

Rafał Kosieradzki

Kwalifikacja prawna członka wspólnoty mieszkaniowej

Wspólnota mieszkaniowa, której członkami jest 40 osób fizycznych i gmina, podjęła uchwałę o wyborze trzyosobowego zarządu (osoby fizyczne) na podstawie art. 20 ustawy o własności lokali (dalej: u.w.l.). Dwóch jest członkami wspólnoty, a jeden spoza niej. Czy, biorąc pod uwagę art. 190 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.), członek zarządu niebędący członkiem wspólnoty powinien posiadać licencję zarządcy?

Na wstępie rozróżnienia wymagają dwa pojęcia w odniesieniu do wspólnoty mieszkaniowej: zarządu powierzonego i zarządu wybranego. Zarząd powierzony może być sprawowany jedynie przez licencjonowanego zarządcę nieruchomości, zaś zarząd wybrany jest przedstawicielstwem wspólnoty¹. Ta druga forma wymaga szerszego objaśnienia.

Wybór zarządu wspólnoty mieszkaniowej (tzw. większej, tj. takiej, w której lokali wyodrębnionych wraz z niewyodrębnionymi jest więcej niż siedem) następuje obligatoryjnie. Jej członkowie zobowiązani są podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu, w skład którego wchodzić mogą wyłącznie osoby fizyczne, wybrane spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona (art. 20 u.w.l.)². Ustawa określa sposób sprawowania zarządu i zawiera kwestię składania oświadczeń woli przez zarząd (jeśli zarząd jest kilkuosobowy, składają je przynajmniej dwaj jego

¹ H. Kisilowska, [w:] *Nieruchomości. Zagadnienia prawne*, red. H. Kisilowska, Warszawa 2004, s. 314.

² Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).

członkowie), nie precyzuje jednak, czy osoba wybrana do zarządu spoza właścicieli lokali powinna posiadać licencję zarządcy nieruchomości (nadawaną na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami³).

Do podjęcia próby rozstrzygnięcia tego zagadnienia konieczne jest stwierdzenie, jaki zakres przedmiotowy regulują obie ustawy. Ustawa o własności lokali określa sposób ustanawiania odrębnej własności lokali (zarówno mieszkalnych, jak i lokali o innym przeznaczeniu), prawa i obowiązki właścicieli tych lokali, a także zarząd nieruchomością wspólną (art. 1). Z kolei ustawa o gospodarce nieruchomościami określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego, zasady podziału nieruchomości, scalania, pierwokupu, wywłaszczenia i zwrotu wywłaszczonych, udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej, wyceny oraz działalności zawodowej, której przedmiotem jest gospodarowanie nieruchomościami (art. 1). W kolejnym artykule tej ustawy przedstawiony został otwarty katalog ustaw w zakresie dotyczącym gospodarki nieruchomościami, których ww. ustawa nie narusza. Może to oznaczać pierwszeństwo regulacji zawartej w innej ustawie lub jej fragmencie przed regulacją zawartą w ustawie o gospodarce nieruchomościami, jak również pierwszeństwo tej ustawy przed uregulowaniami zawartymi w ustawie o charakterze ogólniejszym, a także równoległość stosowania uregulowań zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami z uregulowaniami innych ustaw (brak zależności norm wynikających z relacji *lex generalis – lex specialis*)⁴. Te inne ustawy dotyczyć muszą, oczywiście, szeroko rozumianego gospodarowania nieruchomościami.

Pomimo braku wskazania w tym katalogu ustawy o własności lokali, jest ona do niego zaliczana przez przedstawicieli doktryny prawa (S. Kolanowski i A. Kolarski⁵, M. Wolanin⁶).

³ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.).

⁴ J. Nadler, *Zakres przedmiotowy ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Rejent 1999, nr 2, s. 167.

⁵ S. Kolanowski, A. Kolarski, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami – komentarz*, Warszawa 1998, s. 12.

⁶ M. Wolanin, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami – komentarz*, Warszawa

Według Z. Marmaja, ustawa o gospodarce nieruchomościami w najszerszym zakresie odnosi się do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, przy czym dotyczy także nieruchomości stanowiących własność innych osób⁷. Stwierdza on także, że przepisy dotyczące wyceny nieruchomości mają formalne zastosowanie do wszystkich nieruchomości, bez względu na osobę właściciela⁸.

Inne stanowisko prezentuje J. Siegień, według którego zastosowanie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie przedmiotowym uregulowanym w innych ustawach szczególnych jest możliwe jedynie wówczas, gdy ich przepisy odsyłają wprost do tej ustawy⁹.

Wydaje się jednak, że zastosowanie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami do zarządu wspólnoty mieszkaniowej jest uzasadnione (co potwierdza przytoczone powyżej przeważające stanowisko doktryny), pomimo braku w ustawie o własności lokali bezpośredniego odwołania.

