

# MIESZKANIE i WSPÓLNOTA

PORADNIK WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW

LISTOPAD 10 (53)/2022 / ISSN 1643-8426 / NR ART. 476053 / CENA 56 ZŁ (W TYM 8% VAT)

Czasopismo dostępne także w prenumeracie



40 lat doświadczenia w technologii żywic poliuretanowych

## Płynne jednoskładnikowe membrany poliuretanowe systemu **HYPERDESMO**



Katalog realizacji



Laureat Międzynarodowych Targów Poznańskich BUDMA

### CECHY:

- ✓ **Odporne na UV** – nie kredują się, nie odbarwiają (produkt 100% alifatyczny)
- ✓ **Najwyższa klasa trwałości** (W3 - minimum 25 lat eksploatacji)
- ✓ **Reakcja na oddziaływanie ognia** zewnętrznego Broof (t1) oraz (t4)
- ✓ **Refleksyjność promieni słonecznych SRI=102**

### ZASTOSOWANIA:

- ✓ **Renowacja wyeksploatowanych pokryć dachowych** z papy, PVC, TPO/FPO, płyt warstwowych
- ✓ **Hydroizolacja nowych dachów**

 **ALCHIMICA**<sup>®</sup>  
BUILDING CHEMICALS

**HYPER  
DESMO**  
SYSTEM

**CE**

CE Mark Confirms  
**HYPERDESMO**<sup>®</sup>  
in W3 Category,  
which implies an expected  
working life of 25 years

**25** YEARS  
CERTIFIED BY  
**EOTA**

ETAG No. 005 - Parts 1 & 6

# Zarządca przymusowy we wspólnocie mieszkaniowej

W wypadkach wskazanych przepisami ustawy o własności lokali<sup>1</sup> ustawodawca dopuścił możliwość ustanowienia przez sąd zarządcy przymusowego w celu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną wspólnoty mieszkaniowej.

## Przesłanki ustanowienia zarządcy przymusowego

Ustawodawca przewidział – w art. 26 u.w.l. – iż ustanowienie zarządcy przymusowego we wspólnocie mieszkaniowej możliwe jest w razie wystąpienia jednej z przesłanek, opisanych w ustawie.

1. **Nie został powołany zarząd wspólnoty lub pomimo jego powołania organ ten nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki.**

### ► UWAGA!

Obowiązek powołania zarządu wynika wprost z art. 20 ust. 1 u.w.l., zgodnie z którym jeżeli lokali wyodrębnionych wraz z lokalami niewyodrębnionymi jest więcej niż 3, właściciele są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze zarządu.

Jak wynika z powyższego, pierwszą z przesłanek ustanowienia zarządcy tymczasowego jest zaniechanie przez właścicieli lokali powołania zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Obowiązek powołania zarządu wynika wprost z art. 20 ust. 1 u.w.l., zgodnie z którym jeżeli lokali wyodrębnionych wraz z lokalami niewyodrębnionymi jest więcej niż 3, właściciele są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze zarządu. W doktrynie wyjaśnia się, iż nie może zostać uznane za realizację wskazanego obowiązku powierzenie zarządu nieruchomością wspólną zarządcy w trybie art. 18 u.w.l. Jednakże powierzenie zarządu w trybie tego przepisu osobie fizycznej lub prawnej będzie uzasadniało odstąpienie od powołania zarządcy przymusowego. Istotą ustanowienia zarządcy przymusowego jest usunięcie stanu rzeczy, w którym brak jest podmiotu legitymowanego przez właścicieli lokali do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną. W sytuacji, gdy z woli właścicieli lokali zawarto umowę o sprawowaniu zarządu z podmiotem zewnętrznym, brak zarządu wspólnoty ustanowionego na zasadach określonych w art. 20 u.w.l. nie będzie prowadził do sy-

tuacji, w której zarząd nieruchomością wspólną rzeczywiście nie jest i nie może być sprawowany, a zatem nie będzie uzasadniać powołania zarządcy przymusowego.

