

Olsztyn, dnia _____

(imię i nazwisko właściciela)

(adres)

PEŁNOMOCNICTWO (ogólne)

Upoważniam Panią/Pana _____ zamieszkałą/ego w _____, legitymującą/ego się dowodem tożsamości _____ do reprezentowania mnie na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. _____ w Olsztynie w dniu _____ tj. do dokonywania czynności zwykłego zarządu oraz do głosowania w moim imieniu nad uchwałami w zakresie czynności zwykłego zarządu poprzez złożenie swojego własnoręcznego, czytelnego podpisu na uchwale.

.....
(podpis właściciela)

Olsztyn, dnia _____

(imię i nazwisko właściciela)

(adres)

PEŁNOMOCNICTWO
(szczególne, rodzajowe)

Upoważniam Panią/Pana _____ zamieszkałą/ego w _____, legitymującą/ego się dowodem tożsamości _____ do reprezentowania mnie na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. _____ w Olsztynie w dniu _____ oraz do głosowania w moim imieniu nad uchwałami:

1. Odwołania dotychczasowego Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej
2. Powołania nowego Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej
3. Przyjęcie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną.
4. Ustalenia wynagrodzenia członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

poprzez złożenie swojego własnoręcznego, czytelnego podpisu na uchwale.

.....
(podpis właściciela)

Omówienie:

1. *Pełnomocnikiem może być dowolna osoba fizyczna, nawet o ograniczonej zdolności do czynności prawnych (art. 100 kodeksu cywilnego).*
2. *Pełnomocnictwo do głosowania nad uchwałami winno być udzielone na piśmie – pod rygorem nieważności (art. 99 kodeksu cywilnego), przy czym nie wymaga sporządzenia go w formie aktu notarialnego, czy też poświadczenia przez notariusza.*

W zastępstwie właściciela

- Aby głosować na zebraniach wspólnoty, nie trzeba być na nich osobiście. Podejmowanie decyzji (głosowanie) można powierzyć osobie trzeciej - pełnomocnikowi.

Udzielenie pełnomocnictwa nie wymaga niczyjej zgody. Nie wymaga też wcześniejszego powiadamiania zarządu, że ktoś będzie nas zastępował na zebraniu. Wystarczy, że na zebraniu nasz pełnomocnik okaże pełnomocnictwo i może głosować w naszym imieniu.

Należy jednak zwrócić uwagę, że są dwa rodzaje pełnomocnictwa:

- pełnomocnictwo ogólne,
- pełnomocnictwo szczególne,

Pełnomocnictwo ogólne – upoważnia pełnomocnika do dokonywania czynności zwykłego zarządu.

Pełnomocnictwo szczególne – może być pełnomocnictwem rodzajowym, czyli upoważnieniem do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub pełnomocnictwem szczególnym upoważniającym do dokonania jednorazowo konkretnej czynności.

Zatem do podejmowania czynności zwykłego zarządu pełnomocnikowi wystarczy pełnomocnictwo ogólne. Aby jednak mógł podejmować czynności ten zwykły zarząd przekraczające, musi mieć pełnomocnictwo szczególne. W praktyce najczęściej będzie to pełnomocnictwo rodzajowe. Na przykład członkowie wspólnoty mogą uchwalić, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Zmiana sposobu głosowania wedle wielkości udziałów (będącego regułą) na system: jeden właściciel – jeden głos, może nastąpić dopiero po podjęciu odrębnej uchwały. Należy więc uznać, iż zmiana sposobu głosowania należy do spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu. Zatem do podjęcia uchwały w takiej kwestii potrzebne jest pełnomocnictwo szczególne.

Pełnomocnik wyposażony w pełnomocnictwo ogólne nie może głosować nad uchwałą jeden właściciel – jeden głos. W innym wypadku uchwała taka może być zaskarżona i zostanie uchylona przez sąd. Uchylone też zostaną wszystkie inne następne uchwały podjęte na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej wykorzystujące uchwalony system głosowania jeden właściciel – jeden głos.

Stanowisko to potwierdził między innymi Sąd Najwyższy, który oddalił kasację wspólnoty mieszkaniowej z Łodzi, uznając, że zmiana sposobu głosowania jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Obowiązuje więc, zdaniem sądu, postanowienie art. 98 k.c., wedle którego do takich czynności potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj.

(wyrok z 15.10.2002 r. sygn. akt II CKN 479/00).

Źródło:

<http://www.rp.pl/artykul/190723.html>

Kogo właściciel mieszkania może umocować do reprezentacji wobec wspólnoty mieszkaniowej? Czy można udzielić pełnomocnictwa zarządcy wspólnoty albo najemcy lokalu?

