażonej w art. 22 u.w.l. przy zawieraniu umowy nie ma znaczenia dla oceny ważności uchwały. Konsekwencje działania zarządu w warunkach, w jakich przekraczają oni swoje kompetencje, może skutkować jedynie ich odpowiedzialnością, a nie prowadzić do uchylenia uchwały właścicieli” (por. wyrok SA w Warszawie z 13.01.2011 r., I ACa 869/10, LEX nr 1120184).

 „Skoro nie została podjęta uchwała właścicieli o udzieleniu zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do wytoczenia powództwa, to zarząd wspólnoty nie może

sam zdziałać takiej czynności, ani też udzielić w tym celu pełnomocnictwa innej osobie” (por. wyrok SA w Katowicach z 15.02.2008 r., I ACa 898/07, LEX nr 399885).



Wspólnota mieszkaniowa i jej organy, w tym jej organ uchwałodawczy, są związane zakresem działania wspólnoty określonym ustawą o własności lokali; uchwały właścicieli lokali wykraczające poza kompetencje wspólnoty, nie dotyczące nieruchomości wspólnej, nie wywołują skutków prawnych, ponieważ są bezskuteczne.



„Podmioty prawne typu korporacyjnego składają oświadczenia woli w formie uchwał odpowiednich organów. Podobnie jest ze wspólnotami właścicieli lokali, obejmującymi zabudowaną nieruchomość, w której została wyodrębniona własność poszczególnych lokali. Wspólnota taka ma zdolność prawną, chociaż nie jest osobą prawną (art. 33¹ § 1 k.c.). Podstawowe znaczenie w takiej wspólnotcie mają uchwały właścicieli lokali, podejmowane bądź na zebraniu, albo w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, bądź w drodze kombinacji obu tych metod głosowania (art. 23 ust. 1 u.w.l.). Powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały, wytoczone na podstawie art. 189 k.p.c., zmierza do uzyskania orzeczenia stwierdzającego, że uchwała nie istnieje, gdyż nie została podjęta, np. wskutek braku wymaganego statutem quorum lub wymaganej większości głosów” (por. wyrok SA w Warszawie z 14.12.2016 r., I ACa 2062/15, LEX nr 2191517).

Jakie skutki wywołuje rezygnacja członka zarządu ze swojego mandatu?

Kwestii takich nie reguluje ustawa o własności lokali, mamy więc do czynienia z problemem, który należy rozpatrzyć, opierając się na doktrynie i orzecznictwie odnoszącymi się do przepisów o osobach prawnych w związku z art. 33¹ k.c. Według cytowanego niżej orzeczenia o przyjęciu rezygnacji z funkcji członka zarządu decydują właściciele w drodze uchwały.



„To wspólnota mieszkaniowa decyduje o tym czy będzie ją reprezentował zarząd jednoosobowy, czy też zarząd wieloosobowy. Woli wspólnoty mieszkaniowej wyrażonej w stosownej uchwale o powołaniu kilkusobowego zarządu **nie mogą zmienić działania samych członków tego zarządu** [podkr. aut.], w szczególności rezygnacje z funkcji członka zarządu, które doprowadzają do sytuacji, w której – mimo powołania kilkusobowego zarządu – faktycznie funkcję członka zarządu sprawuje tylko jedna osoba” (wyrok WSA w Gdańsku z 11.10.2017 r., II SA/Gd 366/17, LEX nr 2395818).

Jakie skutki wywołuje śmierć członka zarządu wspólnoty?

Co do skutków śmierci członka zarządu, to kwestii takich nie reguluje ustawa o własności lokali, stąd *per analogiam* do przepisów o osobach prawnych można się oprzeć na prawie i orzecznictwie, w tym dotyczącymi np. spółek prawa handlowego.

Zgodnie z art. 202 § 4 k.s.h. mandat członka zarządu wygasa wskutek śmierci, w dacie, godzinie jego śmierci. W takiej sytuacji organy spółki uprawnione do powołania zarządu, w przypadku spółki z ograniczoną odpowiedzialnością powinny powołać do zarządu nową osobę, szczególnie wtedy, gdy spółka miała jednoosobowy zarząd lub wieloosobowy, a **śmierć członka zarządu** spowodowała spadek liczebności zarządu poniżej ustalonej granicy.

Przenosząc te przepisy na grunt wspólnot mieszkaniowych, w takiej sytuacji (śmierci członka zarządu) konieczne jest podjęcie działań w celu wyboru nowego członka lub nowego składu zarządu – chodzi o uchwałę ogółu właścicieli lokali. Do tego czasu wspólnota mieszkaniowa będzie działać bez organu reprezentacyjnego, kierującego. Gdyby chodziło o działanie zarządu w niepełnym składzie, to będzie to tzw. zarząd kadłubowy (zarząd, który mimo ustalenia, że będzie działał jako trzy- lub pięcioosobowy, działa w innym składzie, np. jednoosobowym, nazwano w orzecznictwie tzw. zarządem kadłubowym, *per analogiam* do przepisów dotyczących spółek prawa handlowego). Chodzi o reprezentowanie podmiotu przez zarząd, co wiąże się przede wszystkim ze składaniem oświadczeń woli.

Czy zarząd wspólnoty może działać jako tzw. zarząd kadłubowy?

Wspólnota mieszkaniowa jako podmiot to osoba ustawowa, do jej działania mają zastosowanie przepisy art. 33¹ k.c., a zatem stosuje się do jej działania przepisy jak do osób prawnych. Wprawdzie zakres zarządu i formy zarządu określa ustawa o własności lokali, niemniej jednak z uwagi na to, że działa w obrocie gospodarczym, mają zastosowanie także przepisy Kodeksu cywilnego, a ponadto do jej działania stosuje się przepisy jak do osób prawnych.

W uchwale SN (7) – zasada prawna z 21.12.2007 r., III CZP 65/07 (OSNC 2008/7–8, poz. 69), porównano z tego względu działanie wspólnoty jako podmiotu do spółki prawa handlowego. Wspólnota mieszkaniowa to według orzecznictwa podmiot prawny typu korporacyjnego, który składa oświadczenia woli w formie uchwał odpowiednich organów (por. art. 21 u.w.l. w brzmieniu od 31.03.2020 r.), Do działania wspólnoty mają zastosowanie odpowiednio przepisy dotyczące osób prawnych.

Według orzecznictwa uchwały o powołaniu kilkuosobowego zarządu nie mogą zmniejszać działania samych członków zarządu, np. ich rezygnacji z funkcji członka zarządu. Taki zarząd, który mimo ustalenia, że będzie działał jako zarząd trzy- lub pięcioosobowy, działa w mniejszym składzie, np. jednoosobowym, nazwano w orzecznictwie tzw. zarządem kadłubowym, *per analogiam* do przepisów dotyczących spółek prawa handlowego.

Jak powinien działać zarząd wieloosobowy?

Dla funkcjonowania wspólnoty i jej organu wykonawczego istotne znaczenie mają przepisy art. 21 u.w.l., który pozycjonuje zarząd (jedno- lub wieloosobowy) jako organ kierujący, reprezentujący, który działa za wspólnotę mieszkaniową. Niestety, do niedawna nie było wiadomo jak ma działać taki zarząd, zwłaszcza wieloosobowy, czy decyzje podejmuje w formie uchwał, czy sporządza dokumenty z posiedzenia członków zarządu, czy na takim posiedzeniu zarządu ma być *quorum* czy nie. Brak takich jednoznacznych przepisów powodował trudności w przeprowadzaniu kontroli właścicielskiej prawidłowości pracy zarządu, do czego jest uprawniony każdy właściciel lokalu w związku z przepisami art. 29 ust. 3 u.w.l.

Sytuacja zmieniła się z 31.03.2020 r., kiedy to przepisami ustawy z 31.03.2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 568 ze zm.) dokonano zmian w art. 21 u.w.l., wprowadzając ust. 4 i 5 w brzmieniu:

„4. Uchwała zarządu może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu albo głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na posiedzeniu, częściowo na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

5. Przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków zarządu uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość”.

Nowe przepisy wprowadzają możliwość, wzorem spółek handlowych, głosowania na piśmie lub za pośrednictwem środków komunikowania się na odległość. Wzorzec postępowania został zapożyczony z rozwiązań wprowadzonych do Kodeksu spółek handlowych, w tym art. 371, w związku z ustanowieniem nowego typu osoby prawnej – prostej spółki akcyjnej. Z art. 21 ust. 4 i 5 u.w.l. wynika konieczność zorganizowania się zarządu wspólnoty w nowej sytuacji, ustalenia między sobą zasad współpracy i komunikacji.

Z powołanych przepisów wynikają nowe zasady działania zarządów wieloosobowych wspólnot, tj. po pierwsze członkowie zarządu mają równe prawa, o czym świadczy to, że decyzje w sprawach określonych w art. 21 u.w.l. dotyczącym zarządzie nieruchomością wspólną podejmują oni na równych prawach. Po drugie prawo to wyraża się w tym, że decyzje w danej sprawie – zarządu nieruchomością wspólną – podejmują w formie uchwał zarządu. Po trzecie, skoro chodzi o uchwały zarządu, to ktoś musi zainicjować treść takiej uchwały, np. jeden z członków zarządu lub przewodniczący

zarządu, jeśli został ustalony w drodze ukonstytuowania się zarządu. Po czwarte jest uzasadnione, że w stanie kryzysowym wywołanym pandemią COVID-19 członkowie zarządu wieloosobowego mogą wskazać pośród siebie jedną z osób – członka zarządu, która będzie w tym czasie pełniła funkcję przewodniczącego zarządu. Po piąte przy podejmowaniu uchwały zarządu każdy z jego członków dysponuje jednym głosem na zasadach ogólnych, głosując „za”, „przeciw”, wstrzymując się”; uchwały podejmowane są większością głosów członków zarządu. Po szóste w normalnych, „niekryzysowych” warunkach odbywa się posiedzenie zarządu wspólnoty, podczas którego dyskutowana jest treść uchwały zarządu i składane są podpisy głosujących członków zarządu pod uchwałą; w warunkach kryzysowych głosowanie odbywa się przy wykorzystaniu środków elektronicznych (mail, SMS), np. przysyłając głosy na adres elektroniczny przewodniczącego zarządu, co oznacza, że on identyfikuje i zbiera tak złożone głosy i również mailowo lub SMS-em ogłasza wynik głosowania członkom zarządu, tj. czy uchwała zarządu została podjęta czy nie. Po siódme, gdy ustanowiony przewodniczący zarządu zachowa się biernie i nie podejmie żadnych działań w sprawie głosowania, to w takim wypadku prawo inicjatywy będzie przysługiwało każdemu innemu członkowi zarządu (np. w sprawie głosowania w danej sprawie). Po ósme do obliczania wyniku głosowania członków zarządu konieczne jest *quorum* zarządu (także gdy głosowanie następuje drpgą mailową lub przez SMS). Po dziewiąte uchwała zarządu może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu albo o głosowaniu na piśmie, w tym przy wykorzystaniu środków elektronicznych, mailem lub przez SMS.

Oznacza to, że zarząd wspólnoty powinien sporządzać i gromadzić dokumentację dotyczącą organizowanych posiedzeń i podejmowanych uchwał zarządu, które mogą być przedmiotem kontroli właścicielskiej przez każdego z właścicieli lokali. Jest to nowa sytuacja prawna i faktyczna dotycząca możliwości kontroli właścicielskiej pracy zarządu i jego członków.

Powstaje pytanie, co zrobić, gdy zarząd wspólnoty nie podjął takich działań i nie ma uchwały zarządu na warunkach z art. 21 ust. 4 i 5 u.w.l., zwłaszcza wtedy, gdy konieczne jest wykonanie czynności wspólnoty w stosunkach zewnętrznych.

W takiej sytuacji możliwe są dwa sposoby naprawcze:

- 1) zmiana składu zarządu, gdy stan „kadłubowy” jest obiektywnie względnie stały;
- 2) konwalidowanie decyzji „wadliwych” z powodu podjęcia decyzji (podpisanie umowy lub innej czynności prawnej) przez jednego członka zarządu, w drodze uchwały właścicieli, gdy stan „kadłubowy” jest przejściowy.

Pamiętajmy, że reprezentowanie osoby prawnej przez zarząd wiąże się przede wszystkim ze składaniem oświadczeń woli (jednostronnych lub dwustronnych).

 Sąd Najwyższy w wyroku z 5.11.2010 r., I CSK 63/10 („Monitor Spółdzielczy” 2010/6, s. 20–22), stwierdził, że członkowie nienależycie obsadzonego, w stosunku do wymagań statutu, organu osoby prawnej, określanego mianem „kadłubowego”, powołanego do jej reprezentacji, mogą reprezentować tę osobę, jeżeli jest możliwe spełnienie obowiązujących w tej osobie reguł jej reprezentacji.

 Podobnie w wyroku SN z 21.01.2005 r., I CK 528/04 (OSNC 2006/1, poz. 11), gdzie wyjaśniono, że: Jeżeli zarząd spółki jest trzyosobowy, a reprezentować spółkę mogą tylko dwaj członkowie zarządu, to brak trzeciego członka zarządu nie ma decydującego znaczenia dla możliwości skutecznego jej reprezentowania przez pozostałych członków zarządu. Taki zarząd nie może natomiast skutecznie podejmować uchwał, gdyż wbrew art. 208 § 5 k.s.h. niewykonalne jest zawiadomienie wszystkich członków zarządu o jego posiedzeniu. W interesie spółki jest więc jak najszybsze uzupełnienie składu zarządu, tak aby był on zgodny z wymaganiami przewidzianymi umową spółki” (por. uchwała SN z 18.07.2012 r., III CZP 40/12, OSNC 2013/2, poz. 18).

Pamiętajmy, że członkowie zarządu nienależycie obsadzonego w stosunku do wymagań ustawy o własności lokali oraz uchwały ogółu właścicieli mogą reprezentować wspólnotę jako osobę ustawową tylko wtedy, jeżeli jest możliwe spełnienie obowiązujących reguł jej reprezentacji.

Powstaje pytanie, czy w warunkach stanu „wyższej konieczności”, np. w czasie trwania pandemii COVID-19, decyzje takiego zarządu wspólnoty mogą być w okresie późniejszym konwalidowane przez właścicieli lokali w drodze uchwały.

W dniu 8.03.2020 r. weszła w życie ustawa z 2.03.2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. poz. 1842 ze zm.), która wywołała konieczność czasowego ograniczenia działalności różnych podmiotów, osób prawnych, osób fizycznych i jednostek organizacyjnych, w tym także wspólnot mieszkaniowych.

W takiej sytuacji kryzysowej wywołanej pandemią COVID-19, opierając się na przepisach ogólnych Kodeksu cywilnego, można traktować ten stan jako sytuację nadzwyczajną, działanie „siły wyższej”, które w danym stanie faktycznym może prowadzić do ograniczenia działania organów wspólnoty mieszkaniowej, w tym zarządu wspólnoty.

 „Dla zastosowania stanu wyższej konieczności, zakładającego celowe zachowanie adresata wspomnianej normy, niezbędne jest poczynienie określonego ustalenia co do strony podmiotowej zachowania danej osoby, mianowicie, że była ona świadoma, iż chronionemu prawem dobru zagraża niebezpieczeństwo, że jest

ono bezpośrednie oraz że osoba ta działała z intencją ratowania dobra przedstawiającego wartość wyższą kosztem dobra o niższej wartości” (wyrok SN z 5.06.2019 r., IV KK 230/18, LEX nr 2714699).



„Stan wyższej konieczności zachodzi tylko wtedy, gdy »niebezpieczeństwa nie można inaczej uniknąć«, przez co należy rozumieć, iż ujemnych konsekwencji niebezpieczeństwa nie sposób uniknąć inaczej, jak tylko poprzez poświęcenie innego dobra chronionego prawem. Dopóki istnieje możliwość uniknięcia ujemnych następstw owego zagrożenia w postaci zniszczenia lub uszczuplenia dobra chronionego bez poświęcania innego dobra korzystającego z ochrony prawnej, dopóty poświęcenie tego ostatniego nie jest realizacją stanu wyższej konieczności” (wyrok SO w Gliwicach z 13.03.2015 r., VI Ka 992/14, LEX nr 1831795).

Czy prawo zezwala na zgodę następczą ogółu właścicieli lokali, jeśli zarząd wspólnoty wykonałby, z uwagi na stan wyższej konieczności, czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w niepełnym składzie albo bez stosownej uchwały właścicieli lokali?



Kwestie następczego potwierdzania czynności dokonanej przez zarząd bez uchwały właścicieli są przedmiotem orzecznictwa, jednakże nie jest ono jednoznaczne. Dla porównania, w wyroku SA w Katowicach z 5.11.2009 r., I ACa 609/09 (LEX nr 1120383), dopuszczono taką możliwość, jednakże pod warunkiem koniecznym potwierdzenia czynności dokonanych bez umocowania w drodze późniejszej uchwały. Takie potwierdzenie musiałoby być skonkretyzowane w uchwale, aby nie mogło budzić wątpliwości. Jednakże problem i ryzyko wystąpi wtedy, gdy taka uchwała „potwierdzająca” nie zostanie podjęta.



Orzecznictwo przywołuje w tej sprawie „stan wyższej konieczności” i „zasady współżycia społecznego”. Granice „stanu wyższej konieczności” określono m.in. w wyroku SA w Białymstoku z 29.05.2019 r., I ACa 44/19 (LEX nr 2716954), stwierdzając: „W myśl art. 424 k.c. granice stanu wyższej konieczności wyznaczane są przez dwa elementy, tj. niebezpieczeństwo grożące bezpośrednio określonym dobrom prawnym oraz działania podjęte celem jego odwrócenia. Grożące niebezpieczeństwo musi być jednak realne i bezpośrednie, a nie potencjalne, co nie uzasadnia istnienia związku czasowego między tym niebezpieczeństwem a działaniami zmierzającymi do jego odwrócenia. Aby zatem doszło do wyłączenia odpowiedzialności za wyrządzoną szkodę w świetle art. 424 k.c., działania sprawcy szkody, mające na celu odwrócenie grożącego niebezpieczeństwa, nie mogą być przedwczesne ani też spóźnione, a ponadto powinien istnieć stan, w którym niebezpieczeństwa, nie dało się inaczej uniknąć. Podkreślenia wymaga, że niebezpieczeństwo musi mieć zatem charakter bezpośredni, co oznacza, iż konieczny jest związek czasowy tego niebezpieczeństwa i działań podjętych w celu ratowania dobra w tym znaczeniu, że stan zagrożenia istnieć musi w momencie wyrządzenia szkody mającej na celu odwrócenie

niebezpieczeństwa. Działania sprawcy szkody, nie może zatem mieć miejsca jeszcze przed wystąpieniem niebezpieczeństwa (chyba że szkoda jest nieuchronna), ani też po jego ustaniu”.

Organ uchwałodawczy wspólnoty i jego kompetencje

Według art. 22 ust. 3 u.w.l. czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu, wymagającymi uchwały ogółu właścicieli, są w szczególności:

- 1) ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej;
- 2) przyjęcie rocznego planu gospodarczego;
- 3) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu;
- 4) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
- 5) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
- 6) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
- 7) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej;
- 8) nabycie nieruchomości;
- 9) wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16 u.w.l.;
- 10) ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną;
- 11) udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych;
- 12) określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 u.w.l., ewidencji pozaksiegowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

Zgody właścicieli lokali wyrażonej w uchwale wymaga również połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu; w razie braku zgody zainteresowany właściciel lokalu może żądać rozstrzygnięcia przez sąd.

Czynności wymienione w art. 22 ust. 3 u.w.l. są traktowane jako czynności wymagające uchwały podjętej przez organ uchwałodawczy, na **zebraniu ogółu właścicieli**, lub w innej formie według zasad art. 23. u.w.l., ponieważ zgodnie z tym przepisem „uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania”.

Według orzecznictwa przepisy te co do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 3 u.w.l.) można także odpowiednio stosować w warunkach wspólnot małych.

Prawo do głosowania współwłaścicieli lokali

W głosowaniu biorą udział właściciele lokali oraz współwłaściciele lokali posiadający ułamkowe udziały w lokalu, np. współwłaściciele hali garażowej, która jest przedmiotem odrębnej własności, ponieważ po zmianie ustawy o własności lokali od 29.08.2015 r. według dodanego art. 1a u.w.l. „ilekroć w ustawie jest mowa o właścicielu lokalu, należy przez to rozumieć także współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych”. W tym celu zarząd wspólnoty powinien zapewnić bieżące prowadzenie spisu właścicieli lokali i ich udziałów, tzw. **rejestr udziałów**, który powinien być zgodny z księgą wieczystą.

Organizacja zebrań i głosowania

Kompetencje organu uchwałodawczego wynikają z przepisów art. 22 ust. 3, art. 23, art. 30 ust. 2 oraz art. 31 u.w.l., stąd też zarząd wspólnoty jest zobowiązany do organizacji zebrań ogółu właścicieli albo do zorganizowania głosowania w innym trybie, np. w formie indywidualnego zbierania głosów. Przepisy ustawy przewidują dwie sytuacje, gdy jest celowe i uzasadnione zwołanie zebrania lub zorganizowanie głosowania w trybie indywidualnym:

- 1) zebranie coroczne zorganizowane w terminie do końca pierwszego kwartału – w związku z przepisami art. 30 ust. 1 u.w.l., którego przedmiotem powinno być w szczególności:
 - a) uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu,
 - b) ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 u.w.l.,
 - c) sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium;
- 2) zebranie w związku z przepisami art. 31 u.w.l., zorganizowane w każdym czasie, tj.:

- a) „w razie potrzeby”, zwoływane przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 u.w.l.,
- b) na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej, adresowany do takiego zarządu lub zarządcy (art. 18 ust. 1 u.w.l.).

Ogół właścicieli lokali podejmuje uchwały w ramach swoich kompetencji w sposób określony w art. 23 u.w.l., z tym że obsługa zebrania, głosowania, zawiadamiania o zebraniu, powiadamiania o podjętej uchwale, gdy głosowanie odbywa się w trybie indywidualnego zbierania głosów, należy do obowiązków zarządu wspólnoty.

Uchwały ogółu właścicieli lokali podejmowane są:

- 1) na zebraniu lub
- 2) w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, lub
- 3) częściowo na zebraniu, a także częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Obowiązują następujące zasady:

- 1) uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów (głos to udział we współwłasności), chyba że:
 - a) w umowie lub
 - b) w uchwale podjętej w trybie normalnego głosowania udziałami postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos;
- 2) jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa jeden (co powinien ustalić zarząd prowadzący rejestr udziałów) albo
 - większość udziałów należy do jednego właściciela, albo
 - obydwa te warunki spełnione są łącznie,głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos (tzw. głosowanie jeden na jeden), wprowadza zarząd na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej;
- 3) jeżeli lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych (chodzi np. o halę garażową, która jest lokalem wyodrębnionym); współwłaściciele dla głosowania jeden na jeden są obowiązani ustanowić pełnomocnika (pełnomocnictwo na piśmie), głosując wewnątrz według wielkości udziałów we współwłasności takiego lokalu; ustanowiony przez nich pełnomocnik oddaje jeden głos w danej sprawie;
- 4) o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie; za powyższe odpowiada z mocy prawa zarząd wspólnoty; pamiętajmy, że właścicielom lokali przysługuje prawo zaskarżenia uchwał na podstawie art. 25 u.w.l. lub na podstawie art. 189 k.p.c., także wtedy, gdy popełniono błędy proceduralne.

Procedury związane ze sposobem głosowania przez właścicieli lokali powinny być we wspólnocie uregulowane w drodze uchwały, ponieważ sama ustawa o własności lokali tego nie określa. Kwestie te wyjaśnia orzecznictwo, dopuszczając głosowanie w różnych formach, np. w formie kart do głosowania, w formie elektronicznej. Formalnie więc uchwała ogółu właścicieli nie musi mieć formy pisemnej, jednakże z innych względów, np. dowodowych, dokumentacyjnych, informacyjnych oraz porządkowych, uchwały powinny być jednak spisywane.

