



Minister
Rozwoju i Technologii

Data: 12 lipca 2022 r.
Znak sprawy: DAB-II.053.5.2022

Pani

ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

Minister Rozwoju i Technologii, działając na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870), zawiadamia, że po rozpatrzeniu petycji z dnia 17 maja 2022 r., w zakresie zmian w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048), dalej jako: „u.w.l.” oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), dalej jako „ustawa Pb”, skierowanej do czterech organów administracji publicznej, w tym bezpośrednio do Ministra Rozwoju i Technologii w postulowanym zakresie, zgodnie z właściwością, uznał, iż petycja nie zasługuje na uwzględnienie.

UZASADNIENIE

Przedmiotem rozpatrywanej petycji są postulaty w zakresie zmian przepisów u.w.l. oraz ustawy Pb. Przed szczegółowym odniesieniem się do poszczególnych postulatów należy na wstępie zaznaczyć, iż poniższe stanowisko uwzględnia opinię Departamentu Legislacyjnego Prawa Karnego w Ministerstwie Sprawiedliwości przekazaną do Pani wiadomości w piśmie z dnia 30 maja 2022 r., znak: DLPC-I.0513.5.2022, która odnosi się do postulatów określonych w punkcie 4, 5, 6 w zakresie wprowadzenia do u.w.l. norm prawnokarnych. Przechodząc do szczegółowego odniesienia się do wnioskowanych zmian, wyjaśniam, co następuje.

Ad 1. Odnosząc się do propozycji zmiany przepisu art. 20 ust.1 u.w.l. (zgodnie z tą propozycją *„członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna — będąca właścicielem lokalu w rozumieniu art. 17 ustawy, chyba, że właściciele lokali zdecydują się większość głosów wynoszącą co najmniej 3/4 udziałów w nieruchomości wspólnej powierzyć wykonywania funkcji członka zarządu osobie fizycznej posiadającej status przedsiębiorczy o przedmiocie działalności*

obejmującym zarządzanie nieruchomościami, o ile będzie legitymowała się ona wykupionym ubezpieczeniem odpowiedzialności cywilnej w zakresie tej części działalności w wysokości nie niższej niż dwukrotność przychodów wspólnoty za rok poprzedni w każdym roku kalendarzowym pełnienia tej funkcji") należy zauważyć, że opisany postulat nie znajduje uzasadnienia.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 u.w.l. właściciele lokali obowiązani są wybrać zarząd na podstawie uchwały o wyborze jednoosobowego lub kilkusobowego zarządu, którego członkiem może być wyłącznie osoba fizyczna. Z treści przywołanego przepisu wynika, że członkiem zarządu wspólnoty może być każda osoba fizyczna, w tym wybrana spoza grona właścicieli (np. zarządca nieruchomości).

Przepisy u.w.l. nie zawierają zatem regulacji uniemożliwiających dokonanie wyboru zarządcy nieruchomości na członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Przy tym należy zauważyć, że zgodnie z art. 186 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899), dalej: u.g.n., zarządca nieruchomości – tj. przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami - ma obowiązek posiadania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością. Jeżeli zarządca nieruchomości wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób. Zakres tego ubezpieczenia oraz sumy gwarantowane określa rozporządzenie Ministra Finansów z 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości (Dz. U. poz. 802). Minimalna suma gwarancyjna ubezpieczenia OC, w odniesieniu do jednego zdarzenia oraz do wszystkich zdarzeń w okresie ubezpieczenia nie dłuższym niż 12 miesięcy, których skutki są objęte umową ubezpieczenia OC, wynosi równowartość w złotych 50 000 euro. Co istotne, obowiązek ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości jest niezależny (odrębny) od jego dobrowolnej polisy OC jako przedsiębiorcy, nawet jeżeli ma ona taki sam zakres.

Podkreślenia także wymaga, iż zgodnie z art. 198d u.g.n. prowadzenie przez zarządcę działalności gospodarczej w zakresie zarządzania nieruchomościami bez spełnienia obowiązku zawarcia ubezpieczenia OC podlega karze pieniężnej w wysokości od czterokrotnego do dziesięciokrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, w którym stwierdzono naruszenie, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Decyzje w tym zakresie wydaje wojewódzki inspektor Inspekcji Handlowej właściwy ze względu na miejsce przeprowadzania kontroli.

