



Zarząd wspólnoty mieszkaniowej

Odpowiedzialność zarządu wspólnoty mieszkaniowej

W nieruchomości, w której jest więcej niż trzy samodzielne lokale a zarząd nie został powierzony na podstawie art. 18 ustawy o własności lokali (dalej jako: u.w.l.), wspólnota mieszkaniowa obowiązana jest podjąć uchwałę o wyborze zarządu. O istotnej roli zarządu świadczy już na wstępie ten właśnie fakt, że ustawodawca nakłada na wspólnotę mieszkaniową obowiązek jego posiadania. Ujmując rzecz inaczej, zarząd wspólnoty mieszkaniowej jest obligatoryjnym elementem jej funkcjonowania. Zarząd, który często sprawowany jest przez osoby nie zajmujące się w sposób profesjonalny zarządzaniem nieruchomościami, nie mające wiedzy technicznej, księgowej czy też prawnej. Z drugiej strony, z reguły, są to osoby, które najlepiej znają potrzeby swojej nieruchomości. Stąd zasadne jest stawianie pytania, czy zarząd ten ponosi jakąkolwiek odpowiedzialność prawną? A jeżeli tak, to w jakim zakresie? Przyjrzyjmy się poniżej aspektom prawnej odpowiedzialności ustawowego, czyli tzw. „właścicielskiego” zarządu wspólnoty mieszkaniowej.



Kompetencje i obowiązki ustawowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej

Rozpoczęcie rozważań nad odpowiedzialnością zarządu wspólnoty mieszkaniowej należy zacząć od określenia kompetencji oraz obowiązków, jakie ustawodawca nałożył na ten organ. Następnie, na tej podstawie będzie można ustalać zakres odpowiedzialności w kontekście wykonania lub niewykonania powyższych.

Ustawa o własności lokali nie określa szczególnych wymagań, jakie powinien spełniać członek zarządu. Wskutek wyboru członkiem zarządu może zostać właściciel lokalu w nieruchomości wspólnej lub osoba spoza niej.

Zarząd wspólnoty mieszkaniowej jest jej organem wykonawczym, czyli jest on uprawniony do reprezentowania i kierowania sprawami wspólnoty mieszkaniowej na zewnątrz. Zarząd wykonuje również wszelkie tzw. czynności zwykłego zarządu, natomiast w zakresie czynności przekraczających zwykły zarząd, wykonuje postanowienia wspólnoty mieszkaniowej ustalone w uchwałach. Z art. 29 u.w.l. wprost wynika, że zarząd obowiązany jest zarządzać nieruchomością wspólną, w taki sposób, żeby nie naruszać zasad prawidłowej gospodarki. Do ustawowych kompetencji zarządu zaliczymy również: zwoływanie corocznych zebrań właścicieli lokali (art. 30 ust. 1 pkt 3 u.w.l.), prowadzenie dokumentacji finansowej nieruchomości wspólnej (art. 29 ust. 1 u.w.l.), dokumentacji technicznej (art. 29 ust. 1b u.w.l.) oraz składanie rocznego sprawozdania ze swojej działalności (art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l.).

Odpowiedzialność zarządu należy rozważać w kontekście wykonania lub niewykonania wymienionych powyżej czynności. To z tytułu wykonania lub niewykonania obowiązków ustawowych, zarząd wspólnoty mieszkaniowej ponosi odpowiedzialność korporacyjną oraz odszkodowawczą.

Odpowiedzialność korporacyjna

Zarząd wspólnoty mieszkaniowej ponosi odpowiedzialność w stosunku do wspólnoty mieszkaniowej. Z tego można wywnioskować pierwszą podstawową odpowiedzialność zarządu, tj. odpowiedzialność korporacyjną. W przypadku niezadowolenia wspólnoty co do sposobu, w jaki zarząd sprawuje swoje obowiązki, wspólnota mieszkaniowa może w każdym czasie odwołać członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej (art. 20 ust. 2 u.w.l.). Dodatkowo, w razie niezwołania przez zarząd wspólnoty rocznego zebrania właścicieli, zebranie to może być zwołane przez każdego z właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej (art. 30 ust. 1a u.w.l.).

