



# Doradca prawny

w zarządzaniu nieruchomościami

Nr 119

październik 08/2018 (41)

## w numerze:

### ADMINISTROWANIE

Problemy w garażu  
podziemnym ..... 1

Kontrola zarządcy ..... 6

Głosowanie na walnym  
zgromadzeniu spółdzielni 12

### FINANSE

Opodatkowanie odsetek ... 1

### ZAGADNIENIA

#### BUDOWLANE

Instalacja gazowa ..... 4

Jak poprawnie zrobić wpis  
do KOB? ..... 14

### ORZECZNICTWO

Wspólnota powinna  
uregulować „dzikie”  
parkowanie na części  
wspólnej ..... 8

W jaki sposób wspólnota  
powinna prawidłowo  
rozliczyć przychody  
z wynajmu części dachu  
pod antenę telefonii  
komórkowej ..... 10

Najnowsze orzecznictwo... 15

AKTUALNOŚCI ..... 16

## Problemy w garażu podziemnym

W naszej wspólnocie gorącym tematem dyskusji jest kwestia pozostawiania samochodów i jednośladów przez osoby niebędące właścicielami miejsc parkingowych w garażu wielostanowiskowym. Z tym związanych jest wiele problemów i zatargów współwłaścicieli, jak uszkodzane bramy, stawianie samochodu na cudzym stanowisku bez zezwolenia właściciela, pozostawianie przez „gości” jednoślada poza miejscem wyznaczonym do parkowania, np. przy ścianach drogi

wyjazdowej z garażu. Często też właściciele wynajmują swoje stanowisko innym osobom. Zdarzały się kradzieże i włamania do komórek właścicieli. Zgłaszanie skarg do ochrony nie przynosi rezultatu, a zarząd nie reaguje na takie nieprawidłowości i nic w tej sprawie nie robi. Jak w takiej sytuacji znaleźć rozwiązanie? Z jakich uprawnień można dochodzić zabezpieczenia i ochrony swojej własności,

dokończenie na str. 2



administrowanie

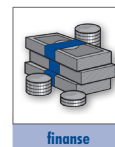
## Opodatkowanie odsetek

W jednej ze wspólnot zapłaciliśmy do US podatek CIT-8 (22,00 zł) z odsetek od środków zgromadzonych na koncie. Zakwestionował to jeden z członków zarządu, twierdząc, że odsetki powinny być pomniejszone o prowizję bankową, która w tym przypadku przewyższa uzyskane odsetki. Powołuje się on na interpretację US. Co z tym zrobić?

Wspólnoty mieszkaniowe, jako jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o podatku

dochodowym od osób prawnych są podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych, podlegają więc regułom podatkowym wynikającym z tej ustawy. W myśl art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych wolne od podatku są dochody spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, товариств будownицтва społecznego oraz samorządowych jednostek organizacyjnych prowadzących działalność w zakresie gospodarki mieszkaniowej uzyskane z gospo-

dokończenie na str. 5



finanse



administrowanie

## Problemy w garażu podziemnym

dokończenie ze str. 1

**będąc współwłaścicielem lokalu (garażu wielostanowiskowego) i właścicielem nabytego notarialnie miejsca parkingowego?**

### Garaż podziemny

Z reguły garaż podziemny wielostanowiskowy jest wyodrębniany jako samodzielny lokal, tak jak inne lokale w budynku, i sprzedawany na współwłasność osobom, które mają z niego korzystać. W konsekwencji jest to kolejny samodzielny lokal w budynku, a wspólnota mieszkaniowa nie ma prawa nim zarządzać ani tym bardziej przeznaczać jakichkolwiek środków na jego bieżącą konserwację i remonty, tak jak nie ma prawa tego robić w stosunku do innych lokali w budynku. Teoretycznie zarządca nie ma nawet prawa wejść do lokalu bez uzgodnienia tego z właścicielami. Właściciele tego lokalu garażowego, tak jak właściciele innych lokali w budynku, sami we własnym zakresie mają obowiązek dbać o lokal i ponosić koszty jego utrzymania.

#### UWAGA

Garaż nie jest elementem nieruchomości wspólnej, podobnie jak inne lokale w budynku, a zatem wspólnota mieszkaniowa nie może podejmować żadnych decyzji bezpośrednio jego dotyczących.

### Uchwały wspólnoty a garaż

Z przepisów ustawy o własności lokali wyraźnie wynika, że uchwały wspólnot mogą dotyczyć tylko nieruchomości wspólnej. Prawo decydowania o danej nieruchomości mają tylko jej wla-

ściciele. Garaż nie jest elementem nieruchomości wspólnej, podobnie jak inne lokale w budynku, a zatem wspólnota mieszkaniowa nie może podejmować żadnych decyzji bezpośrednio jego dotyczących. Decyzje podejmują jego właściciele na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym o współwłasności, a w stosunkach między nimi ustawa o własności lokalu nie ma zastosowania. Nie ma uchwał ani całej procedury ich podejmowania i zaskarżania, a współwłaściciele garażu podejmują decyzje w formie zgody na ich dokonanie. Do czynności zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli liczona według wielkości udziałów w garażu. W przypadku braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności. Czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, wymagają zgody wszystkich współwłaścicieli garażu (jednomyślność). W przypadku braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

### Umowa z współwłaścicielami garażu

Zarząd lub zarządca danego budynku może zarządzać garażem tylko na podstawie umowy z współwłaścicielami garażu. Jeżeli zatem zarządca oprócz umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną nie dysponuje umową ze współwłaścicielami garażu na zarządzanie tym lokalem, nie ma prawa ingerować w sprawy garażu, podobnie jak nie ma prawa ingerować w sprawy innych

#### WAŻNE

Wspólnota mieszkaniowa ma prawo podejmować decyzje odnośnie do zarządu garażem i ustalać w zaliczkach koszty jego utrzymania, tylko jeżeli garaż jest częścią nieruchomości wspólnej, to znaczy nie został wyodrębniony jako samodzielny lokal.

lokali w budynku. Wspólnota mieszkaniowa ma prawo podejmować decyzje odnośnie do zarządu garażem i ustalać w zaliczkach koszty jego utrzymania, tylko jeżeli garaż jest częścią nieruchomości wspólnej, to znaczy nie został wyodrębniony jako samodzielny lokal. Pozostawienie garażu jako części nieruchomości wspólnej i zapewnienie prawa do korzystania z miejsca postojowego przez służebność jest dość rzadkim rozwiązaniem przyjmowanym przez deweloperów. Z reguły wyodrębniają oni garaż jako samodzielny lokal i sprzedają go na współwłasność osobom, które mają korzystać ze znajdujących się w nim miejsc postojowych.

### Podsumowanie

Wspólnota mieszkaniowa jest powołana do zarządzania nieruchomością wspólną i nie ma prawa ingerować ani podejmować decyzji odnośnie do korzystania z lokali w budynku. To sprawa ich właścicieli. Zatem współwłaściciele lokalu garażowego sprawy w zakresie naruszania zasad korzystania z lokalu garażowego muszą załatwić we własnym zakresie.

Współwłaściciele garażu, których miejsca parkingowe są zajmowane przez inne samochody, mają dwa wyjścia. Wyjście najprostsze i praktyczne – to założenie na swoim miejscu blokady parkingowej zamykanej na klucz, bez opuszczenia której nie można

**WAŻNE**

Współwłaściciel lokalu garażowego, który ma prawo do wyłącznego korzystania z określonego miejsca parkingowego, może udostępnić je osobie trzeciej (wynajmując) bez pytania innych współwłaścicieli o zgodę, ponieważ dane miejsce przyznano mu do wyłącznego korzystania, a zatem to on decyduje, jaki samochód tam parkuje.

wjechać na miejsce parkingowe. To wydatek 200–300 złotych i problem zostaje rozwiązany. Wyjście drugie to pozywanie do sądu każdego, kto narusza prawo do wyłącznego korzystania z danego miejsca parkingowego. Sąd zakaże danej osobie naruszenia prawa korzystania z miejsca parkingo-

wego, ale to rozwiązanie dużo bardziej kosztowne i mało praktyczne. Wyjścia trzeciego nie ma, a wspólnota mieszkaniowa i jej zarząd nie są stroną ani uczestnikiem w tych sporach.

Współwłaściciel lokalu garażowego, który ma prawo do wyłącznego korzystania z określonego miejsca parkingowego, może udostępnić je osobie trzeciej (wynajmując) bez pytania innych współwłaścicieli o zgodę, ponieważ dane miejsce przyznano mu do wyłącznego korzystania, a zatem to on decyduje, jaki samochód tam parkuje. Inni współwłaściciele w żaden sposób nie mogą ograniczyć mu tego prawa.

Kwestia parkowania jednośladów czy to przez „gości”, czy

przez współwłaścicieli lokalu poza miejscami wyznaczonymi jest naruszeniem zasad korzystania z lokalu garażowego, ale jedyna droga do zmiany tego stanu rzeczy to pozwanie do sądu osoby, która narusza zasady korzystania. Sąd zakaże danej osobie naruszania tych zasad, a jeśli nie zastosuje się ona do wyroku sądu, ukaże ją grzywną. Natomiast nie można liczyć na interwencję policji w tej sprawie. Jest to prywatny lokal w budynku i nie obowiązują w nim zasady ruchu drogowego, a zatem policja nie ma podstaw prawnych do karania osoby, która zaparkuje niezgodnie z ustalonymi zasadami.

**Paweł Puch**  
prawnik

**Od Redakcji**

Szanowni Czytelnicy,

Miło nam przekazać na Państwa ręce kolejne wydanie naszego biuletynu.

W aktualnym numerze podejmujemy bieżące problemy zarządców, m.in. kiedy uzasadniona jest opłata podatku CIT-8 z odsetek od środków zgromadzonych na koncie? Jak poprawnie zrobić wpis do książki obiektu budowlanego? Czy członek może posiadać zgodnie z prawem kilkanaście pełnomocnictw in blanco różnych członków i przekazywać je osobom trzecim?