W orzecznictwie dopuszcza się stosowanie różnych sposobów głosowania w zależności od woli ogółu właścicieli lokali, sytuacji, a także przedmiotu głosowania. Zasadniczo można dopuścić głosowanie właścicieli lokali:

- 1) na zebraniu przez podniesienia ręki lub
- 2) w formie pisemnej, w tym w sprawach wyboru różnych osób, lub
- 3) za pomocą kart do głosowania, lub
- 4) przez złożenie podpisu pod uchwałą będącą przedmiotem głosowania, lub
- 5) w formie elektronicznej, lub
- 6) w inny sposób,

pod warunkiem zapewnienia liczenia głosów oraz sprawozdania o liczbie oddanych głosów „za”, „przeciw” lub wstrzymujących się.

W zakresie tego jak ma wyglądać sama pisemna uchwała nie ma żadnych reguł. Może to wynikać z istniejącej praktyki, uchwały w tym zakresie, inicjatywy zarządu. Ważne jest, aby zawierała dane wskazujące, kiedy i przez kogo została podjęta, jakiej treści uchwałę przyjęto lub nie. Do uchwały może być załączona lista głosujących, choć ten element może być również częścią samej uchwały.



„Nie sposób uznać, iż przepis art. 23 ust. 1 u.w.l. jest przepisem szczególnym, który nie przewiduje możliwości głosowania nad uchwałą w formie elektronicznej. Przeciwnie, u.w.l. nie zastrzega żadnej szczególnej formy dla indywidualnego zbierania głosów właścicieli lokali. [...]

Przeciwnie, ustawa nie zastrzega żadnej szczególnej formy dla indywidualnego zbierania głosów właścicieli lokali. Nie budzi też wątpliwości Sądu Apelacyjnego, iż oddanie głosu jest oświadczeniem woli, a zgodnie z treścią art. 60 k.c. wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli). Szczególne sposoby wyrażenia woli są wymagane tylko w sytuacji »wyjątków w ustawie przewidzianych« [...]

Z kolei elektroniczne oświadczenie woli występuje w formie zwykłej i kwalifikowanej, a więc z użyciem bezpiecznego podpisu elektronicznego. W świetle powołanego wyżej przepisu nie ma podstaw, by odmawiać złożeniu oświadczenia woli za pośrednictwem poczty e-mail, prawnie skutecznym konsekwencji.

Skoro zatem pozwana Wspólnota [...] podjęła w głosowaniu ważnym uchwałę [...] umożliwiającą jej członkom złożenie indywidualnego oświadczenia woli w drodze elektronicznej, która nie jest jedyną dopuszczalną formą głosowania, to nie sposób uznać, by uchwała ta wymagała uchylenia i naruszała interes właścicieli lokali, w tym właścicieli lokali użytkowych. Wprost przeciwnie – uchwała taka, wobec dynamicznego rozwoju środków komunikacji jest w pełni uzasadniona i skutkuje zwiększeniem dostępności dla osób zainteresowanych podjęciem przez zarząd czynności wymagających uchwały właścicieli lokali. [...]

Wyeliminowania z obrotu prawnego nie wymaga również uchwała nr [...], w której wyrażono zgodę na otrzymywanie korespondencji od zarządcy nieruchomości do tzw. euroskrzynek. [...]

Reasumując głosowanie za pośrednictwem poczty elektronicznej, podobnie jak doręczanie korespondencji do euroskrzynek nie narusza interesu powoda, albowiem ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż zarówno w pierwszym jak i w drugim, przypadku nie jest to jedyna droga komunikacji zarządu z właścicielami lokalu, a powód ma możliwość głosowania oraz wyczerpane zostaje jego prawo do informacji w dotychczasowych formach korespondencji” (wyrok SA w Gdańsku z 27.03.2013 r., V ACa 110/13, LEX nr 1344031).

Kto oddaje głos w przypadku współwłasności łącznej?

W przypadku współwłasności łącznej, wspólnego majątku małżonków, w tym prawa współwłasności do lokalu, zasady zarządu majątkiem regulują przepisy Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. W warunkach współwłasności łącznej prawa do lokalu wystarczające jest złożenie głosu tylko przez jednego z małżonków. Nie jest potrzebne pełnomocnictwo do głosowania przez jednego z małżonków. Jednakże z chwilą ustania wspólności majątkowej małżeńskiej współwłasność łączna przekształca się we współwłasność ułamkową.

Kto oddaje głos w przypadku partnerów z konkubinatu?

 Jak stwierdzono w wyroku SA w Krakowie z 29.04.2014 r., I ACa 527/13 (LEX nr 1602935): „Do partnerów z konkubinatu nie mogą być stosowane przepisy kodeksu rodzinnego i opiekuńczego odnoszące się do osób pozostających w związku małżeńskim np. o wspólności majątku”.

Głosowanie w warunkach rozwodu lub separacji

 W wyroku SN z 14.04.2011 r., IV CSK 414/10 (LEX nr 1027185), stwierdzono, że: „W wyniku orzeczenia separacji małżonków między małżonkami powstaje rozdzielność majątkowa. Do majątku objętego wspólnością ustawową stosuje się od-

powiednio przepisy o współwłasności w części ułamkowej (art. 46 k.r.o.)”. Oznacza to, że po orzeczeniu separacji do przedmiotów majątkowych wchodzących do majątku wspólnego mają zastosowanie przepisy art. 195 i n. k.c., ale tylko wówczas, gdy odpowiednie materie prawne nie są uregulowane odmiennie, m.in. w art. 43–45 k.r.o. (np. kwestia uprawnienia do żądania ustalenia nierównych udziałów w majątku wspólnym).

Czy w głosowaniu biorą udział spadkobiercy właścicieli?

Obowiązkiem zarządu jest zwołanie na zebranie wszystkich znanych właścicieli, także współwłaścicieli lokali, ujętych w spisie wspólnoty, tzw. rejestrze udziałów, który powinien być zgodny z księgą wieczystą. Powstaje pytanie, czy o głosowaniu zawiadamiać spadkobierców właścicieli lokali? Kwestię tę wyjaśnia E. Bończak-Kucharczyk (*Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, LEX 2016): „Problemem często spotykanym w praktyce może być jednak zawiadomienie wszystkich właścicieli lokali w sytuacji, gdy nie są oni znani (bo np. toczy się postępowanie spadkowe i nie są jeszcze znani spadkobiercy) albo gdy nie jest znane miejsce pobytu właściciela, właściciel zmarł niedawno, nie zostawiając spadkobierców, itp. Jak się wydaje, skoro nie znajdujemy na ten temat żadnych rozstrzygnięć w przepisach, to zarząd (lub zarządca) powinien w takiej sytuacji zawiadomić wszystkich znanych sobie właścicieli lokali, a ostatecznie i tak uchwały będą podejmowane przez większość właścicieli (niezależnie od tego, czy powiadomiono wszystkich, czy większość właścicieli)”.

W podsumowaniu powyższej kwestii należy stwierdzić, że zarząd wspólnoty nie może traktować jak nowego właściciela lokalu osoby, która nie przeprowadziła postępowania spadkowego. Taki stan będzie trwał do czasu, aż wykaże ona, że jest spadkobiercą. Z tym momentem powinna być ujęta w rejestrze właścicieli lokali.

Jeśli w zebraniu ogółu właścicieli (lub w głosowaniu) uczestniczy pełnomocnik właściciela lokalu, to obowiązkiem zarządu wspólnoty jest sprawdzenie:

- 1) treści pełnomocnictwa tej osoby,
- 2) tożsamości osoby umocowanej.

Co do zasady musi to być pełnomocnictwo rodzajowe, w danej sprawie.



W wyroku SN z 15.10.2002 r., II CKN 1479/00 (OSNC 2004/1, poz. 8), stwierdzono, że: „Udzielone przez właściciela lokalu umocowanie do głosowania nad zmianą sposobu liczenia większości głosów, o jakim mowa w art. 23 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali [...], wymaga dla swej skuteczności pełnomocnictwa rodzajowego”.

Uzasadniono to tym, że ustawa o własności lokali nie normuje kwestii pełnomocnictwa udzielanego przez poszczególnych właścicieli lokali, i dlatego w tym przedmio-

cie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego (art. 1 ust. 2 u.w.l.); w orzecznictwie przyjmuje się, że kryterium rozróżnienia między pełnomocnictwem ogólnym a rodzajowym jest zakres umocowania do działania w imieniu mocodawcy. Stąd, gdy uchwała właścicieli lokali dotyczy czynności przekraczających zwykły zarząd, to do udziału w głosowaniu nad nią wymagane jest pełnomocnictwo rodzajowe (art. 98 k.c.), określające typ czynności, do których pełnomocnik jest umocowany.

Prawo właścicieli lokali do ochrony według przepisów art. 25 u.w.l.

Niewykonanie obowiązku zwołania zebrania ogółu właścicieli lub wadliwe zwołanie nie zostało w ustawie o własności lokali obłożone sankcją prawną. Z orzecznictwa wynika, że również „nieformalne” zwołanie zebrania nie powoduje automatycznie, że jest ono wadliwe.

Każdy właściciel lokalu, także współwłaściciel „ułamkowy” lokalu, ma prawo zaskarżyć istniejącą uchwałę właścicieli lokali do sądu, gdy:

- 1) jest niezgodna z przepisami prawa lub
- 2) jest niezgodna z umową właścicieli lokali albo
- 3) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub
- 4) w inny sposób narusza jego interesy.

Przy wadach proceduralnych, w tym przy zwoływaniu zebrania, konieczne jest wykazanie przez osobę skarżącą wpływu tych wad na treść podjętej uchwały. Po pierwsze wadliwe zawiadomienie właścicieli lokali o zebraniu (art. 32 ust. 2 u.w.l.) może być podstawą, na mocy art. 25 ust. 1 u.w.l., uchylenia uchwały jedynie wtedy, gdy wykaże się, że dane uchybienie związane ze zwołaniem zebrania lub z porządkiem obrad mogło mieć wpływ na treść podjętej uchwały. Po drugie podobnie nieobecność właściciela lokalu podczas podejmowania uchwały bądź niezawiadomienie go o terminie zebrania może stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy mogło to mieć wpływ na jej treść.



W wyroku SO w Poznaniu z 12.06.2019 r., XII C 1226/18 (LEX nr 2682862), wyjaśniono: „Zarzuty formalne dotyczące procedury podjęcia uchwały mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. [...] Przy czym jak wskazuje się w doktrynie i w orzecznictwie zarzuty formalne dotyczące procedury podjęcia uchwały mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (zob. wyr. SA w Katowicach z 17 stycznia 2013 r. I ACA 786/12). Zwrócić należy także uwagę, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania (zob. wyr. SA w Białymstoku z 24 stycznia 2013 r., I ACA 778/12, Legalis nr 715158)”. W takich przypadkach skarżący musi wykazać sądowi, że nieprawidłowy sposób zwołania zebrania miał wpływ na treść uchwały.

 „Powództwo z art. 25 u.w.l. zmierza co do zasady do uchylenia uchwały wspólnoty. Przedmiotem tego powództwa jest żądanie uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, a więc inne ukształtowanie stosunków prawnych niż przyjęte w zaskarżonej uchwale, inaczej chodzi o zniweczenie stosunków prawnych ukształtowanych w uchwale. Ustawodawca zastosował w art. 25 sankcję względną nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Taka uchwała jest więc ważna i skuteczna do chwili jej prawomocnego uchylenia przez sąd z mocy konstytucyjnego wyroku, z tą jednak chwilą jest traktowana jako nieważna z mocą wsteczną” (wyrok SA w Szczecinie z 17.10.2019 r., I ACa 658/18, LEX nr 2864788).

Prawo właścicieli lokali do ochrony według przepisów art. 189 k.p.c.

Każdy właściciel lokalu ma prawo do żądania, by sąd uznał daną uchwałę za nieistniejącą. Powództwo w takiej sprawie jest oparte na przepisach art. 189 k.p.c., zgodnie z którymi powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa (uchwała wspólnoty jest jej prawem), pod warunkiem że powód ma w tym interes prawny.

W orzecznictwie przyjmuje się, że przepisy art. 189 k.p.c. kreują inną formę ochrony prawnej dla właścicieli niż ta, która wynika z art. 25 u.w.l.

 „Zatem »uchwała nieistniejąca« to sytuacja, gdy wskutek naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa nie można stwierdzić by doszło do ukonstytuowania organu (forum) podejmującego uchwałę (np. wskutek zaniechania należytego zwołania zebrania), względnie – by doszło w ogóle do aktu głosowania lub też – by wynik głosowania mógł zostać uznany za wiążący. Jedynie w takiej sytuacji powoływać się można na nieistnienie uchwały, czy to w ramach zarzutu (w toczącym się postępowaniu – por. postanowienie SN z dnia 25 sierpnia 2016 r. V CSK 694/15) czy też w powództwie (czy to jako przesłanka prejudycjalna żądania czy też jako przedmiot powództwa o ustalenie)” (por. uzasadnienie do wyroku SA w Szczecinie z 17.10.2019 r., I ACa 658/18, LEX nr 2864788).

Ograniczenia działania organu wspólnoty mieszkaniowej wprowadzone przepisami ustawy z 31.03.2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw

Stosowanie przepisów art. 23 u.w.l. co do głosowania na zebraniu ogółu właścicieli zostało częściowo ograniczone powołaną wyżej ustawą. Zgodnie z art. 90 tej ustawy „Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogło-

szonemu bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu”.

Od momentu wejścia w życie cytowany przepis nie został zmieniony, co oznacza, że w czasie takich ustawowych ograniczeń zebrania ogółu właścicieli nie mogą się odbywać, natomiast jest możliwe, a nawet wskazane, zorganizowanie głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów, w tym w formie głosowania na kartach do głosowania lub głosowania elektronicznego. Organizacja takiego głosowania należy do obowiązków zarządu wspólnoty. Metodyka głosowania w „innej formie” wymaga uchwały ogółu właścicieli.

Rozdział 2

DZIAŁALNOŚĆ WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

2.1. Uwagi ogólne

Przedmiotem działalności wspólnoty mieszkaniowej jako osoby ustawowej jest zarządzanie nieruchomością wspólną, którego celem jest utrzymanie nieruchomości wspólnej. Czynności związane z zarządem nieruchomością wspólną to czynności faktyczne, czynności prawne, a nawet czynności procesowe stanowiące przejaw zarządzania nieruchomością w ramach tzw. zwykłego zarządu nieruchomością. Wspólnota mieszkaniowa jako osoba ustawowa, której forma organizacyjno-prawna została ustalona z mocy prawa, nie ma uprawnień tożsamych z uprawnieniami właścicielskimi, a więc nie są to takie same uprawnienia co do zakresu kompetencji. Wymieńmy najważniejsze różnice w zakresie kompetencji wspólnoty mieszkaniowej i właścicieli lokali tworzących wspólnotę. Przede wszystkim źródłem pochodzenia kompetencji właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową są ich prawa własności i współwłasności dotyczące nieruchomości. Wynikają z tego dalsze skutki i uprawnienia właścicieli rzeczy. Mogą oni wykonywać wszelkie czynności zachowawcze i rozporządzające w odniesieniu do swego majątku. Przypomnijmy, że czynności zachowawcze polegają głównie na utrzymaniu rzeczy, natomiast czynności rozporządzające mają szerszy zakres, często wiążą się z trwałym dysponowaniem rzeczą przez wykonanie czynności prawnych i czynności faktycznych prowadzących zazwyczaj do obciążenia, przeniesienia lub zniesienia prawa własności. Posiadane przez właścicieli lokali uprawnienia mogą być ograniczone przez prawo lub własne decyzje (por. art. 140 k.c.).

Źródłem pochodzenia kompetencji wspólnoty mieszkaniowej jako osoby ustawowej jest *ex lege* zorganizowanie jej jako jednostki organizacyjnej w formę ustawową. Zakres uprawnień wspólnoty mieszkaniowej dotyczy głównie czynności zachowawczych, tj. zarządu nieruchomością wspólną. Wspólnota mieszkaniowa jako osoba ustawowa sama z siebie nie ma uprawnień do czynności rozporządzających majątkiem.

Do wyjaśnienia takiego podziału kompetencji wspólnoty mieszkaniowej doszło dzięki orzecznictwu Sądu Najwyższego, który stwierdził, że mimo związku wspólnoty mieszkaniowej ze stosunkiem współwłasności łączącym właścicieli lokali użyteczne jest wyraźne oddzielenie tych dwóch konstrukcji prawnych. W ramach stosunku współwłasności właściciele lokali decydują o udziale w nieruchomości wspólnej, który stanowi element majątku należącego do każdego z nich. Wspólnota ma za zadanie realizować wspólny interes właścicieli, a także innych osób, wyrażający się w utrzymywaniu należytego stanu wspólnej nieruchomości.

W sprawach rozporządzających majątkiem głos decyzyjny prawo przypisuje zawsze właścicielom lokali, także wtedy, gdy wspólnota mieszkaniowa zamierza podjąć decyzję o nabyciu majątku dla siebie, a nie dla właścicieli, ponieważ ostatecznie to właściciele lokali decydują, czy wspólnota ma nabyć prawo dla siebie czy na współwłasność właścicieli lokali.

Stąd też generalna ocena Sądu Najwyższego, że: „Obecny stan prawny pozwala na przyjęcie rozwiązania gwarantującego wspólnocie nabywanie praw do własnego majątku, stwarzając jednocześnie właścicielom lokali możliwość dokonywania czynności ze skutkiem bezpośrednio dla ich majątków” (por. uchwała SN (7) z 21.12.2007 r., III CZP 65/07, OSNC 2008/7–8, poz. 69).

W takim wypadku wspólnota mieszkaniowa nie może przekraczać zakresu zdolności prawnej wyznaczonej przez nieruchomość wspólną, co wystąpi również w wypadku nabycia prawa własności nieruchomości za zgodą właścicieli lokali (art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l.), ponieważ nabycie nieruchomości przez wspólnotę mieszkaniową może wchodzić w grę jedynie wtedy, gdy nieruchomość jest potrzebna do zarządzania nieruchomością wspólną, np. odrębna własność lokalu przeznaczonego na siedzibę zarządu nieruchomością wspólną.

Zapamiętajmy, że według prawa i orzecznictwa przedmiot działania wspólnoty mieszkaniowej jako podmiotu stanowią jedynie czynności zachowawcze związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną, a nie czynności rozporządzające przypisane immanentnie właścicielom lokali.

Do czynności zachowawczych związanych z zarządem nieruchomością wspólną należy zaliczyć m.in. czynności faktyczne i prawne związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w tym zlecenie (zakup towarów i usług):

- 1) świadczenia usług bankowych, porządkowych, napraw i konserwacji, robót budowlanych, usług przeglądów technicznych, usług projektowych, czyszczenia kominów, usług zarządzania nieruchomością wspólną oraz innych, w tym ochrony ubezpieczeniowej;
- 2) dostawy towarów, w tym energii cieplnej, elektrycznej, wody itd., do części wspólnej.

W ramach obowiązku zarządu nieruchomością wspólną wspólnota mieszkaniowa wykonuje czynności związane z prowadzeniem wymaganej dokumentacji i ewidencji, w tym ewidencji rachunkowej i podatkowej, oraz sprawozdawczości, a także prowadzenia z tytułu zarządu nieruchomością wspólną rozrachunków zewnętrznych i wewnętrznych, chyba że niektóre z tych czynności zostały zlecone usługodawcom. Szczegółowy zakres zadań statutowych wspólnoty mieszkaniowej określa ustawa o własności lokali, gdy statutowe czynności zarządu wykonuje zarząd wspólnoty mieszkaniowej działający za nią lub gdy czynności te wykonuje zarządca nieruchomości, któremu powierzono zarząd w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l.

Analogicznie jest w odniesieniu do zadań statutowych małej wspólnoty mieszkaniowej, której zakres działania nie jest tożsamy z zakresem kompetencji właścicieli lokali.

Do zakresu obowiązków ustawowych zarządu wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy, któremu powierzono zarząd w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l., ustawa ta zalicza:

- 1) kierowanie sprawami wspólnoty mieszkaniowej, działanie na podstawie umowy w związku z umocowaniem wynikającym z umowy lub uchwały (art. 21–22 u.w.l.);
- 2) obsługę zebrań (art. 23–24 u.w.l.), w tym zawiadamianie o terminie zebrania (art. 32 u.w.l.);
- 3) prowadzenie ewidencji rachunkowej oraz dokonywanie rozliczeń (art. 29–30 u.w.l.);
- 4) składanie rocznego sprawozdania ze swej działalności (art. 30 u.w.l.);
- 5) zwoływanie zebrania sprawozdawczego wspólnoty, nie rzadziej niż raz w roku (art. 30 u.w.l.), także w celu sprawozdania z zarządu, oceny pracy zarządcy i ewentualnego udzielenia mu absolutorium oraz uchwalenia planu gospodarczego zarządu nieruchomością i zaliczek na pokrycie kosztów zarządu (art. 30 u.w.l.);
- 6) zwoływanie zebrań w innych sprawach (art. 31 u.w.l.);
- 7) wykonywanie innych czynności, np.:
 - a) przejmowanie i prowadzenie dokumentacji wspólnoty, w tym dokumentacji technicznej,
 - b) przedstawianie projektu uchwały wspólnoty mieszkaniowej w sprawach, o których mowa w art. 32a u.w.l.

Jak widzimy, wszystkie wymienione wyżej czynności mają na celu utrzymanie nieruchomości wspólnej. Jednakże poza tymi zadaniami wspólnota mieszkaniowa, jako osoba ustawowa występująca w obrocie prawnym i gospodarczym, jest ograniczona wieloma przepisami prawa, które jednocześnie przewidują odpowiedzialność za ich nieprzestrzeganie pod groźbą sankcji karnych.

Za skutki swoich działań lub ich zaniechanie wspólnota mieszkaniowa ponosi odpowiedzialność. Wspólnota mieszkaniowa, jako osoba ustawowa wykonująca czynności zarządzania nieruchomością wspólną, jest podmiotem odrębnym prawnie, dodatkowo i finansowo od właścicieli lokali. Podobnie jest w spółce prawa handlowego, której wspólnicy są odrębni od spółki, na co, używając porównania ze wspólnotą mieszkaniową, zwrócił uwagę Sąd Najwyższy.

 „Uprawnienia wspólnoty mieszkaniowej i poszczególnego właściciela nie są wobec siebie konkurencyjne i nie wykluczają się wzajemnie. Odpowiednio reprezentowana wspólnota mieszkaniowa ma status strony w zakresie dotyczącym spraw tej wspólnoty, tj. nieruchomości wspólnej, a właściciel odrębnego lokalu – w sprawach dotyczących tego lokalu” (por. wyrok WSA w Warszawie z 13.05.2010 r., VII SA/Wa 287/10, LEX nr 676066).

Zarządzanie nieruchomością wspólną przez wspólnotę mieszkaniową jako osobę ustawową może być wykonywane wyłącznie w granicach zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej.

Granice zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej wyznaczają granice uprawnień i kompetencji zarządu nieruchomością wspólną, co oznacza, że czynności wspólnoty mieszkaniowej nie dotyczące nieruchomości wspólnej nie wywołają dla niej skutków prawnych, są bowiem bezskuteczne.

 Zauważmy, że o tym, co jest wspólne, a co jest wyłączne, nie decydują właściciele lokali ani też wspólnota mieszkaniowa, natomiast świadczy o tym jedynie określony stan prawa własności bądź współwłasności nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej. Zagadnienie to wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z 22.10.2004 r., II CK 98/04 (LEX nr 322021), stwierdzając m.in., że: „O tym, co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, decyduje własność, a decyzję o tym, jakie elementy (części budynku) nie zostaną wliczone do sumy powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali w budynku i tym samym staną się współwłasnością właścicieli lokali (nieruchomością wspólną), podejmuje się w chwili ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w danej nieruchomości”.