Zakres odpowiedzialności. Jakie stosować przepisy?

Ustawa o własności lokali nie wprowadza wprost przepisów dotyczących odpowiedzialności odszkodowawczej członków zarządu. Nie oznacza to jednak, że takiej odpowiedzialności nie ma.

Inaczej jest w przepisach Prawa spółdzielczego, gdzie art. 58 przewiduje wprost zasady odpowiedzialności. Zgodnie z jego treścią członek zarządu (a także inne organy spółdzielni) odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

Porównajmy sobie jeszcze zasady odpowiedzialności organów wykonawczych za szkody wyrządzone w spółkach handlowych, tj. art. 293 § 1 oraz 483 § 1 kodeksu spółek handlowych. Zarząd spółki prawa handlowego, podobnie jak zarząd spółdzielni, odpowiada za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami umowy spółki, chyba że nie ponosi winy.

Jednak przepisów dotyczących spółdzielni, czy też spółek handlowych, nie można stosować wprost do ustawy o własności lokali. Tym bardziej, skoro art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali przewiduje wprost, że w sprawach nieuregulowanych należy stosować przepisy kodeksu cywilnego. To w ramach tych przepisów, a więc przepisów ogólnych prawa cywilnego, należy szukać ram odpowiedzialności członków zarządu wspólnot mieszkaniowych. Ewentualnie, przepisy dotyczące spółdzielni mieszkaniowych i spółek prawa handlowego można stosować jedynie odpowiednio, z uwzględnieniem specyfiki prawa lokalowego, co również rozważam poniżej.

Odpowiedzialność odszkodowawcza na gruncie prawa cywilnego

Na polu prawa cywilnego wyróżniamy odpowiedzialność odszkodowawczą deliktową i kontraktową. Jak zostało wskazane, ustawa o własności lokali nie określa wprost zasad odpowiedzialności odszkodowawczej członków zarządu wspólnoty. Wobec tego, w tym miejscu rozważmy dwa reżimy odpowiedzialności odszkodowawczej określone w kodeksie cywilnym w kontekście ewentualnej odpowiedzialności członka zarządu wspólnoty.

Odpowiedzialność deliktowa jest trudniejsza do udowodnienia, opiera się ona na przesłance winy, którą trzeba udowodnić. Zgodnie z art. 415 kodeksu cywilnego (dalej jako: k.c.) stanowiącego odpowiedzialność deliktową: „Kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia”. Przy ewentualnym uznaniu, że zarząd wspólnoty odpowiada na podstawie tego przepisu, należałoby w postępowaniu sądowym wykazywać, iż zachowanie bądź zaniechanie członka zarządu było bezprawne (obiektywnie nieprawidłowe) oraz zawinione. Z kolei wina może przybrać postać umyślności lub nieumyślności. Wina umyślna jest zrozumiała intuicyjnie. Natomiast udowodnienie nieumyślności wymaga pogłębionej analizy konkretnego stanu faktycznego oraz sfery psychicznej danej osoby. W praktyce,

ujmując to skrótowo, należy ustalić obiektywne niedbalstwo. W wielu przypadkach powyższe okoliczności są trudne do udowodnienia.

Odpowiedzialność kontraktowa, wbrew jej mylącej nazwie, nie musi wynikać tylko z umowy, lecz również z innego stosunku zobowiązaniowego. Nie wdając się w tym miejscu w rozważania teoretyczne, stosunek prawny, na podstawie którego zarząd wspólnoty mieszkaniowej wykonuje swoje funkcje, może być uznany za będący podstawą powstania odpowiedzialności kontraktowej. W odróżnieniu od odpowiedzialności deliktowej, odpowiedzialność kontraktowa opiera się na odwróconym ciężarze dowodu. Zgodnie z art. 471: „Dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi”. W tym przypadku, zarząd w razie ewentualnej sprawy sądowej, której podstawą byłby ten przepis, musiałby wykazywać, że nie ponosi winy za powstałą szkodę.

