

# Uchwały wspólnoty podpisuje jej zarząd

Renata Krupa-Dąbrowska 07-02-2008, ostatnia aktualizacja 07-02-2008 03:23

Właściciele lokali decydują o losach swojej nieruchomości w uchwałach, które nie zawsze podpisują uprawnione osoby. Wtedy można je podważać

We wspólnotach mieszkaniowych trwa sezon rocznych zebrań, na których zapadają najważniejsze decyzje, m.in. jaki jest budżet wspólnoty na dany rok oraz jakie będą w tym roku zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej.

Niestety, bardzo często uchwały, które podejmują, podpisuje niewłaściwa osoba. Na ogół robi to administrator lub zarządca z firmy, która ma zawartą ze wspólnotą umowę na zarządzanie – mówi Aleksander Snarski, prawnik z Polskiego Stowarzyszenia Zarządców Nieruchomości.

Tymczasem w swoim art. 21 ustawa o własności lokali mówi wyraźnie, że to zarząd, a nie zarządca (któremu zlecono administrację) kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między właścicielami.

## Sygnuje co najmniej dwóch

Oznacza to, że pod uchwałą powinny widnieć podpisy członków zarządu. Jeśli jest wieloosobowy, to musi się podpisać co najmniej dwóch członków – wyjaśnia Jacek Łapiński, ekspert ds. rynku nieruchomości.

Ta zasada obowiązuje także, gdy uchwała została podjęta częściowo na zebraniu, a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd albo tylko w tym ostatnim trybie.

Jeżeli projekt uchwały dotyczy odwołania zarządu, a właściciele są z nim w konflikcie, to często zbierają głosy. W takim wypadku właśnie ich podpisy powinny widnieć pod uchwałą – dodaje Aleksander Snarski.

## Protokół też jest ważny

Przepisy nic nie mówią, jak ma wyglądać porządek obrad na rocznym zebraniu, kto je prowadzi, protokołuje, jaki ma być protokół oraz jak przechowywać dokumentację. Utarło się jednak, że powinno mieć ono swojego przewodniczącego, protokolanta oraz komisję skrutacyjną.

Wtedy powstaje protokół z zebrania opisujący jego przebieg i głosowanie nad uchwałami.

– Protokół i uchwały podpisuje przewodniczący zebrania – dodaje J. Łapiński. – Trzeba też podać w nim informację, czy taka uchwała została podjęta, w jakim trybie głosowano oraz o wynikach głosowania (uwzględniając przy tym zarówno głosy „za”, „przeciw” jak i „wstrzymujące się”).

Taka uchwała stanowi integralną część protokołu z zebrania ogółu właścicieli lokali. Ale nie tylko ona, bo także, o czym warto pamiętać: zawiadomienia o zebraniu właścicieli lokali, potwierdzenia wysłania zaproszeń na zebranie, lista obecności, protokół komisji skrutacyjnej wraz z kartami do głosowania.

Protokół z zebrania podpisuje protokolant oraz przewodniczący zebrania. Jeśli natomiast uchwałę podjęto w systemie mieszanym (tj. częściowo na zebraniu, a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów), uprawnionym do podpisania uchwały jest zarząd wspólnoty (w wyjątkowych sytuacjach właściciele).

## Najpierw trzeba spełnić warunki

Zarząd może jednak to zrobić dopiero, gdy zostaną spełnione określone warunki. Po pierwsze, musi on sporządzić protokół z indywidualnego zbierania głosów.

Po drugie, wspomniany protokół razem z protokołem komisji skrutacyjnej (sporządzonym na zebraniu) będzie zawierał wyniki głosowania.

Nie oznacza to jednak, że jeżeli wspólnota postępuje inaczej, to działa nieprawidłowo. W jednej więc wspólnotcie głosowanie może odbywać się poprzez podniesienie ręki właścicieli obecnych na sali, po czym w protokole umieszcza się notatkę z wyników głosowania.

W innej z kolei składa się podpisy pod projektem uchwały. Trzeba jednak pamiętać, że każda uchwała może być zaskarżona do sądu, dlatego warto zadbać o jakość dokumentacji z przebiegu zebrań, by łatwo można było stwierdzić, czy dana uchwała została podjęta prawidłowo.

**Skutki formalnych błędów**

Uchwała podpisana przez nieuprawnioną osobę jest ważna, ale właściciel może odmówić jej wykonania.

W praktyce może to na przykład wyglądać tak: właściciel otrzyma zawiadomienie o podwyżce zaliczki, z której jest niezadowolony. Jeśli będzie ono podpisane przez zarządcę, administratora czy księgową, jak to bywa w niektórych wspólnotach, czyli osoby nieuprawnione do reprezentacji wspólnoty, to właściciel lokalu może odmówić wnoszenia wyższych opłat i wpłacać zaliczki w dotychczasowej wysokości.

Gdy wspólnota mieszkaniowa wniesie przeciwko niemu pozew do sądu, to ten powinien przyznać mu rację.

*masz pytanie, wyślij e-mail do autorki: [r.krupa@rp.pl](mailto:r.krupa@rp.pl)*