Jednocześnie należy zauważyć, że osoba, która została wybrana przez właścicieli lokali na członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej nie powinna być jednocześnie zarządcą tej nieruchomości. Zarząd wspólnoty mieszkaniowej, zgodnie z art. 21 ust. 1 u.w.l., kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. We wspomnianym przepisie jest mowa o zarządzie w znaczeniu podmiotowym, bowiem chodzi w nim o organ wspólnoty mieszkaniowej. Zarząd, który jest wybierany w trybie art. 20 ust. 1 u.w.l. nie jest podmiotem odrębnym od wspólnoty mieszkaniowej, lecz organem wchodzącym w skład jej struktury organizacyjnej, a działanie tego zarządu jest w istocie działaniem samej wspólnoty.

Natomiast zlecenie członkowi zarządu wspólnoty czynności zarządzania nieruchomością i zawarcie z nim umowy o zarządzanie, przy równoczesnym pełnieniu przez niego funkcji członka zarządu, czyli organu wspólnoty mieszkaniowej, może spowodować, że kontrola sprawowana przez zarząd w zakresie wykonywania i wywiązywania się zarządcy z umowy o zarządzanie nieruchomością nie będzie przebiegała prawidłowo. Ponadto mogą występować nieprawidłowości przy podejmowaniu decyzji dotyczących bieżącego utrzymania nieruchomości wspólnej przez osobę będącą członkiem zarządu oraz zarządcą nieruchomości.

Podkreślenia przy tym wymaga, że zgodnie art. 20 ust. 2 u.w.l. zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszeni w czynnościach lub odwołani.

Ad 2. Nie zasługuje na uwzględnienie także propozycja zmiany art. 22 ust. 3 u.w.l. w zakresie poszerzenia katalogu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu poprzez dodanie pkt 11 o treści: *„udzielenie zgody na zawarcie przez wspólnotę kredytu bankowego lub innej zbliżonej umowy, której wartość prowadzić będzie do znacznego wzrostu opłat obciążających właścicieli lokali”*.

Podkreślić należy, że wszystkie decyzje w sprawach z zakresu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, które przykładowo zostały wymienione w art. 22 ust. 3 u.w.l. (np. w sprawie zawarcia przez wspólnotę umowy kredytu bankowego na remont nieruchomości wspólnej), wymagają zgody właścicieli lokali wyrażonej w uchwale. Tym samym wydatkowanie środków wspólnoty w celu pokrycia zobowiązań z tytułu zawartych przez nią umów (w tym np. z tytułu umowy kredytu bankowego) musi mieć podstawę w postaci uchwały wspólnoty, gdyż jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością; dotyczy to także prac finansowanych z funduszu remontowego. Katalog takich czynności zawarty w art. 22 ust. 3 u.w.l.

ma charakter otwarty (na co wskazuje użyte w nim określenie „w szczególności”), co oznacza, iż każda czynność istotna dla interesów majątkowych oraz prawnych właścicieli wymaga ich zgody w formie uchwały. Zatem brak jest podstaw do poszerzania art. 22 ust. 3 u.w.l. wymieniającego przykładowe czynności przekraczające zwykły zarząd o kolejne czynności, które w oparciu o ten przepis należy zaliczyć do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną ze względu na otwarty charakter tego przepisu oraz rodzaj czynności podejmowanych przez wspólnotę ważnych dla jej interesów.

Tym niemniej w celu zapewnienia sprawnej działalności wspólnoty może ona - również w drodze uchwały - upoważnić zarząd (lub zarządcę nieruchomości) do podejmowania zobowiązań oraz dokonywania płatności dotyczących bieżących czynności w sprawach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stanie niepogorszonym (np. bieżącej konserwacji oraz usuwania awarii, czy koniecznych, drobnych zakupów). W uchwale takiej winna wówczas zostać wskazana kwota (górnny limit wydatków), do której samodzielnego dysponowania w ramach czynności zwykłego zarządu nieruchomością uprawniony będzie zarząd. Każda zainteresowana wspólnota przyjmuje jej wielkość stosownie do swoich potrzeb, będących pochodną jej wielkości, stanu technicznego budynku, stwierdzonych przez właścicieli potrzeb. Powyższe nie stoi w sprzeczności z koniecznością zapewnienia jawności i przejrzystości gospodarki finansowej wspólnoty oraz generalną zasadą prymatu woli właścicieli w sprawach dotyczących podejmowania przez wspólnotę zobowiązań finansowych.