Ponadto ekspert wyjaśnia kwestię pozostawiania samochodów i jednośladów w garażu podziemnym przez osoby nie będące właścicielami. Z jakich uprawnień można dochodzić zabezpieczenia i ochrony swojej własności, będąc współwłaścicielem lokalu (garażu wielostanowiskowego) i właścicielem nabytego notarialnie miejsca parkingowego?

Ponadto, jak zwykle, analizujemy dwa aktualne orzeczenia: Interpretacja indywidualna Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z dnia 28 czerwca 2018 r. omawiająca, w jaki sposób wspólnota powinna prawidłowo rozliczyć przychody z wynajmu części dachu pod antenę telefonii komórkowej. Analizujemy także postanowienie Wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie III Wydział Cywilny z dnia 25 czerwca 2018 r., (sygn. akt: III C 1638/17). W przedmiotowym postępowaniu sąd orzekł, że to wspólnota powinna uregulować „dzikie” parkowanie na części wspólnej.

Jak co miesiąc zachęcamy Państwa do zapoznania się z naszymi pozostałymi rubrykami i namawiamy do zgłaszania pytań do naszych ekspertów na [nieruchomosci@forum-media.pl](mailto:nieruchomosci@forum-media.pl)

Serdecznie zapraszam do lektury.



Katarzyna Skowrońska  
Redaktor prowadząca

zagadnienia  
budowlane

## Instalacja gazowa

**Co zrobić, gdy lokator ma zbudowaną instalację gazową? Jakie pismo zastosować bądź oświadczenie (wysłane pocztą za potwierdzeniem odbioru), by zarząd nie miał problemów z tego tytułu? Czy na wymianę instalacji gazowej w mieszkaniu trzeba mieć pozwolenie?**

### Co stanowi instalację gazową?

Instalację gazową budynku, zasilaną z sieci gazowej, stanowi układ przewodów za kurkiem głównym, prowadzonych na zewnątrz lub wewnątrz budynku, wraz z armaturą, kształtkami i innym wyposażeniem, a także urządzeniami do pomiaru zużycia gazu, urządzeniami gazowymi oraz przewodami spalinowymi lub powietrzno-spalinowymi, jeżeli są one elementem wyposażenia urządzeń gazowych. Należy zwrócić uwagę na specyfikę wspólnot mieszkaniowych, gdzie istnieją dwa rodzaje nieruchomości – nieruchomość wspólna i odrębne lokale. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Ta definicja jest mało precyzyjna i rodzi problemy interpretacyjne, zwłaszcza w przypadku urządzeń i instalacji. Wspólnoty mieszkaniowe mają więc bardzo często problemy z określeniem, która część instalacji jest częścią nieruchomości wspólnej, a która częścią konkretnego lokalu. W przypadku instalacji gazowej przyjmuje się, że nieruchomość wspólną stanowi instalacja gazowa do zaworu odcinającego przy odbornikach włącznie (co służy zapewnieniu bezpieczeństwa w budynku).

Zgodnie z § 165 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicz-

nych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przewody instalacji gazowych w piwnicach i suterrenach należy prowadzić na powierzchni ścian lub pod stropem, natomiast na pozostałych kondygnacjach nadziemnych dopuszcza się prowadzenie ich także w bruzdach osłoniętych nieuszczelnionymi ekranami lub wypełnionych – po uprzednim wykonaniu próby szczelności instalacji – łatwo usuwalną masą tynkarską, niepowodującą korozji przewodów. Wypełnianie bruzd, w których są prowadzone przewody z rur miedzianych, jest zabronione.

### UWAGA

Przewody gazowe w lokalu mieszkalnym nie muszą być prowadzone na wierzchu, a jeżeli zostały zabudowane sprzecznie z przepisami, zarząd ma obowiązek wezwać właściciela do dostosowania się do wymogów prawa.

### Instalacja w lokalu mieszkalnym

Zatem fakt zabudowy instalacji nie zawsze wskazuje na złamanie przepisów prawa budowlanego. Przewody gazowe w lokalu mieszkalnym nie muszą być prowadzone na wierzchu, a jeżeli zostały zabudowane sprzecznie z przepisami, zarząd ma obowiązek wezwać właściciela do dostosowania się do wymogów prawa, wyznaczając mu konkretny termin, a w przypadku bezskuteczności wezwania zarząd ma obowiązek zawiadomić nadzór budowlany. Nie należy tego bagatelizować, ponieważ w przypadku nieszczęścia to na zarządcy spocznie odpowiedzialność za zaistniały stan rzeczy. Prokuratury nie będzie interesować, czy to element nieruchomości wspólnej czy element lokalu. Właściciele nieruchomości przed odpowiedzial-

nością zwolnili się bowiem w ten sposób, że dbałość o budynek powierzyli firmie, która zawodowo trudni się taką działalnością. Zatem zawarcie umowy o zarządzanie, w tym powierzenie przeglądów okresowych i dbałości o stan budynku zarządcy, powoduje, że to zarządca poniesie odpowiedzialność za zdarzenia będące następstwem zaniedbań w budynku. Chodzi tu również o odpowiedzialność przed organami nadzoru budowlanego. Przykładem może być wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 14.06.2016 roku, sygn. akt: II SA/Wr 189/16, w którym sąd uznał, że nadzór budowlany w celu przymuszenia wspólnoty mieszkaniowej do przeprowadzenia pracy remontowych słusznie nałożył grzywnę na jej zarządcę. Decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nakazano wspólnocie mieszkaniowej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku, a w związku z tym, że nieprawidłowości nie zostały usunięte w wyznaczonym terminie, nałożono grzywnę na zarządcę nieruchomości w celu przymuszenia. Zgodnie z art. 120 § 2 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji grzywnę nakłada się na ustawowego przedstawiciela zobowiązanego lub na osobę, do której należy bezpośrednie czuwanie nad wykonaniem przez zobowiązanego obowiązków tego rodzaju, jakim jest egzekwowany obowiązek.

W sytuacji, gdy zakres prac dotyczy de facto budowy czy przebudowy instalacji gazowej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, zamierzenie to wymaga uzyskania pozwolenia na budowę. Remont instalacji gazowej jest natomiast objęty procedurą zgłoszenia.

**Paweł Puch**  
prawnik



## Opodatkowanie odsetek

dokończenie ze str. 1

darki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczony na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

### Zwolnienie z podatku

Zatem z powyższej regulacji można wywieść, że aby dochód podmiotów, o których w nim mowa, korzystał ze zwolnienia przedmiotowego, muszą być spełnione dwa warunki, a mianowicie:

- 1) dochody muszą być uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 2) dochody te muszą być przeznaczone na utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

Trzeba podkreślić, że oba te warunki muszą być spełnione łącznie. Część wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni uważa, że jeśli lokują w banku wpłaty lokatorskie i inne dochody uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to odsetki naliczone od tych środków pieniężnych, jako pochodzące ze źródła zwolnionego z podatku, również podlegają zwolnieniu. Uzasadniają to tym, że otrzymane odsetki świadczą o efektywności gospodarowania tymi środkami, a poza tym są przeznaczone na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i można było spotkać się z interpretacjami podatkowymi potwierdzającymi to stanowisko. Jednak z biegiem czasu zaczęła przeważać obecnie dominująca interpretacja, że ulokowanie kapitału na oprocentowanych kontach wiąże się z opodatkowaniem uzyskanych odsetek. Sądy nie są jednak jednomyślne. Na przykład WSA we Wrocławiu (sygn. akt: I SA/Wr 1154/09) wyraził pogląd, że pojęcie „gospodarka zasobami

mieszkaniowymi” jest na tyle szerokie, że mieści w sobie czynność zdeponowania środków finansowych na lokacie terminowej. Natomiast uzyskane odsetki z tak ulokowanych środków to nic innego jak dochody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W ocenie tego sądu dochody te, o ile zostaną przeznaczone na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, nie wykraczają poza zakres zwolnienia określonego w art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o CIT (t.j. Dz. U. z 2011 r. Nr 74, poz. 397 z późn.zm.). O ile na poziomie niektórych wojewódzkich sądów administracyjnych akceptowane jest stanowisko, że odsetki od środków pieniężnych pochodzących z gospodarki zasobami mieszkaniowymi są zwolnione z podatku, to Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 20 maja 2011 r. (sygn. akt II: FSK 80/10) uznał, że odsetki podlegają opodatkowaniu. Podatek zatem musi być płacony tak w ramach comiesięcznych zaliczek, jak i rocznego zeznania CIT-8. W interpretacjach fiskusa można też spotkać się z rozdzielaniem odsetek od lokat i odsetek od środków na rachunku bieżącym. Dla fiskusa częściowo zwolnione z podatku są odsetki od środków pieniężnych zgromadzone na bieżącym rachunku bankowym, pod warunkiem, że będą dotyczyły zasobu mieszkaniowego i wydatkowane będą na te zasoby (interpretacja indywidualna dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z 11 stycznia 2011 r., nr IPPB3/423-738/10-4/MC); inaczej natomiast należy traktować odsetki na lokatach terminowych, które podlegają opodatkowaniu. W wyroku NSA z 12.04.2013 r., sygn. akt: II FSK 1642/11 sąd uznał, że odsetki od lokat bankowych czy środków gromadzonych na rachunku bieżącym nie podlega-

ją temu zwolnieniu. Źródłem dochodów jest bowiem tutaj kapitał, a nie gospodarka zasobami mieszkaniowymi. W konsekwencji odsetki w momencie ich otrzymania będą stanowić dla wspólnot mieszkaniowych przychód. Jeżeli wspólnota mieszkaniowa ponosi wydatki związane z prowadzeniem rachunku bankowego do celów rozliczeniowych w postaci opłat na rzecz banku za tę usługę oraz prowizji od dokonywanych przelewów, są one dla jednostki kosztem uzyskania przychodu i powinny być uwzględnione w rozliczeniu.