W konsekwencji umowa o ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu przez sam fakt określenia w niej udziałów we współwłasności, co wymaga ustalenia sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią użytkową pomieszczeń przynależnych, decyduje o tym, co jest własne, a co jest wspólne. Za nieruchomość wspólną uważa się grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Wybrane orzecznictwo dotyczące nieruchomości wspólnej



Wyrok SA w Katowicach z 1.08.2012 r., V ACa 288/12, LEX nr 1217702:

„1. Art. 3 ust. 3 u.w.l. wprowadza zasadę ustalania wielkości udziału poszczególnych właścicieli lokali we współwłasności nieruchomości wspólnej, wedle której udziały przypadające właścicielowi danego lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej są ułamkowe, a ułamek ten jest określony przez stosunek powierzchni użytkowej danego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku (wraz z powierzchnią wszystkich pomieszczeń przynależnych do wszystkich lokali).

2. Art. 3 ust. 4 u.w.l. dotyczy wszystkich lokali samodzielnych, co oznacza, że należy określić powierzchnię nie tylko lokalu wyodrębnionego, lecz także powierzchnię każdego z lokali pozostających w posiadaniu pierwotnego właściciela całej nieruchomości – także tych, które nadal nie stanowią odrębnej własności i zabieg ten powinien być wykonany już przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu.

3. Stosownie do art. 12 ust. 1 u.w.l. właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli (art. 13 ust. 1 u.w.l.). Oznacza to, że właściciel lokalu może korzystać z całej nieruchomości, a nie tylko w części odpowiadającej przynależnemu udziałowi, byleby tylko w zgodzie z powołanymi przepisami”.



Wyrok SA w Warszawie z 8.07.2011 r., I ACa 181/11, LEX nr 1120081:

„Do współwłasności w nieruchomości wspólnej, w sprawach wprost nieuregulowanych w u.w.l., stosuje się przepisy kodeksu cywilnego. W przypadku art. 206 i 207 k.c. kwestie związane z udziałem we współwłasności, jak i wysokości tych udziałów, nie mogą być rozstrzygane w drodze uchwał wspólnoty, ale tylko i wyłącznie w drodze umowy cywilnoprawnej wszystkich współwłaścicieli, w braku ich zgody – w drodze procesu sądowego”.



Wyrok WSA w Warszawie z 20.06.2012 r., VII SA/Wa 550/12, LEX nr 1234781:

„Nieruchomością wspólną, w świetle art. 3 ust. 2 ustawy z 1994 r. o własności lokali, jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Składnikiem tzw. współwłasności przymusowej są instalacje, i to zarówno te, które znajdują się poza poszczególnymi lokalami, jak i ich elementy znajdujące się w wydzielonych lokalach”.



Postanowienie SN z 16.09.2016 r., IV CSK 786/15, LEX nr 2165588:

„Zgodnie z art. 3 ust. 2 u.w.l. niewyodrębnione samodzielne lokale w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l. nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej i nie stanowią przedmiotu współwłasności właścicieli lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości, lecz są wyłączną własnością dotychczasowego właściciela nieruchomości. Niewyodrębnionych samodzielnych lokali nie można uznać za części budynku niesłużące wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Pogląd ten znajduje potwierdzenie w art. 4 ust. 2 u.w.l.”.



Wyrok NSA z 23.10.2015 r., II OSK 1245/14, LEX nr 1817516:

„Jeśli dostęp do tarasu czy balkonu ma więcej mieszkańców, to jest on częścią nieruchomości wspólnej, gdy dostęp jest możliwy tylko z jednego lokalu i taras służy do wyłącznego użytku właściciela tego lokalu, nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej. Jego przebudowa nie wymaga więc zgody całej wspólnoty”.



Wyrok WSA w Warszawie z 21.10.2015 r., VII SA/Wa 842/15, LEX nr 1941485:

„Urządzenia i części budynku, w tym ściany i posadzki oraz przynależne do lokali balkony, służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej”.



Wyrok SA w Gdańsku z 31.03.2015 r., I ACa 957/14, LEX nr 1740590:

„Składnikiem tzw. współwłasności przymusowej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy instalacji znajdujące się w wydzielonych lokalach. Przy czym, by były to elementy wspólne muszą to być takie elementy instalacji, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, ale też w jakimś chociażby minimalnym zakresie służą na rzecz nieruchomości wspólnej. Wtedy są nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l., z której właściciele lokali zobowiązani są korzystać w sposób nieutrudniający korzystania z niej przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać w ochronie wspólnego dobra (art. 13 ust. 1 u.w.l.)”.



Uchwała SN z 7.03.2008 r., III CZP 10/08, LEX nr 348085:

„Wydatki na remonty i bieżącą konserwację części budynku, które są elementem konstrukcji balkonu trwale połączonym z budynkiem, obciążają wspólnotę mieszkaniową”.



Wyrok SA w Warszawie z 16.01.2014 r., I ACa 763/13, LEX nr 1430884:

„Elementy architektonicznej konstrukcji balkonu trwale połączone z bryłą budynku i na ogół usytuowane na zewnątrz w stosunku do przestrzeni wykorzystywanej do wyłącznego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zamieszkałe w lokalu uznać należy za takie części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu, zatem – na podstawie art. 3 ust. 2 u.w.l. – powinny być kwalifikowane jako stanowiące nieruchomość wspólną”.



Wyrok SA w Warszawie z 5.03.2015 r., VI ACa 736/14, LEX 1746363:

„Nieruchomość wspólną stanowi nieruchomość wyjściowa (cały budynek) pomniejszona o wszystkie samodzielne lokale (wyodrębnione i niewyodrębnione) oraz pomieszczenia do nich przynależne. Współwłaścicielami tej nieruchomości są wszyscy właściciele samodzielnych lokali, tzn. właściciele lokali wyodrębnionych oraz właściciele lokali niewyodrębnionych”.



Wyrok SO w Olsztynie z 7.02.2020 r., IX Ca 1013/19, LEX nr 2799141:

„W skład nieruchomości wspólnej mogą wchodzić elementy o zróżnicowanym stopniu związania z wyodrębnionymi lokalami. W pierwszym rzędzie należą do niej te części budynku i gruntu pod budynkiem, które są niezbędne do korzystania przez wszystkich właścicieli lokali, takie jak wspólna klatka schodowa, ściany zewnętrzne lub dach. Tworzą one części nieruchomości, określanej w piśmiennictwie mianem współwłasności koniecznej lub przymusowej.

Do nieruchomości wspólnej mogą (ale nie muszą) należeć także te elementy, których związek funkcjonalny ze wszystkimi lokalami nie ma tak ścisłego charakteru jak np. piwnice lub strychy. Pomieszczenia tego typu, o ile nie staną się częścią składową lokalu mieszkalnego lub użytkowego po myśli art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, jako przedmiot nieruchomości wspólnej, stanowić będą współwłasność właścicieli lokali, podobnie jak klatki schodowe, mury zewnętrzne, fundamenty itp.”.

2.2. Działalność statutowa a zarobkowa (gospodarcza) wspólnoty mieszkaniowej

Wspólnota mieszkaniowa jako osoba ustawowa prowadzi z mocy prawa działalność w zakresie zarządu nieruchomością wspólną i w takim zakresie jest uważana za formę odrębną od właścicieli lokali. Właściciel lokalu jest w stosunku do wspólnoty mieszkaniowej osobą trzecią. Dzieje się tak mimo uzależnienia istnienia wspólnoty mieszkaniowej od stanu nieruchomości, w której wydzielono prawa odrębnej własności i prawa współwłasności nieruchomości. Czynności przypisane przez ustawę

o własności lokali wspólnocie mieszkaniowej nazywa się zazwyczaj czynnościami statutowymi wspólnoty mieszkaniowej. Nie ma jednak uzasadnienia prawnego dla uchwalenia statutu wspólnoty mieszkaniowej jako warunku *sine qua non* działalności wspólnoty mieszkaniowej, która działa z mocy prawa, na podstawie ustawy o własności lokali.

Zastanówmy się, czy działalność wspólnoty mieszkaniowej zdefiniowana w cytowanej ustawie to wyłącznie działalność statutowa oraz czy wspólnota może wykonywać działalność o charakterze zarobkowym. Wskażmy w tym miejscu na art. 12 ust. 2 u.w.l., w którym mowa o przychodach z nieruchomości wspólnej, służących pokrywaniu wydatków, a nawet o pożytkach osiąganych z nieruchomości wspólnej. Odczytując treść i intencję tego przepisu, powiemy, że ustawodawca miał na myśli korzyści ekonomiczne z posiadanego mienia, gdyż zarówno określenia „pożytki”, jak i „przychody” sugerują, że ustawodawcy chodziło odpowiednio o dochody oraz przychody z mienia, czyli o korzyści ekonomiczne. Zgodnie natomiast z art. 53 k.c. pożytkami naturalnymi rzeczy (w omawianym przypadku – nieruchomości) są jej plody i inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy, natomiast pożytkami cywilnymi są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego.

Dochody, jakie przynosi rzecz, są jej pożytkami. W zależności od źródła i rodzaju dochodu rozróżnia się pożytki naturalne (*fructus naturales*) i cywilne (*fructus civiles*).

Analiza przepisu art. 12 ust. 2 u.w.l. prowadzi do wniosku, że przedmiotem działalności wspólnoty mieszkaniowej jako osoby ustawowej jest nie tylko działalność statutowa, lecz także działalność dla zarobku – dla korzyści ekonomicznych z mienia wspólnego, tj. nieruchomości wspólnej, na warunkach ustawy o własności lokali.



Czy wspólnota mieszkaniowa może prowadzić działalność zarobkową?

Według A. Powałowskiego ([w:] *Ustawa o swobodzie działalności gospodarczej. Komentarz*, red. A. Powałowski, LEX 2007) „Dana działalność może być uznana za działalność gospodarczą wówczas, gdy jest ona zarobkowa. **O zarobkowości działalności decyduje cel jej wykonywania** [podkr. EŚ]. Jeżeli zakłada się osiągnięcie w związku z działalnością i w jej efekcie nadwyżki przychodów nad poniesionymi kosztami, a więc osiągnięcie dochodu, to znaczy, że został określony cel zarobkowy tej działalności. Samo określenie celu ma jednak wymiar subiektywny i mieści się w sferze zamiaru danego podmiotu. Cel taki może zostać zobiektywizowany przez jego ujawnienie polegające na złożeniu stosownego wniosku o wpis do rejestru. [...] O zarobkowości działalności świadczy także udział danego podmiotu w obrocie gospodarczym i wykonywanie wielu czynności będących konsekwencją tego udziału, jak w szczególności: formułowanie ofert, zawieranie umów, ustalanie cen, wystawianie faktur

[wyróżnienie aut.]. W rezultacie ich podejmowania realne jest osiągnięcie wpływów, których suma zapewni stosowny zarobek. [...] Z działalnością zarobkową związane jest pobieranie opłat z tytułu przekazywanych odbiorcom wyrobów lub świadczonych usług. Pobieranie opłat świadczy o tym, że dana działalność jest wykonywana »na cudze potrzeby« i sprowadza się do ich zaspokojenia – w czym można zresztą upatrywać jednego z motywów działalności gospodarczej. Działalność na zaspokojenie potrzeb własnych nie jest odpłatna, a zatem jest niezarobkowa. Taką działalnością jest np. zarząd własnym majątkiem”.

W cytowanym komentarzu dodano, że pobieranie opłat nie musi być warunkiem koniecznym uznania, że prowadzona działalność ma charakter zarobkowy, gdyż z zasady może mieć ona charakter *non profit*, jak np. działalność statutowa organizacji społecznych i stowarzyszeń. Dana działalność jest zarobkowa, jeżeli jest prowadzona w celu osiągnięcia dochodu („zarobku”), rozumianego jako nadwyżka przychodów nad nakładami (kosztami) tej działalności. Brak tej cechy przesądza, że w danym przypadku nie można mówić o działalności gospodarczej.



Cywiłści podkreślają, że warunkami koniecznymi do stwierdzenia, że dana działalność ma cechy działalności gospodarczej, są zarobkowość, zorganizowanie oraz ciągłość działalności (por. wyrok WSA w Poznaniu z 28.04.2009 r., III SA/Po 374/08, LEX nr 550514). Mając na uwadze powyższe, spróbujmy udzielić odpowiedzi na pytanie, czy działalność wspólnoty mieszkaniowej ma cechy działalności gospodarczej, a więc czy spełnia wymienione przesłanki. Przede wszystkim należy zwrócić uwagę na to, że wspólnota mieszkaniowa powstająca z mocy prawa (ustawy o własności lokali) występuje w obrocie gospodarczym, którego celem jest realizacja zadań statutowych i zarobkowych (w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z mienia wspólnego). Na takie przyzwoleństwo ustawodawcy wskazuje analiza art. 12 ust. 2 u.w.l. (w którym mowa o dodatkowych przychodach).

Wobec tego można uznać, że skoro wspólnota mieszkaniowa jako jednostka organizacyjna niemająca osobowości prawnej jest z mocy prawa wyposażona w prawo do zarabkowania oraz trwa do czasu zniesienia współwłasności, to tym samym jej działalność może spełniać wskazane wyżej przesłanki. Wspólnota mieszkaniowa ogranicza działalność zarobkową do zakresu swojej zdolności prawnej.

Działalność zarobkowa wspólnoty mieszkaniowej to sprzedaż w rozumieniu przepisów art. 535 k.c., to również sprzedaż towarów i usług w rozumieniu ustawy o VAT. Przykładowo sprzedają usługi najmu jest wynajem części nieruchomości wspólnej za czynszem, który będzie przychodem wspólnoty ze sprzedaży usługi. W tym miejscu należy jednak wyjaśnić, że wspólnota mieszkaniowa jako jednostka organizacyjna niemająca osobowości prawnej, której zakres działania określa ustawa o własności lokali, nie podlega obowiązkowi rejestracji działalności gospodarczej w ewidencji

działalności gospodarczej lub w KRS. Podlega natomiast innym obowiązkom wynikającym z prawa podatkowego oraz z przepisów o statystyce publicznej.

2.3. Rejestracja statystyczna i podatkowa wspólnoty mieszkaniowej

2.3.1. Uwagi ogólne

Elementem potwierdzającym zorganizowanie różnych podmiotów do prowadzenia działalności gospodarczej jest spełnienie obowiązków ewidencyjnych w zakresie rejestracji statystycznej oraz rejestracji podatkowej, a także założenie rachunku bankowego. Zauważmy, że obowiązek przedsiębiorców jest znacznie szerszy, gdyż ich działalność wiąże się z wpisem do określonych ewidencji działalności gospodarczej (rejestr przedsiębiorców KRS lub Centralna Ewidencja i Informacja o Działalności Gospodarczej). Wspólnota mieszkaniowa jest zobowiązana tylko do dokonania rejestracji statystycznej i podatkowej.

2.3.2. Rejestracja statystyczna

§ Wszystkie podmioty prowadzące działalność gospodarczą, nazwane w ustawie z 29.06.1995 r. o statystyce publicznej podmiotami gospodarki narodowej, są zobowiązane do:

- 1) posiadania numeru identyfikacyjnego krajowego rejestru urzędowego podmiotów gospodarki narodowej oraz posługiwania się nadanym numerem przy przekazywaniu informacji statystycznych; z wymogiem tym łączy się zobowiązanie podmiotu do informowania o zmianach danych objętych obowiązkiem aktualizacji;
- 2) stosowania w prowadzonej działalności i dokumentacji oraz w prowadzonej rachunkowości standardów klasyfikacyjnych według obowiązującego prawa;
- 3) przekazywania nieodpłatnie informacji i danych statystycznych dotyczących prowadzonej działalności.

Do podmiotów gospodarki narodowej ustawa zalicza osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej (w tym wspólnoty mieszkaniowe) oraz osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą.

Przekazywanie danych, o których mowa w pkt 3, odbywa się:

- 1) w postaci elektronicznej, w szczególności za pośrednictwem elektronicznej platformy gromadzenia danych statystycznych, a w przypadkach wskazanych w programie badań statystycznych statystyki publicznej – w innej formie lub postaci;

- 2) w postaci wywiadu przeprowadzanego przez ankietera statystycznego metodą wywiadu bezpośredniego lub wywiadu telefonicznego.

§ Zasady prowadzenia urzędowego rejestru podmiotów gospodarki narodowej określa rozporządzenie Rady Ministrów z 30.11.2015 r. w sprawie sposobu i metodologii prowadzenia i aktualizacji rejestru podmiotów gospodarki narodowej, wzorów wniosków, ankiet i zaświadczeń (Dz.U. poz. 2009 ze zm.). Stosownie do art. 42 u.s.p. krajowy rejestr urzędowy podmiotów gospodarki narodowej obejmuje również jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, w tym także wspólnoty mieszkaniowe. Wniosek o wpis do rejestru podmiotów składa się w urzędzie statystycznym województwa właściwym dla wspólnoty mieszkaniowej w terminie 14 dni od zaistnienia okoliczności uzasadniających wpis, a wniosek o zmianę cech objętych wpisem oraz wniosek o skreślenie – w terminie siedmiu dni od zaistnienia takich okoliczności. Do wniosku dołącza się dokumenty określone przepisami innych ustaw, potwierdzające powstanie podmiotu albo podjęcie działalności, zmianę cech objętych wpisem albo skreślenie podmiotu. Wpisowi do rejestru podlega numer identyfikacji podatkowej (NIP) oraz informacje o jego unieważnieniu lub uchyleniu.

Wpisu do rejestru dokonuje właściwy urząd statystyczny na podstawie wniosku złożonego na formularzu, który może być przekazany w formie elektronicznej. Do wypełnienia wniosku konieczne jest podanie wielu informacji identyfikujących podmiot wnioskujący, w tym: nazwy, adresu siedziby, formy prawnej, wykonywanej działalności, daty powstania podmiotu, a także NIP oraz numeru telefonu, faksu, e-maila, strony internetowej.

Informacja o nadanym podmiotowi i jego jednostkom lokalnym numerze identyfikacyjnym jest udostępniana na stronie internetowej GUS w sposób, o którym mowa w art. 45a u.s.p., lub za pośrednictwem Elektronicznej Platformy Usług Administracji Publicznej (ePUAP). Udostępnienie danych na stronie internetowej GUS lub za pośrednictwem ePUAP jest potwierdzeniem dokonania wpisu tych informacji w rejestrze podmiotów. Niezależnie od takiej formy urzędy statystyczne wydadzą na żądanie wpisanych do rejestru podmiotów zaświadczenia o nadanym im numerze identyfikacyjnym, nie później niż w terminie siedmiu dni roboczych od dnia otrzymania żądania. Złożenie wniosku o rejestrację statystyczną nie podlega opłacie. Wyjaśnijmy w tym miejscu, że zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON nie jest decyzją administracyjną ani innym aktem z zakresu administracji publicznej, w związku z tym nie podlega zaskarżeniu do sądu administracyjnego (por. wyrok NSA z 29.05.2003 r., II SA 1439/02, „Wokanda” 2004/2, poz. 36).

Wyżej wymienione rozporządzenie określa sposób kodowania działalności podmiotów gospodarki narodowej w zależności od formy prawnej oraz od grupy zaklasyfikowania. Jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, do których zalicza się wspólnoty mieszkaniowe, oznacza się kodem z tytułu formy prawnej jako kod 2.

Jednocześnie wspólnota mieszkaniowa zaliczona jest do podgrupy „wspólnoty mieszkaniowe (kod 085)”.

Za datę wpisu w rejestrze podmiotów gospodarki narodowej przyjmuje się datę rozpoczęcia działalności lub powstania podmiotu. Jest oczywiste, że w odniesieniu do wspólnoty mieszkaniowej datą wpisu w rejestrze będzie data powstania wspólnoty mieszkaniowej. Przypomnijmy, że z zasady wspólnota mieszkaniowa powstaje *ex lege* z dniem ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia na nabywcę prawa własności lokalu wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości. Data powstania wspólnoty mieszkaniowej to moment rozpoczęcia przez nią działalności. Wiąże się z tym konieczność podjęcia określonych decyzji przez właścicieli lokali, w tym dotyczących sposobu zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności określenie, czy zarząd wspólnoty będzie wykonywany w sposób bezpośredni, czy też będzie to zarząd powierzony, wykonywany przez zarządcę nieruchomości w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l.

Najważniejsze jest zorganizowanie działania wspólnoty mieszkaniowej i dlatego pewne czynności powinny być podejmowane niezależnie od tego, czy doszło już do wpisu prawa odrębnej własności do księgi wieczystej. Z tego powodu należy założyć, że wniosek w sprawie rejestracji statystycznej składa wspólnota mieszkaniowa za pośrednictwem wybranego zarządu wspólnoty lub za pośrednictwem zarządcy nieruchomości lub sama (mała wspólnota mieszkaniowa reprezentowana przez wszystkich właścicieli lokali) niezwłocznie po jej powstaniu.



Art. 18 ust. 3 u.w.l.

Jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie, o której mowa w ust. 1, lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone w niniejszym rozdziale.

Art. 19 u.w.l.

Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż trzy, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.

Art. 20 ust. 1 u.w.l.

Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkusobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna.

Pojawia się jednak pytanie, czy z obowiązkiem rejestracji statystycznej wspólnota mieszkaniowa powinna czekać do czasu wpisu prawa odrębnej własności do księgi wieczystej, czy też wniosek w tej sprawie może złożyć zaraz po jej powstaniu, tj. po ustanowieniu prawa odrębnej własności oraz po zorganizowaniu się.

 Odpowiedź w sprawie chwili rejestracji statystycznej poprzedźmy analizą treści uchwały SN z 21.02.2008 r., III CZP 152/07 (OSNC 2009/2, poz. 24), w której uznano, że: „Wpis prawa odrębnej własności lokalu do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny”. Podobnie w wyroku SN z 29.06.2012 r., I CSK 541/11, LEX nr 1232455.

 Według wyroku SA w Warszawie z 2.10.2007 r., I ACa 756/07, LEX 397510: „Czynność polegająca na wpisie do księgi wieczystej stanowi warunek prawny (*conditio iuris*), a w razie jej dokonania (ziszczenia się) skutek m.in. polegający na powstaniu prawa odrębnej własności następuje od chwili złożenia wniosku o wpis (*ex tunc*). Konsekwentnie uznać trzeba, że czynności prawne zdziałane przez właścicieli wyodrębnionych lokali przed wpisem, ale po złożeniu wniosku do sądu wieczystoksięgowego, których skuteczność była zawieszona, uzyskają po wpisie moc prawną wstecz. Osobom takim przysługują bowiem wszystkie uprawnienia z umowy o ustanowieniu prawa, które ma być wpisane, z wyjątkiem samego prawa (por. wyrok SN z 28.03.2007 r., sygn. II CSK 523/06 niepubl.)”. Oznacza to, że czynności prawne dokonane przez wspólnotę mieszkaniową po złożeniu wniosku, a jeszcze przed wpisem do księgi wieczystej prawa odrębnej własności lokali (lokalu), są ważne z mocą wsteczną od chwili złożenia wniosku o wpis (*ex tunc*), również w zakresie podejmowanych uchwał właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową. Na tej podstawie można sądzić, że wspólnota mieszkaniowa ma uprawnienie do złożenia wniosku o rejestrację statystyczną i nadanie jej numeru REGON po złożeniu wniosku o dokonanie wpisu odrębnej własności w księdze wieczystej. Do wniosku o rejestrację statystyczną wspólnota mieszkaniowa powinna załączyć kserokopię uchwały wspólnoty mieszkaniowej o wyborze zarządu wspólnoty albo umowę w formie aktu notarialnego o powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. Zobowiązanie do rejestracji statystycznej adresowane jest do wspólnoty mieszkaniowej, jako tzw. podmiotu gospodarki narodowej, w której imieniu działa zarząd wspólnoty lub zarządca nieruchomości w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. Podmiot zobowiązany do spełnienia obowiązku poniesie odpowiedzialność karną za wykonanie obowiązku statystycznego po upływie wyznaczonego terminu, jak też za odmowę jego wykonania.

Według art. 57 i 58 u.s.p. sankcja karna to kara grzywny.