### ► UWAGA!

Istotą ustanowienia zarządcy przymusowego jest usunięcie stanu rzeczy, w którym brak jest podmiotu legitymowanego przez właścicieli lokali do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną.

Kolejne przesłanki ustanowienia zarządcy przymusowego odnoszą się do sytuacji, w których doszło co prawda do powołania zarządu wspólnoty, lecz zarząd ten **dopuszcza się zaniedbań** w wypełnianiu swoich obowiązków albo **narusza zasady prawidłowej gospodarki nieruchomością** wspólną. Jak wyjaśnia się to w tym miejscu w doktrynie<sup>2</sup>, przesłanki niewypełniania obowiązków oraz naruszania zasad prawidłowej gospodarki należy rozumieć szeroko.

### ► UWAGA!

Przesłanki niewypełniania obowiązków oraz naruszania zasad prawidłowej gospodarki należy rozumieć szeroko.

Przesłanka **niewypełniania obowiązków** zajdzie w każdej sytuacji, w której zarząd zaniecha realizowania jakiegokolwiek ciążącego na nim obowiązku. Nie ma przy tym znaczenia, czy zobowiązanie tego rodzaju wynika wprost z ustawy czy też z uchwały właścicieli lokali. Bez znaczenia jest również, czy przyczyny niewypełniania obowiązków przez zarząd są przez ten organ zawinione czy nie.

Z **naruszeniem przez zarząd zasad gospodarowania** będziemy mieli do czynienia w każdej sytuacji, w której zarząd ten będzie dopuszczał się czynów niezgodnych z obowiązującymi przepisami, a w szczególności dokonywał sprzeniewierzenia lub roztrwonienia środków pochodzących z zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Jednocześnie do kategorii nieprawidłowości w zarządzaniu zalicza się:

- ▶ wadliwe prowadzenie pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
- ▶ prowadzenie rozliczeń w sposób nieprecyzyjny, z naruszeniem zasady przejrzystości, w szczególności przez zaniechanie utworzenia lub wykorzystania utworzonego w tym celu rachunku bankowego,
- ▶ dokonywanie wszelkich czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu bez uprzedniego uzyskania zgody właścicieli lokali w formie uchwały.

Jak wynika z powyższego – każde zaniechanie wykonywania obowiązków albo też naruszenie zasad prawidłowej gospodarki, które wywiera wpływ na sytuację prawną lub faktyczną, w szczególności ekonomiczną, wspólnoty mieszkaniowej może stanowić wystarczającą przesłankę ustanowienia zarządcy przymusowego.

### ▶ WAŻNE!

Każde zaniechanie wykonywania obowiązków albo też naruszenie zasad prawidłowej gospodarki, które wywiera wpływ na sytuację prawną lub faktyczną, w szczególności ekonomiczną, wspólnoty mieszkaniowej może stanowić wystarczającą przesłankę ustanowienia zarządcy przymusowego.

2. **W terminie dwóch lat od dnia wyodrębnienia własności pierwszego lokalu w nieruchomości, w której liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy (a więc powstania tzw. dużej wspólnoty mieszkaniowej), nie został wybrany zarząd ani też nie doszło do powierzenia zarządu nieruchomością wspólną w umowie zawartej w formie aktu notarialnego.**

Przypomnieć należy w tym miejscu, iż obowiązek powołania zarządu powstaje z mocy prawa z chwilą powstania tzw. dużej wspólnoty mieszkaniowej<sup>3</sup>. Ponieważ ustawodawca nie wskazał jednak w przepisach u.w.l. terminu, w jakim winno dojść do powołania tego zarządu, w doktrynie przyjęto, że **wyбір powinien nastąpić niezwłocznie**, a więc w terminie pozwalającym na skuteczne przejęcie od dotychczasowego właściciela obowiązków związanych z zarządem nieruchomością wspólną. Wobec braku precyzyjnej regulacji ustawowej przesłankę niepowołania zarządu wspólnoty będzie należało zawsze oceniać w kontekście okoliczności faktycznych danej sprawy. Jednak mimo braku oznaczenia przez ustawodawcę terminu, w którym zarząd wspólnoty winien zostać powołany, cezurę czasową stanowi okres 2 lat. Po bezskutecznym

upływie tego terminu otwiera się możliwość żądania powołania zarządcy przymusowego przez sąd na wniosek podmiotu uprawnionego.