### Rozbieżności w interpretacjach

Należy zwrócić uwagę na rozbieżności w interpretacjach co do podatku dochodowego od odsetek. Jeżeli już przyjęto opodatkowanie odsetek od rachunku, to do kosztów uzyskania przychodu należało zaliczyć prowizję od opłat za prowadzenie rachunku i przelewy. Co do rozbieżności interpretacji między zarządem a zarządcą łatwym wyjściem z sytuacji jest podpisanie przez zarząd dla zarządcy polecenia określonego postępowania (podkładka zapewniająca brak odpowiedzialności). Zarząd jest bowiem organem wspólnoty mieszkaniowej, a zarządca działa na jego zlecenie. Zatem w przypadku różnic zdań co do decyzji w danej sprawie ostateczne zdanie należy do zarządu, a nie zarządcy. W zaistniałej sytuacji należałoby, powołując się na rozbieżność interpretacji podatkowych i orzecznictwa, stwierdzić, że jeżeli zarząd uważa inaczej, powinien wydać pisemne polecenie co do takiego rozliczenia, a w następnych okresach rozliczeniowych CIT-8 będzie składany zgodnie z decyzją zarządu wspólnoty mieszkaniowej i na jego odpowiedzialność.

**Paweł Puch**  
prawnik



administrowanie

## Kontrola zarządcy

**Deweloper wybudował budynek mieszkalny wielorodzinny. Przy sprzedaży pierwszego lokalu w budynku na podstawie art. 18.1 u.o.w.l. powierzono zarząd nieruchomością wspólną deweloperowi, wraz ze stosownym wpisem w dziale III KW nieruchomości wspólnej. Obecnie sprzedanych jest już 99% lokali w budynku, wspólnota mieszkaniowa funkcjonuje bez zastrzeżeń, a deweloper pełni obowiązki wynikające z powierzenia zarządu, rozlicza wspólnotę, prowadzi bieżącą administrację, organizuje zebrania wspólnoty, zainteresowanym właścicielom lokali udostępnia wgląd do dokumentacji WM itp.**

**Mimo bardzo dobrej współpracy wspólnoty z deweloperem kilku właścicieli lokali nie jest zadowolonych z faktu, że we wspólnocie nie ma zarządu właścicielskiego. Argumentują to w ten sposób, że bez zarządu właścicielskiego wspólnota nie ma kontroli nad poczynaniami dewelopera w zakresie powierzonych mu zarządu. Czy pełniący zarząd deweloper może zaproponować wspólnocie mieszkaniowej podjęcie uchwały wraz ze stosownym pełnomocnictwem w sprawie wyboru spośród właścicieli lokali np. trzyosobowej „reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej”, której zadaniem byłoby: reprezentowanie właścicieli przed pełniącym zarząd w sprawach zwykłego zarządu, komunikacja z pełniącym zarząd w bieżących sprawach wspólnoty, kontrolowanie w imieniu pozostałych właścicieli pracy pełniącego zarząd itp.?**

### Dwie formy zarządu

Zarząd powierzony a zarząd wybrany to w świetle ustawy o własności lokali dwie formy sprawowania zarządu we wspólnocie

### UWAGA

Do tego czasu w orzecznictwie dominował pogląd, że zarząd i zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono, mogą występować w tej samej wspólnotie mieszkaniowej, inne bowiem są ich zadania oraz usytuowanie.

mieszkaniowej. Należy przede wszystkim zwrócić uwagę, że z brzmienia przepisów ustawy o własności lokali nie wynika zakaz wybrania zarządu mimo jego powierzenia. Jednak w doktrynie i orzecznictwie trwa w tej materii spór. W orzecznictwie pojawiły się dwie sprzeczne koncepcje. W postanowieniu z dnia 14 września 2005 roku w sprawie III CZP 62/05 Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że ustanowienie zarządcy (w znaczeniu funkcjonalnym) na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali wyklucza możliwość tworzenia zarządu (w znaczeniu podmiotowym) według postanowień art. 20 teże ustawy, motywując to istotnymi względami natury organizacyjno-gospodarczej. Do tego czasu w orzecznictwie dominował pogląd, że zarząd i zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono, mogą występować w tej samej wspólnotie mieszkaniowej, inne bowiem są ich zadania oraz usytuowanie. Zarząd, o którym mowa w art. 20 ust. 1 i w art. 21 ust. 1 ustawy o własności lokali, jest organem wspólnoty, a zarządca, któremu zarząd powierzono, w świetle art. 18 ust. 1 jest podmiotem w stosunku do wspólnoty mieszkaniowej zewnętrznym, realizującym czynności związane z bieżącym zarządzaniem. Pogląd ten wyrażony został najpełniej w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2004 roku w sprawie I CK 108/03. Także Sąd

Apelacyjny w Katowicach w postanowieniu z dnia 29 czerwca 2010 roku, sygn. akt: I ACz 369/10, zdecydowanie opowiedział się za tradycyjną koncepcją współwystępowania obu rodzajów zarządu. Nie można jednak tracić z pola widzenia, że ustawodawca, wprowadzając aktualne brzmienie art. 18, ani nie zmodyfikował odpowiednio art. 20 i art. 21, ani nie zawarł w ustawie żadnej normy, która nakazywałaby odstąpienie od powołania zarządu w znaczeniu podmiotowym, jeżeli doszło do powierzenia zarządu w jego funkcjonalnym znaczeniu. Wprawdzie art. 18 ust. 3 ustawy utrzymuje obowiązek wyboru zarządu płynący z art. 20 ust. 1 wyłącznie wtedy, gdy sposobu zarządu nie określono ani w umowie, ani w późniejszej uchwale, nie oznacza to jednak, że zarząd taki z woli członków wspólnoty nie może zostać wybrany. Przemawiają za tą koncepcją względy natury organizacyjno-gospodarczej co najmniej tak samo ważkie jak te, które miał na myśli Sąd Najwyższy w sprawie III CZP 62/05. Właściciele lokali ze zrozumiałych względów są zainteresowani, by zarządca działał efektywnie i nie generował nadmiernych kosztów. Nie są do tego na ogół należycie przygotowani, nie dysponują czasem, a oczywiste jest, że im liczniejsza wspólnota, tym większy stopień komplikacji. Pożądane jest, by taką stałą bieżącą kontrolę zarządcy powierniczego prowadził organ wspólnoty, a jedynym znanym ustawie organem jest wybieralny zarząd. Art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali nakłada na wspólnotę mieszkaniową, w której jest więcej niż siedem lokali, obowiązek wyboru zarządu, w skład którego wchodzić mogą tylko osoby fizyczne wybrane spośród właścicieli lub spoza ich grona. Wybór takiego

zarządu w niczym nie narusza umowy o powierzenie zarządu osobie fizycznej lub prawnej (art. 18 ust. 1 ustawy) lub późniejszej uchwały zmieniającej sposób zarządu (art. 18 ust. 2a ustawy), w szczególności zaś nie stanowi zmiany sposobu zarządu ustalonego w umowie lub w uchwale (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2004 r. w sprawie I CK 108/03).

### Kontrola zarządu

Zgodnie z art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali właścicielom lokali służy prawo kontroli działalności zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Bezspornie w prawie kontroli działalności zarządu zawiera się prawo wglądu do wszelkich dokumentów wspólnoty mieszkaniowej, gdyż w innym wypadku sprawowanie kontroli nie byłoby możliwe. Właściciel, oprócz faktycznego wglądu w dokumenty, może też żądać kopii dokumentów. Jest to zupełnie zrozumiałe, gdyż trudno sobie wyobrazić, aby właściciel zapamiętał szczegółowo wszystkie interesujące go informacje zawarte w dokumentach. Trudno też żądać od właściciela znajomości wszystkich zagadnień zawartych w dokumentach, więc tylko kserując je, może zasięgnąć opinii osób trzecich, np. prawnika czy księgowego na temat ich poprawności czy zagadnień z nich wynikających. Warto zwrócić uwagę, że rozwój techniki powoduje, że kopiowanie dokumentów na różnego rodzaju nośniki jest tanie i proste, więc w naturalny sposób zastąpiło sporządzanie notatek z dokumentów udostępnianych do wglądu. Obowiązkiem zarządu/ zarządcy jest umożliwienie właścicielom lokali sprawowania kontroli działalności zarządu, a właściciel lokalu powinien decydować, czy w tym celu wystarczy mu pokazanie dokumentów, wykonanie kserokopii, umożliwienie wykonania ich fotokopii czy też zeskanowanie. W praktyce przy odmowie udostępnienia niektórych dokumentów zarządcy często zasłaniają się

ochroną danych osobowych, choć w większości przypadków jest to pozbawione jakichkolwiek podstaw prawnych. W kwestii ochrony danych osobowych art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie danych osobowych stanowi bowiem, że przetwarzanie danych, w tym ich udostępnianie, jest dopuszczalne, jeżeli jest to niezbędne dla zrealizowania uprawnień lub spełnienia obowiązku wynikającego z przepisu prawa. W każdym zatem przypadku, w którym szczególnie przepis prawa przyznaje określonemu podmiotowi uprawnienie, z którym wiąże się konieczność udostępnienia danych osobowych, udostępnienie danych nie może być traktowane jako naruszenie ustawy o ochronie danych osobowych. Takimi szczególnymi przepisami dla właścicieli lokali są dwa przepisy ustawy o własności lokali. Zgodnie z art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali właścicielom lokali służy prawo kontroli działalności zarządu, a ponadto na podstawie art. 27 ustawy o własności lokali właściciel ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Zatem każdy właściciel lokalu ma prawo wglądu do dokumentów wspólnoty, w tym do zawartych w nich danych osobowych, w zakresie niezbędnym do kontroli zarządu i współdziałania w zarządzie. Warto podkreślić, że skoro zarząd wspólnoty mieszkaniowej ma uprawnienie tylko do przetwarzania danych osobowych w granicach niezbędnych do zarządu nieruchomością wspólną, trudno będzie w praktyce znaleźć dane, które nie podlegałyby udostępnieniu.

