

Uchwała powinna precyzować przynajmniej podstawowe kryteria konkursu ofert co do wyboru inwestora

Zaskarżona uchwała umożliwiła zarządowi – w imieniu wspólnoty mieszkaniowej – wyłonienie inwestora w sposób uniemożliwiający merytoryczną kontrolę takiego wyboru, ze względu na cel zamierzonej przebudowy i rozbudowy. Brak w uchwale jakichkolwiek kryteriów wyboru, poza ogólną formułą konkursu ofert, co jest niedostateczne i pozostawia całkowitą swobodę zarządowi w zakresie określenia zasad tego konkursu i kryteriów wyboru. Poza tym, odwołanie się tylko do wyceny nowo powstałych lokali z operatu szacunkowego jako ceny minimalnej z pozostawieniem dalszych podstaw wyceny swobodzie decyzji zarządu, może wprost godzić w interesy właścicieli, w tym powoda. Brak bowiem związania zarządu wspólnoty takimi kryteriami wyboru i sprzedaży, które zapewnią właścicielom – jako ostatecznym beneficjentom zamierzonej inwestycji, maksymalną efektywność, nie naruszając jednocześnie ich praw, a wskazać należy, że finałem podjętych zamierzeń będzie m.in. zmniejszenie udziałów przynależnych dotychczasowym właścicielom. Odwołanie się do „uznania zarządu” może spowodować przyjęcie niekorzystnych zapisów w umowie na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

Trafnie podniósł sąd okręgowy, że uchwała powinna precyzować przynajmniej podstawowe kryteria konkursu ofert co do wyboru inwestora, a w odniesieniu do ceny lokali, uchwała powinna szczegółowo określać zarówno cenę rynkową, jak i zasady rozliczania kosztów rozbudowy (przebudowy); niedostateczne było tylko odwołanie się do ceny z oszacowania przez rzeczoznawcę majątkowego.

Jak podnosi się w doktrynie i orzecznictwie, uchwała wyrażająca zgodę na określone czynności powinna mieć konkretną treść zarządczą, którą można odtworzyć i skontrolować. Taka uchwała, w której właściciele lokali blankietowo wyzbywają się określonego segmentu uprawnień na rzecz zarządu wspólnoty mieszkaniowej, bez rzeczowego wskazania istotnej treści rozporządzenia przekraczającego zwykły zarząd, narusza zasady prawidłowego zarządzania i może doprowadzić do pokrzywdzenia członków wspólnoty na skutek jej wykonania przez zarząd. To miało miejsce w sprawie*.

* Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie I Wydział Cywilny z 21 sierpnia 2019 r. (sygn. akt: I ACa 495/18).

Co powinno zawierać roczne sprawozdanie

Roczne sprawozdanie winno zawierać rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów. Istotą takiego rozliczenia jest zapewnienie przejrzystej, czytelnej i pełnej kontroli członków wspólnoty nad finansami wspólnoty. Przedstawione sprawozdanie nie było pełnym rozliczeniem. Jego niekompletność w oczywisty sposób rzutowała na brak możliwości udzielenia zarządowi absolutorium. Działalność podmiotu reprezentującego wspólnotę nie pozwala w świetle takiego sprawozdania na kontrolę rzetelności i prawidłowości działań zarządu, a nadto pozostaje w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i narusza interes zarówno powódki, jak i innych właścicieli. [...] Sprawozdanie, jako niekompletne, pozbawione możliwości ustalenia jego prawidłowości, nie mogło stanowić podstawy do udzielania zarządowi absolutorium. Skoro sprawozdanie nie spełniało wymogów, tym samym

głosowanie nad uchwałą w sprawie udzielenia zarządowi absolutorium również dotknięte jest wadą formalną uzasadniającą jej uchylenie. Stwierdzić należy, że udzielenie zgody na dalsze działanie zarządu poprzedzone jest uzyskaniem aprobaty w zakresie szeroko rozumianej działalności tegoż zarządu. Stosownie do art. 30 ust. 2 pkt 2 u.w.l., przedmiotem zebrania ogółu właścicieli lokali powinna być ocena pracy zarządu lub zarządcy oraz sprawowanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia absolutorium. Brzmienie powyższych przepisów jednoznacznie wskazuje, że udzielenie absolutorium stanowi czynność następczą po przedstawieniu sprawozdania. Podkreśla się, że złożenie sprawozdania jest zarówno punktem wyjścia dla dokonania oceny pracy zarządu, jak i jego warunkiem koniecznym*.

* Wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie I Wydział Cywilny z 31 lipca 2019 r. (sygn. akt: I C 236/19).