Kolejnym obowiązkiem wspólnoty mieszkaniowej, jako osoby ustawowej i jako podatnika, jest dokonanie rejestracji podatkowej NIP. Należy tego dokonać we właściwym urzędzie skarbowym nie później niż w terminie miesiąca od daty nadania numeru REGON.

2.3.3. Rejestracja podatkowa

§ Osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, podlegające z mocy art. 2 ustawy z 13.10.1995 r. o zasadach ewidencji i identyfikacji podatników i płatników (Dz.U. z 2020 r. poz. 170) obowiązku ewidencyjnemu, otrzymują numery identyfikacji podatkowej (NIP), które nadaje w drodze decyzji naczelnik właściwego urzędu skarbowego w terminie trzech dni od daty złożenia wniosku.

Według art. 5 powołanej ustawy podatnik dokonuje zgłoszenia identyfikacyjnego „jednokrotnie, bez względu na rodzaj oraz liczbę opłacanych przez podatnika podatków”, co tym samym oznacza, że może mieć nadany tylko jeden NIP.

Obowiązek rejestracji podatkowej obejmuje również wspólnoty mieszkaniowe. Informacja w przedmiocie NIP jest przekazywana automatycznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego bezpośrednio po jego nadaniu, unieważnieniu, uchyleniu lub przywróceniu.

§ Wspólnota mieszkaniowa dokonuje zgłoszenia identyfikacyjnego na druku NIP-2 (wzory formularzy zawiera rozporządzenie Ministra Finansów z 27.12.2018 r. w sprawie wzorów formularzy zgłoszeń identyfikacyjnych i zgłoszeń aktualizacyjnych oraz zgłoszeń w zakresie danych uzupełniających, Dz.U. poz. 2496). Zakres wymaganej na formularzu informacji jest szeroki. Obejmuje, poza danymi podstawowymi określającymi tożsamość podmiotu, informacje o: formie prowadzonej działalności, numerze identyfikacyjnym REGON, rachunku bankowym, adresie przechowywania ewidencji rachunkowej i dokumentacji, załącznikach oraz osobach reprezentujących składającego wniosek.

Zauważmy, że już na tym etapie podmiot zgłaszający, w tym wspólnota mieszkaniowa jako podmiot, musi być na tyle zorganizowany, by wskazać m.in. miejsce przechowywania dokumentacji rachunkowej. Wyraża się w tym zainteresowanie prawodawcy rachunkowością każdego podatnika, także wspólnoty mieszkaniowej. Każda zmiana treści zgłoszenia identyfikacyjnego (dotyczy to również miejsca przechowywania dokumentacji rachunkowej) wymaga aktualizacji składanej do naczelnika urzędu skarbowego za pomocą takiego samego druku jak w przypadku rejestracji.

W przypadku wspólnoty mieszkaniowej, która powierzyła zarząd nieruchomością w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l., zaczęły się pojawiać wątpliwości, czy ustawowy obowiązek adresowany do podatnika powinien być wykonany przez tego podatnika – wspólnotę mieszkaniową czy też przez zarządcę nieruchomości działającego w jej imieniu, na jej rzecz i ze skutkiem dla niej. Źródłem takich wątpliwości był zmieniony art. 21 w zw. z art. 20 u.w.l. (por. ustawa z 16.03.2000 r. o zmianie ustawy o własności lokali

oraz zmieniająca ustawę o zmianie ustawy o własności lokali, Dz.U. Nr 29, poz. 355), jak też ukształtowana na tym tle nowa linia orzecznicza.

Pozycja prawna podmiotu, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną, tj. firmie zarządzającej, nie może być utożsamiana z rolą i kompetencjami zarządu wspólnoty mieszkaniowej jako jej organu wykonawczego, który z mocy prawa reprezentuje wspólnotę mieszkaniową i kieruje jej sprawami w związku z przepisami art. 21 u.w.l. Podmiot taki (osoba fizyczna lub osoba prawna) wykonuje usługę zarządzania nieruchomością na rzecz wspólnoty mieszkaniowej na podstawie umowy wymagającej formy aktu notarialnego. Zakres obowiązków tych podmiotów jest określany w umowie, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l. W razie nieokreślenia zakresu obowiązków w umowie zastosowanie mają przepisy art. 33 u.w.l., a więc taki podmiot zobowiązany jest wykonywać czynności zarządu wymienione w rozdziale 4 ustawy o własności lokali. Podkreślenia wymaga, że chodzi wyłącznie o obowiązki, a nie o upoważnienie do działania w imieniu wspólnoty mieszkaniowej, wymagające posiadania pełnomocnictwa.

 Z orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika, że zarządca nieruchomości, któremu powierzono zarząd, nie może wykraczać poza sferę kompetencji określonej w umowie o powierzeniu zarządu. W sprawach przekraczających ten zakres wymagane jest umocowanie szczególne lub pełnomocnictwo rodzajowe określone w umowie lub w uchwale wspólnoty mieszkaniowej. Podmiot, któremu wspólnota mieszkaniowa powierza zarząd, nie może wkraczać w domenę uprawnień właścicielskich.



Art. 33 u.w.l.

W razie powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej, w trybie przewidzianym w art. 18 ust. 1, w braku odmiennych postanowień umowy, stosuje się odpowiednio przepisy niniejszego rozdziału.



Do kwestii kompetencji zarządcy nieruchomości, któremu powierzono zarząd, odniesiono się w uchwale SN z 21.01.2009 r., III CZP 129/08 (OSNC 2009/12, poz. 158), w której uzasadnieniu stwierdzono, że: „[...] nie ma podstaw do stosowania art. 21 ust. 1 u.w.l. dla określenia kompetencji zarządcy, któremu powierzono zarząd na podstawie art. 18 ustawy. [...] podczas gdy zarządca w rozumieniu art. 18 u.w.l. jest tylko przedstawicielem wspólnoty i dla umocowania do działania w jej imieniu potrzebuje pełnomocnictwa (art. 96 k.c., art. 86 i 87 k.p.c.)”.

Oznacza to, że w braku stosownych postanowień umowy cywilnoprawnej, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., lub uchwały wspólnoty mieszkaniowej nie można przy zastosowaniu art. 21 ust. 1 i art. 33 u.w.l. wyznaczyć zakresu umocowania zarządcy.

 Podobnie orzeczono w wyroku SA w Białymstoku z 5.04.2013 r., I ACa 824/12 (LEX nr 1307406): „Nie ma podstaw do stosowania art. 21 ust. 1 u.w.l. do określenia kompetencji zarządcy, któremu powierzono zarząd na podstawie art. 18 ustawy. Uprawnienie zarządu w znaczeniu podmiotowym do reprezentowania wspólnoty płynie z uchwały powołującej ten organ i znajduje uzasadnienie w teorii organów osoby prawnej (art. 38 w zw. z art. 33¹ k.c.), podczas gdy zarządca w rozumieniu art. 18 u.w.l. jest tylko przedstawicielem wspólnoty i do działania w jej imieniu potrzebuje pełnomocnictwa (art. 96 k.c. oraz art. 86 i 87 k.p.c.)”.

Dla rozstrzygnięcia kwestii obowiązku dokonania zgłoszenia identyfikacyjnego podatnika – wspólnoty mieszkaniowej przez zarządcę nieruchomości, któremu powierzono zarząd w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l., istotne okazało się wskazane niżej orzeczenie sądu administracyjnego.

 Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z 26.05.2009 r., I SA/Wr 81/09 (LEX nr 534603), rozstrzygnął zagadnienie o charakterze kompetencyjnym, istniejące w odniesieniu do wspólnoty mieszkaniowej, w której sprawowany jest zarząd powierzony, stwierdzając, że: „1. Zarządca nieruchomości wspólnej wspólnoty mieszkaniowej, któremu powierzono zarząd na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l., uprawniony jest do samodzielnego dokonywania czynności zwykłego zarządu. 2. Dokonanie zgłoszenia aktualizacyjnego będącego czynnością podejmowaną w interesie wspólnoty mieszkaniowej, jako jednostki organizacyjnej zobowiązanej do aktualizowania danych objętych zgłoszeniem identyfikacyjnym na podstawie art. 9 ustawy z 1995 r. o zasadach ewidencji i identyfikacji podatników i płatników uznać należy za czynność zwykłego zarządu, związaną z prowadzeniem bieżących spraw Wspólnoty Mieszkaniowej”.

Zarządca nieruchomości, któremu powierzono zarząd na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l., uprawniony jest do samodzielnego dokonywania czynności zwykłego zarządu, tym samym jest zobowiązany do zgłoszenia identyfikacyjnego NIP, jak też do jego aktualizacji.

 Z kolei w wyroku WSA w Gliwicach z 3.11.2016 r., I SA/Gl 558/16 (LEX nr 2158349), wyrażono odmienny pogląd co do działania zarządcy nieruchomości z mocy prawa, ponieważ „w przeciwieństwie do zarządu w rozumieniu art. 20 i 21 u.w.l., zarządca [nieruchomości – przyp. aut.] w rozumieniu art. 18 ust. 1 u.w.l. nie jest organem wspólnoty mieszkaniowej i reprezentowanie jej przez zarządcę wymaga odpowiedniego umocowania w umowie bądź uchwale”. Chodzi o umocowanie zarządcy nieruchomości do wykonywania czynności, w tym prawnych, w imieniu wspólnoty mieszkaniowej, na jej rzecz i ze skutkiem dla niej. Źródłem takiego umocowania przez mocodawcę – wspólnotę mieszkaniową są stosunki cywilne i udzielone pełnomocnikowi pełnomocnictwo cywilne stosownie do

art. 95 k.c. W tym miejscu należy przypomnieć, że udzielenie pełnomocnictwa nie jest umową, dlatego też do jego wykładni nie ma zastosowania art. 66 k.c.



Analogicznie, co do charakteru reprezentacji powierniczej, przyjęto w wyroku WSA w Krakowie z 8.08.2019 r., II SA/Kr 388/19 (LEX nr 2721641): „Przepis art. 18 ust. 1 i 2 u.w.l. reguluje reprezentację powierniczą, która polega na powierzeniu osobie trzeciej kompetencji do składania oświadczeń woli we własnym imieniu, ale ze skutkiem prawnym dla wspólnoty mieszkaniowej. Ustanowiony w ten sposób zarządca nie jest organem wspólnoty, lecz odrębnym wobec niej podmiotem, a podstawą prawną reprezentacji jest instytucja przedstawicielstwa”.



W tym zakresie doszło do pewnych zmian w dotychczasowej linii orzeczniczej. W wyroku WSA w Krakowie z 16.12.2019 r., I SA/Kr 933/19 (LEX nr 2782419), stwierdzono: „Zgodnie z treścią art. 18 ust. 1 u.w.l., właściele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd nieruchomością wspólną osobie fizycznej albo prawnej. Określenie „powierzenie zarządu osobie fizycznej lub prawnej” należy rozumieć w ten sposób, że jest to w istocie powierzenie administrowania nieruchomością wspólną, a w tym zakresie wykonywanie czynności tzw. zwykłego zarządu rzeczą wspólną”. Oznacza to, że w przypadku powierzenia czynności zarządzania i administrowania podmiotowi trzeciemu (w tym przypadku osobie trzeciej – spółce zajmującej się zarządzaniem budynkami) to ten podmiot działający imieniem Wspólnoty Mieszkaniowej **jest uprawniony** [podkr. aut.] do złożenia wniosku o udostępnienie dokumentów. Organ podatkowy nie mógł zatem zrealizować wniosku i udostępnić skarżącej dokumentów o które wnioskowała bowiem nie jest ona stroną postępowania”.



Podobnie przyjęto w wyroku WSA w Krakowie z 25.02.2020 r., II SA/Kr 1141/19 (LEX nr 2814569): „Zarząd nieruchomością wspólną sprawowany jest albo przez zarząd powołany na podstawie art. 20 u.w.l. jako organ wspólnoty mieszkaniowej, albo przez zarządcę, ustanawianego zgodnie z art. 18 ust. 1 tej ustawy. Zaś w sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej interes właściciela lokalu, jako członka wspólnoty mieszkaniowej jest chroniony przez wspólnotę mieszkaniową, działającą poprzez zarząd lub zarządcę, ustanowionego w trybie art. 18 ust. 1 lub art. 18 ust. 3 tej ustawy. W braku odmiennego zastrzeżenia osoba, której właściele lokali w umowie lub w uchwale (art. 18 ust. 1 i ust. 2a u.w.l.) powierzyli zarząd nieruchomością wspólną, jest w granicach tego zarządu umocowana do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej w postępowaniach sądowych”.



Kto ponosi odpowiedzialność za brak rejestracji podatkowej?

Wobec wspólnot mieszkaniowych naruszających obowiązek rejestracji podatkowej, a także aktualizacji zgłoszenia oraz dopuszczających się innych przewinień stosowane są sankcje karne określone w art. 81 k.k.s. Wykroczenie skarbowe zagrożone jest karą grzywny (art. 48 § 1 oraz art. 81 § 1 k.k.s.).



Art. 81 § 1 k.k.s.

§ 1. Podatnik lub płatnik, który wbrew obowiązкови:

- 1) nie dokonuje w terminie zgłoszenia identyfikacyjnego albo aktualizacji objętych nim danych albo też podaje w nim dane niezgodne ze stanem rzeczywistym lub niepełne,
 - 2) dokonuje zgłoszenia więcej niż jeden raz,
 - 3) nie podaje numeru identyfikacji podatkowej lub podaje numer nieprawdziwy,
- podlega karze grzywny za wykroczenie skarbowe.

2.4. Inne rejestracje wymagane prawem

2.4.1. Rejestracja VAT

Podatnicy rozpoczynający działalność gospodarczą lub też tacy, których obrót przekracza limit zwolnienia podmiotowego dla drobnych przedsiębiorców, są zobowiązani dokonać zgłoszenia rejestracyjnego w podatku VAT. Zobowiązanie do rejestracji obowiązuje wszystkich podatników (art. 96 ustawy o VAT), którzy nie korzystają ze zwolnienia podmiotowego określonego w art. 113 ustawy o VAT. Obowiązek ten obejmuje także wspólnoty mieszkaniowe jako podatników na warunkach ustawy o VAT.

Podatnicy wykonujący działalność gospodarczą (zdefiniowaną w art. 15 ustawy o VAT) są obowiązani przed dniem wykonania pierwszej czynności opodatkowanej (usługi bądź dostawy) złożyć naczelnikowi urzędu skarbowego zgłoszenie rejestracyjne w zakresie podatku od towarów i usług na druku VAT-R. Podatnicy otrzymają w wyniku decyzji organu status „podatnika VAT czynnego”, którego obowiązkiem będzie wykonywanie czynności sprzedaży towarów i usług z doliczeniem właściwej stawki podatku VAT.

Podmioty wymienione w art. 15 ustawy o VAT, u których sprzedaż jest zwolniona podmiotowo od podatku VAT na podstawie art. 113 ust. 1 i 9 ustawy o VAT, lub wykonujące wyłącznie czynności zwolnione od podatku na podstawie art. 43 ust. 1 ustawy o VAT (zwolnienie przedmiotowe od podatku VAT) mogą złożyć zgłoszenie

rejestracyjne. Zasada ta wynika z art. 96 ust. 3 ustawy o VAT. W takim wypadku podatnik może otrzymać status „podatnika VAT zwolnionego”. Ma to odpowiednie zastosowanie do wspólnot mieszkaniowych prowadzących działalność zarobkową wolną podmiotowo lub przedmiotowo od podatku VAT.

Po dokonaniem zgłoszenia i uzyskaniu potwierdzenia od naczelnika urzędu skarbowego podatnik może wykonywać opodatkowane czynności sprzedaży usług lub dostawy towarów jako „podatnik VAT czynny” z prawem do wystawiania faktur VAT.

Obowiązek rejestracji będzie dotyczył również wspólnoty mieszkaniowej, jeśli mimo prawa do zwolnienia od podatku VAT (art. 113 ust. 1 ustawy o VAT) nie będzie chciała z niego skorzystać lub gdy ma zamiar wykonać czynność opodatkowaną, np. wynajem części wspólnej, w wyniku której doszłoby do przekroczenia limitu zwolnienia podmiotowego.

Wymaga podkreślenia, że już na tym etapie wspólnota mieszkaniowa jako podatnik określa w zgłoszeniu rejestracyjnym VAT-R metody rozliczeń z organem podatkowym, ważne dla sposobu wykonania obowiązku podatkowego, tym samym decydując, czy chce się rozliczać z organem podatkowym metodą kwartalną i kasową.

Jeżeli podatnicy utracą zwolnienie od podatku VAT lub zrezygnują z niego, są obowiązani do złożenia w urzędzie skarbowym zgłoszenia rejestracyjnego, a podatnicy zarejestrowani jako podatnicy VAT zwolnieni – do aktualizacji tego zgłoszenia w terminach określonych w ustawie.

Przepisy art. 96 ust. 6 ustawy o VAT stanowią, że jeżeli podatnik zarejestrowany jako podatnik VAT zaprzestał wykonywania czynności podlegającej opodatkowaniu, jest obowiązany zgłosić zaprzestanie działalności naczelnikowi urzędu skarbowego; zgłoszenie to stanowi podstawę do wykreślenia podatnika z rejestru podatników VAT. Gdy podatnik tego nie dokona, to organ podatkowy wykreśli podatnika VAT czynnego „z urzędu”. Odpowiednio dotyczy to także wspólnoty mieszkaniowej.

Szczególnym przypadkiem jest wykreślenie takiego podatnika VAT czynnego, ale bez konieczności zawiadamiania go o tym, jeżeli:

- 1) podatnik nie istnieje lub
- 2) mimo podjętych udokumentowanych prób nie ma możliwości skontaktowania się z podatnikiem albo jego pełnomocnikiem, lub
- 3) dane podane w zgłoszeniu rejestracyjnym okażą się niezgodne z prawdą, lub
- 4) podatnik albo jego pełnomocnik nie stawia się na wezwania urzędu skarbowego, lub innego organu.

Przywrócenie podatnika do rejestru VAT odbywa się wyłącznie na warunkach przepisów art. 96 ustawy o VAT.

§ „Podatnicy VAT czynni”, u których sprzedaż została następnie zwolniona podmiotowo od podatku VAT na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o VAT lub którzy następnie zgłosili, że będą wykonywać wyłącznie czynności zwolnione przedmiotowo od podatku VAT, pozostają w rejestrze jako „podatnicy VAT zwolnieni”. Szerzej na temat obowiązków podatkowych w zakresie wynikającym z ustawy o VAT zob. rozdział 16.

2.4.2. Zawiadomienie naczelnika urzędu skarbowego o metodzie rozliczeń w podatku dochodowym od osób prawnych

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych zawiadamiają o wybranej metodzie rozliczeń podatku dochodowego właściwy urząd skarbowy. Obowiązek ten obejmuje także wspólnoty mieszkaniowe, ponieważ są one podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych. Istotny w tym zakresie jest art. 25 ust. 1d u.p.d.o.p.



Art. 25 ust. 1e, 7a u.p.d.o.p.

1e. O wyborze sposobu wpłacania zaliczek według zasad, o których mowa w ust. 1b, podatnicy informują w zeznaniu, o którym mowa w art. 27 ust. 1, składanym za rok podatkowy, w którym stosowali kwartalny sposób wpłacania zaliczek.

7a. O wyborze formy wpłacania zaliczek według zasad, o których mowa w ust. 6–6b, podatnicy informują w zeznaniu, o którym mowa w art. 27 ust. 1, składanym za rok podatkowy, w którym wpłacali zaliczki w uproszczonej formie.

O obowiązkach podatników podatku dochodowego od osób prawnych zob. szerzej w rozdziale 15.

2.4.3. Rejestracja w Zakładzie Ubezpieczeń Społecznych

Stosownie do postanowień ustawy z 13.10.1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych podmioty gospodarcze zatrudniające osoby są obowiązane w terminie siedmiu dni od daty rozpoczęcia działalności gospodarczej dokonać zgłoszenia do ZUS na obowiązującym formularzu osób do ubezpieczenia społecznego i zdrowotnego lub tylko do ubezpieczenia zdrowotnego, w tym pracowników oraz osób współpracujących. Są to obowiązki płatnika składek ZUS. Obowiązują różne typy zgłoszeń dla płatnika, ubezpieczonego, pracowników. Wyżej wymienione przepisy obowiązują także wspólnoty mieszkaniowe, gdy zatrudniają one pracowników, również w formie umowy zlecenia.

§ W sprawach dotyczących rozliczeń płatników z ZUS obowiązuje wiele szczegółowych przepisów, w tym:

- 1) rozporządzenie Ministra Rodziny i Polityki Społecznej z 20.12.2020 r. w sprawie określenia wzorów zgłoszeń do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego, imiennych raportów miesięcznych i imiennych raportów miesięcznych korygujących, zgłoszeń płatnika składek, deklaracji rozliczeniowych i deklaracji rozliczeniowych korygujących, zgłoszeń danych o pracy w szczególnych warunkach lub o szczególnym charakterze, raportów informacyjnych, oświadczeń o zamiarze przekazania raportów informacyjnych, informacji o zawartych umowach o dzieło oraz innych dokumentów (Dz.U. poz. 2366);
- 2) rozporządzenie Rady Ministrów z 21.09.2017 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu postępowania w sprawach rozliczania składek, do których poboru jest zobowiązany Zakład Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. poz. 1831).

§ Według ustawy z 17.02.2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz.U. z 2020 r. poz. 346 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z 1.04.2010 r. w sprawie wymagań, jakie muszą spełniać płatnicy składek przekazujący dokumenty ubezpieczeniowe w formie dokumentu elektronicznego poprzez transmisję danych (Dz.U. Nr 75, poz. 479), płatnicy składek ZUS muszą rozliczać się w przewidzianej w cytowanych przepisach formie elektronicznej.

Obowiązuje w tym zakresie procedura przekazania przez płatnika dokumentów ubezpieczeniowych w formie elektronicznej z wykorzystaniem ogólnodostępnej sieci teleinformatycznej i oprogramowania interfejsowego. Wszelkie informacje, w tym dotyczące potwierdzenia odbioru dokumentów, oraz komunikaty ZUS płatnik pobiera za pośrednictwem tej sieci.

W wymaganej formie płatnik składek dokonuje rozliczenia składek, zasiłków oraz świadczeń rodzinnych za okres, za który był uprawniony do ich wypłaty, w terminach określonych w ustawie o systemie ubezpieczeń społecznych; rozliczenia składek oraz wypłaconych w danym miesiącu kalendarzowym zasiłków i świadczeń rodzinnych dokonuje w jednej deklaracji. Do deklaracji płatnik składek załącza imienne raporty miesięczne, o których mowa w art. 4 pkt 6 u.s.u.s., dotyczące każdego ubezpieczonego.

Obowiązkowi rejestracji w ZUS podlega również wspólnota mieszkaniowa jako osoba ustawowa, która zatrudnia pracowników do pracy związanej z utrzymaniem nieruchomości wspólnej lub zleca zleceniobiorcom takie czynności. W takiej sytuacji powstanie obowiązek ubezpieczenia społecznego i w związku z tym rejestracji. Wspólnota mieszkaniowa wystąpi w roli płatnika składek, który jest zobowiązany nie tylko dokonać zgłoszenia płatnika składek, lecz także zawiadamiać o wszelkich zmianach w tym zakresie.

Zgłoszenie płatnika składek zawiera w szczególności następujące dane: NIP, REGON, nazwę płatnika, datę powstania obowiązku opłacania składek na ubezpieczenie społeczne, adres siedziby.