### Podsumowanie

Choć w orzecznictwie nie wyklucza się możliwości współistnienia zarządu powierzonego i zarządu wybieranego, taka forma raczej nie jest godna polecenia, jako że nadal trwa spór co do możliwości takiego rozwiązania, a z punktu widzenia zarządcy rozwiązanie to nie jest zbyt praktyczne. Warto

jednak pamiętać, że we wspólnocie mieszkaniowej istnieją tylko dwa organy – zarząd wspólnoty i ogół właścicieli lokali. Ustawa o własności lokali nie dopuszcza wprowadzenia innych organów. **Nie można zatem powołać na przykład rady nadzorczej na wzór spółdzielni mieszkaniowych czy jakiegokolwiek innego organu na podstawie uchwały i nadać mu uprawnienia. Takie działanie byłoby sprzeczne z prawem i nieskuteczne. Jak wykazano wyżej, każdy z właścicieli ma prawo do sprawowania kontroli zarządcy, dlatego zgodne z prawem będzie zaproponowanie na zebraniu, aby właściciele wybrali osobę czy osoby, które na bieżąco będą kontrolować zarządcę.** Nie jest wskazane podejmowanie uchwały w tej sprawie; co najwyżej, dla nadania prestiżu tej osobie wśród innych właścicieli, można przeprowadzić głosowanie za poparciem tej osoby jako zaufanej innym właścicielom. Można ustalić zasady tej kontroli – na przykład raz na dwa tygodnie sprawdzanie bieżącej dokumentacji wspólnoty, a raz w miesiącu składanie przez zarządcę tej osobie sprawozdania z działalności – lub ustalić dowolną inną formę okresowej kontroli. **Kontrola okresowa będzie tu najlepszą formą.** Najlepiej, aby wybrana do tego osoba miała odpowiednią wiedzę z dziedziny zarządzania i znała się na księgowości, może być prawnikiem lub urzędnikiem. Zagwarantuje to odpowiedni poziom współpracy z zarządcą. Jeżeli znane jest wykształcenie właścicieli i np. jest wśród nich księgowa, warto wcześniej porozmawiać z tą osobą i uzyskać zgodę na ten pomysł. Następnie na zebraniu można przedstawić propozycję, aby na bieżąco kontrolowała ona zarządcę dla zapewnienia większej transparentności jego pracy, a w związku z tym, że ma odpowiednie wykształcenie, będzie gwarantować odpowiedni poziom tej kontroli.

**Paweł Puch**  
prawnik



## Wspólnota powinna uregulować „dzikie” parkowanie na części wspólnej

**Aby poszczególne miejsca parkingowe zostały przydzielone do wyłącznego korzystania poszczególnych właścicieli lokali, to wspólnota, a nie zarząd musi podjąć w tym zakresie stosowaną uchwałę. Aby móc ewentualnie przydzielić miejsca parkingowe, należy je najpierw wydzielić, oznaczyć i zidentyfikować, co jest czynnością typowo techniczną i niewymagającą podjęcia uchwały.**

**Wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie III Wydział Cywilny z dnia 25 czerwca 2018 r. (sygn. akt: III C 1638/17)**

We wspólnocie mieszkaniowej znaczna część garaży, w szczególności stanowiących części składowe lokali mieszkalnych położonych na górnych piętrach, ma wymiary uniemożliwiające parkowanie samochodów średniej wielkości (typu kompaktowego), dlatego mieszkańcy parkują swoje pojazdy na nieruchomości wspólnej. Samochody parkowane są praktycznie w każdym wolnym miejscu, przed wejściami do klatek schodowych, przed garażami.

W związku z problemami związanymi z parkowaniem pojazdów w sposób nieuporządkowany na terenie wspólnoty, po wstępnych konsultacjach na rocznym zebraniu wspólnoty, zarząd przygotował uchwałę, na podstawie której miała zostać uregulowana sprawa parkowania. W drodze indywidualnego zbierania głosów przez członków zarządu została podjęta uchwała w sprawie wyznaczenia i przydziału miejsc parkingowych na terenie wspólnoty mieszkaniowej.

Ze względu na społeczne sprawowanie funkcji przez członków zarządu i wykonywanie jej poza godzinami pracy, w przypadku nieobecności właściciela w mieszkaniu członkowie zarządu ponownie nie odwiedzali takiego

mieszkania. Głosy były zbierane od wszystkich właścicieli lokali, których zastano w lokalach.

### Jaki podział miejsc zastosował zarząd?

Po podjęciu uchwały zarząd wspólnoty przygotował zasady przydziału miejsc parkingowych, zgodnie z którymi m.in.:

- pierwszeństwo w przydziale miejsc parkingowych mają mieć właściciele górnych lokali, których garaże są zbyt wąskie, aby parkować w nich samochody;
- wyłączono z przydziału miejsc parkingowych właścicieli dolnych lokali, ze względu na możliwość parkowania pojazdu w garażu oraz przed bramą wjazdową do garażu.

Nie została podjęta przez wspólnotę uchwała dokonująca przydziału miejsc parkingowych konkretnym właścicielom lokali.

### Czego żądali powodowie?

Właściciele paru lokali mieszkalnych złożyli przeciwko wspólnotie mieszkaniowej pozew o stwierdzenie nieistnienia lub nieważności, ewentualnie uchylenie ww. uchwały. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazali, że przed głosowaniem nie odbyły się żadne konsultacje, a zarząd zbierał głosy tylko od osób zainteresowanych jej podjęciem, pomijając osoby, które sprzeciwiały się uchwale.

W zakresie stwierdzenia nieważności uchwały powodowie wskazali, że podjęta uchwała narusza wiele przepisów prawa, a jednocześnie wskazali te same podstawy jako uzasadniające uchylenie uchwały w trybie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Powodowie zarzucili m.in.:

- naruszenie art. 6 w zw. z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, przez zbieranie głosów wyłącznie od osób zainteresowanych podjęciem uchwały,

- naruszenie art. 22 ust. 3 pkt 4 ustawy o własności lokali przez uchwalenie przepisów blankietowych, upoważniających zarząd do dowolnej zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej w zakresie parkowania pojazdów,
- naruszenie art. 49 ust. 2 pkt 1 prawa o ruchu drogowym z powołaniem się na „wstępny plan podziału”, przez zaplanowanie miejsc postojowych w sposób tarasujący wyjazdy z garaży.

W zakresie żądania uchylenia uchwały ze względu na jej sprzeczność z umową właścicieli lokali wskazano na naruszenie regulaminu porządku domowego przez zaprojektowanie miejsc parkingowych w sposób blokujący ciągi komunikacyjne.

W zakresie żądania uchylenia uchwały z uwagi na sprzeczność z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesów powodów wskazano, że blankietowy charakter uchwały de facto pozwala zarządowi na nietransparentny przydział miejsc postojowych, a także nierównomierny przydział miejsc parkingowych.

### Stanowisko sądu okręgowego

W opinii sądu powództwo – jako uzasadnione – podlegało uwzględnieniu w zakresie żądania ewentualnego uchylenia uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Podstawą powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały jest art. 189 k.p.c.

Żądanie stwierdzenia nieistnienia albo nieważności uchwały jest powództwem o ustalenie. Niezbędną przesłanką roszczenia o stwierdzenie nieważności uchwały oraz o ustalenie jej nieistnienia jest wykazanie interesu prawnego w uzyskaniu orzeczenia ustalającego. Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. nie występuje,



jeśli strona może w inny sposób poszukiwać ochrony swoich praw (tak: Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 6.03.2014 r., sygn. akt: I ACa 856/13).

Odnosząc się do zarzutu nieistnienia uchwały podniesionego przez powodów, z powodu nieprzegłosowania jej większością głosów liczoną według wielkości udziałów, przedmiotowy zarzut uznać należy za nieuzasadniony.

Jak wynika z przedłożonej karty do głosowania nad uchwałą w trybie obiegowym, za uchwałą głosowało 60,65%.

Nie można też podzielić zarzutu, że członkowie zarządu zbierali głosy tylko od osób popierających uchwałę, pomijając te, które były przeciwne jej podjęciu. Tylko jeden właściciel oddał głos przeciwny uchwałę.

Skoro powód uważał, że ma zbyt mało danych, aby podjąć decyzję w sprawie uchwały, a wiedział, że uchwała jest procedowana w trybie obiegowym, równie dobrze sam mógł zgłosić się do członków zarządu czy do administratora, aby zagłosować nad uchwałą.

W związku z powyższym w ocenie sądu nie sposób podzielić blankietowego zarzutu powodów związanego z nieistnieniem uchwały, skoro powodowie sformułowali go bez zapoznania się z kartą do głosowania, zakładając, że uchwała została podjęta niewystarczającą liczbą głosów, co nie jest zgodne z rzeczywistością.

W związku z powyższym brak jakichkolwiek podstaw do tego, aby uwzględnić powództwo w zakresie ustalenia nieistnienia uchwały pozwanej wspólnoty.

Sąd nie znalazł podstaw do stwierdzenia nieważności zaskarżonej uchwały, nie podzielał żadnego z zarzutów naruszenia prawa podniesionego przez powodów.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 6 w zw. z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali przez zbieranie głosów wyłącznie od osób zainteresowanych podjęciem uchwały, w opinii sądu przedmiotowy zarzut nie jest zasadny.

