

pytania
czytelników

Co ma zrobić zarząd, gdy nie uchwalono żadnej uchwały na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej?

Wspólnota mieszkaniowa nie uchwaliła na dorocznym zebraniu żadnej uchwały, przede wszystkim sprawozdania, absolutorium i planu na rok 2008. Wynik głosowania jest taki, że żadna uchwała nie została przyjęta ani odrzucona. Część właścicieli wstrzymało się od głosu. Wspólnota jest bardzo skłócona. Co należy poczynić w takiej sytuacji? Czy wstąpienie do sądu przez zarząd o podjęcie w imieniu wspólnoty uchwał jest zasadne?

S.B.

Jeżeli uchwały nie zostały przyjęte ani na zebraniu, ani podczas indywidualnego zbie-

rania podpisów przez zarząd, może on wystąpić o podjęcie takiej uchwały na drodze sądowej.

Bezsporny jest fakt, że obowiązkiem współwłaścicieli nieruchomości wspólnej jest współdziałanie w celu zapewnienia w sposób ciągły bezkonfliktowego wykonywania zarządu nieruchomością wspólną. W przypadkach, gdy dojdzie do konfliktu pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości wspólnej, którzy nie współdziałają ze sobą, co uniemożliwia zapewnienie prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, pozostaje droga wskazana w ustawie z dnia 24 czerwca 1994

r: *Jeżeli zarząd nie został powołany lub pomimo powołania nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki, każdy właściciel może żądać ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd, który określi zakres jego uprawnień oraz należne mu wynagrodzenie.*

Sąd odwoła zarządcę, gdy ustaną przyczyny jego powołania.

Jacek Pawelec



Podstawa prawna

Art. 26.1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r., nr 80 poz. 903 z późn. zm.).

pytania
czytelników

Od kogo można domagać się zwrotu zaliczki na fundusz remontowy?

Sprzedalam mieszkanie w listopadzie 2007 r. Czy mogę domagać się od wspólnoty zwrotu zaliczki na fundusz remontowy za okres, kiedy nie było wydatków z funduszu?

A.S.

W przypadku zbycia nieruchomości lokalowych w trakcie roku obrachunkowego sprzedający powinien umówić się z kupującym w sprawie wzajemnych rozliczeń związanych z wniesionymi zaliczkami na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Zgodnie z zapisami ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności

lokali, każdy z współwłaścicieli nieruchomości wspólnej ma obowiązek uiszczania zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10. dnia każdego miesiąca.

Ustawodawca wskazał w cytowanej ustawie, że zgodnie z zapisem art. 29.1a *„okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy.”*

W związku z tym, zarząd wspólnoty mieszkaniowej lub zarządca nieruchomości wspólnej powinien przekazać sprawozdanie za rok 2007, zarówno byłemu, jak i obecnemu współwłaścicielowi nieruchomości wspól-

nej. Oni z kolei powinni wskazać sposób, w jaki ma być dokonane rozliczenie z tytułu wniesionych zaliczek, w tym też sposobu rozliczenia ewentualnych różnic (nadwyżka/niedobór). Wszakże zarządowi czy zarządcy mogą być nieznane dodatkowe ustalenia pomiędzy stronami tej transakcji.

Jacek Pawelec



Podstawa prawna

Art. 29.1a ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j.: Dz.U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 z późn. zm.).

pytania
czytelników

Jak usunąć bezprawnie parkujące pojazdy?

Mój problem dotyczy parkowania samochodów na podwórku dzierżawionym od gminy centrum przez trzy wspólnoty, których budynki otaczają wspomniane podwórko. Czy istnieje możliwość zakładania przez zarządcę dzierżawionej nieruchomości blokad na koła samochodów właścicieli, którzy nie przestrzegają regulaminu porządkowego oraz ustalonych i zatwierdzonych przez zainteresowane podmioty „Zasad parkowania i postojów na terenie posesji”? D.Z.

Z tego, co pisze nasz czytelnik wynika, że podwórko jest ogrodzone i zamknięte bramą otwieraną na pilota. Każdy uprawniony do parkowania samochód posiada identyfikator z numerem rejestracyjnym samochodu i pilot do bramy wjazdowej. Wspólnoty utworzyły regulamin korzystania z podwórka, zaakceptowany przez wszystkich właścicieli pojazdów i potwierdzający stosowanie się do jego przestrzegania

własnoręcznym podpisem. Ilość miejsc parkingowych jest ograniczona, dlatego zaparkowanie samochodu zależy od tego, czy jest wolne miejsce.