2.5. Obowiązek założenia rachunku bankowego

Jeżeli wspólnota mieszkaniowa dokonała już rejestracji statystycznej oraz podatkowej, a także posiada swoją pieczęć, na której koniecznie powinien być umieszczony NIP i numer REGON, może przystąpić do podpisania umowy rachunku bankowego. Przepisy art. 30 ust. 1 u.w.l. stanowią o obowiązku założenia przez wspólnotę mieszkaniową rachunku bankowego i prowadzenia rozliczeń finansowych przez rachunek bankowy. Zwróćmy uwagę na dyspozycję art. 30 ust. 1 u.w.l., adresowanego do zarządu wspólnoty mieszkaniowej albo do zarządcy, któremu powierzono zarząd w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. i który „jest obowiązany dokonywać rozliczeń przez rachunek bankowy”. Zauważmy też, że czynności prawnej zawarcia umowy rachunku bankowego dokona zarząd wspólnoty mieszkaniowej za tę wspólnotę, natomiast zarządca nieruchomości zawrze umowę rachunku bankowego w imieniu wspólnoty mieszkaniowej, na jej rzecz i ze skutkiem dla niej, do czego konieczne jest posiadanie pełnomocnictwa rodzajowego udzielonego przez wspólnotę mieszkaniową. Rachunek bankowy powinien być założony przez wspólnotę mieszkaniową na podstawie zawartej przez nią umowy rachunku bankowego, której stronami są wspólnota mieszkaniowa jako osoba ustawowa oraz wybrany przez nią bank.

Istotę umowy rachunku bankowego określają przepisy art. 725 i n. k.c.



Art. 725 k.c.

Przez umowę rachunku bankowego bank zobowiązuje się względem posiadacza rachunku, na czas oznaczony lub nieoznaczony, do przechowywania jego środków pieniężnych oraz, jeżeli umowa tak stanowi, do przeprowadzania na jego zlecenie rozliczeń pieniężnych.

Art. 726 k.c.

Bank może obracać czasowo wolne środki pieniężne zgromadzone na rachunku bankowym z obowiązkiem ich zwrotu w całości lub w części na każde żądanie, chyba że umowa uzależnia obowiązek zwrotu od wypowiedzenia.

Art. 727 k.c.

Bank może odmówić wykonania zlecenia posiadacza rachunku bankowego tylko w wypadkach przewidzianych w przepisach szczególnych.

Art. 728 k.c.

§ 1. Przy umowie zawartej na czas nieoznaczony bank jest obowiązany informować posiadacza rachunku, w sposób określony w umowie, o każdej zmianie stanu rachunku bankowego.

§ 2. Bank jest obowiązany przysyłać posiadaczowi co najmniej raz w miesiącu bezpłatnie wyciąg z rachunku z informacją o zmianach stanu rachunku i ustaleniem salda, chyba że posiadacz wyraził pisemnie zgodę na inny sposób informowania o zmianach stanu rachunku i ustaleniu salda.

§ 3. Posiadacz rachunku bankowego jest obowiązany zgłosić bankowi niezgodność zmian stanu rachunku lub salda w ciągu czternastu dni od dnia otrzymania wyciągu z rachunku.

Przepisy dotyczące umowy rachunku bankowego nie uchybiają przepisom o rozliczeniach pieniężnych (zob. art. 733 k.c.). Oznacza to, że w pozostałym zakresie obowiązują przepisy ustawy z 29.08.1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2020 r. poz. 1896 ze zm.).

Umowa rachunku bankowego daje możliwość obsługi rozliczeń pieniężnych w formie gotówkowej i bezgotówkowej. Za pośrednictwem banków przeprowadzane są rozliczenia pieniężne, jeżeli przynajmniej jedna strona (dłużnik lub wierzyciel) posiada rachunek bankowy. Rozliczenia gotówkowe przeprowadzane są za pomocą czeku gotówkowego lub przez wpłatę gotówki na rachunek wierzyciela, natomiast bezgotówkowe w formie:

- 1) polecenia przelewu,
- 2) polecenia zapłaty,
- 3) czeku rozrachunkowego.

Polecenie przelewu stanowi wydaną bankowi przez płatnika dyspozycję przekazania z jego rachunku określonej kwoty na wskazany rachunek odbiorcy (według umowy rachunku bankowego). W przeciwieństwie do polecenia przelewu stroną wydającą dyspozycję bankowi jest odbiorca, z tym że uznanie rachunku odbiorcy określoną kwotą następuje po uzyskaniu środków przez jego bank z banku płatnika.

Zwróćmy uwagę, że bank zobowiązuje się wobec „posiadacza rachunku” bankowego do:

- 1) przechowywania jego środków pieniężnych,
- 2) przeprowadzania na jego zlecenie rozliczeń pieniężnych.

Reasumując, stroną umowy rachunku bankowego jest zawsze wspólnota mieszkaniowa, która ma prawo do dysponowania środkami zgromadzonymi na posiadanym rachunku bankowym. Jest to umowa dwustronnie zobowiązująca, która może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony. Z umowy rachunku bankowego wynikają prawa i zobowiązania stron, w tym wspólnoty mieszkaniowej.

Elementami przedmiotowo istotnymi umowy rachunku bankowego są m.in. zasady oprocentowania przechowywanych środków, w tym sposób i terminy ich kapitalizacji, a także wynagrodzenie należne bankowi z tytułu prowadzenia rachunku bankowego (provizje i opłaty).

Umowa rachunku bankowego jest jedną z pierwszych i ważniejszych umów zawieranych przez wspólnotę mieszkaniową. Wywołuje dla niej skutki kosztowe (provizje i opłaty) oraz przychodowe w postaci dopisanych odsetek od kapitału wspólnoty przechowywanego w banku.

Wbrew pozorom sprawa prawidłowego zawarcia umowy rachunku bankowego ma kapitalne znaczenie dla wspólnoty mieszkaniowej. Dlatego warto zwrócić uwagę na nieprawidłowe zawieranie umów rachunku bankowego przez firmy zarządzające, w tym przez zarządcę nieruchomości (któremu powierzono zarząd w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l.), który, jak wiadomo, nie jest stroną umowy rachunku bankowego. Przypomnijmy, że zarządca nieruchomości, występując w imieniu wspólnoty mieszkaniowej, każdą umowę cywilnoprawną zawiera wyłącznie w imieniu wspólnoty mieszkaniowej, na jej rzecz i ze skutkiem dla niej, dlatego też nie może on zawrzeć żadnej umowy dla siebie i na swoją rzecz, także umowy rachunku bankowego zawieranej dla wspólnoty mieszkaniowej.

Na istotę tego wymogu zwrócono uwagę m.in. w wyroku SO w Kielcach z 30.10.2018 r., II Ca 881/18 (LEX nr 2605188), orzekając, że: „Dokonywanie przez członków wspólnoty wpłat zaliczek na koszty funkcjonowania wspólnoty na specjalnie w tym celu założony rachunek bankowy i obowiązek prowadzenia przez wspólnotę rozliczeń finansowych wyłącznie za pośrednictwem tego konta miały na celu zapewnienie przejrzystości przepływów finansowych, czego wyrazem są postanowienia uchwały, przyznający członkom wspólnoty prawo wglądu w ewidencję wpływów i wydatków. To zatem, że zarząd ma obowiązek pobierać terminowo opłaty na rzecz wspólnoty nie oznacza, iż jej członkowie mogą dokonywać wpłat gotówkowych do rąk zarządcy”.

Taki stan obowiązuje również małą wspólnotę mieszkaniową jako osobę ustawową, która w celu przechowania środków finansowych, stanowiących jej majątek finansowy, zawiera z wybranym bankiem umowę rachunku bankowego. Przy zawieraniu umów jest ona reprezentowana przez wszystkich właścicieli lokali.

W praktyce małych wspólnot mieszkaniowych do zawarcia umowy rachunku bankowego dochodzi za pośrednictwem umocowanego zarządcy nieruchomości, w tym w trybie zarządu powierzonego, lub za pośrednictwem pełnomocnika (jednego z właścicieli lokali) ustanowionego przez właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową.

Trzeba jednak przyznać rację tym komentatorom, którzy twierdzą, że ustawa o własności lokali w kwestii rozliczeń przez rachunek bankowy nie jest dość jasna, ponie-

waż nie wiadomo, czy odnosi się wyłącznie do dużych wspólnot mieszkaniowych. Mogłoby się wydawać, że przepis art. 30 ust. 1 pkt 1 u.w.l., mówiący, że to zarząd (lub zarządca, któremu powierzono zarząd) „jest obowiązany dokonywać rozliczeń przez rachunek bankowy”, odnosi się wyłącznie do dużych wspólnot. Zwróćmy jednak uwagę, że przytoczone w rozdziale 1 orzecznictwo Sądu Najwyższego i sądów administracyjnych traktuje wszystkie wspólnoty mieszkaniowe, niezależnie od liczby lokali, jako podmioty korporacyjne w rozumieniu art. 33¹ k.c., co przesądza o ich obowiązku prowadzenia rozrachunków przez rachunek bankowy.



Należy jednak zauważyć, że zarząd powierzony, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 u.w.l., może odnosić się również do małej wspólnoty mieszkaniowej. Ze względu na uchwałę SN (7) – zasada prawna z 21.12.2007 r., III CZP 65/07 (LEX nr 323147), należy skonstatować, że w zakres zarządu nieruchomością wspólną wchodzi m.in. gromadzenie majątku każdej wspólnoty mieszkaniowej, także małej, i dysponowanie nim.

Z całą pewnością założenie rachunku bankowego przez zarząd wspólnoty (działający za wspólnotę) lub zarządcę (działającego w imieniu właścicieli) nie oznacza, że pieniądze stanowiące majątek wspólnoty mieszkaniowej mogą być przechowywane na prywatnym rachunku bankowym innej osoby niż osoba ustawowa – wspólnota mieszkaniowa. Inny podmiot (nawet gdyby to był członek zarządu wspólnoty) nie może w świetle prawa, w tym prawa podatkowego, czerpać korzyści ekonomicznych ze środków finansowych stanowiących majątek wspólnoty mieszkaniowej. W sukurs rozstrzygnięciu przedmiotowego zagadnienia przychodzi nie tylko orzecznictwo dotyczące majątku wspólnoty mieszkaniowej jako osoby ustawowej, lecz także przepisy ogólne dotyczące prowadzenia działalności oraz przepisy prawa podatkowego. Dodatkowo należy przypomnieć, że wspólnota mieszkaniowa w zgłoszeniu identyfikacyjnym NIP-2 powinna podać organowi podatkowemu numer swojego rachunku bankowego. Taki obowiązek obejmuje wszystkie wspólnoty mieszkaniowe, również małe.

Zarządca nieruchomości (firma zarządzająca) nie może przechowywać środków finansowych wspólnoty mieszkaniowej na swoim rachunku bankowym, gdyż w takim przypadku dochodziłoby do bezpodstawnego wzbogacenia z pieniędzy wspólnoty mieszkaniowej, które są jej aktywami finansowymi wykazywanymi w bilansie (zob. w tej sprawie przepisy art. 405 i n. k.c.). Naruszenie tych zasad może rodzić różne skutki prawne związane z odpowiedzialnością sprawcy, w tym za czyn niedozwolony (delikt). Odpowiedzialność za czyn niedozwolony nigdy nie jest wyłączona, gdy spełniają się jej przesłanki. Odpowiedzialność ta może występować w zbiegu z bezpodstawnym wzbogaceniem (art. 414 k.c.). W zbiegu z bezpodstawnym wzbogaceniem z reguły nie pozostaje odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Wierzycielowi przysługują roszczenia oparte albo na przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu, albo na przepisach o odpowiedzialności kontraktowej (por. wyrok SN z 12.04.2012 r., II PK 174/11, LEX nr 1214025). Dodajmy, że

podobne zasady obowiązują zarząd wspólnoty mieszkaniowej i poszczególnych jego członków, którzy nie mogą wykorzystywać do własnych celów środków finansowych wspólnoty mieszkaniowej ani też nie mogą gromadzić środków finansowych wspólnoty mieszkaniowej na swoich rachunkach bankowych, nie mogą również uzyskiwać ze środków finansowych wspólnoty mieszkaniowej własnych korzyści ekonomicznych. Środki zgromadzone na rachunku bankowym wspólnoty są jej majątkiem finansowym, który służy do pokrywania zobowiązań finansowych wspólnoty w stosunkach zewnętrznych oraz wewnętrznych.

2.6. Rodzaje działalności wspólnoty mieszkaniowej

W działalności każdego podmiotu gospodarczego wyróżnia się działalność operacyjną (bieżącą), finansową oraz inwestycyjną. Wywierają one wpływ na wyniki ekonomiczne podmiotu gospodarczego, zawsze jednak podstawą jest bieżąca działalność operacyjna.

Również wspólnota mieszkaniowa prowadzi działalność:

- 1) **operacyjną (bieżącą),**
- 2) **pozostałą działalność operacyjną,**
- 3) **finansową,**
- 4) **inwestycyjną,**

w zakresie dotyczącym zarządu nieruchomością wspólną.

Określone w ustawie o własności lokali kompetencje wspólnoty mieszkaniowej limitują zakres działalności wspólnoty i sprawiają, że jej działalność statutowa może dotyczyć jedynie zarządu nieruchomością wspólną. Wymóg ten dotyczy także działalności inwestycyjnej.

Specyfika działalności operacyjnej i pozostałej

Działalnością bieżącą (operacyjną) wspólnoty mieszkaniowej jest działalność statutowa związana z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, dlatego do działalności bieżącej zaliczymy np. zorganizowanie działania wspólnoty mieszkaniowej, bieżącą eksploatację nieruchomości, utrzymanie techniczne (przeglądy, naprawy, remonty), prowadzenie zarządu nieruchomością, w tym administrowanie, gospodarkę finansową, rachunkowość, sprawozdawczość.

Przedmiotem działalności bieżącej może być tzw. pozostała działalność, której celem jest uzyskiwanie korzyści ekonomicznych z nieruchomości wspólnej, np. z najmu pomieszczenia, części budowli, części gruntu, części ściany lub dachu budynku na cele reklamowe. Wymieniona działalność ma charakter zarobkowy i zazwyczaj wiąże się z zawieraniem przez wspólnotę mieszkaniową umów najmu, dzierżawy i innych

umów o podobnym charakterze, które są dla niej źródłem przychodów. Działalność taka jest dla wspólnoty mieszkaniowej źródłem finansowania zarządu nieruchomością wspólną. Na powyższe co do celu przeznaczenia takich przychodów wskazują przepisy art. 12 ust. 2 u.w.l. Taka klasyfikacja działalności dotyczy także małych wspólnot mieszkaniowych.

Działalnością operacyjną wspólnoty mieszkaniowej jest zwykle zarządzanie nieruchomością, wykonywane w sposób bezpośredni przez właścicieli w małej wspólnocie mieszkaniowej lub za pośrednictwem zarządu lub zarządcy, któremu powierzono zarząd w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. Działalność operacyjna przejawia się w wykonywaniu wielu czynności faktycznych i prawnych, a nawet procesowych, związanych z zarządzaną rzeczą. Są to zwykle czynności zarządzania, jak np. czynności obsługi administracyjnej, księgowej, eksploatacyjnej, technicznej, prawnej i finansowej. W celu utrzymania nieruchomości wspólnej wspólnota mieszkaniowa, jako osoba ustawowa, pod swoim NIP i REGON zamawia dostawy towarów i wykonywanie usług oraz prowadzi związane z tym wielorakie rozrachunki.

W przypadku szczególnym, jeśli właściciele lokali sami nie mogą ze względów formalnych i technicznych zamówić dostawy mediów (ciepła, wody itp.) do swoich lokali, odbiorcą mediów w rozumieniu ustawy z 10.04.1997 r. – Prawo energetyczne oraz ustawy z 7.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków jest wspólnota mieszkaniowa jako osoba ustawowa. W orzecznictwie mówi się, że w takim wypadku wspólnota mieszkaniowa wykonuje pośrednictwo w dostawie mediów do lokali właścicieli. Należy dodać, że tego typu działalność wykracza poza działalność statutową określoną w ustawie o własności lokali, związaną z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Głównym przedmiotem działalności wspólnoty mieszkaniowej jest dokonywane z mocy ustawy o własności lokali zarządzanie nieruchomością wspólną, ale, jak widzimy, istotnym źródłem dodatkowych korzyści ekonomicznych jest dla niej działalność zarobkowa. Wspólnota mieszkaniowa dysponuje bowiem prawem do osiągania przychodów z części wspólnej nieruchomości. Przykładem takiej działalności jest zawieranie umów najmu, dzierżawy oraz umów o podobnym charakterze z osobami trzecimi. Dodajmy, że w takim zakresie, w jakim chodzi o korzystanie przez właściciela lokalu z nieruchomości wspólnej do użytku własnego, a nie do użytku wspólnego, właściciel lokalu wyodrębnionego lub niewyodrębnionego jest dla wspólnoty mieszkaniowej osobą trzecią. Zawierając umowę najmu ze wspólnotą mieszkaniową, przyczynia się do powstania dodatkowych korzyści ekonomicznych po stronie wspólnoty mieszkaniowej. Podejmując decyzje o wynajmie lub zawarciu umów o podobnym charakterze, wspólnota mieszkaniowa kieruje się własnym interesem ekonomicznym, ponieważ celem takich działań jest osiągnięcie korzyści ekonomicznych z zarządzanego majątku wspólnego. Ich przejawem będzie osiągany przez wspólnotę czynsz, który z natury rzeczy jest kategorią ekonomiczną.

Czynsz powinien być tak skalkulowany, by mógł pokryć nie tylko koszty utrzymania rzeczy wspólnej, lecz także zapewnić osiągnięcie zysku. W takim zakresie wspólnota będzie działała jak przeciętny inwestor – najpierw zbada, czy na usługi najmu i umów o podobnym charakterze byłby popyt, a także ceny takich usług na rynku nieruchomości podobnych, przeprowadzi kalkulację opłacalności tego przedsięwzięcia, a następnie zajmie się poszukiwaniem potencjalnego klienta, który z jej punktu widzenia zapewni najwyższe przychody. Takie działanie wspólnoty jest przejawem jej komercyjnego zainteresowania efektami ekonomicznymi zarządu, które będzie prowadzić do wykonania wielu czynności prawnych i faktycznych, podlegających opodatkowaniu, związanych ze sprzedażą usług lub z dostawą towaru. Istota takich umów najmu, dzierżawy bądź umów o podobnym charakterze będzie się sprowadzała do tego, że wynajmujący (wspólnota mieszkaniowa) na podstawie umowy odda najemcy (dzierżawcy, użytkownikowi) część wspólną nieruchomości na czas oznaczony lub nieoznaczony na ściśle określonych warunkach umownych, zobowiązując stronę do zapłaty należnego czynszu oraz pokrycia ewentualnie innych opłat związanych z dostawą do przedmiotu wynajmu energii lub usług. W wyniku takiej działalności zarobkowej dojdzie we wspólnocie mieszkaniowej do sprzedaży w rozumieniu przepisów art. 535 k.c. oraz sprzedaży towarów i usług w rozumieniu ustawy o VAT, w efekcie wspólnota osiągnie z takiej działalności dodatkowe przychody.

W działalności pozastatutowej wykraczającej poza utrzymanie nieruchomości wspólnej wspólnota mieszkaniowa może w wyniku ukształtowania swoich stosunków cywilnych z innymi podmiotami, osobami trzecimi, w tym z właścicielami lokali, dokonywać odsprzedaży towarów i usług (np. energii) zakupionych nie tylko na potrzeby utrzymania nieruchomości wspólnej, lecz także w celu ich dostawy innym odbiorcom, np. właścicielom lokali. Zwróćmy uwagę, że taka działalność wspólnoty wykracza poza obowiązki statutowe ustawy o własności lokali, ponieważ jest jej działalnością cywilną wykonywaną według przepisów Kodeksu cywilnego.

Działalność finansowa każdego podmiotu, także wspólnoty mieszkaniowej, prowadzi do powstania lub wzrostu majątku finansowego. Przykładem działalności finansowej z działalności operacyjnej wspólnoty mieszkaniowej jest uzyskiwanie bieżących korzyści ekonomicznych z odsetek od posiadanych lokat bankowych. Z kolei działalność inwestycyjna prowadzi, poprzez zaangażowanie aktywów jednostki, do powstania lub powiększenia majątku w czasie planowanych inwestycji, pod warunkiem że nie są one wykorzystywane w jej działalności operacyjnej.

Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej

Zarządzanie nieruchomością wspólną przyczynia się do powstania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, a w konsekwencji do pokrywania licznych zobowiązań finansowych, w tym związanych z zakupem towarów i usług niezbędnych do jej

utrzymania, a także innych zobowiązań, np. wobec organów podatkowych w związku z rozrachunkami publicznoprawnymi.

Według art. 14 u.w.l. na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się różne koszty rodzajowe, w szczególności:

- 1) koszty remontów i bieżącej konserwacji;
- 2) koszty dostawy energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody do części wspólnej oraz inne podobnego typu koszty;
- 3) koszty ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
- 4) koszty utrzymania porządku i czystości;
- 5) koszty wynagrodzenia członków zarządu lub zarządcy nieruchomości;
- 6) koszty dostaw innych towarów i usług, niezbędnych do utrzymania części wspólnej nieruchomości.

Zwróćmy uwagę, że ustawodawcy chodzi o „koszty zarządu nieruchomością wspólną”, co oznacza, że nie dopuszcza on ponoszenia w zakresie utrzymania nieruchomości wspólnej kosztów dotyczących innych nieruchomości, choćby z punktu widzenia właścicieli lokali było to korzystne.

§ Zgodnie z art. 3 ust. 2 u.w.l. nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Jeśli zatem w grę chodzą również instalacje i urządzenia nieruchomości wspólnej, to ich utrzymanie powinno być zaliczone do kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Szczęólnego komentarza wymagają określone w art. 14 pkt 1 u.w.l. „koszty remontów i bieżącej konserwacji”, ponieważ według orzecznictwa pojęcie to nie może być rozszerzane.

AT W tej sprawie warto zapoznać się z argumentacją wyroku SA w Rzeszowie z 28.03.2013 r., I ACa 1/13 (LEX nr 1353928), w którym stwierdzono: „Treść przepisu art. 14 pkt 1 u.w.l. nie może być interpretowana w sposób rozszerzający [...]. Z literalnego brzmienia przepisu wynika, że mowa w nim o remontach i bieżącej konserwacji nieruchomości wspólnej. Wykonanie instalacji c.c.w. planowane jest bez konieczności ingerencji w istniejące już w budynku instalacje. Nie budzi wątpliwości Sądu Apelacyjnego, że przedsięwzięcie takie stanowić będzie ulepszenie poprzez zwiększenie użyteczności nieruchomości wspólnej, a zatem należy je ocenić, jako przedsięwzięcie o charakterze inwestycji, a nie remontu. Dokonując oceny charakteru planowanych przez Wspólnotę prac Sąd Apelacyjny posiłkował się poglądami judykatury wyrażonymi na tle stosowania przepisów kodeksu cywilnego dotyczących obowiązku rozliczenia nakładów koniecznych między posiadaczem rzeczy a jej właścicielem (art. 226 § 1 k.c.)”.

 W wyroku z 22.03.2006 r., III CSK 3/06 (LEX nr 196597), Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że „nakładami koniecznymi są wydatki, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem. Mieszczą się tu wydatki na remonty i konserwację rzeczy [...]. Natomiast nakłady nieodpowiadające temu celowi, a więc nakłady zmierzające do ulepszenia rzeczy (»nakłady użyteczne«) albo nadanie jej cech odpowiadających szczególnym upodobaniom posiadacza (»nakłady zbytkowne«) stanowią rodzaj innych nakładów w rozumieniu art. 226 k.c. Prezentowaną interpretację zakresu nakładów należy w ocenie Sądu Apelacyjnego odnieść do interpretacji pojęcia remontów i bieżącej konserwacji, zawartego w art. 14 punkt 1 ustawy o własności lokali i ocenić, że dotyczy ono prac polegających na utrzymaniu rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania z nieruchomości, zgodnie z jej przeznaczeniem. Dlatego Sąd Apelacyjny nie podziela poglądu prezentowanego w pismach pozwanej Wspólnoty, że objęte uchwałą prace odpowiadają pojęciu remontu w rozumieniu omawianego przepisu”.

Komentując sprawę rozstrzygniętą w przytoczonym wyżej orzeczeniu, należy przypomnieć, że wspólnota jako podatnik jest ograniczana także przez przepisy prawa podatkowego, ponieważ według art. 16 ust. 1 u.p.d.o.p. podatnik nie może zaliczyć do kosztów uzyskania przychodów wydatków na inwestycje. Szerzej o przedmiotowym zagadnieniu zob. rozdział 15.