W tym miejscu w zakresie szczegółowego uzasadnienia należy odesłać do stosownego fragmentu uzasadnienia w zakresie żądania nieistnienia uchwały, gdzie ten sam zarzut był podawany jako uzasadniający nieistnienie uchwały.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia art. 22 ust. 3 pkt 4 ustawy o własności lokali przez uchwalenie zapisów blankietowych w uchwale, w ocenie sądu zarzut ten również nie może zostać podzielony. Zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 4 ustawy czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej. Oznacza to, że aby poszczególne miejsca parkingowe zostały przydzielone do wyłącznego korzystania poszczególnych właścicieli lokali, to wspólnota, a nie zarząd musi podjąć w tym zakresie stosowną uchwałę.

Jest oczywiste, że aby móc ewentualnie przydzielić miejsca parkingowe, należy je najpierw wydzielić, oznaczyć i zidentyfikować, co jest czynnością typowo techniczną i niewymagającą podjęcia uchwały.

W ocenie Sądu niezrozumiałe jest, dlaczego została podjęta uchwała zobowiązująca zarząd do takiego działania, które zarząd mógł równie dobrze podjąć samodzielnie w ramach czynności zwykłego zarządu. Nie było konieczne podejmowanie uchwały przez wspólnotę, aby zarząd podjął czynności, do których jest umocowany zgodnie z ustawą.

Nie sposób w ocenie sądu odnieść się do zarzutu powodów naruszenia art. 49 ust. 2 pkt 1 ustawy prawo o ruchu drogowym jako podstawy stwierdzenia nieważności uchwały. Powodowie podnieśli ten zarzut z powołaniem się na „wstępny plan podziału” doręczony powodowi w trakcie zbierania głosów. Skoro ten projekt planu powstał jeszcze przed podjęciem przedmiotowej uchwały, a nie zo-

stał opracowany przez zarząd, to nie może być mowy o jakimkolwiek naruszeniu przepisów prawa, które podnoszą powodowie.

Odnosząc się do ostatniego żądania ewentualnego uchylecia uchwały zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, powództwo jako uzasadnione podlegało uwzględnieniu, a uchwała uchylecia.

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Powodowie dochowali terminu zawitego do wytoczenia powództwa o uchylecie uchwały. W omawianej sprawie termin sześciotygodniowy należy liczyć od dnia zawiadomienia powodów o podjęciu uchwały.

Pomimo lakonicznego uzasadnienia żądania w zakresie uchylecia uchwały, w opinii sądu zgodzić się należy z powodami, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a ponadto w sposób rażąco narusza interesy powodów, co stanowi bezpośrednią przesłankę jej uchylecia w trybie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Obecnie podjęta uchwała rozstrzygająca, że podział parkingu wiąże się z fizycznym wydzieleniem miejsc do parkowania oraz „przypisaniem” ich określonym właścicielom, została podjęta zdaniem sądu przedwcześnie.

Istotną okolicznością jest także, aby w przypadku głosowania nad opcją wydzielenia miejsca do parkowania poszczególnym właścicielom mieszkańcy mieli także świadomość proponowanych zasad przydziału miejsc parkingowych. Oczywiście rzeczą jest, że na taki przydział miejsc musiałaby się zgodzić sama wspólnota w uchwale.

*Anna Kałużyńska*  
prawnik



## W jaki sposób wspólnota powinna prawidłowo rozliczyć przychody z wynajmu części dachu pod antenę telefonii komórkowej

**Prawidłowo ustalone koszty uzyskania przychodów, których nie można przypisać do konkretnych źródeł przychodów, w celu ustalenia dochodu stanowiącego podstawę opodatkowania rozliczyć należy w sposób określony w art. 15 ust. 2 i ust. 2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, a zatem w takim stosunku, w jakim przychody z tych źródeł pozostają w ogólnej kwocie przychodów z całokształtu prowadzonej działalności. Interpretacja indywidualna Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z dnia 28 czerwca 2018 r. (sygn. akt: 0111-KDIBI-3.4010.192.2018.2.MST)**

Wspólnota mieszkaniowa prowadzi działalność w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, z której dochód jest zwolniony od opodatkowania. Od 2012 r. osiąga przychody z wynajmu części dachu pod antenę telefonii komórkowej stanowiącej działalność podlegającą opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Konserwacja i naprawy anteny należą do obowiązków najemcy. Prace serwisowe wykonywane są przez pracowników technicznych operatora telefonii na dachu budynku, bez demontażu anteny.

Wspólnota ponosi koszty gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, m.in. administrowania nieruchomością, konserwacji, remontów, utrzymania czystości części wspólnej, które finansowane są zarówno z wpłat właścicieli, jak i przychodów z wynajmu dachu. W latach 2016 i 2017 przeprowadzone zostały remonty kominów oraz dachu. Osiągane przychody, jak i ponoszone koszty ujmowane są w ewidencji księgowej, pozwalającej na wyszczególnienie wszystkich przychodów i kosztów.

Wspólnota uważa, że przychody z najmu dachu, jako podlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, mogą być pomniejszone o koszty ich uzyskania, a więc poniesione wydatki na remont dachu i znajdujących się na nim kominów oraz część kosztów administrowania nieruchomością.

### Jakie były wątpliwości wspólnoty?

Czy wspólnota mieszkaniowa, ustalając dochód do opodatkowania, może obniżyć przychody z tytułu najmu dachu pod antenę telefonii komórkowej kosztami uzyskania przychodu w pełnej wysokości, jeśli koszty te dotyczą dachu i kominów, oraz w części wyznaczonej przy zastosowaniu proporcji (zgodnie z art. 15 ust. 2 i 2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, dalej: „Ustawa”) w przypadku kosztów administrowania nieruchomością?

Zdaniem wspólnoty w związku z tym, że przychody uzyskiwane są z najmu dachu, podatnik uważa, że wydatki poniesione na wskazane remonty mają bezpośredni związek z zabezpieczeniem źródła przychodu, bo gdyby prace te nie zostały wykonane, umowa z operatorem musiałaby zostać rozwiązana, co spowodowałoby utratę przychodów. Ponadto konieczność przeprowadzenia remontu dachu w części wynikała również z jego większej niż przeciętna eksploatacji, spowodowanej konserwacją zamontowanej anteny prowadzoną przez pracowników technicznych operatora telefonii komórkowej. Wspólnota uważa więc, że w myśl art. 15 ust. 1 Ustawy z uwzględnieniem negatywnego katalogu kosztów zawartego w art. 16 ust. 1 Ustawy wydatki na remont dachu i ko-

minów mogą w całości stanowić koszty uzyskania przychodu podlegające opodatkowaniu.

Wspólnota ponosi również wydatki związane z utrzymaniem budynku, m.in. koszty administrowania. Jest to opłata za całokształt zarządzania nieruchomością, w tym prowadzenie rozliczeń związanych z wynajmowaną powierzchnią dachu. Z uwagi na fakt, że kosztów administracyjnych nie można jednoznacznie przypisać do poszczególnych źródeł przychodów, podatnik uważa, że może zaliczyć je do kosztów uzyskania przychodów z tytułu działalności opodatkowanej w wysokości ustalonej zgodnie z art. 15 ust. 2 i 2a Ustawy, tj. przy zastosowaniu proporcji w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z najmu dachu w ogólnej kwocie przychodów wspólnoty.

### Stanowisko organu podatkowego

Organ podatkowy uznał ww. stanowisko wspólnoty w części za prawidłowe, a w części za nieprawidłowe.

Wspólnoty mieszkaniowe jako jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej są podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych. Przedmiotem opodatkowania podatkiem dochodowym jest dochód stanowiący sumę dochodu osiągniętego z zysków kapitałowych oraz dochodu osiągniętego z innych źródeł przychodów.

Dochodem wspólnoty jest nadwyżka sumy przychodów uzyskanych ze źródła przychodów nad kosztami ich uzyskania osiągnięta w roku podatkowym, która stanowi przedmiot opodatkowania podatkiem dochodowym. Jeżeli koszty uzyskania przychodów przekraczają sumę przychodów, różnica jest stratą ze źródła przychodów.

Aby dochód wspólnoty mieszkaniowej korzystał ze zwolnienia przedmiotowego, łącznie muszą być spełnione dwa warunki:

- dochody muszą być uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- dochody te muszą być przeznaczone na utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych nie zawiera definicji: „zasobów mieszkaniowych” ani „gospodarki zasobami mieszkaniowymi”.

Z interpretacji językowej wynika, że przez pojęcie „zasób mieszkaniowy” należy rozumieć zgromadzone pomieszczenia mieszkalne, a także inne pomieszczenia czy urządzenia związane z lokalami mieszkalnymi, natomiast „gospodarka zasobami mieszkaniowymi” obejmuje całość mechanizmów związanych z tak zdefiniowanymi zasobami mieszkaniowymi.

Jednak analizując przepis podatkowy, nie można opierać się wyłącznie na literalnym brzmieniu języka potocznego, bez odwołania się do funkcjonujących w systemie prawa podatkowego zasad opodatkowania. Jedną z nich jest powszechnie akceptowana w orzecznictwie i piśmiennictwie zasada ścisłego interpretowania przepisów wprowadzających ulgi i zwolnienia podatkowe.

#### UWAGA

Podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania.

Skoro zatem wspólnota prowadzi zarówno działalność w zakresie gospodarki mieszkaniowej (wolnej od podatku), jak i inną działalność gospodarczą (podlegającą opodatkowaniu podatkiem dochodowym), zobowiązana jest podzielić przychody na te pochodzące z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jak i z pozostałej działalności.

W związku z powyższym konieczne jest prowadzenie ewidencji księgowej w zakresie przychodów i kosztów w ten sposób, aby możliwe było rozróżnienie dochodów pochodzących z gospodarki zasobami mieszkaniowymi od dochodów z innych działalności.

#### Określenie prawidłowych wielkości kosztów uzyskania przychodów

Podatnik może zaliczyć do kosztów uzyskania przychodów wszelkie wydatki, pod warunkiem, że wykazany zostanie ich związek z prowadzoną działalnością, a ich poniesienie ma lub może mieć wpływ na wielkość osiągniętego przychodu oraz nie zostały one ujęte w negatywnym katalogu kosztów. Następnie prawidłowo ustalone koszty uzyskania przychodów należy przypisać do przychodów odnoszących się do poszczególnych źródeł. Dotyczy to kosztów, które jednoznacznie można przypisać do danego źródła kosztów.