Należy przy tym podkreślić, że najistotniejsze dla sprawnego działania wspólnoty jest zasada woli właścicieli wyrażona w podjętych uchwałach. Dlatego też ustawodawca dał prymat woli większości właścicieli lokali, stawiając ją ponad formalizm w procesie podejmowania uchwał. Powyższe znajduje potwierdzenie także w treści art. 25 u.w.l. określającego przesłanki zaskarżenia i podstawy uchylenia uchwał.

Ad 3. Nie można przychylić się także do propozycji zmiany art. 23 u.w.l. w zakresie dodania ust. 1a, zgodnie z którym *„uchwała w sprawach z art. 22 ust. 3 pkt 11 ustawy może zostać podjęta przez właścicieli lokali tylko po uprzednim odbyciu co do jej przedmiotu zebrania właścicieli, a także po dostarczeniu przez zarząd wspólnoty właścicielom lokali pisemnej informacji o szacowanych całkowitych kosztach danej umowy, a także z przewidywanym wzrostem opłat obciążających właścicieli lokali do końca jej obowiązywania”*.

Propozycja, aby decyzja w jednej ze spraw z zakresu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu (proponowany art. 22 ust. 3 pkt 11 dotyczący udzielenia zgody na zawarcie przez

wspólnotę kredytu bankowego lub innej zbliżonej umowy) mogła być podjęta dopiero po odbyciu zebrania, nie znajduje uzasadnienia, ponieważ to do wspólnoty należy decyzja w jakich ważnych sprawach konieczne jest zwołanie zebrania wspólnoty. U.w.l. pozostawia wspólnotom szeroki zakres swobody odnośnie do sposobu podejmowania uchwał ze względu na zasadę samodzielności i samorządności wspólnot mieszkaniowych. Może się to zatem odbywać na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd albo w trybie mieszanym.

Trzeba zauważyć, że zebranie właścicieli lokali zwoływane jest obligatoryjnie na wniosek właścicieli lokali reprezentujących min. 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 31 lit. b u.w.l.).

Wniosek taki powinien zawierać wyszczególnienie spraw, które powinny znaleźć się w porządku obrad zebrania, przy czym zarząd jest związany treścią wniosku właścicieli. Dotyczy to nie tylko zgłoszonych przez właścicieli projektów uchwał, ale też wszelkich kwestii związanych z działalnością wspólnoty. Natomiast po otrzymaniu wniosku zarząd powinien zawiadomić właścicieli lokali o planowanym zebraniu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem tego zebrania. W zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad (art. 32 u.w.l.). Przy tym należy zauważyć, że porządek obrad zawarty w zawiadomieniu o zebraniu właścicieli nie jest sztywny, a zatem właściciele mogą podejmować uchwały w zakresie wykraczającym poza zaplanowany porządek obrad.

Podkreślić należy, że wszelkie decyzje w sprawach z zakresu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymagają zgody właścicieli lokali wyrażonej w uchwale, niezależnie od tego czy uchwała ta jest wynikiem głosów oddanych na zebraniu czy w trybie indywidualnego zbierania głosów. Także decyzja o zawarciu umowy kredytu bankowego stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a zatem podejmowana jest przez właścicieli lokali w drodze uchwały. Jeżeli właściciele lokali podejmą uchwałę o przeprowadzeniu remontu budynku, to zarząd/zarządca nieruchomości uprawniony jest do wyszukania ofert i negocjacji z przyszłym kredytodawcą oraz późniejszego zawarcia z nim umowy. Nie ma on jednak w tej mierze dowolności, gdyż związany jest wolą właścicieli wyrażoną w uchwale, określającej zarówno kwotę kredytu oraz osobę kredytodawcy. Jak uznał bowiem Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 17 marca 2009 r., sygn. akt I ACa 149/09, uchwała wspólnoty winna określać istotne podmiotowo i przedmiotowo postanowienia umowy oraz wskazywać osobę, z którą umowa ma zostać zawarta. Nie może zatem mieć formy blankietowej, tj. niedopuszczalne jest jedynie ogólne określenie warunków umowy bez wskazania strony, z którą umowa ma być zawarta, ponieważ prowadzi to do scedowania przez właścicieli na zarząd uprawnienia do samodzielnego

podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością, które zastrzeżone są dla właścicieli lokali. Dopiero to upoważnia zarząd do zawarcia umowy z bankiem.