### ▶ WAŻNE!

Obowiązek powołania zarządu powstaje z mocy prawa z chwilą powstania tzw. dużej wspólnoty mieszkaniowej.

Jak wyjaśnia się w doktrynie, podstawową funkcją art. 26 u.w.l. regulującego przesłanki ustanowienia przez sąd zarządcy przymusowego jest zapewnienie prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, w tym również pogodzenie indywidualnych interesów właścicieli lokali z interesem wspólnoty mieszkaniowej jako całości.

### ▶ WAŻNE!

Podstawową funkcją art. 26 u.w.l. regulującego przesłanki ustanowienia przez sąd zarządcy przymusowego jest zapewnienie prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

## Podmiot legitymowany do wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie zarządcy przymusowego

Ustawodawca przesądził, iż do złożenia wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego w trybie art. 26 ust. 1 u.w.l. (a więc gdy zarząd nie został powołany lub pomimo jego powołania organ ten nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki) uprawniony jest każdy właściciel lokalu. Podnieść należy w tym miejscu, iż przez „właściciela lokalu” rozumieć tu wypada także współwłaściciela lokalu. Przypomnieć bowiem trzeba, że – zgodnie z art. 1a przywoływanej ustawy – ilekroć w przepisach u.w.l. jest mowa o „właścicielu lokalu”, należy przez to rozumieć także współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych, z wyjątkiem regulacji zawartej w art. 16 u.w.l. W doktrynie podkreśla się dodatkowo dopuszczalność wystąpienia z przedmiotowym żądaniem również przez dotychczasowego właściciela nieruchomości, gdyż zgodnie z art. 4 ust. 1 u.w.l. przysługują mu – ze względu na posiadane i niewyodrębnione jeszcze lokale – takie same prawa i obowiązki względem nieruchomości wspólnej, jakie mają właściciele lokali wyodrębnionych.

### ▶ UWAGA!

Ustawodawca przesądził, iż do złożenia wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego w trybie art. 26 ust. 1 u.w.l. uprawniony jest każdy właściciel lokalu.

Każdy z właścicieli lokali może żądać również ustanowienia przez sąd zarządcy przymusowego w trybie art. 26



ust. 2 u.w.l., a więc wówczas, gdy w terminie 2 lat od dnia wyodrębnienia własności pierwszego lokalu w nieruchomości, w której liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy (a więc w razie powstania tzw. dużej wspólnoty mieszkaniowej), właściciele lokali nie dokonali wyboru zarządu ani nie powierzyli zarządu nieruchomością wspólną w umowie zawartej w formie aktu notarialnego, czyli w trybie art. 18 u.w.l.

Co więcej – w razie zaistnienia powyższej przesłanki ustawodawca przyznał uprawnienie do wystąpienia z wnioskiem także przez dotychczasowego zarządcę nieruchomości, pod warunkiem, iż:

- ▶ sprawował on zarząd nieruchomością w dniu, w którym wyodrębniono własność pierwszego lokalu;
- ▶ kontynuował zarząd nieruchomością wspólną przez okres co najmniej dwóch lat.