 Według wyroku SA w Warszawie z 23.03.2012 r., VI ACa 1284/11 (LEX nr 1312117): „Utrzymanie dachu w należyтым stanie i porządku, a tym samym usuwanie zwisających z niego sopli lodu czy też nawisów śnieżnych, stanowiących bezpośrednie zagrożenie również dla właścicieli i mieszkańców lokali, korzystających z balkonów położonych na ostatnim piętrze, obciąża wspólnotę mieszkaniową, wchodzi w zakres zarządu nieruchomością wspólną, który powinien zgodnie z art. 13 ust. 1 i 14 w zw. z art. 15 ust. 1 u.w.l. być finansowany z zaliczek płaconych przez członków wspólnoty. Obowiązek taki wynika z art. 61 p.b.”.

Zagadnienie prawne dotyczące możliwości zaliczenia do kosztów zarządu nieruchomością wspólną wydatków na utrzymanie lub remont balkonów i tarasów wyjaśniono w wielu orzeczeniach.

 W uchwale SN z 7.03.2008 r., III CZP 10/08 (OSNC 2009/4, poz. 51), co do kosztów utrzymania balkonów wyjaśniono: „Właściciel lokalu mieszkalnego ponosi wydatki związane z utrzymaniem w należyтым stanie balkonu stanowiącego pomieszczenie pomocnicze służące wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkających w tym lokalu. Wydatki na remonty i bieżącą konserwację części budynku, które są elementem konstrukcji balkonu trwale połączonym z budynkiem, obciążają wspólnotę mieszkaniową”.

 W wyroku SA w Łodzi z 12.08.2015 r., I ACa 168/15 (LEX nr 1793880), stwierdzono: „Czynności takie jak docieplenie uznać więc należy za zmierzające do utrzymania nieruchomości w należytych stanie, co jest obowiązkiem wspólnoty”.

 W wyroku NSA z 23.10.2015 r., II OSK 1245/14 (LEX nr 1817516), przyjęto: „Jeśli dostęp do tarasu czy balkonu ma więcej mieszkańców, to jest on częścią nieruchomości wspólnej, gdy dostęp jest możliwy tylko z jednego lokalu i taras służy do wyłącznego użytku właściciela tego lokalu, nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej. Jego przebudowa nie wymaga więc zgody całej wspólnoty”.

 „W żadnym razie wydatki związane z dochodzeniem roszczeń przeciwko deweloperowi o usunięcie wad fizycznych budynku, stwierdzonych przy (bądź po) jego odbiorze nie należą do kosztów remontów i konserwacji budynku w rozumieniu art. 14 u.w.l.” (por. wyrok SA w Białymstoku z 26.09.2012 r., I ACa 410/12, LEX nr 1220412).

 „1. Koszty zarządu nieruchomością wspólną, które mają opłacać w ułamkowych częściach poszczególni właściciele lokali i na poczet których mają oni co miesiąc uiszczać zaliczki, związane są wyłącznie z nieruchomością wspólną, czyli z tą częścią całej nieruchomości, która stanowi współwłasność właścicieli lokali.

2. Nie są kosztami zarządu nieruchomością wspólną koszty związane z rozliczaniem usług dostarczanych bezpośrednio do lokali ani koszty związane z obsługą najemców, w tym z windykacją czynszów itd. Tego rodzaju czynności niewchodzące w zakres zarządu wspólną nieruchomością wymagają odrębnego zlecenia i odrębnej zapłaty uiszczanej przez właścicieli obsługiwanych (wynajmowanych) lokali, a nie przez całą wspólnotę mieszkaniową.

3. Do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki na inne cele, które nie zostały wymienione w art. 14 u.w.l. – jeśli są one związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

4. Ochrona rzeczy wspólnej jest to całokształt czynności służących między innymi: zachowaniu ciągłości administrowania nieruchomością i jej substancji majątkowej, pozyskiwaniu źródeł finansowania, zapewnieniu ciągłości usług służących tym celom oraz zagwarantowaniu właścicielom lokali możliwości korzystania z części wspólnej budynku zgodnie z jej przeznaczeniem. Czynności obronne podejmowane w tej materii przed sądami, również w sprawach wynikających ze sporu z członkiem wspólnoty, mogą być uznane za pozostające w związku z ochroną rzeczy wspólnej. Należy wręcz przyjąć w takiej sytuacji istnienie domniemania zgodności czynności zachowawczych zarządu z celem „ochrony rzeczy wspólnej” (por. wyrok SA w Szczecinie z 28.01.2016 r., I ACa 838/15, LEX nr 2050843).



„Do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki na inne cele, które nie zostały wymienione w art. 14 u.w.l., jeśli są one związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej” (por. wyrok SA w Warszawie z 4.04.2014 r., VI ACa 1195/13, LEX nr 1488731).



„Ustawa o własności lokali zawiera w art. 14 jedynie przykładowe wyliczenie kosztów, o czym świadczy sformułowanie »w szczególności«. Natomiast do obowiązków właścicieli lokali należy zgodnie z art. 12 ust. 1 u.w.l. ponoszenie wszelkich kosztów – wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zatem do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki na inne cele niż wymienione w art. 14, jeżeli są związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej” (wyrok SA w Warszawie z 19.09.2019 r., I ACa 396/18, LEX nr 2753738).

Źródło pokrycia kosztów

W zależności od rodzaju prowadzonej działalności wspólnoty, tj.:

- 1) działalności operacyjnej, statutowej związanej z utrzymaniem nieruchomości wspólnej;
- 2) pozostałej działalności operacyjnej związanej z zakupem lub wytworzeniem mediów (np. ciepła) do lokali właścicieli,

źródłem pokrycia kosztów tych działalności są opłaty należne od właścicieli lokali, o różnym charakterze i o odmiennej podstawie prawnej.

W pierwszym wypadku źródłem pokrycia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej są miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów zarządu, o których mowa w art. 15 ust. 1 u.w.l. W drugim wypadku źródłem pokrycia kosztów zakupu lub wytworzenia mediów (ciepła, ciepłej wody, wody i odprowadzenia ścieków) są opłaty należne w ramach świadczenia cywilnego wspólnoty jako opłaty refakturowane, dla których podstawy nie stanowią przepisy art. 15 ust. 1 u.w.l.

Zaliczki na pokrycie kosztów zarządu

Źródłem pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną są zaliczki na ich poczet, wpłacane przez właścicieli lokali, oraz środki pieniężne pochodzące z innych przychodów, w tym ze sprzedaży towarów i usług, osiągniętych z działalności zarobkowej wspólnoty mieszkaniowej. Według art. 15 ust. 1 u.w.l. „na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca”. Ich wielkość ustala się według udziału we współwłasności, co oznacza, że przy takich samych kosztach zarządu na 1 m² właściciel lokalu dużego zapłaci więcej niż lokalu małego. Zaliczkom na pokrycie kosztów zarządu nadano charakter świadczeń okresowych, comiesięcznych, wpłacanych z obowiązku ustawowego w określonym terminie, należnych w okresie od stycznia do grudnia da-

nego roku. Wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zarządu ustala corocznie organ uchwałodawczy w formie uchwały. Zaliczki płacone przez właścicieli to podstawowe źródło finansowania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, uchwalanych na dany rok kalendarzowy. Nie ma żadnych przeszkód, aby wysokość tych zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów zarządu była ustalona na wyższym poziomie, niż planowane koszty roczne, np. z przeznaczeniem na przyszłe remonty dotyczące obiektów nieruchomości wspólnej.

Przepisy art. 12 ust. 3 u.w.l. przewidują możliwość zwiększenia zaliczek od właścicieli lokali użytkowych, „jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali”. Oznacza to, że zwiększenie zaliczek po pierwsze może dotyczyć wyłącznie właścicieli lokali użytkowych, po drugie powinno być uzasadnione sposobem korzystania z tych lokali.



„Obowiązek właścicieli lokali uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat płatnych miesięcznie jest ustawowo określonym sposobem pokrywania przez właścicieli lokali kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności wydatki i ciężary wymienione przykładowo w art. 14 u.w.l. Należy bowiem odróżnić dług jako powinność określonego, często złożonego zachowania od poszczególnych, pojedynczych elementów składających się na realizację tego zobowiązania. Właściciel lokalu ma bowiem obowiązek uczestniczenia w kosztach zarządu nieruchomością wspólną poprzez uiszczanie co miesiąc zaliczki we właściwej wysokości, a drugorzędną kwestią jest to czy uiszczona kwota ma być następnie przeznaczona przez wspólnotę na zaspokojenie jednego, czy kilku zobowiązań” (por. wyrok SA w Łodzi z 31.01.2014 r., I ACa 1105/13, LEX nr 1439199).



„Możliwość zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, w tym zaliczkami na fundusz remontowy, ponad udział we współwłasności nieruchomości związany z danym lokalem, powinien być powiązany z przesłankami wskazanymi w art. 12 ust. 3 u.w.l., które muszą zaistnieć w stosunku do danego lokalu” (por. wyrok SA w Warszawie z 5.03.2015 r., I ACa 1267/14, LEX nr 1682908).



„Artykuł 12 ust. 3 u.w.l. pozwalający na odstępstwo od zasady równości obciążeń właścicieli lokali (powiązanych z udziałem tych lokali we współwłasności nieruchomości wspólnej), winien być interpretowany w ten sposób, że zwiększenie obciążeń (zaliczek) właścicieli lokali użytkowych z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną musi być uzasadnione większymi kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, pozostającymi w związku ze sposobem korzystania z tych lokali użytkowych i musi być proporcjonalne do tych większych kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Nie jest bowiem dopuszczalne zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych bez związku z wpływem używania tych lokali na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, gdyż byłoby to obciążenie bez powodu” (por. wyrok SA w Warszawie z 12.08.2015 r., I ACa 2019/14, LEX nr 1843303).

Oplaty za media do lokalu właściciela z tytułu obciążenia kosztów zakupu mediów lub ich wytworzenia (np. ciepła, ciepłej wody z kotłowni lokalnej)

Podstawę prawną dla obciążenia należnościami za dostawę (lub wytworzenie) mediów do lokali właścicieli lokali stanowią przepisy Kodeksu cywilnego, ponieważ jest to świadczenie cywilne wspólnoty dla potrzeb utrzymania lokali właścicieli (w związku z art. 13 u.w.l.). Ustalone przez wspólnotę opłaty z zasady muszą pokryć ponoszone koszty zakupu (lub wytworzenia) mediów, bez możliwości uzyskania wartości dodanej. Opłaty za media dostarczane (lub wytwarzane) za pośrednictwem wspólnoty mieszkaniowej do lokali właścicieli nie są zaliczkami na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 15 ust. 1 u.w.l., co również oznacza, że termin płatności określony w art. 15 ust. 1 u.w.l. (do 10. każdego miesiąca z góry) nie ma do takich opłat zastosowania.

Do takich opłat za media wspólnota może przyjąć dwie odmienne metody:

- 1) metoda pierwsza, polegająca na bieżącym refakturowaniu każdej faktury zakupowej za media;
- 2) metoda druga, polegająca na ustaleniu skalkulowanych opłat miesięcznych na cały rok, płatnych w okresie od stycznia do grudnia danego roku, przy warunku rozliczenia tego świadczenia cywilnego po roku do poziomu faktycznych kosztów zakupu podlegających rozliczeniu.

W przypadku drugiej metody konieczne jest ustalenie terminu zapłaty tych opłat miesięcznych za media. Przy czym może to być ten sam termin co w art. 15 ust. 1 u.w.l., tj. do 10. każdego miesiąca z góry. Termin zapłaty powinien być ustalony w umowie dotyczącej tego świadczenia zawartej między wspólnotą jako sprzedawcą świadczenia a właścicielem lokalu jako jego nabywcą.

Jeśli wspólnota mieszkaniowa wykonuje zadania nie tylko dla siebie w związku z koniecznością utrzymania nieruchomości wspólnej, lecz także dla właścicieli lokali, pośrednicząc w dostarczaniu mediów (np. ciepła, ciepłej wody, wody) do ich lokali, ponosi koszty ich zakupu, to z uwagi na przepisy art. 13 u.w.l. muszą być one refakturowane na właścicieli lokali, z zastosowaniem przepisów ustawy o VAT. Szerzej na ten temat w rozdziale 4 i 5.

Źródłem pokrycia wydatków związanych z zakupem mediów od dostawców są wpływy ze świadczeń cywilnych, należności z tytułu odsprzedaży mediów pochodzące od właścicieli lokali.



„Opłaty uiszczane przez właścicieli poszczególnych lokali dzielą się na opłaty związane z kosztami zarządu nieruchomością wspólną, które to koszty zostały przykładowo wymienione w art. 14 u.w.l., i koszty związane z utrzymaniem własnego lokalu członka wspólnoty, o czym mowa w art. 13 ust. 1 u.w.l. Opłatami z tego

ostatniego tytułu są m.in. opłaty za media zużywane w poszczególnych lokalach. Jeśli opłaty z tego tytułu, wobec braku indywidualnych umów właścicieli poszczególnych lokali z dostawcami mediów, jako umowę zbiorczą zawarła wspólnota, która w tym przypadku jest jedynie swoistym pośrednikiem pomiędzy członkami wspólnoty, a dostawcami mediów, to nie jest samodzielnym podmiotem zobowiązanym do ponoszenia kosztów zużycia mediów w omawianym zakresie” (por. wyrok SA w Gdańsku z 21.03.2012 r., I ACa 1592/11, LEX nr 1246611).

Opłata z tytułu zwrotu kosztów opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi

Wspólnota mieszkaniowa ponosi koszty opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi niejako zastępczo za właścicieli lokali, którzy są faktycznymi wytwórcami odpadów komunalnych. Ponoszone koszty z tego tytułu należy zaliczyć do pozostałej działalności operacyjnej, ponieważ nie są to koszty zarządu nieruchomością wspólną. Podstawę prawną dla obciążenia należnościami z tytułu zwrotu kosztów „opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi” każdego właściciela lokalu stanowią przepisy Kodeksu cywilnego oraz przepisy art. 2 u.u.c.p.g. w zw. z art. 13 u.w.l.

Wspólnota mieszkaniowa może ustalić takie opłaty jako miesięczne albo kwartalne, z tym że koniecznie musi być ustalony termin zapłaty dla nich. Przy czym nie ma żadnych przeszkód, by był to ten sam, co w art. 15 ust. 1 u.w.l., termin zapłaty, tj. do 10. każdego miesiąca z góry, mimo że przepis ten nie ma zastosowania do takich opłat. Szerzej na ten temat w rozdziale 17.

2.7. Podstawowe obowiązki operacyjne wspólnoty mieszkaniowej

2.7.1. Uwagi ogólne

Wspólnotę mieszkaniową jako osobę ustawową obowiązują przepisy ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną (rozdział 4). Przy czym nie ma już obecnie wątpliwości, że przepisy rozdziału 4 ustawy o własności lokali mają także zastosowanie do małych wspólnot mieszkaniowych, ponieważ według orzecznictwa każda wspólnota mieszkaniowa to osoba ustawowa działająca na podstawie ustawy. Zarządzając nieruchomością wspólną z mocy ustawy, wspólnota mieszkaniowa wykonuje czynności prawne (umowy) oraz czynności faktyczne, w tym rachunkowe, sprawozdawcze, rozliczeniowe.

Zakres obowiązków wspólnoty mieszkaniowej jest następujący:

- 1) utrzymanie techniczne budynku i instalacji oraz urządzeń, stanowiących nieruchomość wspólną;
- 2) utrzymanie sanitarne i porządkowe nieruchomości;

- 3) oznaczenie nieruchomości;
- 4) rejestracja NIP i REGON, założenie rachunku bankowego;
- 5) ubezpieczenie obiektów nieruchomości wspólnej;
- 6) zawarcie z dostawcami towarów umów niezbędnych do zarządu nieruchomością wspólną, w tym z dostawcą energii elektrycznej, gazu, energii cieplnej, wody i podmiotem odprowadzającym ścieki;
- 7) zawarcie umów z podmiotami świadczącymi usługi na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, w tym usługi porządkowe, konserwacyjne, projektowe, rachunkowe, zarządzania nieruchomościami na zlecenie, roboty budowlane i inne;
- 8) planowanie i prognozowanie działalności, tworzenie budżetów i kontrole ich wykonania, przygotowanie planów rocznych, wieloletnich;
- 9) prowadzenie gospodarki wspólnoty mieszkaniowej, w tym gospodarki finansowej, pokrywanie zobowiązań i egzekwowanie należności;
- 10) prowadzenie ewidencji rachunkowej i sprawozdawczości (w tym finansowej) dla celów rozliczeń w stosunkach wewnętrznych i zewnętrznych z dostawcami i odbiorcami;
- 11) prowadzenie odpowiednich ewidencji podatkowych dla celów rozliczeń podatku należnego z organami podatkowymi.

W celu utrzymania nieruchomości wspólnej wspólnota mieszkaniowa kupuje towary i usługi od ich dostawców. Jako strona tych umów jest odpowiedzialna za pokrycie zobowiązań z nich wynikających. Ponosi także inne ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w tym ciężary podatkowe. Ponośzone koszty to koszty zarządu nieruchomością wspólną.

Na czynności zarządu składają się czynności organizacyjne, planowania i realizacji oraz kontroli wykonania, czynności faktyczne, czynności prawne, czynności operacji finansowych, czynności prowadzenia ewidencji rachunkowej, ewidencji podatkowej, i innych ewidencji wymaganych prawem i zakresem działalności wspólnoty mieszkaniowej. Zdarzenia i operacje gospodarcze wspólnota mieszkaniowa wykonuje samodzielnie, z tym że w sprawach przekraczających zwykły zarząd do ich realizacji wymagana jest uchwała właścicieli lokali.

2.7.2. Obowiązki w zakresie utrzymania technicznego obiektów budowlanych nieruchomości

§ Wspólnota mieszkaniowa jako osoba ustawowa oraz jako zarządca nieruchomości wspólnej, z mocy ustawy z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane jest zobowiązana zapewnić bezpieczeństwo użytkowania obiektów budowlanych nieruchomości wspólnej, w szczególności budynku mieszkalnego, w warunkach niekryzysowych, a także w warunkach wystąpienia zagrożenia dla życia, zdrowia, mienia i środowiska lub mogącego się wydarzyć takiego zagrożenia (art. 61 w zw. z art. 5 ust. 2).

Prawo budowlane nakłada na „właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego” liczne obowiązki w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz bezpieczeństwa pożarowego posiadanych obiektów budowlanych. Obiekty budowlane to według definicji Prawa budowlanego budynek, budowla, obiekt małej architektury.

Powstaje pytanie, kto jest adresatem cytowanych przepisów Prawa budowlanego – właściciele tworzący wspólnotę, wspólnota jako podmiot czy też zarząd wspólnoty. Kto odpowiada za bezpieczeństwo użytkowania z mocy prawa? Odpowiedzi udziela nam orzecznictwo sądów administracyjnych, wyjaśniając, że w przepisach art. 61 pr. bud. adresatem jest wspólnota mieszkaniowa jako zarządca obiektów budowlanych nieruchomości wspólnej z mocy prawa – na podstawie ustawy o własności lokali. Odpowiednio do niej adresowane są przepisy art. 5 ust. 2 pr. bud.

**Art. 5 ust. 2 pr. bud.**

Obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w [art. 5 – przyp. aut.] ust. 1 pkt 1–7.

Oznacza to, że obiekt budowlany należy użytkować zgodnie z przeznaczeniem, według wydanego pozwolenia na użytkowanie, z zachowaniem obowiązujących przepisów, w tym ustawy z 27.04.2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.), ustawy z 24.08.1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. z 2020 r. poz. 961 ze zm.) i innych przepisów prawa, eksploatować w sposób zgodny z posiadaną dokumentacją techniczno-budowlaną, by nie doprowadzić do pogorszenia sprawności technicznej i właściwości użytkowych. Odpowiednio większe wymagania będą adresowane do właściciela lub zarządcy obiektu zabytkowego umieszczonego w rejestrze zabytków lub w gminnej ewidencji zabytków.

Podstawowe obowiązki wspólnoty mieszkaniowej to:

- 1) użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem;
- 2) utrzymywanie obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie doprowadzając do jego pogorszenia;
- 3) zapewnienie bezpiecznego użytkowania obiektu w warunkach powstałego lub mogącego zaistnieć zagrożenia.

W warunkach zagrożenia chodzi w szczególności o to, by „zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił

natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska” (por. art. 61 pkt 2 pr. bud.).

Przepisy Prawa budowlanego i przepisy techniczno-budowlane nakładają obowiązek zachowania bezpieczeństwa konstrukcji, pożarowego i użytkowania.

Za zadania w tym zakresie odpowiada wspólnota mieszkaniowa jako osoba ustawowa, jako zarządca obiektu budowlanego, a więc do niej będą adresowane decyzje organu nadzoru budowlanego w warunkach naruszenia zasad art. 61 i n. pr. bud., a także innych organów w warunkach naruszenia przepisów z zakresu ochrony środowiska, ochrony przeciwpożarowej i innych.



„Obowiązki wynikające z art. 61 i 66 pr. bud. związane z utrzymaniem należytego stanu technicznego obiektu budowlanego, w którym istnieje wspólnota mieszkaniowa, powinny być nałożone właśnie na ten podmiot. To, czy wspólnota mieszkaniowa powinna być adresatem decyzji w przedmiocie nałożenia obowiązków na podstawie art. 66 pr. bud., zależy od tego, czy sprawuje ona zarząd nieruchomością wspólną, czy też nie zachodzą okoliczności wyłączające powierzony ustawowo wspólnocie, działającej poprzez swoje organy, zarząd nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 3 i nast. u.w.l.)” (por. wyrok WSA w Gdańsku z 15.10.2009 r., II SA/Gd 311/09, LEX nr 573684).



„Obowiązki wynikające z art. 61 i 66 pr. bud., związane z utrzymaniem należytego stanu technicznego obiektu budowlanego, w którym funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa, powinny być nałożone właśnie na ten podmiot” (por. wyrok WSA w Warszawie z 9.05.2005 r., VII SA/Wa 752/04, LEX nr 168052).



„1. Zarząd wspólnoty nie jest zarządcą w rozumieniu art. 61 Prawa budowlanego.

2. Stroną postępowania administracyjnego może być nie zarząd a wspólnota mieszkaniowa reprezentowana przez zarząd. Adresatem nakazu zawartego w decyzji powinna być wspólnota nie zaś zarząd.

3. Odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej może dotyczyć tylko części wspólnych budynku np. systemu odprowadzania wód deszczowych z tarasu, o ile jest integralną częścią całego systemu odprowadzania wód deszczowych w budynku.

4. Urządzenia i części budynku w tym balkony czy tarasy służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych nie wchodzą w skład nieruchomości wspólnej.

5. Obowiązek utrzymania tarasu przynależnego do określonego lokalu w należyłym stanie obciąża właściciela lokalu” (por. wyrok WSA w Warszawie z 6.09.2005 r., VII SA/Wa 1498/04, LEX nr 195009).

W ramach obsługi technicznej obiektu budowlanego wspólnota mieszkaniowa jako osoba ustawowa jest odpowiedzialna m.in. za:

- 1) **prowadzenie i kompletowanie dokumentacji techniczno-budowlanej** obiektu budowlanego, zgodnie z art. 63 i 64 pr. bud., oraz książki obiektu budowlanego, którą ma prowadzić według zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 3.07.2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. Nr 120, poz. 1134).

§ Dodatkowe warunki prowadzenia odpowiedniej dokumentacji wprowadzają przepisy ustawy o ochronie przeciwpożarowej oraz rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7.06.2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. Nr 109, poz. 719 ze zm.).