Jeżeli zaś podatnik ponosi koszty uzyskania przychodów ze źródeł, z których dochody podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym, oraz koszty związane z przychodami ze źródeł, z których dochody nie podlegają opodatkowaniu lub są zwolnione z podatku, a nie jest możliwe przypisanie danych kosztów do źródła przychodów, koszty te ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają osiągnięte w roku podatkowym przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów.

Podsumowując, prawidłowo ustalone koszty uzyskania przychodów, których nie można przypisać do konkretnych źródeł przychodów, w celu ustalenia dochodu stanowiącego podstawę opodatkowania należy rozliczyć w takim stosunku, w jakim przychody z tych źródeł pozostają w ogólnej kwocie przychodów z całokształtu prowadzonej działalności.

Omawiana wspólnota ponosi koszty gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, m.in. administrowania nieruchomością, konserwacji, remontów oraz utrzy-

mania czystości części wspólnej, które finansowane są zarówno z wpłat właścicieli, jak i z przychodów uzyskanych z wynajmu dachu.

Odnosząc cytowane wyżej przepisy do przedstawionego stanu faktycznego, nie można zgodzić się ze stanowiskiem wnioskodawcy co do możliwości pomniejszenia przychodów z najmu dachu o całe wydatki poniesione na remont dachu i kominów.

Wymienione koszty remontu, ponoszone zarówno w związku z prowadzoną przez wspólnotę gospodarką zasobami mieszkaniowymi, jak i działalnością gospodarczą z tytułu wynajmu części dachu pod antenę telefonii komórkowej, stanowią zatem tzw. koszty wspólne.

Powyższych kosztów remontu nie da się bezpośrednio przypisać do kosztów dotyczących przychodów opodatkowanych i zwolnionych z podatku. W związku z tym do wyliczenia kosztów uzyskania przychodów należy zastosować art. 15 ust. 2 i 2a Ustawy.

Pamiętać należy również, że ustalanie wielkości kosztów zgodnie z ww. zasadami może mieć zastosowanie jedynie w sytuacjach wyjątkowych i w odniesieniu do określonych kosztów, wspólnych dla obu źródeł przychodu, których nie można jednoznacznie przypisać do jednej z kategorii przychodów. Uzasadnione jest zastosowanie do takich kosztów proporcji, o której mowa w ww. przepisach ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

W związku z powyższym wspólnota, ustalając dochód do opodatkowania, powinna obniżyć przychody z tytułu najmu dachu pod antenę telefonii komórkowej kosztami uzyskania przychodu w części wyznaczonej przy zastosowaniu proporcji zgodnie z art. 15 ust. 2 i 2a updog, jeśli koszty te dotyczą remontu dachu i kominów, oraz w przypadku kosztów administrowania nieruchomością.

*Anna Kałużyńska*  
prawnik



administrowanie

## Głosowanie na walnym zgromadzeniu spółdzielni

W lutym spółdzielnia mieszkaniowa miała dodatkowe walne zgromadzenie członków. Głównym punktem porządku obrad było przyjęcie uchwały w sprawie przekazania sieci wodociągowej zlokalizowanej na terenie osiedla mieszkaniowego na rzecz miejskiego przedsiębiorstwa wodociągów i kanalizacji. Drugim miały być wybory uzupełniające do rady nadzorczej. Punkt ten został skreślony z porządku walnego zgromadzenia. Podczas wydawania mandatów członkom, jeden z nich wszedł na salę i przed stolikiem osób wydających mandaty do głosowania wyjął kilkanaście pełnomocnictw in blanco, podpisanych przez członków udzielających pełnomocnictwa. Od swoich znajomych prosił dowody osobiste i wpisywał ich dane w celu otrzymania (wyludzenia) mandatu). Wśród wypisanych pełnomocnictw były też pełnomocnictwa osób niebędących członkami, co skutkowało niewydaniem dodatkowego mandatu do głosowania. W sumie wydał ok. 15 pełnomocnictw, gdy zwróciłem mu uwagę, że jest to bezprawne. Otrzymałem odpowiedź, że nie mam racji. Zaznaczam, że ten członek na poprzednich walnych zgromadzeniach określał się jako „prawnik”.

W związku z zaistniałą sytuacją proszę o odpowiedź: czy członek może posiadać zgodnie z prawem kilkanaście pełnomocnictw in blanco różnych członków i przekazywać je osobom trzecim? Jeżeli nie, to w jaki sposób należy tę sprawę rozwiązać, aby nie powtórzyła się na następnym walnym zgromadzeniu członków spółdzielni mieszkaniowej?

Czy zgodnie z prawem członek rady nadzorczej może repre-

zentować członka spółdzielni, korzystając z pełnomocnictwa?

Zgodnie z generalną zasadą, aby podejmować czynności prawne, nie trzeba być przy tym osobiście obecnym, ponieważ można powierzyć to zadanie pełnomocnikowi. Zgodnie z treścią art. 98 Kodeksu cywilnego pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu. Do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnych czynności.

Udzielenie pełnomocnictwa w każdym przypadku wymaga określenia przez mocodawcę objętego nim zakresu umocowania. Zakres umocowania zależy więc przede wszystkim od woli mocodawcy. Jednak przepis art. 98 Kodeksu cywilnego wprowadza co do tego pewne ograniczenia, wskazując trzy rodzaje pełnomocnictw i odpowiadające im zakresy umocowania:

- 1) pełnomocnictwo ogólne do czynności zwykłego zarządu,
- 2) pełnomocnictwo do czynności prawnych określonego rodzaju (pełnomocnictwo rodzajowe),
- 3) pełnomocnictwo do poszczególnych czynności prawnej (pełnomocnictwo szczególne).

### Pełnomocnictwo rodzajowe

Pełnomocnictwo rodzajowe obejmuje umocowanie do określonego rodzaju czynności prawnych. Zakresem umocowania obejmuje ono dokonywanie w imieniu mocodawcy czynności prawnych należących do określonej kategorii. Pełnomocnictwo rodzajowe może zostać udzielone zarówno do dokonania czynności prawnych określonego rodzaju

przekraczających zakres zwykłego zarządu, jak i do pewnego rodzaju czynności zwykłego zarządu. Wystarczające wydaje się, by pełnomocnictwo takie określało rodzaj czynności prawnych objętych umocowaniem. Może ono jednak zostać ograniczone przez wskazanie dodatkowych cech takiej czynności prawnej, w szczególności jej przedmiotu lub podmiotu będącego drugą stroną (w wyroku z dnia 4 listopada 1998 r., II CKN 866/97, SN uznał, że pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać rodzaj czynności prawnej oraz jej przedmiot). Dochodzi wówczas do doprecyzowania zakresu umocowania pełnomocnika.

Przepisy Kodeksu cywilnego nie definiują pojęcia pełnomocnictwa rodzajowego, natomiast w piśmiennictwie i judykaturze przyjmuje się, że kryterium rozróżnienia między pełnomocnictwem ogólnym a rodzajowym jest zakres umocowania do działania w imieniu mocodawcy. Pełnomocnictwo ogólne nie określa ani nie wyodrębnia czynności prawnych, do jakich pełnomocnik został umocowany, natomiast pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot. Jeżeli rodzaj czynności prawnej nie jest w pełnomocnictwie wyraźnie określony, do ustalenia rzeczywistej woli reprezentowanego mają zastosowanie reguły interpretacyjne obowiązujące przy tłumaczeniu oświadczeń woli (art. 56 i 65 k.c.) (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4.11.1998 r., II CKN 866/97).

W orzecznictwie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2002 r., II CKN 1479/00) oraz doktrynie (Ewa Bończak-Kucharczyk, Komentarz do art. 12, art. 13, art. 22 ustawy o własności lokali, SIPLEX) wskazuje się, że także pełnomocnictwo rodzajowe powinno mieć formę pisemną. Uch-

wały spółdzielni czy wspólnot mieszkaniowych podejmowane są w formie pisemnej, która na gruncie Kodeksu cywilnego stanowi formę szczególną (art. 73 § 1 i 2 k.c.). Stąd pełnomocnictwo rodzajowe obejmujące umocowanie do głosowania nad uchwałami powinno być udzielone również w takiej formie (art. 99 § 1 k.c.).

### Walne zgromadzenie spółdzielni

Na podstawie ustawy o ograniczeniu barier administracyjnych dla obywateli i przedsiębiorców z dnia 25 marca 2011 roku (opublikowanej w Dz. U. z 25 maja 2011 roku, Nr 106, poz. 622, która weszła w życie 1 lipca 2011 roku) wprowadzono między innymi zmiany w art. 36 ustawy Prawo spółdzielcze w zakresie posługiwania się pełnomocnictwem na walnym zgromadzeniu spółdzielni. Zgodnie z brzmieniem przepisu członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika, jeżeli ustawa lub statut nie stanowią inaczej. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Członek zarządu spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu. Nie dotyczy to spółdzielni liczących nie więcej niż dziesięciu członków, o ile statut nie stanowi inaczej. Pracownik spółdzielni może być pełno-

mocnikiem na walnym zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę.

**Zatem z reguły dana osoba może być pełnomocnikiem nieograniczonej liczby osób. Na przykład na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej zgodnie z prawem może stawić się nawet tylko jedna osoba, będąca pełnomocnikiem wszystkich właścicieli, i głosować w ich imieniu. Jednak w przypadku spółdzielni przepisy prawa, tj. art. 36 ustawy prawa spółdzielczego, wprowadzają odmienne zasady posługiwania się pełnomocnictwem.**

### Zasady pełnomocnictwa

**Po pierwsze**, członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika, jeżeli statut nie stanowi inaczej, a zatem statut może ograniczać możliwość posłużenia się pełnomocnictwem.