Jak wyjaśnia się w doktrynie<sup>4</sup>, przydanie powyższego uprawnienia dotychczasowemu zarządcy nieruchomości miało na celu usunięcie sytuacji, w których właściciele lokali zarządzanych dotychczas przez państwowe lub komunalne jednostki organizacyjne nie zdecydowali się na powołanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej, pomimo obowiązku wynikającego z art. 40 ust. 1 u.w.l. Artykuł ten przewiduje, że państwowe lub komunalne jednostki organizacyjne sprawujące na podstawie przepisów dotychczasowych zarząd nieruchomością wspólnymi były obowiązane zapewnić dla każdej z zarządzanych nieruchomości wspólnej ewidencję umożliwiającą najpóźniej od dnia 1 października 1994 r. ustalenie kosztów i przychodów dla każdej wspólnej nieruchomości oraz powiadomić współwłaścicieli, nie później niż do dnia 30 listopada 1994 r., o zmianach, jakie wprowadziły przepisy u.w.l. co do sposobu zarządzania nieruchomością wspólną oraz co do ponoszenia jego kosztów.

### ▶ UWAGA!

Zgodnie z regulacją zawartą w art. 40 ust. 2 u.w.l., państwowe lub komunalne jednostki organizacyjne, sprawujące na podstawie przepisów obowiązujących przed dniem wejścia w życie u.w.l. zarząd budynkami, w których następowała sprzedaż lokali, miały kontynuować zarząd nieruchomością wspólnymi do czasu uregulowania spraw zarządu przez właścicieli lokali.

Zgodnie z regulacją zawartą w art. 40 ust. 2 u.w.l., państwowe lub komunalne jednostki organizacyjne, sprawujące na podstawie przepisów obowiązujących przed dniem wejścia w życie u.w.l. zarząd budynkami, w których następowała sprzedaż lokali, miały kontynu-

ować zarząd nieruchomością wspólnymi do czasu uregulowania spraw zarządu przez właścicieli lokali. Ponieważ jednak właściciele lokali niechętnie dokonywali wyboru zarządu, ustawodawca dał dotychczasowym zarządcom instrument umożliwiający im przerzucenie ciężaru odpowiedzialności na zarządcę przymusowego<sup>5</sup>.

Jak wynika z powyższego – przesłanki ustanowienia przez sąd zarządcy przymusowego dla nieruchomości wspólnej w świetle art. 26 u.w.l. są różne w zależności od tego, jaki podmiot jest stroną inicjującą postępowanie w sprawie.

## Postępowanie przed sądem

W celu ustanowienia zarządcy przymusowego konieczne jest złożenie przez podmiot posiadający legitymację (tj. właściciela lokalu lub dotychczasowego zarządcę) od-

### ▶ UWAGA!

W celu ustanowienia zarządcy przymusowego konieczne jest złożenie przez podmiot posiadający legitymację (tj. właściciela lokalu lub dotychczasowego zarządcę) odpowiedniego wniosku do sądu rejonowego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości wspólnej.

powiedniego wniosku do sądu rejonowego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości wspólnej. Stosownie bowiem do art. 606 k.p.c.<sup>6</sup> w sprawach rozpoznawanych w postępowaniu nieprocesowym z zakresu prawa rzeczowego właściwy jest sąd miejsca położenia rzeczy. Sąd powołuje zarządcę przymusowego postanowieniem wydawanym w postępowaniu nieprocesowym.

### ▶ UWAGA!

Sąd powołuje zarządcę przymusowego postanowieniem wydawanym w postępowaniu nieprocesowym.

Uczestnikami tego postępowania są wszyscy współwłaściciele nieruchomości wspólnej (właściciele lokali) – jeżeli wniosek dotyczy ustanowienia zarządcy dla nieruchomości wspólnej, tzw. małej wspólnoty mieszkaniowej, lub – w odniesieniu do tzw. dużej wspólnoty – właściciel lokalu składający wniosek, właściciel lokali niewyodrębnionych lub zarządca nieruchomości, któremu zarząd powierzono w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l.