Jeżeli wspólnota nie ma wystarczających środków na kontynuowanie remontu nieruchomości wspólnej z powodu zmiany kosztorysu robót wskutek nadzwyczajnej zmiany sytuacji gospodarczej, np. inflacji czy wzrostu cen materiałów budowlanych, wymagać to może podjęcia dodatkowej uchwały o zwiększeniu wysokości zaliczki na fundusz remontowy lub wstrzymaniu prac do czasu zebrania wymaganych środków.

Ad 4. i Ad 5. Postulat 4 petycji dotyczy m.in. wprowadzenia sankcji o charakterze finansowym w postaci kary grzywny za utrudnianie lub uniemożliwianie właścicielom lokali wykonywania prawa kontroli działalności zarządu, o którym mowa w art. 29 ust. 3 u.w.l. Orzekanie w sprawie tych kar miałyby następować w trybie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia. Postulowane zmiany miałyby zostać wprowadzone poprzez dodanie art. 26a do u.w.l.

Natomiast postulat z punktu 5 petycji dotyczy nałożenia na organ prowadzący postępowanie przygotowawcze obowiązku uznawania za pokrzywdzonych właścicieli lokali w danym budynku, w przypadku podejrzenia popełnienia czynu zabronionego przewidzianego w Kodeksie karnym przez osobę pełniącą funkcję w zarządzie wspólnoty. Organ prowadzący postępowanie przygotowawcze zobowiązany byłby do zawiadomienia właścicieli lokali o wszelkich rozstrzygnięciach zapadłych w sprawie. Postulowane zmiany miałyby zostać wprowadzone poprzez dodanie art. 26b do u.w.l.

Mając na uwadze powyższe postulaty należy zauważyć, że Ministerstwo Sprawiedliwości obecnie nie prowadzi prac legislacyjnych nad nowelizacją u.w.l. w zakresie norm prawnokarnych. Niemniej jednak kwestie prawnokarne, dotyczące zmian regulacji – jak w postulatach z punktów 4-6 ww. petycji – zostaną przeanalizowane i rozważone przy ewentualnych kolejnych pracach legislacyjnych.

Ad 6. Postulat z punktu 6 petycji w zakresie dodania art. 29a do u.w.l. dotyczy przyznania prawa wystąpienia do sądu z wnioskiem o zobowiązanie zarządu do udostępnienia wnioskowanych informacji i dokumentów w przypadku, gdy zarząd utrudniania lub uniemożliwiania właścicielom lokali wykonywanie prawa kontroli działalności zarządu, o którym mowa w art. 29 ust. 3 u.w.l. Rozpoznając wyżej wskazany wniosek, sąd orzekałby na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego dotyczących trybu nieprocesowego. W razie uwzględnienia wniosku sąd zawiadamiałby z urzędu właściwe organy o możliwości popełnienia wykroczenia z art. 26a ust. 1

u.w.l. (pkt 4 petycji). Postulowane zmiany miałyby zostać wprowadzone poprzez dodanie art. 29a do u.w.l.

W opinii Ministerstwa Sprawiedliwości treść zaproponowanego przepisu uprzywilejowuje (w sposób nieuprawniony) określoną kategorię osób, naruszając tym samym zasadę równości wobec prawa, a to poprzez pomysł nadawania przez sąd z urzędu rygoru natychmiastowej wykonalności „orzeczeniu zobowiązującemu” oraz zobligowanie sądu do zawiadamiania właściwych organów o możliwości popełnienia wykroczenia, polegającego na utrudnianiu właścicielom lokali, przez członków zarządu wspólnoty, wykonywania ich praw (zaproponowany art. 26a ust. 1) – w określonej kategorii spraw.

Odnosząc się do opisanego postulatu w pierwszej kolejności należy zauważyć, że odmowa udostępnienia właścicielowi żądanych przez niego dokumentów lub informacji związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną w ramach realizacji uprawnień kontrolnych wynikających z art. 29 ust. 3 u.w.l. stanowi podstawę do wytoczenia powództwa o nakazanie udostępnienia tych dokumentów. Prawu kontroli przysługującemu właścicielowi lokalu odpowiada ciężący na zarządzie obowiązek umożliwienia mu wykonywania tego prawa, z którym wiąże się roszczenie o udzielenie wyjaśnień lub roszczenie o udostępnienie dokumentów. Tym samym członek wspólnoty może zwrócić się do sądu o nakazanie wspólnocie mieszkaniowej podjęcia określonych działań, w szczególności udostępnienia jej członkowi dokumentacji dotyczącej nieruchomości wspólnej.