**Po drugie**, niezależnie od postanowień statutu pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka (art. 36 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze).

**Po trzecie**, pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.

**Po czwarte**, na walnym zgromadzeniu członek zarządu spółdzielni nie może być pełnomocnikiem, chyba że spółdzielnia liczy nie więcej niż dziesięciu członków, o ile statut nie stanowi inaczej. Pracownik spółdzielni może być pełnomocnikiem, tylko jeżeli jest również członkiem spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę. Natomiast brak jakichkolwiek ograni-

czeń co do tego, aby pełnomocnikiem był członek rady nadzorczej.

Zatem w przedmiotowej sprawie zarząd spółdzielni mieszkaniowej dopuścił się rażącego naruszenia prawa, jeżeli dopuścił do głosowania pełnomocnika reprezentującego kilkunastu członków. Jeśli jeden z członków przedstawia zarządowi pełnomocnictwa od innych, zarząd powinien przyjmując pierwsze pełnomocnictwo i pouczyć członka, że zgodnie z prawem spółdzielczym może reprezentować tylko jednego członka, a zatem w praktyce nie przyjmując wszystkich pozostałych pełnomocnictw i nie dopuścić do głosowania w imieniu innych członków lub w ogóle uniemożliwić pełnomocnikowi głosowanie, jeżeli statut zabrania posługiwania się pełnomocnictwami.

Natomiast przygotowywanie, jak to określono w pytaniu: „pełnomocnictw in blanco”, stanowiłoby naruszenie prawa, tylko jeżeli dane pełnomocnika zostałyby wpisane sprzecznie z intencją i porozumieniem z członkiem, który udzielał pełnomocnictwa. Wytlumaczenie z pewnością byłoby takie, że intencją członka było udzielenie pełnomocnictwa panu X, a ponieważ nie znał dokładnych danych osobowych Pana X, zostawił na pełnomocnictwie wolne miejsce, aby ten uzupełnił swoje dane osobowe. Zarząd nie może jednak sam oceniać takich pełnomocnictw i jeżeli uważa, że przy ich sporządzaniu doszło do przestępstwa, powinien zawiadomić organy ścigania, które przeprowadzą dochodzenie w sprawie fałszowania dokumentów.

*Paweł Puch*  
prawnik

**Wydawca:**  
Forum Media Polska Sp. z o.o.  
60-595 Poznań, ul. Polska 13  
Dział obsługi klienta/prenumerata:  
tel. 61 66 55 810 lub 61 66 55 750,  
fax 61 66 55 888, [biuro@forum-media.pl](mailto:biuro@forum-media.pl)  
REGON 631046924; NIP 781-15-51-223; KRS nr 000037307  
Wydział VIII Gospodarczy KRS Poznań, Wysokość Kapitału Zakładowego 300 000 PLN

Prezes zarządu: **Magdalena Balanicka**  
Dyrektor wydawniczy: **Radosław Lewandowski**  
Redaktor naczelna: **Katarzyna Skowrońska**  
Autorzy: **Anna Kałużyńska, Paweł Puch**  
Sekretarz redakcji: **Magdalena Wróbel**  
Koordynacja produkcji: **Monika Kanigowska**  
Przygotowanie DTP: **Piotr Sobiecki**



Nakład: 1500 egz.  
© Copyright by  
Forum Media Polska Sp. z o.o.

Żadna część publikacji nie może być kopiowana i rozpowszechniana bez zgody wydawcy, gdyż stanowi to naruszenie Ustawy z 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Autorzy i Redakcja dolożyli wszelkich starań, aby zawarte w publikacji materiały były rzetelne i zgodne z obowiązującym prawem. Wydawnictwo nie ponosi odpowiedzialności za skutki decyzji podjętych na podstawie informacji i artykułów zamieszczonych w publikacji.

zagadnienia  
budowlane

## Jak poprawnie zrobić wpis do KOB?

**Pytanie dotyczy prawidłowego wpisania do książki obiektu budowlanego następujących prac, które są zawarte w protokole z kontroli technicznej obiektu zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane:**

- 1) wymiana szyby frontowej – po kontroli zlecono jej wymianę firmie zewnętrznej. Otrzymałem protokół odbioru z tej pracy. Skoro nie sporządzałem żadnej ekspertyzy/opinii, czy mogę nie wpisywać tego zdarzenia do tablicy 6 i 7, a uzupełnić tylko tablice 8 i 9?**
- 2) uzupełnienie pokrywy puszek złączy instalacji odgromowej na froncie budynku – sytuacja taka sama, jak opisana wyżej, czyli od razu zlecono wykonanie prac firmie zewnętrznej. Jest protokół odbioru tych prac. Czy wystarczy uzupełnić w KOB tablicę 8 i 9, czy należy też uzupełnić tablicę 6 i 7?**
- 3) w Protokole z kontroli znalazły się jeszcze takie zalecenia jak:**
  - **uzupełnić piktogram „wyjście ewakuacyjne” nad drzwiami,**
  - **wpusty deszczowe utrzymywać w czystości.**

**Czy takie zalecenia traktować jako remont i wpisywać do KOB, czy też jako prace konserwacyjne, które trzeba zrobić, ale do KOB już ich nie wpisywać? Jeśli trzeba wpisać, to do których tablic?**

Właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy w okresie użyt-

kowania obiektu budowlanego. Książka obiektu budowlanego powinna być założona w dniu przekazania obiektu budowlanego do użytkowania, a więc obowiązek jej założenia spoczywa na inwestorze. Inwestor, oddając do użytkowania obiekt budowlany, zobowiązany jest przekazać właścicielowi lub zarządcy obiektu książkę obiektu budowlanego wraz z dokumentacją budowy i dokumentacją powykonawczą, którą stanowi dokumentacja budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót oraz geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi. Przekazaniu podlegają również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także instrukcje obsługi i eksploatacji instalacji oraz urządzeń związanych z tym obiektem. Jeżeli budynek w wyniku zaniechań nie ma założonej książki obiektu budowlanego, nie pozostaje nic innego, jak ją założyć oraz załączyć do niej właściwą dla danego budynku dokumentację. Wzór książki obiektu budowlanego zawiera rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 roku w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1134).

Wpisy do książki obiektu budowlanego powinny być dokonywane w dniu zaistnienia okoliczności, dla której jest wymagane dokonanie odpowiedniego wpisu. Wpis do książki powinien zawierać dane identyfikujące dokument będący przedmiotem wpisu, określać ważne ustalenia w nim zawarte oraz dane identyfikujące osobę, która dokument wystawiła. Wpisy do książki powinny się cechować jednoznacznością i związłością. Do książki obiektu budowlanego dołącza się protokoły z kontroli obiektu budowlanego, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego, świadectwo charaktery-

styki energetycznej, dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą, dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.

**Tablica 4, str. 8-21: „Wykaz protokołów okresowych kontroli stanu technicznego obiektu”.** W tablicy wpisuje się dane odnośnie do kontroli przeprowadzanych co najmniej raz w roku, zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane, ust. 1. pkt 1.

**Tablica 5, str. 22-29: „Wykaz protokołów okresowych kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu”.** W tablicy wpisuje się dane dotyczące kontroli przeprowadzanych co 5 lat, zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane, ust. 1. pkt 2.

**Tablica 6, str. 30-32: „Wykaz opracowań technicznych dotyczących obiektu”.** Tutaj należy wpisywać dane odnoszące się do: ekspertyz, badań technicznych obiektu, opinii, orzeczeń technicznych, dokumentacji technicznej i innych opracowań. Organ administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego może bowiem w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu obiektu zażądać przedstawienia ekspertyzy. Właściciel obiektu lub zarządca powinien natomiast zawsze sam zlecać wykonanie stosownych badań i opracowań, jeśli stwierdzi uszkodzenia mogące spowodować katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.

**Tablica 7, str. 33-44: „Dane dotyczące opracowania technicznego”.** Ta tablica jest rozszerzeniem tablicy 6 ze str. 30-32, obejmującą szczegółową charakterystykę zawartych w niej opracowań; należy zachować tę samą, chrono-

logiczną kolejność zapisu w obu tablicach. Sposób zapisywania danych do tablicy nr 7 jest bardzo czytelnie nakreślony przez samą jej konstrukcję.

**Tablica 8, str. 45-60: „Wykaz protokołów odbioru robót remontowych w obiekcie”.** Pierwsza rubryka: „Nr pozwolenia na budowę” powinna zawierać dane pisma zgłoszeniowego remontu. W rubryce: „Podstawa realizacji robót” należy podać numer opracowania.

**Tablica 9, str. 61-70: „Dane dotyczące dokumentacji technicznej”.** Tutaj należy dołączyć informacje uzupełniające do kolumny 3 z tablicy 8, zachowując tę samą kolejność zapisu. Do kolumny 3 (w tablicy 8) wpisujemy odpowiedni numer pozycji z tablicy nr 6, ale tylko wtedy, jeżeli wykonane ekspertyzy, badania techniczne czy opinie odnosiły się do robót remontowych i modernizacyjnych (oraz innych robót budowlanych) do wykonania w obiekcie. Jeśli opracowanie techniczne, zapisane do tablicy nr 6, nie kończyło się wskazaniem określonych robót do wykonania, to w tablicy nr 9 nie będzie takiego odniesienia.

