

Gryfino, 15.02.2008 rok

Pan
Marek Sanecki
Radny Rady Miejskiej
w Gryfinie

Odpowiadając na Pana interpelację zgłoszoną na sesji Rady Miejskiej w Gryfinie w dniu 31.01.2008 r. w sprawie zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi uprzejmie informuję, iż w świetle obowiązujących przepisów ustawy o własności lokali (u.w.l.) z dnia 24.06.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. nr 80 poz. 903 z 2000 r.) jednym z podstawowych atrybutów prawa własności jest możliwość decydowania przez właścicieli o podstawowych kwestiach związanych z zarządzaniem własnością.

Zgodnie z **art. 18 ust. 1** cytowanej powyżej ustawy właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności **powierzyć** zarząd osobie fizycznej albo prawnej.

Zmiana dokonanego w trybie art. 18 ust. 1 sposobu zarządu może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza.

Gryfińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. jako osoba prawna takie umocowanie posiada ponieważ w drodze podjętych uchwał, zaprotokołowanych przez notariusza, wspólnoty mieszkaniowe określiły sposób zarządu powierzając go Spółce (art. 18 u.w.l.).

Natomiast w przypadku, gdy właściciele lokali nie skorzystają z możliwości powierzenia zarządu w trybie art. 18 u.w.l. to normą obowiązującą jest art. 20 u.w.l. oznaczający, iż muszą dokonać **wyboru** zarządu jedno lub kilkuosobowego, z **osób fizycznych** (właścicieli lub innych przez nich wskazanych). Tak wybrany zarząd zgodnie z art. 21 u.w.l. będzie kierował sprawami wspólnoty, reprezentował ją na zewnątrz itp.

Cytowana w interpelacji Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2003 r. odnosi się właśnie do zagadnienia związanego z powierzeniem **osobie prawnej** (zwykłą uchwałą właścicieli) zarządu wspólnoty z powołaniem się na art. 20 u.w.l. (przed nowelizacją).

Zgodnie zatem z interpretacją Sądu Najwyższego po nowelizacji ustawy o własności lokali – ustawą z dnia 16.03.2000 r. – **osoba prawna** sprawująca zarząd Wspólnoty w oparciu o uchwałę podjętą w trybie **art. 20 u.w.l.** – **traci status prawny zarządu Wspólnoty.**

Powyżej wskazana kwestia nie dotyczy Gryfińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o.o.

RADA PRAWNY
mgr Józef Szlachetnicki