Do wymogów tych należy m.in. opracowanie i posiadanie odpowiedniej dokumentacji dotyczącej instalacji i urządzeń pożarowych, a także instrukcji postępowania na wypadek pożaru, instrukcji bezpieczeństwa pożarowego;

- 2) **właściwą konserwację** elementów obiektu budowlanego, zgodnie z posiadaną dokumentacją oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym wyżej przytoczonymi;
- 3) **okresową kontrolę** elementów obiektu budowlanego, zgodnie z art. 62 pr. bud. oraz § 5 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 ze zm.);
- 4) **badanie urządzeń dozoru technicznego oraz inne zadania**, zgodnie z przepisami ustawy z 21.12.2000 r. o dozorcze technicznym (Dz.U. z 2019 r. poz. 667 ze zm.) oraz przepisami wykonawczymi;
- 5) **badanie i ocenę elementów obiektu zawierających azbest** oraz inne zadania według obowiązujących przepisów, w tym w związku z obowiązkami określonymi w:
 - rozporządzeniu Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z 2.04.2004 r. w sprawie sposobów i warunków bezpiecznego użytkowania i usuwania wyrobów zawierających azbest (Dz.U. Nr 71, poz. 649 ze zm.),
 - rozporządzeniu Ministra Gospodarki z 13.12.2010 r. w sprawie wymagań w zakresie wykorzystywania wyrobów zawierających azbest oraz wykorzy-

- stywania i oczyszczania instalacji lub urządzeń, w których były lub są wykorzystywane wyroby zawierające azbest (Dz.U. z 2011 r. Nr 8, poz. 31);
- 6) **obowiązki przy obsłudze urządzeń emitujących gazy cieplarniane** zawarte w systemach wentylacji, klimatyzacji i urządzeniach systemów gaśniczych obiektów budowlanych w związku z przepisami ustawy z 15.05.2015 r. o substancjach zubożających warstwę ozonową oraz o niektórych fluorowanych gazach cieplarnianych (Dz.U. z 2020 r. poz. 2065);
 - 7) **analizę i sporządzanie zestawień potrzeb remontowych oraz przygotowanie planów remontów**, zgodnie z przesłankami przepisów techniczno-budowlanych;
 - 8) **realizację zadań remontowych obiektu budowlanego**, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, przepisami techniczno-budowlanymi i innymi przepisami prawa, w tym wyżej przytoczonymi;
 - 9) **organizację zamówień na roboty budowlane** i inne usługi związane z realizacją zamierzeń budowlanych dotyczących nieruchomości wspólnej, zgodnymi z normami ogólnymi Kodeksu cywilnego oraz innymi przepisami;
 - 10) **realizację funkcji inwestora** w zamierzeniach budowlanych dotyczących nieruchomości wspólnej zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz innymi przepisami.

W pewnym zakresie zadania wspólnoty mieszkaniowej ulegają ograniczeniu z mocy prawa. Tak jest np. przy realizacji zamierzeń budowlanych. Wprawdzie jest ona z mocy prawa inwestorem dla przedsięwzięć inwestycyjnych dotyczących nieruchomości wspólnej, jednakże z uwagi na art. 33 ust. 2 pr. bud. do wniosku o pozwolenie na budowę musi załączyć „oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane” pochodzące od wszystkich właścicieli lokali. W praktyce jednak w sprawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane podejmowana jest uchwała ogółu właścicieli. Orzecznictwo w tej sprawie nie jest jednolite.



„Poprzez prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane należy rozumieć zarówno tytuł do władania nieruchomością w rozumieniu podmiotowym, regulujący stosunki majątkowe, jak i prawo wynikające z administracyjno-prawnego przeznaczenia gruntu, uprawniającego dany podmiot do użycia gruntu na określony cel na podstawie przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym” (wyrok WSA w Rzeszowie z 22.08.2019 r., II SA/Rz 729/19, LEX nr 2723663).



„Współwłaściciel nie jest uprawniony do wykonywania żadnych robót budowlanych, obejmujących części wspólne budynku, bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Ewentualne rozstrzygnięcie sporu pomiędzy współwłaścicielami możliwe jest wyłącznie przed sądem powszechnym” (wyrok WSA w Gliwicach z 26.07.2019 r., II SA/Gl 214/19, LEX nr 2717877).



„Docieplenie budynku jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd i do jego przeprowadzenia jest potrzebna zgoda wszystkich współwłaścicieli, a nie tylko zgoda większości współwłaścicieli” (por. wyrok NSA z 20.10.2011 r., II OSK 1477/10, LEX nr 1151897).

2.7.3. Obowiązki w zakresie obsługi eksploatacyjnej nieruchomości

W ramach obsługi eksploatacyjnej wspólnota mieszkaniowa jest obowiązana wykonywać ogół czynności bieżących, w tym związanych z prowadzeniem odpowiedniej dokumentacji, jak też z zakupem towarów i usług od ich dostawców, niezbędnych do utrzymania nieruchomości wspólnej.

Poza opisanymi zadaniami związanymi z rejestracją wspólnoty mieszkaniowej jako podmiotu prawa i podatnika oraz z założeniem rachunku bankowego jest ona obowiązana wykonać wiele innych zadań (obowiązek utrzymania w nieruchomości wspólnej należytego stanu sanitarnego, porządkowego, dostawa mediów do budynku i inne związane z prowadzeniem gospodarki wspólnoty), za które ponosi odpowiedzialność w stosunkach wewnętrznych oraz na zewnątrz według przepisów prawa.

Spśród najważniejszych zadań należy wymienić:

- 1) oznaczenie nieruchomości numeracją w sposób zgodny z przepisami art. 47b ust. 1–4 p.g.k. oraz rozporządzenia Ministra Administracji i Cyfryzacji z 9.01.2012 r. w sprawie ewidencji miejscowości, ulic i adresów (Dz.U. z 2012 r. poz. 125);
- 2) zamawianie dostawy towarów i usług, w tym m.in. niezbędnych do zabezpieczenia dostawy energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, oraz wykonywanie innych zadań należących do odbiorcy towarów i usług, a także sprzedaż towarów i usług związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną oraz odsprzedaż mediów związana z wykonywaniem usługi pośrednictwa na rzecz właścicieli lokali;
- 3) ubezpieczanie nieruchomości wspólnej.

Jednym z ważniejszych obowiązków jest zawarcie z ubezpieczycielem umowy ubezpieczenia nieruchomości wspólnej od zdarzeń losowych. W celu zmniejszenia ryzyka poniesienia straty wywołanej nieprzewidzianymi wypadkami, takimi jak pożar, wybuch gazu w nieruchomości wspólnej, wspólnota mieszkaniowa powinna zawrzeć z ubezpieczycielem umowę ubezpieczenia majątkowego. Umowa może dotyczyć innych zdarzeń losowych, jednakże dotyczących wyłącznie nieruchomości wspólnej. Zabezpieczenie będzie miało na celu wyrównanie szkody spowodowanej różnymi zdarzeniami losowymi, np. pożarem lub innymi zdarzeniami w nieruchomości wspólnej (ale nie w innych nieruchomościach). Najczęściej

ubezpieczenie obejmuje tylko stratę – rzeczywistą szkodę, choć ostateczny zakres odpowiedzialności ubezpieczyciela zależy od treści umowy ubezpieczenia i ogólnych warunków danego ubezpieczenia. Należy pamiętać, że ubezpieczyciel może odmówić wypłaty odszkodowania za poniesione szkody, gdy szkoda wynikła z „rażącego niedbalstwa” ubezpieczającego;



Przedmiot umowy ubezpieczenia wspólnoty mieszkaniowej nie może dotyczyć lokali właścicieli, ponieważ ubezpieczenie lokali należy do ich wyłącznych uprawnień.

- 4) prowadzenie odpowiedniej dokumentacji, zgodnie z przesłankami ustawy o własności lokali i innymi przepisami prawa;
- 5) organizację pracy zarządu wspólnoty, organizację obsługi bieżącej właścicieli lokali, organizację zebrań właścicieli oraz wykonywanie innych zadań w tym zakresie;
- 6) organizację i realizację gospodarki finansowej, zabezpieczenie płynności finansowej wspólnoty oraz wykonywanie innych zadań w tym zakresie, w tym związanych z postępowaniem o zwrot należności;
- 7) organizację i realizację obsługi rachunkowo-księgowej, a także zadań wspólnoty jako podatnika lub płatnika podatków oraz wykonywanie innych zadań w tym zakresie;
- 8) organizację przechowania danych i zbiorów wspólnoty, w tym ochrony danych i ochrony danych osobowych;
- 9) opracowywanie projektów regulacji wewnętrznych wspólnoty mieszkaniowej, w tym różnych regulaminów, np. regulaminu rozliczeń mediów, regulaminu porządku domowego, regulaminu gospodarki odpadami komunalnymi, regulaminu w sprawie zasad opracowania planów gospodarczych;
- 10) organizację i realizację zadań związanych ze sprawozdawczością finansową i rozliczeniami wspólnoty mieszkaniowej;
- 11) realizację zadań wspólnoty mieszkaniowej jako podatnika, na warunkach określonych w przepisach prawa podatkowego;
- 12) wykonywanie zadań określonych w uchwałach właścicieli lokali bądź obowiązków wynikających z przepisów prawa.

Wspólnota mieszkaniowa, jako osoba ustawowa realizująca zadania zarządu nieruchomością wspólną, jest odrębna od właścicieli lokali w sensie prawnym, podatkowym i finansowym.

Za wykonywanie zadań związanych z działalnością operacyjną, finansową oraz inwestycyjną wspólnota mieszkaniowa ponosi odpowiedzialność w stosunkach zewnętrznych, w tym: odpowiedzialność z mocy prawa w wypadku naruszenia przepisów prawa (sankcje karne), a także odpowiedzialność cywilną kontraktową, w sytuacji gdy

jest stroną umów, oraz deliktową w wypadku dokonania czynu niedozwolonego. Ponosi także odpowiedzialność wobec właścicieli lokali w stosunkach wewnętrznych.

Tej odpowiedzialności istniejącej z mocy prawa wspólnota mieszkaniowa nie może się pozbyć, nawet gdyby niektóre czynności zleciła innym podmiotom, usługobiorcom, ponieważ te podmioty będą ponosić wobec niej odpowiedzialność cywilną kontraktową lub ewentualnie cywilną deliktową, o ile zostanie im udowodnione, że jako sprawcy szkody przyczynili się do jej powstania.

Jednakże w istocie przed właścicielami lokali, jako organem uchwałodawczym, odpowiada faktycznie i formalnie zarząd wspólnoty mieszkaniowej i poszczególni jego członkowie jako odpowiedzialni za niewykonanie zadań statutowych lub ich nienależyte wykonanie.

Zadanie zorganizowania działalności

Wspólnota mieszkaniowa jest obowiązana zorganizować działalność (statutową i zarobkową) wspólnoty, w tym założyć rachunek bankowy, zawrzeć umowy niezbędne do obsługi nieruchomości wspólnej. Zorganizowanie polega również na przyjęciu szczegółowych zasad w formie uchwał, w tym koniecznych regulaminów (np. regulaminu porządku domowego, regulaminu rozliczania mediów, regulamin gospodarki odpadami). Realizacja zadań polega na prowadzeniu gospodarki, w tym gospodarki finansowej, na zaciąganiu zobowiązań w związku z prowadzoną działalnością i egzekwowaniu należności z tytułu działalności statutowej i pozostałej działalności.

Podstawę prawną ustalenia regulaminu porządku domowego stanowią przepisy art. 16 oraz art. 13 ust. 1 u.w.l. Pozostałe regulaminy wynikają z przepisów szczególnych Prawa energetycznego, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków i innych według ustaleń ogółu właścicieli; regulaminami nie można naruszać praw osób trzecich.

Zadanie planowania działalności

Wspólnota mieszkaniowa (jako osoba ustawowa) planuje swoją działalność bieżącą, finansową i inwestycyjną w planach rocznych i wieloletnich, przewidując na zadania związane z zarządem źródła finansowania poszczególnych działalności. W tym celu tworzy budżety roczne i wieloletnie w związku z przedsięwzięciami inwestycyjnymi w nieruchomości wspólnej. Plany i budżety podlegają zatwierdzeniu przez właścicieli lokali, w dużej wspólnotie mieszkaniowej przyjmowane w drodze uchwały. Po roku obrachunkowym następuje rozliczenie na warunkach ustawy o własności lokali.

Zadanie prowadzenia i przechowywania dokumentacji

Wspólnotę mieszkaniową obowiązuje prowadzenie odpowiedniej dokumentacji dotyczącej nieruchomości wspólnej, w tym dokumentacji eksploatacyjnej, technicznej, rachunkowej, finansowej oraz podatkowej w związku z podatkami należnymi wspólnoty, z obowiązkiem przechowywania jej zgodnie z prawem.

2.7.4. Rejestr właścicieli i ich udziałów

Według art. 29 ust. 1b u.w.l. „Zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany [...] prowadzić i aktualizować spis właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej”. Przepisy art. 29 ust. 1e u.w.l. dają zarządowi wspólnoty prawo ustalenia prawa własności każdego właściciela (także współwłaściciela) lokalu, ponieważ „zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, może żądać od właścicieli lokali okazania dokumentów potwierdzających prawo własności lokali”.

Niestety, ustawa o własności lokali nie mówi, w jaki sposób taki rejestr prowadzić.

Udziały właścicieli lokali powinny być ujęte w ewidencji wspólnoty, którą *per analogiam* do innych przepisów można nazwać tzw. rejestrem udziałów (por. art. 187 i 188 k.s.h.). W świetle tych przepisów taki rejestr właścicieli powinien zawierać obowiązkowo elementy niezbędne do ich identyfikacji i ich udziałów we współwłasności, np. nazwisko i imię albo firmę (nazwę) oraz siedzibę, adres firmy, liczbę oraz wielkość udziałów, a także wszelkie zmiany dotyczące członków wspólnoty i przysługujących im udziałów. Zmiany powinny być wprowadzone pod określoną datą, gdy dany podmiot nabywa prawo własności lub gdy je zbywa.

Bieżące prowadzenie rejestru jest konieczne z uwagi na to, że:

- 1) wspólnota mieszkaniowa to ogół właścicieli znanych, możliwych do zidentyfikowania;
- 2) rejestr jest podstawą do udziału właścicieli w działalności wspólnoty, w tym w zebraniach, głosowaniach, we współdziałaniu z zarządem wspólnoty, kontroli właścicielskiej;
- 3) rejestr jest pomocną podstawą dla wspólnoty do obciążenia właścicieli lokali należnymi opłatami.

Za prowadzenie rejestru właścicieli i jego bieżącą aktualizację, zgodność jego z księgą wieczystą odpowiada z mocy prawa zarząd wspólnoty. Przetwarzanie danych osobowych właścicieli lokali (osób fizycznych) dla tych celów nie narusza przepisów ogólnych o ochronie danych ani też przepisów RODO.



„1. Zgoda członków wspólnoty mieszkaniowej na przetwarzanie ich danych osobowych w celach związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną nie jest potrzebna.

2. Nie można stwierdzić, aby ewentualne udostępnienie przez zarząd wspólnoty pism kierowanych do tego zarządu przez jednego z jej członków – innemu członkowi tej wspólnoty mieszkaniowej (odczytywanych wcześniej na zebraniach członkowskich), stanowiło działanie naruszające ustawę o ochronie danych osobowych.

3. Ogłaszanie, czy odczytywanie na zebraniach członkowskich pism kierowanych do zarządu nie narusza ustawy o ochronie danych osobowych.

4. Członek wspólnoty ma prawo żądać informacji i wyjaśnień w sprawach związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną. Podkreślenia wymaga jednakże, iż kwestia relacji pomiędzy członkami wspólnoty mieszkaniowej a jej zarządaniem, konflikty wewnątrz wspólnoty, czy poczucie krzywdy, nie mogą być przedmiotem oceny GIO-DO. Organ ten nie ma bowiem uprawnień do rozstrzygania tego rodzaju zagadnień” (wyrok WSA w Warszawie z 2.07.2008 r., II SA/Wa 2007/07, LEX nr 563061).

2.7.5. Zadanie ochrony danych, w tym danych osobowych

Każdy podmiot obowiązujący zasady ogólne bezpieczeństwa informacji ustalone m.in. w normie ISO/IEC 27001, która określa, jak wprowadzić system zarządzania bezpieczeństwem informacji, jak stworzyć politykę bezpieczeństwa wszelkich danych finansowych i poufnych, jak minimalizować ryzyko nielegalnego dostępu do informacji.

Wspólnota mieszkaniowa jest właścicielem zbiorów danych, w tym również danych księgowych oraz danych osobowych. Z tego względu jest zobowiązana z mocy ustawy o rachunkowości oraz przepisów podatkowych do przechowywania zbiorów danych, dowodów źródłowych, danych sprawozdawczych oraz do ich ochrony, nawet gdyby miały one postać elektroniczną, a także do ochrony danych wspólnoty jako jednostki oraz do ochrony danych osobowych osób fizycznych, w tym właścicieli lokali, na warunkach zgodnych z przepisami.

Ochrona danych osobowych

W związku z przepisami ogólnymi o ochronie danych i przepisami RODO wspólnota mieszkaniowa jako posiadacz i administrator danych osobowych jest zobowiązana do zapewnienia organizacji takiej ochrony i przestrzegania w tym zakresie obowiązującego prawa.

Z mocy przepisów RODO chroniona jest prywatność osób, dlatego przetwarzanie legalne danych osobowych musi być uzasadnione celami przetwarzania przez administratorów danych i inne podmioty. Zakres ochrony prywatności i legalnego przetwarzania określa RODO.

Niezależnie obowiązują inne przepisy chroniące prywatność osób fizycznych, w tym chroniące ich dobra osobiste (art. 23, 24 k.c.), a także dalej idące normy chroniące pracowników (przepisy Kodeksu pracy). W pojęciu „prywatność” mieści się także ochrona danych osobowych. Jest bowiem elementem szeroko pojętego prawa do prywatności osób fizycznych.

Przedmiotem ochrony z mocy prawa są zbiory danych osobowych oraz indywidualne dane osobowe osób fizycznych, w tym, w warunkach wspólnoty mieszkaniowej, zbiory danych właścicieli lokali oraz byłych właścicieli, pracowników oraz byłych pracowników, zleceniobiorców oraz byłych zleceniobiorców, a także innych osób.

Według prawa i orzecznictwa wspólnota mieszkaniowa jako osoba ustawowa jest administratorem danych, na którym spoczywają z mocy prawa obowiązki zorganizowania ochrony danych osobowych posiadanych zbiorów oraz zabezpieczenia ich ochrony na etapie przetwarzania.

Przeanalizujmy orzecznictwo sądów dotyczące obowiązków wspólnot mieszkaniowych jako administratorów danych (osobowych) oraz ich obowiązków w zakresie przetwarzania danych osobowych. Administratorem danych osobowych według przepisów RODO nie jest każdy dysponent tych danych, a tylko ten, kto decyduje o celach i środkach ich przetwarzania; wspólnota do celów zarządu i rozliczeń używa danych osobowych.



„Wskazać należy, wspólnoty mieszkaniowe są tworzone na podstawie przepisów ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, a w zakresie w niej nieuregulowanym przepisów ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Wspólnotę mieszkaniową tworzy zatem ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład »określonej nieruchomości«, co oznacza, że wspólnotę mogą tworzyć tylko ci właściciele, których lokale były przed wyodrębnieniem częściami składowymi oznaczonej nieruchomości gruntowej. Z przepisów Księgi Drugiej Tytułu I Działu IV Kodeksu wynika, że współwłaściciele dla prawidłowego zarządzania współwłasnością muszą znać dane osobowe pozostałych współwłaścicieli. Zgodnie bowiem art. 200 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną. Również ustawa o własności lokali w art. 29 ust. 3 stanowi, że prawo kontroli działalności zarządu służy każdemu właścicielowi lokalu.

Z przepisów tych wynika zatem uprawnienie każdego współwłaściciela do dostępu do dokumentacji związanej z zarządzaniem nieruchomością. Wspólnota mieszka-

niowa jest zatem z mocy prawa uprawniona do przetwarzania danych osobowych swoich członków. Z kodeksu cywilnego zaś wynika, że współwłaściciele dla prawidłowego zarządzania współwłasnością muszą znać dane osobowe pozostałych współwłaścicieli.

Administratorem danych członków wspólnoty mieszkaniowej jest ta wspólnota, gdyż jak wynika z art. 6 ust. z 24.06.1994 r. o własności lokali [...] – jest ona podmiotem praw i obowiązków wynikających z tejże ustawy. [...]

Tak więc nawet jeżeli dla Wspólnoty prowadzona jest dokumentacja papierowa zawierająca dane osobowe członka Wspólnoty, takie jak rejestr członków Wspólnoty, rejestr wynajętych dodatkowych miejsc postojowych, czy też umowy najmu miejsca parkingowego, zawarte z członkami wspólnoty, to i tak nie można stwierdzić, że Wspólnota nie prowadzi zbioru danych osobowych w rozumieniu art. 7 pkt 1 powyższej ustawy” (wyrok WSA w Warszawie z 3.02.2012 r., II SA/Wa 2136/11, LEX nr 1114077).



„1. Wspólnota mieszkaniowa może być stroną postępowania prowadzonego na podstawie przepisów u.o.d.o., a zatem adresatem decyzji nakazującej wspólnotę, jako administratorowi danych dotyczących właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową, usunięcie nieprawidłowości w celu zapewnienia ochrony przetwarzania tych danych.

2. Spis właścicieli lokali tworzących wspólnotę i wielkości przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej, spis osób wynajmujących dodatkowe miejsca parkingowe na nieruchomości wspólnej zawarte w rejestrach czy innych zbiorach ewidencyjnych, zgromadzone następnie w teczce czy segregatorze stanowią zbiór danych w rozumieniu przepisu art. 7 pkt 1 u.o.d.o.” (wyrok NSA z 14.03.2013 r., I OSK 1059/12, LEX nr 1372727).

„Dane osobowe”, według przepisów RODO, to informacje o zidentyfikowanej lub możliwej do zidentyfikowania osobie fizycznej („osobie, której dane dotyczą”). „Możliwa do zidentyfikowania osoba fizyczna” to osoba, którą można bezpośrednio lub pośrednio zidentyfikować, w szczególności na podstawie identyfikatora, takiego jak imię i nazwisko, numer identyfikacyjny, dane o lokalizacji, identyfikator internetowy lub jeden bądź kilka szczególnych czynników określających fizyczną, fizjologiczną, genetyczną, psychiczną, ekonomiczną, kulturową lub społeczną tożsamość osoby fizycznej. Z kolei „zbiór danych”, według przepisów RODO, to uporządkowany zestaw danych osobowych dostępnych według określonych kryteriów, niezależnie od tego, czy zestaw ten jest scentralizowany, zdecentralizowany czy rozproszony funkcjonalnie lub geograficznie, czy przechowywany w formie elektronicznej.

W myśl art. 4 pkt 2 RODO przetwarzanie danych osobowych oznacza operację lub zestaw operacji wykonywanych na danych osobowych lub zestawach danych osobowych w sposób zautomatyzowany lub niezautomatyzowany, taką jak zbieranie, utrwalanie, organizowanie, porządkowanie, przechowywanie, adaptowanie lub modyfikowanie, pobieranie, przeglądanie, wykorzystywanie, ujawnianie poprzez przesłanie, rozpowszechnianie lub innego rodzaju udostępnianie, dopasowywanie lub łączenie, ograniczanie, usuwanie lub niszczenie.

Wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do zbierania i przechowywania tylko takich danych osobowych, które są niezbędne i adekwatnie do celu związanego z zarządzaniem nieruchomością wspólną. W konsekwencji przepisów RODO zebrane dla określonego celu dane osobowe powinny być:

- 1) przetwarzane i ograniczone do tego, co niezbędne do celów, dla których są one przetwarzane; wymaga to w szczególności zapewnienia ograniczenia okresu przechowywania danych do ścisłego minimum;
- 2) przetwarzane tylko w przypadkach i na czas, gdy celu przetwarzania nie można w rozsądny sposób osiągnąć innymi sposobami; aby zapobiec przechowywaniu danych osobowych przez okres dłuższy, niż jest to niezbędne, administrator powinien ustalić termin ich usuwania lub okresowego przeglądu; należy podjąć wszelkie rozsądne działania zapewniające sprostowanie lub usunięcie danych osobowych, które są nieprawidłowe;
- 3) przetwarzane w sposób zapewniający im odpowiednie bezpieczeństwo i odpowiednią poufność, w tym ochronę przed nieuprawnionym dostępem do nich i do sprzętu służącego ich przetwarzaniu oraz przed nieuprawnionym korzystaniem z tych danych i z tego sprzętu.