Ponadto należy zauważyć, że każdemu właścicielowi lokalu stanowiącego odrębny przedmiot własności w ramach wspólnoty mieszkaniowej, przysługuje uprawnienie wystąpienia do sądu z pozwem o nakazanie wspólnocie mieszkaniowej reprezentowanej przez zarząd określonego zachowania się (działania/wydania) na zasadach ogólnych.

Warto ponadto zauważyć, iż w art. 25 ust. 1 u.w.l. ustawodawca wyróżnił cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Przy czym każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia.

Niezgodność z przepisami prawa oznacza przede wszystkim sprzeczność z przepisami u.w.l. oraz Kodeksu cywilnego - w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali - jak również niezgodność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa. O naruszeniu interesów właściciela lokalu można mówić jeżeli jest dla niego niekorzystna lub narusza jego prawa.

Natomiast zarzuty formalne mogą być podstawą uchylenia uchwały tylko, jeśli zostanie wykazane, że ich naruszenie miało znaczenie dla treści uchwały, tj. spowodowało, iż treść uchwały jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., sygn. akt IV CKN 1351/00). Powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty może być wytoczone w terminie 6 tygodni od dnia jej podjęcia na zebraniu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (tzw. obiegiem). Jednocześnie należy wskazać, że z obrotu cywilnoprawnego uchwałę może wyeliminować jedynie prawomocny wyrok sądu uchylający tę uchwałę, albo stwierdzający jej nieważność lub nieistnienie.

W przypadku wyrządzenia wspólnocie mieszkaniowej szkody w związku ze sprawowaniem funkcji członka zarządu, zgodnie z art. 1 ust. 2 u.w.l., zastosowanie znajdą przepisy Kodeksu cywilnego, dalej: K.c., określające podstawy i przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej. W zależności od charakteru zdarzenia – odpowiedzialność może być kontraktowa na podstawie art. 471 K.c., bądź w razie wyrządzenia szkody czynem niedozwolonym na podstawie art. 415 K.c. - odpowiedzialność deliktowa.

Zgodnie z art. 471 K.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Podstawową przesłanką tego rodzaju odpowiedzialności jest powstanie szkody. Członkowie zarządu odpowiadają na zasadzie winy tylko wtedy, gdy powstała szkoda jest konsekwencją niewykonania lub nienależytego wykonywania obowiązków. W ewentualnym procesie należy zatem udowodnić: powstanie szkody, jej wysokość, zaniechanie członków zarządu lub nienależyte wykonywanie obowiązków, ale także i związek przyczynowy - innymi słowy, że szkoda powstała z tego powodu, że zarząd zaniechał działania, do którego był zobowiązany lub nienależycie wykonał swoje obowiązki. Ponadto, w razie udowodnienia powyższego, pozwany członek zarządu (lub członkowie zarządu) może uwolnić się od odpowiedzialności, jeżeli wykaże, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które odpowiedzialności nie ponosi.

Natomiast zgodnie z art. 415 K.c. kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Przywołany przepis określa ogólną regułę dla odpowiedzialności za szkodę, do której doszło wskutek zdarzeń nazywanych czynami niedozwolonymi (odpowiedzialność deliktowa). Do przesłanek odpowiedzialności deliktowej należy zdarzenie, z którym system prawny

wiąże odpowiedzialność na określonej zasadzie oraz szkoda i związek przyczynowy między owym zdarzeniem a szkodą. Zgodnie z treścią ww. przepisu, sprawca ponosi odpowiedzialność deliktową na zasadzie winy.

Należy ponadto wskazać na przepis art. 26 ust. 1 u.w.l., który określa sankcję, jaka może być zastosowana w wypadku nieprawidłowego funkcjonowania zarządu, polegającą na ustanowieniu zarządcy przymusowego przez sąd. Z wnioskiem o ustanowienie zarządcy przymusowego przez sąd może wystąpić każdy właściciel lokalu. Nieprawidłowości w funkcjonowaniu zarządu mogą polegać na braku zarządu wynikającego z jego niepowołania, niewypełnianiu obowiązków przez zarząd pomimo jego powołania albo naruszaniu przez zarząd zasad prawidłowej gospodarki.