W zależności od rodzaju kontroli wpisu dokonuje się w tabli-

cy 4 lub 5. Natomiast w tablicy 8 i 9 umieszcza się w zasadzie wyłącznie te prace, które są remontami obiektu budowlanego. Nie umieszcza się tu zapisów dotyczący konserwacji czy drobnych napraw w obiekcie. Takie prace w zasadzie nie mają odzwierciedlenia w książce obiektu budowlanego. Jednak można spotkać się z poglądem, moim zdaniem słusznym, że jeżeli prace niebędące formalnie remontami wynikają z zaleceń pokontrolnych, zalecane jest uzupełnienie (tak jak w przypadku remontu) w celu wykazania wykonania zaleceń pokontrolnych. Natomiast w przypadku zaleceń pokontrolnych czysto technicznych, takich jak umieszczenie tablicy informacyjnej czy utrzymanie czystości, wystarczy tylko się do nich dostosować, a nie powoduje to konieczności wpisu w książce obiektu. Jeżeli właściciel uznaje zalecenia za bezzasadne, wówczas uzupełnia odpowiednio tablicę 4 lub 5 i nie dokonuje dalszych wpisów, bo technicznie nie ma czego wpisać (brak odzwierciedlenia wykonania zaleceń w tablicy 8 i 9).

*Paweł Puch*  
prawnik

## Najnowsze orzecznictwo dotyczące nieruchomości

### Jak elementy uchwały analizuje sąd w postępowaniu o jej uchylenie

Dzień podjęcia uchwały na zebraniu oraz formalne powiadomienie o uchwale (podjętej obiegami) określają więc początek biegu terminu, bez względu na wadliwość zwołania zebrania lub powiadomienia o uchwale. Te ostatnie uchybienia podlegają badaniu jedynie w kontekście podstaw uchylenia uchwały, jeżeli została zaskarżona w czasie właściwym. W wyjątkowych przypadkach, gdy opóźnienie nie jest duże, nie jest zawinione przez właściciela lokalu, a utrzymanie uchwały mogłoby wywołać dla właściciela dotkliwe skutki, sąd może nie uwzględnić upływu terminu zawitego. Następnie, Sąd podda analizie powołane przez stronę powodową zarzuty dotyczące wadliwości kwestionowanych uchwał w kontekście podstaw ich uchylenia przewidzianych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, w szczególności w zakresie podnoszonych przez powódkę wad o charakterze formalnym odnośnie do tego, kto i w jakim trybie zwołał zebranie, czy było kworum, oraz kto na zebraniu głosował, w tym, czy skutecznie przez pełnomocników. W razie uznania bezzasadności żądania uchylenia uchwał, Sąd pierwszej instancji winien zbadać też odrębnie żądanie ustalenia ich nieistnienia, stosownie do art. 189 k.p.c., w szczególności, czy uchwały uzyskały wymaganą większość.

**Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie V Wydział Cywilny z dnia 26 lipca 2018 r. (sygn. akt: V ACa 640/17)**

### Sposoby obliczania powierzchni użytkowej lokalu do jego wyodrębnienia

Pojęcie powierzchni użytkowej w budynkach mieszkalnych występuje w wielu aktach prawnych. Sposoby obliczania powierzchni użytkowej podawane w tych aktach nie są jednolite. Czasem używa się tylko terminu „powierzchnia użytkowa”, nie precyzując, co termin ten znaczy. Niekiedy stosuje się własną definicję, a czasem przywołuje Polską Normę. Obowiązująca od dnia 1 stycznia 2003 r. ustawa z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji określa w art. 5 ust. 3, że stosowanie Polskich Norm jest dobrowolne. Zatem Polska Norma PN-ISO-9836:1997 nigdy jednak nie była i nie jest obowiązującym obecnie przepisem w zakresie obliczania powierzchni użytkowej lokalu lub budynku. Reasumując, nie ma obowiązującego obecnie przepisu, który regulowałby kwestie obliczania powierzchni użytkowej lokalu dla potrzeb ustanowienia odrębnej własności lokalu. Można więc stosować zarówno definicję zawartą w ustawie o ochronie praw lokatorów (...), jak i Polską Normę.

**Wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny z dnia 3 lipca 2018 r. (sygn. akt: XVIII C 1090/17)**

MAGAZYN ARCHITEKTÓW, PROJEKTANTÓW I WYKONAWCÓW

# FORUM NOWOCZESNEGO BUDOWNICTWA

## PRAKTYCY DLA PRAKTYKÓW W JEDNYM TAKIM CZASOPIŚMIE!

- Pierwszy na rynku specjalistyczny magazyn, który został zaprojektowany z myślą o aktualnych wymaganiach stawianych przez architektów, projektantów, wykonawców, inwestorów oraz kierowników budów.
- Prezentujemy porady i opisy zagadnień związanych z budową, remontem oraz wykończeniem, m.in.: budownictwa mieszkaniowego jedno- i wielorodzinnego, budownictwa wielogabarytowego, obiektów użyteczności publicznej oraz budownictwa przemysłowego.
- Dodatkowo w każdym numerze opisujemy proces inwestycyjno-budowlany najbardziej znanych budynków w Polsce!

Więcej na: [www.forum-budownictwa.pl](http://www.forum-budownictwa.pl)



aktualności

## AKTUALNOŚCI

### Ministerstwo Finansów zapowiada zmiany w zakresie sprzedaży dziedziczonych mieszkań

Ministerstwo Finansów zapowiada wprowadzenie przepisów, które pozwolą sprzedać nieruchomości szybciej niż dotychczas i nie płacić za nią podatku. Na nowym prawie mają skorzystać spadkobiercy oraz osoby po rozwodzie.

Nowe przepisy mają zacząć obowiązywać już w przyszłym roku. Zmiany mają spowodować, że spadkobierca nie będzie musiał czekać 5 lat, by sprzedać odziedziczone mieszkanie i nie musieć płacić podatku. W myśl nowych rozporządzeń, okres, po upływie którego wolno sprzedawać nieruchomości bez konieczności płacenia podatku, ma być inaczej liczony – od daty nabycia nieruchomości lub jej wybudowania przez spadkodawców. Obecnie spadkobierca, aby uniknąć 19% podatku, który należy zapłacić fiskusowi przy zbyciu odziedziczonego mieszkania, musi odczekać 5 lat od końca roku kalendarzowego, w którym spadkodawca zmarł. W przypadku wejścia w życie nowych przepisów: jeśli osoba odziedziczy po śmierci właściciela mieszkanie, to będzie je mogła sprzedać kiedy zechce, bez konieczności płacenia podatku.

Źródło: [www.gazetaprawna.pl](http://www.gazetaprawna.pl)

### Wody Polskie na temat podwyżek cen

Najwyższe stawki za wodę i ścieki to 57 zł na m<sup>3</sup> wody i 51 zł za odbiór ścieków – będą one obowiązywać w gminie Ślemień na Żywiecczyźnie. Najniższe stawki to 1,30 zł za m<sup>3</sup> wody w Sanoku oraz 2,20 zł za ścieki w Chorzełach. Spośród 2561 wniosków taryfowych, zgłoszonych do końca czerwca, około 2300 zostało ogłoszonych, pozostałe cały czas są jeszcze w procesie odwoławczym. Znaczna większość wniosków nie przywiduje podwyżek, a nawet jeśli – to są one na kilkuprocentowym poziomie inflacyjnym. Spore podwyżki zapowiedziano w około 125 taryfach. Niektóre gminy obarczają Wody Polskie winą za wprowadzanie podwyżek. Prezes Wód Polskich uważa, że najtrudniejszy region w skali Polski to województwo zachodniopomorskie. Tam skalkulowano najwyższe ceny, m.in. z powodu kosztownych inwestycji. Z 94 odwołań od decyzji regulatora, prawie 1/3 (29%) pochodzi z tego województwa.

Źródło: [www.rp.pl](http://www.rp.pl)

### Przekształcenie użytkownika wieczystego

Sprawa wieczystego użytkownika powraca. Szybkość wydania

zaświadczeń potwierdzających przekształcenie użytkownika wieczystego będzie zależne od samorządów, gdyż blisko 2 mln właścicieli mieszkań i domów ma umowy użytkowania ustanowione na gruntach samorządowych, a tylko ok. 500 tys. na gruntach Skarbu Państwa. Zdaniem wiceministra inwestycji i rozwoju samorządy mają kluczową rolę przy przekształceniu, dlatego, że tylko jeden na pięciu użytkowników ma ustanowioną umowę na gruncie Skarbu Państwa.

Od lipca tego roku samorządy przygotowują się do tej operacji. Każdego roku wysyłają tysiące decyzji podatkowych i korespondencję związaną z użytkowaniem wieczystym. Ponadto prowadzą publiczne wykazy nieruchomości oddanych do użytkowania wieczystego. Stąd oczekuje się, że w interesie swoich mieszkańców będą chcieli jak najszybciej wydać zaświadczenia. Zgodnie z ustawą mają na to 4 i 12 miesięcy. Przekształcenie ma przynieść korzyści zarówno użytkownikom, jak i samorządom. Zakończyć się mają konflikty między urzędami a użytkownikami o wysokość podwyżek opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe.

Źródło: [www.gazetaprawna.pl](http://www.gazetaprawna.pl)

### W kolejnych numerach m.in.:

- Czy przy zachowaniu RODO mogę podać dane członka wspólnoty na prośbę firmy ubezpieczeniowej?
- Czy w wyniku podziału nieruchomości między osiemdziesięciu właścicieli konieczne będzie sporządzenie dodatkowych kilkudziesięciu aktów notarialnych i innych opłat z tym związanych? Czy jest bardziej ekonomiczny sposób na dokonanie takiej operacji?
- Jakiego rodzaju środki prawne możemy przedsięwziąć w stosunku do operatora sieci elektrycznej, który na elewacji zamieścił konstrukcję elektrycznej linii napowietrznej?
- Jak zdjąć z siebie odpowiedzialność za niewykonywanie zaleceń kontrolnych przez właścicieli lub jak zmusić właścicieli do podwyższenia składki FR?

**Zapraszamy  
do zgłaszania pytań:**

**listownie,  
e-mailem na adres:**

[nieruchomosci@forum-media.pl](mailto:nieruchomosci@forum-media.pl)

**lub faksem  
61 66 55 888.**