Żaden podmiot, w tym wspólnota mieszkaniowa, nie może zbierać danych osobowych na zapas i bez uzasadnionego celu, ponieważ byłoby to nielegalne.

Zasada przejrzystości dotyczy w szczególności informowania osób, których dane dotyczą, o tożsamości administratora i celach przetwarzania oraz innych informacji mających zapewnić rzetelność i przejrzystość przetwarzania w stosunku do osób, których sprawa dotyczy, a także prawa takich osób do uzyskania potwierdzenia i informacji o przetwarzanych danych osobowych ich dotyczących. Według RODO osobom fizycznym należy uświadomić ryzyka, zasady, zabezpieczenia i prawa związane z przetwarzaniem danych osobowych oraz sposoby wykonywania praw przysługujących im w związku z takim przetwarzaniem; cele przetwarzania danych osobowych powinny być wyraźne, uzasadnione i obowiązkowo określone w momencie ich zbierania.

Wyróżnia się cztery etapy przetwarzania danych osobowych:

- 1) zbieranie danych,
- 2) utrwalanie, przechowywanie, zmienianie danych,

- 3) udostępnianie danych,
- 4) usuwanie danych.

Nowe przepisy RODO nie zawierają żadnych konkretnych wytycznych jak zabezpieczać dane osobowe i ich zbiory na określonych poziomach zagrożenia, nie ma też wytycznych dla poszczególnych branż. Według intencji prawodawcy dany podmiot, czy to administrator danych czy podmiot usługowy przetwarzający dane na zlecenie, ma obowiązek zidentyfikować obszary przetwarzania danych, zbiory przetwarzania, ryzyka przetwarzania, a także wprowadzić politykę bezpieczeństwa, zabezpieczyć ochronę danych w sensie formalnym i faktycznym oraz kontrolować prawidłowość zabezpieczeń i przetwarzania danych oraz informować organ – Urząd Ochrony Danych Osobowych – o stwierdzonych naruszeniach.

Oznacza to konieczność analizy ryzyk występujących w różnych obszarach zagrożeń bezpieczeństwa danego podmiotu, administratora lub podmiotu przetwarzającego oraz konieczność zaprojektowania własnego systemu ochrony danych osobowych. Metody zabezpieczania i przetwarzania danych osobowych każdy podmiot musi dostosować indywidualnie do charakteru swojej działalności i posiadanych zbiorów. Każdy podmiot musi także ustalić procedury osobno dla wszystkich procesów przetwarzania. Odpowiednio obowiązuje to także wspólnotę mieszkaniową.

Podmiot zobowiązany, w tym wspólnota mieszkaniowa, rozpoczyna swoje obowiązki od inwentaryzacji stanu obecnego mającego na celu ustalenie:

- 1) obszarów przetwarzania,
- 2) procesów i czynności przetwarzania,
- 3) zakresu przetwarzania danych osobowych dla celów administratora,
- 4) zakresu środków bezpieczeństwa formalnego,
- 5) zakresu zabezpieczeń faktycznych, w tym informatycznych.

Następnie podmiot zobowiązany, w tym wspólnota mieszkaniowa, przyjmuje politykę bezpieczeństwa i wdraża ją w życie oraz kontroluje działanie systemu ochrony danych w toku przetwarzania. Jest wskazane w związku z tym, by wspólnota mieszkaniowa przyjęła w drodze uchwały swoją politykę bezpieczeństwa ochrony danych osobowych.

Aby przetwarzanie danych osobowych w warunkach działania wspólnoty mieszkaniowej było zgodne z prawem, powinno się odbywać:

- 1) na podstawie zgody osoby fizycznej, której dane dotyczą lub
- 2) na innej uzasadnionej podstawie przewidzianej prawem administratora danych (albo w RODO, albo w innym akcie prawnym Unii lub w prawie państwa członkowskiego, np. w ustawie).

Przetwarzanie danych musi się odbywać z poszanowaniem obowiązku prawnego, któremu podlega administrator, także podmiot przetwarzający na zlecenie, lub z poszanowaniem umowy, której stroną jest dana osoba, lub w celu podjęcia działań na żądanie danej osoby, przed zawarciem umowy. Zgoda osoby fizycznej to jest jej oświadczenie woli, którego treścią jest zgoda na przetwarzanie danych osobowych przez tego, komu składa oświadczenie; zgoda taka nie może być domniemana lub dorozumiana; może być ona odwołana w każdym czasie. Istnieją tylko dwie podstawy prawne zbierania danych osobowych – według prawa dla określonego celu uzasadniającego zbieranie oraz za zgodą osoby dla określonego celu oraz na określony czas.

Wspólnota mieszkaniowa jako administrator danych

Uzasadnieniem prawnym dla przetwarzania danych właścicieli (chronionych praw osób fizycznych) jest ustawa o własności lokali, która daje zarządowi wspólnoty „uzasadniony cel przetwarzania danych”, a w stosunkach cywilnych – umowy z nabywcami.

Wspólnota mieszkaniowa przetwarza dane osobowe właścicieli lokali w celach związanych z zarządem, zwołania zebrania, podjęcia uchwały, zawiadamiania, które bezpośrednio wynikają z działania organów wspólnoty jako podmiotu działającego korporacyjnie przez swe organy.

Jeśli przepisy ustawy o własności lokali lub inne przepisy wprost nie zobowiązują wspólnoty mieszkaniowej do zbierania, przechowywania określonych danych osobowych, to podstawą zbierania danych jest zgoda osoby lub prawnie uzasadniony interes wspólnoty mieszkaniowej działającej w imieniu ogółu swych członków.

Każdej osobie, której dane są przetwarzane, także w warunkach wspólnoty mieszkaniowej, przysługuje prawo dostępu do jej przetwarzanych danych osobowych, jednakże żądanie udostępnienia musi być skonkretyzowane i nie może naruszać praw osób trzecich. Według art. 16 RODO osoba, której dane dotyczą, ma prawo żądania od administratora niezwłocznego sprostowania jej danych osobowych, gdy są nieprawidłowe; ma prawo żądania uzupełnienia niekompletnych danych osobowych, w tym poprzez przedstawienie dodatkowego oświadczenia. Osobie, której dane dotyczą, przysługuje także prawo sprzeciwu do przetwarzania jej danych. Według art. 17 RODO osobie takiej przysługuje prawo do usunięcia danych („prawo do bycia zapomnianym”), na co składają się dwa etapy:

- 1) osoba żąda niezwłocznego usunięcia danych jej dotyczących;
- 2) administrator usuwa dane „bez zbędnej zwłoki”.

Każda wspólnota mieszkaniowa jest administratorem danych i w związku z tym z mocy prawa ponosi odpowiedzialność za zgodne z prawem przetwarzanie danych osobowych. W przypadku powierzenia zarządu nieruchomością firmie zarządzającej lub innej firmie usługowej, wspólnota mieszkaniowa jako administrator danych

miała obowiązek poprzednio, jak i ma obowiązek pod rządą nowych przepisów RODO, do zawarcia umowy z taką firmą, zwaną w RODO podmiotem przetwarzającym, procesorem. Chodzi o umowę o usługowe przetwarzanie danych osobowych (zob. nieobowiązujący już art. 31 ustawy z 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych, Dz.U. z 2016 r. poz. 922 ze zm.).

„Przepis art. 31 ust. 4 u.o.d.o. stanowi, że odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów niniejszej ustawy spoczywa na administratorze danych, co nie wyłącza odpowiedzialności podmiotu, który zawarł umowę, za przetwarzanie danych niezgodnie z tą umową. Nie chodzi tu jednak o odpowiedzialność cywilną, ale o odpowiedzialność przed Generalnym Inspektorem Danych Osobowych, w zakresie wypełnienia obowiązków z art. 36–39 ustawy. Natomiast w sytuacji, gdy dochodzi do naruszenia dóbr osobistych osób trzecich, w związku z bezprawnym przetwarzaniem danych, to zarówno administrator, jak i podmiot, któremu zlecono przetwarzanie danych opowiadają na zasadach ogólnych, przewidzianych w k.c.” (wyrok SA w Warszawie z 23.09.2015 r., VI ACa 1357/14, LEX nr 1968131).

W sytuacji gdy dochodzi do naruszenia dóbr osobistych osób w związku z bezprawnym przetwarzaniem danych osobowych, to zarówno administrator, jak i podmiot, któremu zlecono przetwarzanie danych, odpowiadają na zasadach ogólnych, przewidzianych w Kodeksie cywilnym. Zgodnie z dyspozycją art. 24 § 1 k.c. w razie dokonania naruszenia dóbr osobistych pokrzywdzony może żądać, aby podmiot, który dopuścił się naruszenia, dopełnił czynności potrzebnych do usunięcia jego skutków.

W sprawach, o których mowa, mogą być prowadzone inne postępowania, w przypadku popełnienia przestępstwa, według przepisów Kodeksu postępowania karnego.

Wspólnota mieszkaniowa jako administrator danych jest obowiązana chronić przetwarzane dane osobowe osób ze zbiorów posiadanych, w tym zbiorów danych osobowych właścicieli, co jest wzmocnione prawem właścicieli lokali do kontroli zarządu (art. 29 u.w.l.).

Wspólnota mieszkaniowa, jako osoba ustawowa, jest administratorem danych wszystkich przetwarzanych przez nią kategorii danych, tj.:

- 1) danych pracowników byłych i obecnych, jak też kandydatów do pracy;
- 2) danych najemców i dzierżawców byłych i obecnych, jak też oferentów;
- 3) danych właścicieli lokali byłych i obecnych;
- 4) innych osób, których dane są przetwarzane.

W związku z powyższym wspólnota mieszkaniowa powinna:

- 1) zastosować odpowiednie środki techniczne i organizacyjne;
- 2) prowadzić dokumentację z zakresu ochrony danych osobowych i rejestry;

- 3) dopuszczać do przetwarzania danych osobowych wyłącznie osoby, którym nadano upoważnienie do przetwarzania danych;
- 4) kontrolować, jakie dane osobowe, kiedy i przez kogo zostały do zbioru wprowadzone oraz komu są przekazywane;
- 5) prowadzić ewidencję osób upoważnionych do przetwarzania danych osobowych;
- 6) zobowiązać osoby upoważnione do zachowania tajemnicy danych oraz sposobów ich zabezpieczenia.

Środkami fizycznej ochrony danych mogą być: system monitoringu, zabezpieczenia przed pożarem (np. gaśnice, alarmy przeciwpożarowe), alarm przeciwwłamaniowy, system ochrony, niszcarki do dokumentów, kraty/rolety w oknach, wzmacniane drzwi, wzmacniane szafy (np. metalowe, sejfy), a także istotne dla danych elektronicznych zabezpieczenia informatyczne.

Środki organizacyjne to głównie elementy formalne, prawne, dotyczą m.in. upoważnień dla osób przetwarzających dane osobowe, prowadzenia ich ewidencji, rejestru. Zabezpieczanie danych w systemie informatycznym polega na wdrożeniu i eksploatacji stosowanych środków technicznych i organizacyjnych zapewniających ochronę przed nieuprawnionym dostępem i przetwarzaniem. W odniesieniu do zabezpieczeń systemów informatycznych należy pamiętać, że z zasady obowiązują trzy poziomy bezpieczeństwa, jakim mogą podlegać systemy (podstawowy, wysoki, podwyższony). W zależności od tego, który z nich będzie stosowany, inne będą wymagane zabezpieczenia. Za zabezpieczenia danych osobowych i zbiorów danych wspólnoty z mocy prawa odpowiada wspólnota i jej zarząd.

Warunki powierzenia przetwarzania danych innemu podmiotowi

Wspólnota mieszkaniowa jako administrator danych może **powierzyć innemu podmiotowi**, w tym zarządcy nieruchomości, biuru rachunkowemu, w drodze umowy zawartej na piśmie, przetwarzanie danych, co oznacza, że taka firma usługowa może przetwarzać dane wyłącznie w zakresie i celu przewidzianym w umowie. Z zasady umowa o usługowe przetwarzanie danych osobowych jest akcesoryjna do umowy głównej, np. do umowy o zarządzanie nieruchomością.

W zakresie przestrzegania przepisów RODO podmiot usługowy, w tym zarządca nieruchomości, ponosi odpowiedzialność z mocy prawa, a niezależnie odpowiedzialność ponosi wspólnota mieszkaniowa jako administrator danych. Firma usługowa może również ponosić odpowiedzialność kontraktową lub deliktową wobec poszkodowanego, gdy przyczyniła się do szkody.

Czy wspólnota mieszkaniowa ma prawo do gromadzenia i przechowywania aktów notarialnych poszczególnych lokali, w których zawarte są dane osobowe ich właścicieli?

Jest oczywiste, że **żaden przepis prawa**, w tym ustawa o własności lokali, nie daje podstawy do gromadzenia i przechowywania takich dokumentów. Zgodnie z art. 29 ust. 1e u.w.l. zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono, może żądać od właścicieli lokali okazania dokumentów potwierdzających prawo własności lokali, ale to nie oznacza, że ma on prawo do kopiowania takich dokumentów i ich przechowywania. Zwróćmy uwagę, że okazanie dokumentów nie jest tożsame z doręczeniem ich kserokopii, jak również brak jest w powołanym przepisie wyraźnego wskazania, że dokumentem potwierdzającym przedmiotowe prawo jest akt notarialny. Ponadto przechowywanie przez wspólnotę mieszkaniową aktów notarialnych, w których zawarte są dane osobowe, mogłoby naruszać zasadę adekwatności przetwarzania danych osobowych. Według prawa należy przetwarzać (gromadzić i wykorzystywać) dane osobowe tylko w takim zakresie, jaki jest niezbędny dla osiągnięcia zamierzonego celu (tak stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 1.12.2005 r., II SA/Wa 917/05, LEX nr 189823).

W związku z cytowanym wyrokiem Generalny Inspektor Ochrony Danych Osobowych wyjaśnił, że „Trudności interpretacyjne co do zakresu przetwarzanych danych nie powinny mieć miejsca, gdy przewidują to wprost przepisy prawa, gdyż w takich sytuacjach to przepisy prawa określające odpowiedni zakres danych osobowych, będą miały zastosowanie. O ile jednak brak jest takich unormowań, to zastosowanie powinna znaleźć wyżej wskazana zasada adekwatności zakresu danych do celu ich przetwarzania. W związku z powyższym, **nie można uznać**, iż wspólnota mieszkaniowa ma prawo do gromadzenia i przechowywania aktów notarialnych poszczególnych lokali, w których zawarte są dane osobowe ich właścicieli” (por. archiwum.giodo.gov.pl).

Czy firma informatyczno-obliczeniowa przetwarzająca dane osobowe na zlecenie zarządcy nieruchomości jest podmiotem przetwarzającym?

Podmiot przetwarzający (np. firma zarządcy nieruchomości) może zlecić obsługę oprogramowania i prowadzenie ewidencji rachunkowej wspólnoty mieszkaniowej innej firmie, np. firmie obliczeniowej. Warunkiem zlecenia takiej usługi jest uzyskanie uprzedniej zgody wspólnoty mieszkaniowej, która jest administratorem danych. Uzyskanie zgody administratora danych jest wymogiem RODO; bez zgody wspólnoty przetwarzanie danych osobowych byłoby to nielegalne.

Czy można wysłać pracownika firmy usługowej z pismem do osoby chronionej – członka wspólnoty mieszkaniowej?

Na postawione pytanie należy odpowiedzieć twierdząco, o ile po pierwsze pracownicy firmy usługowej posiadają upoważnienie do doręczania korespondencji nadane przez administratora danych, a korespondencja zabezpieczona jest w taki sposób, by uniemożliwić im zapoznanie się z jej treścią, a po drugie została zawarta umowa o usługowe przetwarzanie danych osobowych przez tę firmę usługową ze wspólnotą.

Wymagana dokumentacja dotycząca przetwarzania danych osobowych to:

- 1) dokumentacja formalna – przyjęte zasady, procedury, instrukcje itp;
- 2) dokumentacja prawna – na okoliczność zawarcia umów, np. w sprawie usługowego przetwarzania danych osobowych;
- 3) dokumentacja organizacyjna – potwierdzająca wdrożenie zasad;
- 4) dokumentacja na okoliczność stworzenia nadzoru, ustanowienia inspektora ochrony danych itp.;
- 5) dokumentacja personalna – pełnomocnictwa, upoważnienie pracowników lub innych osób;
- 6) dokumentacja tworzona w toku poszczególnych etapów przetwarzania danych osobowych, od ich zebrania, aż do usunięcia;
- 7) rejestry wymagane przez RODO i stworzone dla potrzeb jednostki.

Rejestry prowadzone przez administratora danych oraz przez podmiot przetwarzający

Z przepisów art. 24–25 RODO wynika obowiązek bieżącego śledzenia prawidłowej ochrony oraz prawidłowego, legalnego przetwarzania danych, a także prowadzenia odpowiedniej dokumentacji i rejestrów. Chodzi o rejestr czynności przetwarzania oraz o rejestr kategorii przetwarzania.

„Rejestr czynności przetwarzania” jest dokumentacją związaną z przetwarzaniem danych osobowych; powinny być w nim zapisane wszystkie czynności związane z przetwarzaniem danych osobowych. „Czynności związane z przetwarzaniem danych” nie są tym samym co „operacje przetwarzania” (operacje przetwarzania czyli m.in. zbieranie, porządkowanie, usuwanie danych osobowych zdefiniowano w słowniczku – art. 4 pkt 2 RODO). Każdej kategorii czynności powinny być przypisane operacje przetwarzania. Ponadto w rejestrze takim powinny zostać zamieszczone inne informacje – te, które muszą zostać zamieszczone w rejestrze prowadzonym odpowiednio przez administratora danych i przetwarzającego dane na zlecenie (art. 30 RODO).

Rejestr incydentów – dokumentowanie zaistniałych zagrożeń

Administrator danych (także podmiot przetwarzający) dokumentuje wszelkie naruszenia ochrony danych osobowych, w tym okoliczności naruszenia ochrony danych osobowych, jego skutki oraz podjęte działania zaradcze. Dokumentacja ta musi pozwolić, w razie kontroli, organowi nadzorczemu (Urzędowi Ochrony Danych Osobowych), na weryfikowanie przestrzegania przepisów art. 33 RODO.

Zgodnie z art. 33 ust. 5 zdanie pierwsze RODO rejestr taki powinien wskazywać na okoliczności naruszenia ochrony danych osobowych, jego skutki oraz podjęte działania zaradcze.

Dokumentowanie usuwania danych osobowych

Zgodnie z art. 5 ust. 1 lit. e RODO dane osobowe powinny być przechowywane w formie umożliwiającej identyfikację osoby, której dotyczą, przez okres nie dłuższy, niż jest to niezbędne do celów, dla realizacji których dane te są przetwarzane. Wyrażona w tym przepisie zasada ograniczenia przechowywania danych osobowych wskazuje, że nie mogą być one przetwarzane w nieskończoność. W każdym przypadku należy ocenić, czy dla administratora danych są one niezbędne w kontekście realizacji konkretnych celów, następnie należy podjąć czynności usunięcia.

Zanim doprowadzi się do usunięcia danych osobowych (tzw. retencji), należy ustalić formalnie i technicznie zasady usuwania danych w ramach jednostki, nawet wówczas, gdy chodzi o dane zapisane w pliku elektronicznym. Usuwanie danych osobowych powinno następować zgodnie z przyjętymi zasadami i procedurami, dbając o to, by retencja danych następowała komisyjnie i został sporządzony protokół z dokonania retencji – zniszczenia danych. Za powyższe z mocy prawa odpowiada zarząd wspólnoty.

Przetwarzanie danych w monitoringu wizyjnym

W wyroku WSA w Warszawie z 26.08.2020 r., II SA/Wa 2415/19 (LEX nr 3071283), wyjaśniono kwestię przetwarzania danych osobowych przez monitoring wizyjny na budynku wspólnoty, stwierdzając, iż: „Skarżący wskazał, że w 2016 r. I. W. zainstalowała monitoring – dwie kamery na zewnątrz budynku – 1 kamera wewnątrz budynku, skierowana tylko na jego lokal numer [...], mieszczący się na I piętrze. Kamera została zamontowana na półpiętrze. W 2019 r. zainstalowano kolejną kamerę na parterze budynku. Jedna z dwóch kamer zewnętrznych została zamontowana tak, że obejmuje obszar posesji przy ul. [...], po przeciwnej stronie ulicy. Stwierdził, że skarżona osoba jest w posiadaniu jego danych osobowych: wizerunku, imienia, nazwiska, adresu zamieszkania. Ponadto I. W. archiwizuje i przetwarza jego wizerunek z monitoringu, jako osoba nieuprawniona. W budynku, gdzie jest wspólnota mieszkaniowa

wa osoba prywatna dysponuje w mieszkaniu, w którym mieszka, stałym podglądem monitoringu, ingeruje w nagrania, archiwizuje i przetwarza jego wizerunek, dysponując jego danymi osobowymi i utrudnia dostęp organu państwowego do nagrań. Jego zdaniem, I. W. łamie prawo, posługuje się unieważnionymi decyzjami wydanymi z naruszeniem prawa, zdominowała »zarząd wspólnoty«, zmanipulowała dwie osoby z tej »wspólnoty« i w porozumieniu z firmą [...], zarządzającą nieruchomością, która akceptuje ten stan rzeczy, zainstalowała samowolnie kamery (bez zgody, bez uchwały), a podgląd, którym dysponuje prywatnie, może udostępniać osobom nieuprawnionym i wykorzystuje do inwigilacji i ataków na niego. [...]

Reasumując stwierdzić należy, iż organ prawidłowo ustalił, że w niniejszej sprawie nie wystąpiły przesłanki legalizujące przetwarzanie przez I. W. danych osobowych J. P. w związku z zainstalowanym monitoringiem, dlatego też organ miał podstawy by przyjąć, że proces przetwarzania danych osobowych wiązał się z naruszeniem praw czy wolności J. P.

W zaistniałej sytuacji Prezes Urzędu miał zatem podstawę, aby skorzystać z uprawnień przewidzianych w art. 58 ust. 2 RODO i nakazać I. W. przywrócenie stanu zgodnego z prawem poprzez zaprzestanie pozyskiwania danych osobowych skarżącego na skutek zainstalowania monitoringu przy ul. [...] w [...] na terenie przestrzeni wspólnej”.

2.7.6. Zadania wspólnoty mieszkaniowej a posiadany majątek

W działalności wspólnoty mieszkaniowej naczelne miejsce zajmują zadania związane z różnymi operacjami gospodarczymi i gospodarką finansową oraz prowadzeniem ewidencji księgowej, której celem jest ewidencjonowanie zdarzeń gospodarczych i posiadanego przez wspólnotę majątku, zapewnienie rozliczeń finansowych w stosunkach zewnętrznych i wewnętrznych. Wspólnota mieszkaniowa gromadzi środki finansowe, dysponuje nimi, pokrywając m.in. zobowiązania, rozlicza środki finansowe i za nie odpowiada.

Majątek wspólnoty mieszkaniowej jest odrębny od majątków właścicieli lokali (jest to jej majątek własny). W jego skład mogą wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem (zarządzaniem) nieruchomością wspólną. Chodzi o aktywa obrotowe, w tym pieniądze na rachunkach bankowych, oraz aktywa trwałe bądź inne aktywa wspólnoty mieszkaniowej.

Aktywa wspólnoty

Aktywa wspólnoty mieszkaniowej to środki finansowe na rachunku bankowym wspólnoty oraz jej należności krótko- i długoterminowe. Środki finansowe zgromadzone na rachunkach bankowych wspólnoty mieszkaniowej stanowią jej majątek