Dodatkowym argumentem wskazującym na zastosowanie przepisów tej ustawy do wszystkich nieruchomości (także regulowanych przez inne ustawy) jest fakt umieszczenia przez ustawodawcę instytucji zarządzania nieruchomościami w tym samym dziale ustawy (Dział V – „Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami”), w którym znajdują się instytucje odnoszące się do wszelkich nieruchomości – rzeczoznawstwo majątkowe oraz pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

Zarządzanie nieruchomościami zdefiniowane jest w art. 185 u.g.n. Polega ono na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej ich eksploatacji, w tym bieżącego administrowania, jak również czynności zmierzających

1998, s. 103. Autor odnosi nienaruszalność do wszystkich innych ustaw, w których sprecyzowane zostały jakiegokolwiek zasady gospodarki nieruchomościami.

⁷ G. Bieniek, A. Hopper, Z. Marmaj, E. Mzyk, R. Żróbek, *Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Zielona Góra 2000, s. 13-14.

⁸ Tamże, s. 14.

⁹ J. Siegień, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa-Jak-torów 2003, s. 9.

do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, oraz do uzasadnionego inwestowania w nią. Zarządzanie nieruchomościami jest działalnością zawodową, wykonywaną przez zarządców na zasadach określonych w ustawie (art. 184 u.g.n.).

Jednakże w przypadku zarządu wspólnoty mieszkaniowej, wybranego zgodnie z art. 20 u.w.l., możliwe jest, aby w jego skład wchodziły osoby fizyczne nielegitymujące się licencją zarządcy nieruchomości. W art. 190 u.g.n. określone są przypadki, gdy przepisy rozdziału poświęconego zarządzaniu nieruchomościami (w tym także obowiązkowi posiadania licencji) nie mają zastosowania. Dzieje się tak m.in., jeśli nieruchomości zarządzane są bezpośrednio przez ich właścicieli.

Tak więc, jeżeli właściciele lokali wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej wybiorą do zarządu osobą fizyczną ze swego grona, nie musi ona posiadać licencji zarządcy nieruchomości. W przypadku zaś wyboru członka zarządu spoza grona właścicieli lokali, uznać należy, że licencja jest konieczna ze względu na brak odmiennego uregulowania zarówno w ustawie o własności lokali, jak również w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Należy zwrócić uwagę na fakt, że zawodowy bądź niezawodowy charakter wykonywania działalności w zakresie zarządzania nie ma w tym przypadku istotnego znaczenia, gdyż jedynie osoby legitymujące się licencją zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami dają rękojmię efektywności i kompetencji¹⁰.

Do rozstrzygnięcia pozostaje jeszcze kwestia posiadania stosownych uprawnień, w przypadku gdy jednym z członków wspólnoty mieszkaniowej jest gmina.

Wprawdzie zakres przedmiotowy ustawy o gospodarce nieruchomościami odnosi się przede wszystkim, jak wspomniano wcześniej, do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, jednak wyłączenie z art. 190 ustawy jest tutaj adekwatne.

Mieniem komunalnym gminy (tu zaliczyć należy udział gminy we współwłasności nieruchomości) gospodaruje wójt, który wykonuje swe

¹⁰ A. Turlej, *Wspólnota mieszkaniowa: charakter prawny, prawa i obowiązki właścicieli, zarząd nieruchomością wspólną*, Warszawa 2004, s. 177.

zadania z urzędu (w miastach odpowiednikiem wójta jest burmistrz lub prezydent miasta)¹¹. Ustawa o samorządzie gminnym normuje sposób składania oświadczeń woli w zakresie zarządu mieniem oraz stwierdza, że gmina nie ponosi odpowiedzialności za zobowiązania innych osób prawnych¹². Zgodnie z art. 46 tej ustawy, oświadczenie woli w imieniu gminy w zakresie zarządu jej mieniem składa jednoosobowo wójt albo działający na podstawie jego upoważnienia zastępca samodzielnie lub z inną upoważnioną przez wójta osobą, a w przypadku gdy czynność prawna może spowodować powstanie zobowiązań pieniężnych, do jej skuteczności potrzebna jest kontrasygnata skarbnika gminy (głównego księgowego budżetu) lub osoby przez niego upoważnionej. W sytuacji zatem powołania wójta (burmistrza, prezydenta) lub upoważnionej przez niego osoby do zarządu wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości, w której udział ma gmina, nie jest konieczne posiadanie przez nich kwalifikacji do zawodowego zarządzania nieruchomościami (licencji zarządcy nieruchomości). Wynika to z przepisu art. 190 u.g.n. (osoba reprezentująca gminę dokonuje bezpośredniego zarządu właścicielskiego).

Reasumując, członkiem zarządu wspólnoty mieszkaniowej (powołanego na podstawie art. 20 u.w.l. tzw. zarządu wybranego) bez posiadania licencji zarządcy nieruchomości może być tylko osoba będąca właścicielem lub reprezentująca gminę, jeżeli ta ma udział we współwłasności nieruchomości (stosownie do art. 190 u.g.n.).

¹¹ Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.).

¹² E. Ochędowski, *Prawo administracyjne. Część ogólna*, Toruń 2002, s. 359-360.