Orzecznictwo Sądu Najwyższego

Wobec braku uregulowanych wprost w ustawie o własności lokali zasad odpowiedzialności członków zarządu wspólnot mieszkaniowych, kwestię tę postanowił rozstrzygnąć Sąd Najwyższy. I tak, w orzeczeniu z dnia 16 lutego 2012 r. Sąd pochylił się nad rozstrzygnięciem zagadnienia odpowiedzialności prawnej zarządcy powołanego na podstawie art. 18 u.w.l. i zarządu wspólnoty mieszkaniowej. W swoim rozstrzygnięciu sąd przeciwstawił odpowiedzialność zarządcy, która wynika z art. 471 kodeksu cywilnego, a więc na podstawie odpowiedzialności kontraktowej, do odpowiedzialności zarządu wspólnoty wynikającej z art. 415 kodeksu cywilnego, czyli odpowiedzialności deliktowej. Co to oznacza, przekładając to na język nieprawniczy?

Otóż, sąd stwierdził, że zarządca odpowiada jako profesjonalista za niezachowanie należytej staranności ocenianej dla zawodowego charakteru tej działalności. Przy czym, odpowiedzialność ta powstaje, gdy zarządca nie wykonał lub nienależyście wykonał swoje zobowiązania, chyba że wykaze, że nastąpiło to nie z jego winy. W praktyce, przy ewentualnym sporze sądowym, wspólnota mieszkaniowa musiałaby udowodnić istnienie zobowiązania po stronie zarządcy i jego niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie, powstanie szkody oraz związek przyczynowy pomiędzy tym pierwszym a szkodą. Wspólnota nie musiałaby udowadniać winy zarządcy, to na zarządcę przerzucony jest ciężar dowodu ewentualnego wykazania braku winy w swoich działaniach lub zaniechaniu.

Natomiast, sąd orzekł, że zarząd wspólnoty ponosi odpowiedzialność deliktową, co oznacza, że odpowiedzialność ta powstaje tylko w przypadku wyrządzenia szkody w sposób zawiniony. A więc to wspólnota mieszkaniowa musiałaby udowodnić oprócz istnienia zobowiązania istnienie ewentualnej winy po stronie zarządu. Wykazanie odpowiedzialności deliktowej jest zdecydowanie trudniejsze.

Skutki orzeczenia

Skutek tego wyroku jest taki, że wspólnota mieszkaniowa jest niewystarczająco chroniona przed działaniami jej organu jakim jest zarząd. Z całą pewnością można zgodzić się, że zarządca odpowiada na zasadach odpowiedzialności kontraktowej, natomiast przyjęcie zasady, na podstawie której zarząd wspólnoty odpowiada tylko na zasadzie odpowiedzialności deliktowej w mojej ocenie jest nieodpowiednie.

Ustawodawca wprowadzając zasady odpowiedzialności organów spółdzielni oraz spółek prawa handlowego, chciał w odpowiedni sposób chronić właśnie te podmioty tj. odpowiednio spółdzielnię oraz spółki prawa handlowego. Wobec tego, spółdzielnie oraz spółki prawa handlowego są lepiej chronione przed szkodliwymi działaniami swoich organów, niż wspólnoty mieszkaniowe, które również zarządzają znacznym majątkiem swoich członków. Sąd Najwyższy mógł zastosować, jak to w wielu orzeczeniach dotyczących wspólnot mieszkaniowych ma miejsce, wykładnię systemową i przyjąć odpowiednie stosowanie zasad odpowiedzialności jak w stosunku do zarządów spółdzielni i spółek prawa handlowego, również do zarządu wspólnot mieszkaniowych. Jeżeli ta interpretacja jest zbyt rozszerzająca, to sąd mógł chociaż przyjąć istnienie odpowiedzialności kontraktowej po stronie zarządów wspólnot.