Nie wolno blokować przejazdu, zajmować miejsc oznaczonych kopertą przez administrację i pożyczać identyfikatorów i pilotów do bramy osobom postronnym. W przypadku złamania regulaminu pilot otwierający bramę może zostać wyłączony. Niestety, regulamin oraz ustalone zasady parkowania nie są przestrzegane.

Jest to częsty przykład braku poszanowania norm ustanawianych pomiędzy samymi zainteresowanymi. Jednak sam dzierżawca nie może w żadnym wypadku zakładać blokady na koła użytkownikom parkingu! Nie pozostaje mu nic innego, jak wykorzystać zapisy regulujące zasady korzystania z miejsc postojowych i pozbawić możliwości parkowania niesubordynowanych użytkowników samochodów.

Jacek Pawelec

pytania
czytelników

Od kiedy liczy się rękojmia?

Czy rękojmia liczy się od daty uzyskania przez dewelopera pozwolenia na użytkowanie, czy od daty protokolarnego przekazania mieszkania nowemu właścicielowi? Zazwyczaj mieszkanie przekazuje się wcześniej niż deweloper uzyska pozwolenie na użytkowanie. K.R.

Ustalenia początkowe. Problem stosowania rękojmi reguluje Kodeks cywilny. Rękojmia reguluje sytuację w przypadku, gdy sprzedawca sprzedał kupującemu rzecz mającą wady, o których nie wiedział nabywca w momencie wydania rzeczy lub nie posiada ona tych właściwości, o których zapewniał sprzedający dany towar, lub w momencie wydania rzeczy strony wiedziały, że

jest ona wydana w stanie niepełnym.

Uprawnienia z tytułu rękojmi wygasają w przypadku budynku po upływie trzech lat, licząc od daty wydania budynku. W przypadku gdy nabyliśmy lokal mieszkalny wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, stroną, która składa roszczenie, jest właściciel lokalu, który jest jednocześnie współwłaścicielem nieruchomości wspólnej (rękojmia liczy się od daty wydania lokalu). Nie należy w tym miejscu domniemywać, że roszczenie takie może złożyć w swoim imieniu i na swój rachunek – podmiot, którym jest wspólnota mieszkaniowa.

Jacek Pawelec



Podstawa prawna:

Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. wprowadzająca Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r., nr 16, poz. 93, z późn. zm.).

Najnowsze orzecznictwo dotyczące nieruchomości

Koszty utrzymania balkonu obciążają także wspólnotę

Właściciel lokalu mieszkalnego ponosi wydatki związane z utrzymaniem w należytym stanie balkonu stanowiącego pomieszczenie pomocnicze służące wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w tym lokalu.

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

Uchwała Sądu Najwyższego z 7 marca 2008 r., sygn. akt III CZP 10/08.

Nabywca bez wpisu w księdze wieczystej decyduje jak właściciel

Bez wpisu do księgi wieczystej nabywca lokalu nie jest jeszcze właścicielem, ale mimo wszystko może on korzystać z pełni praw przysługujących członkowi wspólnoty mieszkaniowej. Zatem nabywca, chociaż nie jest jeszcze właścicielem, może brać udział w obradach wspólnoty i głosować jak właściciel.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 2.10.2007 r. sygn.akt I ACa 756/07.

Aktualizacja opłaty rocznej

Jeżeli wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste byłaby niższa niż ustalona w drodze przetargu cena tej nieruchomości w dniu jej oddania w użytkowanie wieczyste, aktualizacji nie dokonuje się również wtedy, gdy z żądaniem w tym zakresie występuje użytkownik wieczysty (art. 81 w związku z art. 77 ust. 1-3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603.).

Uchwała Sądu Najwyższego z 13 września 2007 r., sygn. akt III CZP 73/07.

Zmiana służebności drogi koniecznej

Sprawa o zmianę treści lub sposobu wykonywania służebności drogi koniecznej, wszczęta przez właściciela nieruchomości władnącej, jest rozpoznawana w trybie postępowania nieprocesowego.

Uchwała Sądu Najwyższego z 17 lipca 2007 r., sygn. akt III CZP 70/07.