Właściciel lokalu może ustanowić pełnomocnika do wszystkich spraw związanych z jego relacjami ze wspólnotą (np. odbierania pism od zarządu, wnoszenia opłat) jak i do głosowania nad uchwałami. Zgodnie bowiem z ogólną zasadą, uregulowaną przez przepis art. 95 [kodeksu cywilnego](#) [dalej k.c.], można dokonać czynności prawnej przez przedstawiciela. Czynność prawna dokonana przez przedstawiciela (pełnomocnika) w granicach umocowania pociąga za sobą skutki bezpośrednio dla reprezentowanego (mocodawcy).

Ograniczenia w tym zakresie mogą wynikać tylko z ustawy albo z właściwości czynności prawnej. Jedno z nich wprowadza art. 108 k.c., który stanowi, że pełnomocnik nie może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonuje w imieniu mocodawcy, chyba że co innego wynika z treści pełnomocnictwa albo, że ze względu na treść czynności prawnej wyłączona jest możliwość naruszenia interesów mocodawcy. Przepis ten ma zastosowania także w przypadku, gdy pełnomocnik reprezentuje obie strony.

Niepożądane jest zatem udzielanie pełnomocnictw do głosowania przez pełnomocnika nad uchwałą, która dotyczy tego pełnomocnika w sposób bezpośredni. W praktyce chodzi tu o osoby sprawujące zarząd nieruchomością wspólną, np. w przypadku głosowania uchwał o odwołanie lub powołanie członka zarządu lub zarządcy, gdy zarząd został powierzony. Zasadniczo nie ma natomiast przeszkód, by właściciel lokalu udzielił pełnomocnictwa osobie trzeciej: najemcy lokalu, właścicielowi innego lokalu, zarządcy innej nieruchomości.

Czy można mieć kilku pełnomocników? Które pełnomocnictwo jest ważne, jeśli wystąpi kolizja?

Prawo nie zabrania ustanowienia kilku pełnomocników z takim samym zakresem umocowania. W takim przypadku każdy z nich może działać samodzielnie, chyba że inaczej określono w treści pełnomocnictwa.

W jakich przypadkach pełnomocnictwo może być udzielone ustnie, a kiedy wymagana jest forma pisemna?

To zależy od rodzaju pełnomocnictwa i zakresu umocowania. Ze względu na zakres przedmiotowy wyróżnia się pełnomocnictwo ogólne, pełnomocnictwo rodzajowe oraz do poszczególnych czynności, wymagane gdy ustawa tak stanowi. Pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu (dla właściciela lokalu takimi czynnościami może być np. wnoszenie zaliczek na koszty zarządu). Do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu (np. głosowanie nad uchwałą o wysokości tych zaliczek) potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, zwane pełnomocnictwem rodzajowym.

Pełnomocnictwo ogólne musi być pod rygorem nieważności, udzielone na piśmie. Pełnomocnictwo powinno zawierać co najmniej oznaczenie mocodawcy oraz pełnomocnika, datę udzielenia, a także precyzować zakres umocowania. Warto w treści pełnomocnictwa wyraźnie zapisać, że obejmuje ono umocowanie do podejmowania w imieniu mocodawcy czynności zwykłego zarządu.

Pełnomocnictwo rodzajowe musi mieć taką formę, jaką winna mieć czynność, do dokonania której upoważnia. Winno też określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot, np. upoważniać do reprezentowania mocodawcy na zebraniu wspólnoty zwołanym na oznaczony dzień, w tym do głosowania nad podejmowanymi na zebraniach uchwałami zgodnie z przewidzianym porządkiem obrad. Nadto pełnomocnictwo może zawierać dodatkowe elementy, np. wskazanie, w jaki sposób pełnomocnik ma oddać swój głos.

Czy to prawda, że do głosowanie nad uchwałami, których realizacja wymaga aktu notarialnego (np. wyodrębnienie lokalu po adaptacji strychu, powierzenie zarządu itp.) wymagane jest pełnomocnictwo notarialne?

Generalnie (z zastrzeżeniem wymogu formy pisemnej dla pełnomocnictwa ogólnego) pełnomocnictwa udzielić można w dowolnej formie, w tym w formie ustnej. Zgodnie jednak z treścią przepisu art. 99 par. 1 k.c., jeżeli do ważności czynności prawnej potrzebna jest szczególna forma, pełnomocnictwo do dokonania tej czynności powinno być udzielone w tej samej formie. Co za tym idzie, jeżeli na zebraniu zapadać mają

uchwały wymagające formy notarialnej, wymagane jest wówczas pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego.

Ustawa o własności lokali [zwana dalej uwl] przewiduje, że w przypadku uchwały, której przedmiotem jest zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną, powinna być ona zaprotokołowana przez notariusza. Także w przypadku części uchwał określonych przez art. 22 par. 3 uwl (np. uchwały, których przedmiotem jest podział nieruchomości wspólnej, czy nabycie nieruchomości) dla upoważnienia zarządu do podjęcia czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu konieczne jest zachowanie formy aktu notarialnego.