Wydaje się, że Sąd Najwyższy przyjmuje założenie, że zarząd wspólnoty mieszkaniowej to przecież zwykli mieszkańcy nieruchomości, którzy nie mają fachowej wiedzy, więc nie mogą ponosić zbyt dużej odpowiedzialności. Taka ochrona zarządu wspólnoty mieszkaniowej jest nieuzasadniona. Tym bardziej w sytuacji, w której zarząd wspólnoty może wybrać administratora do sprawowania czynności zwykłego zarządu, więc to administrator zaczyna ponosić odpowiedzialność kontraktową w stosunku do wspólnoty. A więc zawierając umowę z administratorem zarząd *de facto* „przerzuca” swoją odpowiedzialność na profesjonalistę, przy czym sam ponosi ewentualną odpowiedzialność za winę w wyborze (art. 429 k.c.).

Czy trzeba zakładać parasol ochronny nad zarządami wspólnot mieszkaniowych?

Zbytnią ochroną zarządu wspólnoty mieszkaniowej jest nieuzasadniona. W końcu, podmioty te zarządzają majątkiem niejednokrotnie wynoszącym kilka milionów złotych. Brak odpowiedzialności, w mojej ocenie, działa również zniechęcająco na same zarządy. Ta teza wydaje się być przewrotna, można powiedzieć, że przecież nikt nie chce ponosić odpowiedzialności większej niż musi. Jednak, w mojej ocenie, wraz za odpowiedzialnością idzie zaangażowanie i interesowanie się sprawami, za które się odpowiada. Czyż nie jest tak, że ludzie działają w taki sposób, że potrzebują mieć odpowiedzialne zadania, a gdy nie ma odpowiedzialności, to nie ma również zaangażowania?

Tak jak wskazałam już powyżej, zbyt łagodne zasady odpowiedzialności przyjęte w orzeczeniu Sądu Najwyższego nie znajdują oparcia w wykładni celowościowej. Przecież, odpowiedzialność zarządów wspólnot mieszkaniowych jest łagodzona

przez zawieranie umów z podmiotami zajmującymi się w sposób profesjonalny zarządzaniem nieruchomościami. Dodatkowo, standardem mogłyby stać się umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej zawierane przez zarządy, które zabezpieczałyby interesy zarządów, jak i samych wspólnot mieszkaniowych.

Zmiany legislacyjne

Jestem głębokim orędownikiem zmian w ustawie o własności lokali. Jedną z niezbędnych zmian jest wprowadzenie wprost przepisów statuujących zasady odpowiedzialności zarządów wspólnot mieszkaniowych w analogiczny sposób jak odpowiedzialność organów spółdzielni i spółek prawa handlowego.

W tym miejscu może pojawić się argument, że w związku z wprowadzeniem takich przepisów, osoby fizyczne będą się obawiały obejmowania funkcji członków zarządów wspólnot. Nie zgodziłabym się z taką argumentacją, a jeżeli nawet, to ustawa o własności lokali przewiduje już rozwiązanie na tę okoliczność. Po pierwsze, w takim wypadku, wspólnota mieszkaniowa zawsze może powierzyć zarząd na podstawie art. 18 u.w.l. profesjonalnemu zarządcy. Wspólnota będzie w takiej sytuacji zadowolona, że niejako „odpowiedzialność” zostaje ściągniętą z któregoś z jej członków na rzecz podmiotu z zewnątrz. To mogłoby również odczarować zły PR zarządu powierzonego, który obecnie mamy. Po drugie, zarządy mogłyby się decydować, tak jak zresztą ma to miejsce obecnie, na zawieranie umów z administratorami. Są w ten sposób bardziej chronione przed rygorem odpowiedzialności zarządzania majątkiem wspólnym. Po trzecie, powszechność ubezpieczeń dla zarządów wspólnot mieszkaniowych zabezpieczałaby interesy tego organu i wspólnoty.

Wobec powyższego, uważam, że takie rozwiązanie przyniesie korzyści zarówno firmom zarządzającym nieruchomościami jak i samym wspólnotom mieszkaniowym.