Jak podkreśla się w doktrynie – w postępowaniu tym powinni prócz wnioskodawcy uczestniczyć również pozostali właściciele lokali. Powyższe wynika z treści z art. 510 § 1 k.p.c., zgodnie z którym udział w postę-

powaniu może wziąć każdy zainteresowany w sprawie, a więc każdy, czyich praw dotyczy wynik postępowania. Dopuszcza się również, by w postępowaniu tym uczestniczyli także członkowie dotychczasowego zarządu wspólnoty (o ile został on powołany, a przedmiot postępowania dotyczy ustanowienia zarządcy przymusowego z powodu niewypełniania przez ten zarząd obowiązków albo naruszania zasad prawidłowej gospodarki).

### → UWAGA!

Ingerencja sądu w sprawy związane z wykonywaniem zarządu nieruchomością wspólną ma na celu rozstrzygnięcie sytuacji konfliktowych lub przeciwdziałanie nieprawidłowościom w jego wykonywaniu.

Sąd prowadzący postępowania w sprawie będzie obowiązany ocenić spełnienie przesłanek ustanowienia zarządcy przymusowego. Ingerencja sądu w sprawy związane z wykonywaniem zarządu nieruchomością wspólną ma na celu rozstrzygnięcie sytuacji konfliktowych lub przeciwdziałanie nieprawidłowościom w jego wykonywaniu.

Warto podkreślić, że przepis art. 26 u.w.l. stanowi odrębną – od uregulowanej przepisami k.c.<sup>7</sup> – podstawę ustanowienia przez sąd zarządcy przymusowego dla nieruchomości wspólnej wspólnoty mieszkaniowej.

Wyjaśnić należy, iż w odniesieniu do tzw. małych wspólnot mieszkaniowych, gdy zarząd nieruchomością wspólną wykonywany jest bezpośrednio przez współwłaścicieli nieruchomości wspólnej (właścicieli lokali)<sup>8</sup> – zgodnie z przepisami k.c. – sąd może wyznaczyć zarządcę nieruchomości wspólnej w razie braku możliwości uzyskania zgody większości współwłaścicieli<sup>9</sup> w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu nieruchomością wspólną albo w sytuacji, gdy większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość. Niezależnie od wystąpienia jednej z powyższych przesłanek konieczne jest przy tym – jak wskazuje się w orzecznictwie – wykazanie, iż sytuacja konfliktowa wśród współwłaścicieli nosi jednocześnie cechę trwałości. Jak wyjaśnia się bowiem w orzecznictwie, przepis art. 203 k.c. został pomyślany jako przepis, który powinien mieć zastosowanie przede wszystkim w sytuacjach konfliktowych, a nie wówczas, gdy zarząd rzeczą wspólną jest wykonywany, nieraz przejściowo, tylko przez niektórych współwłaścicieli. Ingerencja sądu, będąca z istoty rzeczy środkiem wyjątkowym, wyrażająca się w pozbawieniu niektórych współwłaścicieli prawa zarządu, nie byłaby bowiem

w takich sytuacjach usprawiedliwiona<sup>10</sup>. Z żądaniem ustanowienia zarządcy na podstawie art. 203 k.c. może przy tym wystąpić do sądu każdy ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej (właściciele lokali).

Nieco inaczej uregulowane zostały więc przesłanki z art. 26 u.w.l., a więc przesłanki ustanowienia zarządcy przymusowego w odniesieniu do nieruchomości wspólnych w tzw. dużych wspólnotach mieszkaniowych.

Podnieść jednak należy, że jeżeli tzw. mała wspólnota mieszkaniowa w drodze umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., przyjęła, iż zarząd nieruchomością wspólną będzie wykonywany na zasadach obowiązujących jak dla tzw. dużych wspólnot, zarząd przymusowy ustanawiany będzie dla niej na podstawie art. 26 u.w.l., a nie przepisów k.c.