Co za tym idzie, w przypadku tego typu uchwał, dla ich ważności konieczne jest, aby pełnomocnictwo do ich podjęcia zostało udzielone w formie aktu notarialnego.

Z kolei np. udzielenie przez wspólnotę zgody na adaptację strychu stanowiącego część wspólną, a zatem na zmianę przeznaczenia części wspólnej nieruchomości będzie – zgodnie z art. 22 ust 3 punkt 4 uwl - czynnością przekraczającą zwykły zarząd. Uchwała wyrażająca zgodę na jej dokonanie wymagać będzie „formy prawem przewidzianej”. Jeśli zgoda na zmianę przeznaczenia części wspólnej nieruchomości oraz na jej sprzedaż i związane z tym upoważnienie dla zarządu będą przedmiotem jednej uchwały – będzie ona wymagała formy aktu notarialnego, a w konsekwencji takiej formy wymagać będzie pełnomocnictwo do głosowania nad uchwałą. Jeśli natomiast przedmiotem uchwały byłaby wyłącznie zgoda wspólnoty na zmianę przeznaczenia części wspólnej w określony sposób – z wyłączeniem kwestii przeniesienia własności i zmiany udziałów - to o ile wcześniej wspólnota nie zastrzegła dla tego typu uchwał formy szczególnej, wystarczające byłoby podjęcie uchwały na zebraniu wspólnoty lub w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. To kolei oznaczałoby, że pełnomocnictwo nie będzie wymagało formy notarialnej.

Czy wspólnota może zastrzec w drodze uchwały, że do głosowania nad uchwałami we wszystkich lub w części spraw wymagane jest pełnomocnictwo w formie szczególnej, np. w formie aktu notarialnego?

Najpierw należałoby określić, czy do dokonania określonej czynności prawnej będzie miała zastosowanie, *per analogiam*, regulacja zawarta w art. 76 k.c. Zgodnie z jego treścią, jeżeli strony zastrzegły w umowie, że określona czynność prawna między nimi powinna być dokonana w szczególnej formie, czynność ta dochodzi do skutku tylko przy zachowaniu zastrzeżonej formy. Jednakże gdy strony zastrzegły dokonanie czynności w formie pisemnej, nie określając skutków niezachowania tej formy, poczytuje się w razie wątpliwości, że była ona zastrzeżona wyłącznie dla celów dowodowych.

Szczególna forma byłaby zatem wymagana również dla pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnej, jeśli uprzednio taką formę skutecznie zastrzeżono dla samej czynności (podjęcia uchwały). Przykładowo: wspólnota zastrzega w drodze uchwały, że zaciągnięcie kredytu na remont nieruchomości wspólnej jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd wymagającą uchwały zaprotokołowanej przez notariusza. Wtedy pełnomocnictwo do głosowania nad tą uchwałą też winno mieć formę aktu notarialnego.

Wśród przedstawicieli doktryny prawa cywilnego panuje pogląd, że możliwość zastrzeżenia szczególnej formy, na podstawie art. 76 k.c., nie dotyczy samego pełnomocnictwa. Przy takim założeniu za niedopuszczalne należałoby uznać zastrzeżenie w uchwale wspólnoty mieszkaniowej konieczności zachowania szczególnej formy wyłącznie w stosunku do pełnomocnictw do głosowania na zebraniach właścicieli lokali, bez zastrzeżenia takiej formy dla samej uchwały.

Czy pełnomocnik ma prawo do obecności na zebraniu, jeśli uczestniczy w nim właściciel lokalu-mocodawca? Jeśli tak, to czy może głosować, wyrażać opinie, składać wnioski i zadawać pytania zarządowi, czy tylko przysłuchiwać się i ewentualnie doradzać mocodawcy? Czy w ogóle ma prawo być na zebraniu wspólnoty?

Jeśli pełnomocnictwo obejmuje reprezentowanie właściciela na zebraniu wspólnoty, to oczywiście nie ma przeszkód, by pełnomocnik mógł uczestniczyć w zebraniu razem ze swoim mocodawcą. W takim przypadku - pod warunkiem, że będzie mu na to pozwalał zakres pełnomocnictwa - będzie on mógł oddawać głos w imieniu właściciela lokalu i aktywnie uczestniczyć w zebraniu.

Zdarzają się przypadki, że pełnomocnikiem właściciela lokalu – zwłaszcza, gdy jest to firma lub gmina – jest radca prawny lub adwokat. Czy taki pełnomocnik może udzielić dalszego pełnomocnictwa aplikantowi bez zgody właściciela lokalu?