Mając na uwadze przedstawione powyżej okoliczności, należy dojść do wniosku, że ustawodawca wyposażył właścicieli lokali mieszkalnych w instrumenty prawne (zarówno natury materialnej, jak i formalnej), których celem jest ochrona ich praw. Należy też zwrócić uwagę na przyznaną wspólnocie zdolność sądową – legitymacja procesowa czynna (wspólnota może pozywać, a więc aktywnie wszcząć postępowanie sądowe) oraz bierna (poprzez fakt, iż wspólnota może zostać również pozwana), co znacznie ułatwia dochodzenie przez wspólnotę na drodze sądowej swoich praw.

Podkreślenia też wymaga, że wspólnoty mieszkaniowe są podmiotami prawa prywatnego. Dlatego też ingerencja ustawodawcy nie może wkraczać nadmiernie w ich samodzielność i samorządność. Wspólnoty samodzielnie podejmują ważne decyzje dotyczące nieruchomości wspólnej. Przy tym podkreślić należy, że działalność wspólnoty mieszkaniowej opiera się na dwóch fundamentalnych zasadach odnoszących się do zarządzania nieruchomością wspólną, tj. zasadzie woli właścicieli lokali (uchwała) oraz zasadzie ingerencji sądu.

Przywołane regulacje w wystarczający sposób zabezpieczają interes majątkowy wspólnoty, umożliwiając dochodzenie wyrządzonych jej szkód na drodze cywilnej.

Ad 7. Odnosząc się do zaproponowanych zmian w ustawie Pb w zakresie postępowań prowadzonych przez organy nadzoru budowlanego należy w pierwszej kolejności podkreślić, że zgodnie z art. 61 pkt 1 ustawy Pb właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 tej ustawy, czyli użytkować obiekt w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznych, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1-7.

Tym samym konieczność reakcji ze strony organu nadzoru budowlanego poprzez działania w trybie art. 66 ustawy Pb jest wynikiem szczególnego zaniedbania obowiązków ze strony właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego.

Nie ulega wątpliwości, że zrealizowanie określonego nakazu wydanego przez nadzór budowlany w trybie art. 66 ustawy Pb wiązać się będzie z koniecznością poniesienia przez właściciela kosztów. Należy jednak mieć na uwadze, że będzie to konsekwencja niezrealizowania ciążących na właścicielu lub zarządcy obiektu budowlanego ww. obowiązków.

Podkreślenia wymaga, że organ nadzoru budowlanego wydając decyzję w trybie art. 66 ustawy Pb nie może kierować się interesem majątkowym strony postępowania, ale potrzebą wyeliminowania nieprawidłowości zagrażających życiu lub zdrowiu ludzi. Natomiast kwestia ustalenia tego, kto faktycznie będzie finansował konieczność doprowadzenia obiektu do stanu zgodnego z przepisami, wykracza poza zakres kompetencji nadzoru budowlanego, bowiem wykracza też poza zakres przedmiotowy ustawy Pb. Ustawa Pb nie reguluje bowiem kwestii finansowania inwestycji budowlanych, ani finansowania działań mających na celu utrzymania obiektu budowlanego w odpowiednim stanie technicznym.

Wobec przedstawionych powyżej informacji, wprowadzenie do u.o.w.l. oraz do ustawy Pb zmian na podstawie opisanego w przedmiotowej petycji przypadku, nie znajduje uzasadnienia.

POUCZENIE

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

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 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 (Dz. U. UE 119 z 4 maja 2016, str.1, z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, email: kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MPIT/SkrytkaESP, natomiast wykonującym obowiązki administratora jest Dyrektor Departamentu Architektury, Budownictwa i Geodezji.

2. Dane kontaktowe do Inspektora Ochrony Danych: Inspektor Ochrony Danych, Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Plac Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, adres e-mail: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c) RODO tj. na podstawie obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r., poz. 870), w celu rozpatrzenia petycji.
4. Pani/Pana dane osobowe mogą być udostępniane podmiotom do tego uprawnionym na podstawie odrębnych przepisów.
5. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celów przetwarzania, nie krócej niż okres wskazany w przepisach o archiwizacji.
6. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.
7. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
8. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia petycji.
9. Przysługuje Pani/Panu prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich sprostowania.
10. Przysługuje Pani/Panu również prawo do złożenia skargi w związku z przetwarzaniem ww. danych do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, na adres: 00-193 Warszawa, ul. Stawki 2.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku
Bartłomiej Baran
zastępca dyrektora departamentu
/ kwalifikowany podpis elektroniczny /