Od postanowienia sądu ustanawiającego zarządcę przymusowego dla nieruchomości wspólnej przysługuje apelacja. W postępowaniu prowadzonym w trybie nieprocesowym regułą jest, iż na postanowienia sądu I instancji orzekające co do istoty sprawy przysługuje apelacja i to bez względu na to, czy rozstrzyga ono o całości postępowania, czy też o jego części<sup>11</sup>. Jak wskazał jednocześnie Sąd Najwyższy – w sprawie dotyczącej zarządu wynikającego z art. 19 i 20 u.w.l. nie jest natomiast dopuszczalna skarga kasacyjna<sup>12</sup>.

## Zakres działania i zadań zarządcy przymusowego

Stosownie do regulacji zawartej w art. 615 k.p.c., do wyznaczenia zarządcy i sprawowania zarządu stosuje się odpowiednio przepisy o zarządzie w toku egzekucji z nieruchomości. W doktrynie utrwalił się pogląd, iż do zarządu ustanowionego przez sąd zastosowanie znajdzie m.in. art. 931 k.p.c., zezwalający na ustanowienie zarządcą przymusowym właściciela lokalu, będącego jednocześnie współwłaścicielem nieruchomości wspólnej.

### → WAŻNE!

Zarządca przymusowy ustanowiony przez sąd nie jest przedstawicielem właścicieli lokali, lecz działa w imieniu własnym i na rachunek wspólnoty mieszkaniowej.

Wskazuje się jednak, że zarządca przymusowy ustanowiony przez sąd nie jest przedstawicielem właścicieli lokali, lecz działa w imieniu własnym i na rachunek wspólnoty mieszkaniowej<sup>13</sup>. Stąd też w sprawach wynikających z zarządu nieruchomością wspólną zarządca przymusowy może zarówno pozywać, jak i być pozywany<sup>14</sup>.

**► UWAGA!**

Ustanawiając zarządcę przymusowego, sąd określa jednocześnie zakres jego uprawnień i należne mu wynagrodzenie.

Jak stanowi art. 26 ust. 1 u.w.l. – ustanawiając zarządcę przymusowego, sąd określa jednocześnie zakres jego uprawnień i należne mu wynagrodzenie. O ile nie postanowiono inaczej, zarządca przymusowy będzie uprawniony do samodzielnego dokonywania czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a więc czynności niezbędnych do prowadzenia prawidłowej gospodarki. Uprawniony jest zatem m.in. do pobierania zamiast właścicieli lokali wszelkich pożytków przypadających z nieruchomości wspólnej, spieniężania ich w granicach zwykłego zarządu oraz prowadzenia wszystkich spraw, które przy wykonywaniu takiego zarządu okażą się potrzebne<sup>15</sup>.

Co istotne – zarządca przymusowy może zaciągać tylko takie zobowiązania, które mogą być zaspokojone z dochodów z nieruchomości wspólnej i przy tym są gospodarczo uzasadnione. Jest on uprawniony i zobowiązany z dochodów pokrywać wszelkie zobowiązania wspólnoty zgodnie z kolejnością ich zaspokajania wskazaną właściwymi przepisami<sup>16</sup>. Dopuszcza się przy tym możliwość podejmowania przez zarządcę również czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, jednakże z pewnymi ograniczeniami. Mając bowiem na uwadze, że zarządca przymusowy zastępuje jedynie tymczasowo zarząd wspólnoty mieszkaniowej, uprawniony jest do podejmowania tylko takich czynności, na jakie pozwalają zarządowi art. 21 i 22 u.w.l.

**► WAŻNE!**

Zarządca przymusowy może zaciągać tylko takie zobowiązania, które mogą być zaspokojone z dochodów z nieruchomości wspólnej i przy tym są gospodarczo uzasadnione.

Dla podjęcia przez zarządcę przymusowego czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu konieczne jest więc podjęcie przez właścicieli lokali uchwały wyrażającej zgodę na ich dokonanie. Zarządca uprawniony jest zatem do zwołania zebrania właścicieli lokali lub uzyskania wymaganej zgody w drodze indywidualnego zbierania głosów. W razie jej braku – czynność taka może zostać wykonana jedynie za zezwoleniem sądu<sup>17</sup>.