Pełnomocnik może ustanowić dla mocodawcy innych pełnomocników tylko wtedy, gdy umocowanie takie wynika wprost z treści pełnomocnictwa, z ustawy lub ze stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa (art. 106 k.c.). Co za tym idzie, pełnomocnik właściciela lokalu, będący adwokatem, będzie mógł udzielić dalszego pełnomocnictwa aplikantowi lub jakiegokolwiek innej osobie tylko w przypadku, gdy w sposób wyraźny został do tego upoważniony w treści udzielonego mu pełnomocnictwa. Dalsze pełnomocnictwo dla aplikanta adwokackiego nie wymaga zgody mocodawcy tylko w przypadku pełnomocnictwa procesowego, tj. gdy chodzi o reprezentowanie mocodawcy przed sądem.

Jaki skutek dla ważności uchwały wspólnoty lub możliwości jej zaskarżenia ma fakt, że głosowała osoba wadliwie umocowana? Np. pełnomocnictwo było niedopuszczalne albo źle sformułowane, ale przed głosowaniem nikt go nie zakwestionował.

Zgodnie z dominującym w doktrynie i orzecznictwie poglądem, oddanie głosu w przy podejmowaniu uchwały przez organ kolegialny osoby prawnej lub podobnej organizacji jest jednostronną czynnością prawną. Przy takim założeniu do sytuacji głosowania przez pełnomocnika zastosowanie znajdzie art. 104 k.c., zgodnie z którym nieważna jest jednostronna czynność prawna dokonana w cudzym imieniu bez umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu. Wyjątek stanowi sytuacja, gdy ten, komu zostało złożone oświadczenie woli w cudzym imieniu (czyli wspólnota lub zarząd w jej imieniu), zgodził się na działanie bez umocowania. Wówczas stosuje się przepisy o zawarciu umowy bez umocowania – do ważności czynności prawnej potrzebne będzie potwierdzenie osoby, w imieniu której została dokonana owa czynność.

Co do zasady zatem, gdy pełnomocnik występuje bez umocowania lub zakres udzielonego pełnomocnictwa nie obejmuje upoważnienia do podjęcia stosownych uchwał, głos przez niego oddany uznać należy za nieważny. Nie oznacza to jednak, że w takim przypadku automatycznie mamy do czynienia z nieważnością samej uchwały. Do jej przyjęcia konieczne jest opowiedzenie się większości uprawnionych do głosowania, ale głos oddany przez osobę niewłaściwie umocowaną nie zawsze musi być tym decydującym. Może jednak nim być zwłaszcza, że co do zasady głosuje się udziałami. Z tego też względu osoba niewłaściwie umocowana nie powinna zostać dopuszczona do udziału w głosowaniu.

Czy zarząd (zarządca) wspólnoty lub jej członkowie mogą wyprosić pełnomocnika z zebrania wspólnoty, jeśli pełnomocnictwo jest tylko ustne albo jeśli nie obejmuje głosowania w sprawie nieprzewidzianej wcześniej w porządku obrad?

Jeśli pełnomocnik został upoważniony do reprezentowania właściciela lokalu na zebraniu wspólnoty, to sam fakt zmiany porządku obrad nie ma wpływu na umocowanie do uczestniczenia pełnomocnika w takim zebraniu. Podobnie, jeśli pełnomocnictwo udzielone zostało ustnie, ale zgłoszono je do protokołu zebrania wspólnoty. Jeśli natomiast pełnomocnik deklaruje, że został umocowany, lecz pełnomocnictwo udzielone zostało ustnie, sytuacja jest nieco bardziej skomplikowana. Istnieje wówczas ryzyko, że w rzeczywistości pełnomocnictwa nie udzielono lub udzielono go w innym zakresie, co będzie skutkowało nieważnością oddanego głosu. Rozróżnić też należy kwestię obecności na zebraniu wspólnoty od udziału w głosowaniu nad uchwałami wspólnoty. Jeśli bowiem przedmiotem uchwał objętych porządkiem obrad będą czynności prawne, dla których dokonania wymagana jest forma pisemna lub szczególna - pełnomocnictwo udzielone ustnie nie będzie uprawniało pełnomocnika do oddania głosu nad taką uchwałą (z zastrzeżeniem sytuacji regulowanej art. 104 k.c.). Kwestię obecności na zebraniu wspólnoty osoby trzeciej nie będącej pełnomocnikiem, podobnie jak kwestię protokolowania uchwał, warto uregulować w stosownym regulaminie wspólnoty.

Źródło:

Rozmowa z Sylwią Galiszkiewicz, radcą prawnym, Chałas i Wspólnicy Kancelaria Prawna, oddział we Wrocławiu

<http://www.rp.pl/artukul/513932.html?p=1>

ostatnia aktualizacja 27-07-2010 06:57