Jak podnosi się w doktrynie – legitymacja zarządcy przymusowego do wystąpienia z wnioskiem do sądu o upoważnienie do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną wynika z odpowiedniego zastosowania art. 24

u.w.l., zgodnie z którym, w razie braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali, zarząd lub zarządca (któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 u.w.l.) może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli.

**► UWAGA!**

Legitymacja zarządcy przymusowego do wystąpienia z wnioskiem do sądu o upoważnienie do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną wynika z odpowiedniego zastosowania art. 24 u.w.l., zgodnie z którym, w razie braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali, zarząd lub zarządca (któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 u.w.l.) może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli.

Co ważne, zarządca podlega kontroli sądu w zakresie związanym z wykonywaniem przez niego obowiązków. Zobowiązany jest zatem do składania sądowi w wyznaczonych terminach (co najmniej raz w roku, jak również po ukończeniu zarządu) sprawozdania z wykonanych przez siebie czynności, jak również udokumentowanego sprawozdania rachunkowego. Sąd uprawniony jest natomiast bądź to do zatwierdzenia, bądź też odmowy zatwierdzenia przedstawionych przez zarządcę sprawozdań, zarówno w całości, jak i w części. Zarządca przymusowy odpowiada jednocześnie wobec właścicieli lokali za szkodę wyrządzoną wskutek nienależytego wykonywania przez niego swoich obowiązków. Niezależnie od powyższego – każdy z właścicieli lokali może wystąpić również do sądu o wydanie odpowiednich zarządzeń lub o zmianę ustanowionego zarządcy.

**► UWAGA!**

Zarządca podlega kontroli sądu w zakresie związanym z wykonywaniem przez niego obowiązków.

Jak słusznie podkreśla się w doktrynie i orzecznictwie – jednym z podstawowych zadań zarządcy przymusowego jest – w sytuacji, gdy podstawą jego ustanowienia był brak powołania zarządu wspólnoty – podjęcie działań zmierzających do jego wyboru. W tym celu zarządca uprawniony jest do zwołania zebrania właścicieli lokali w celu podjęcia uchwały o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Mając na uwadze, iż zarządca przymusowy podlega kontroli sądu, za wątpliwe

uznaje się w doktrynie z kolei istnienie po jego stronie obowiązku do zwołania corocznego zebrania właścicieli lokali, w trybie przewidzianym w art. 30 u.w.l. W tym przedmiocie prezentowane jest jednak również stanowisko przeciwnie, zgodnie z którym zarządca przymusowy uprawniony jest do zwołania również zebrania rocznego z tym jednakże zastrzeżeniem, że w trakcie takiego zebrania właściciele lokali nie będą mogli podjąć niektórych – zwykle stanowiących przedmiot zebrania rocznego – uchwał, w szczególności o odwołaniu lub zawieszeniu zarządcy przymusowego, czy też w sprawie oceny pracy zarządcy oraz przyjęcia sprawozdania ze sprawowania zarządu nieruchomością wspólną i udzielenia zarządcy absolutorium<sup>18</sup>.

Wyznaczenie zarządcy przez sąd powoduje, iż właściciele lokali od chwili jego ustanowienia mogą używać rzeczy (nieruchomości wspólnej) tylko o tyle, o ile nie przeszkadza to w sprawowaniu zarządu<sup>19</sup>. Jak wskazuje się w doktrynie – z uwagi na konieczność korzystania z nieruchomości wspólnej przez właścicieli lokali nie będzie natomiast znajdowało zastosowania ogólne uregulowanie, zgodnie z którym, na wniosek współwłaściciela lub zarządcy, inny współwłaściciel może zostać pozbawiony używania rzeczy, jeżeli przeszkadza zarządcy w wykonywaniu jego czynności<sup>20</sup>.

### ► UWAGA!

Choć sama wysokość wynagrodzenia należnego zarządcy ustalana jest przez sąd, to przyjmuje się, iż powinna ona odpowiadać tak nakładowi pracy zarządcy, jak i dochodowości zarządzanej nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 u.w.l. – z tytułu wykonywania czynności zarządzania nieruchomością wspólną zarządca ustanowiony przez sąd może żądać wynagrodzenia oraz zwrotu wydatków, które w związku z zarządem poniósł z własnych funduszy. Zgłoszenie przez zarządcę roszczenia o wynagrodzenie i o zwrot poniesionych w związku z zarządem wydatków możliwe jest przy tym – pod rygorem jego utraty – w ciągu miesiąca po ustąpieniu z zarządu albo jego ustaniu. Choć sama wysokość wynagrodzenia należnego zarządcy ustalana jest przez sąd, to przyjmuje się, iż powinna ona odpowiadać tak nakładowi pracy zarządcy, jak i dochodowości zarządzanej nieruchomości wspólnej. Od postanowienia sądu I instancji w przedmiocie przyznania wynagrodzenia zarządcy przysługuje środek zaskarżenia w postaci apelacji<sup>21</sup>. Zarządca pozbawiony jest jednocześnie możliwości dochodzenia roszczeń o należne

mu wynagrodzenie za sprawowanie zarządu i o zwrot poniesionych w związku z zarządem wydatków w drodze powództwa wytoczonego przed sądem.

**Agnieszka Żelazna**

Radca prawny, LexCertus Kancelaria Radcy Prawnego  
Agnieszka Żelazna  
zelazna@lexcertus.pl

### Przypisy:

- <sup>1</sup> Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 z późn. zm.) – dalej: u.w.l.
- <sup>2</sup> Por. E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa*, Warszawa 2016, s. 461 i nast.
- <sup>3</sup> Por. art. 20 ust. 1 u.w.l.
- <sup>4</sup> Por. K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, wyd. 12, Warszawa 2022.
- <sup>5</sup> Por. R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, 2013.
- <sup>6</sup> Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1805 z późn. zm.) – dalej: k.p.c.
- <sup>7</sup> Por. art. 203 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1360 z późn. zm.) – dalej: k.c.
- <sup>8</sup> Por. art. 19 u.w.l.
- <sup>9</sup> Zgodnie z art. 204 k.c.: „większość współwłaścicieli oblicza się według wielkości udziałów”.
- <sup>10</sup> Por. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 1965 r., sygn. akt: III CO 20/65, mająca moc zasady prawnej.
- <sup>11</sup> Por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2008 r., sygn. akt: III CZP 149/07.
- <sup>12</sup> Por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1998 r., sygn. akt: I CKN 101/98.
- <sup>13</sup> Por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 1987 r., sygn. akt: II CZ 3/87.
- <sup>14</sup> Por. art. 935 § 1 k.p.c.
- <sup>15</sup> Por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 1966 r., sygn. akt: II CR 24/66.
- <sup>16</sup> Por. art. 940 k.p.c.
- <sup>17</sup> Por. art. 935 § 3 k.p.c.
- <sup>18</sup> Por. R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, 2013.
- <sup>19</sup> Por. art. 612 § 1 k.p.c.
- <sup>20</sup> Por. E. Gniewek, *System prawa prywatnego*, t. 3, 2013.
- <sup>21</sup> Por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2011 r., sygn. akt: III CZP 140/10.



Nasze czasopismo to jedyny na rynku miesięcznik, w którym znajdziesz odpowiedzi na wszystkie pytania z zakresu m.in. ustawy o własności lokali, ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawa spółdzielczego i przepisów finansowo-księgowych.

11

numerów w roku

50

stron

236

numerów  
archiwalnych

## Stałe, eksperckie działy

- Finanse
- Bezpieczeństwo budynku
- Aktualności
- Orzecznictwo

