



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

**Przejęcie nieruchomości do zarządzania.
Zawarcie umowy jest podstawą do realnego
przejęcia zarządu nieruchomością.**

Nieruchomość może być przejmowana od:

- Dewelopera**
- Zarządcy lub administratora**
- Właściciela**



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

Aby zarządca mógł w pełni przejąć władztwo nad nieruchomością musi wykonać kilka czynności stanowiących typowe procedury przejmowania:

- przejęcie dokumentacji nieruchomości,**
- przejęcie gruntu, budynku, budowli, urządzeń, wyposażenia itp.**
- zawiadomienie użytkowników o zmianie zarządcy,**
- zawarcie umów z dostawcami mediów lub zmiana adresu doręczeń,**
- poinformowanie innych osób lub instytucji związanych z nieruchomością o zmianie zarządcy.**



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

Na tym w zasadzie kończy się rola zarządcy, który przejmuje nieruchomość do zarządzania. Niektórzy Zarządcy, zaraz po przejęciu dokumentacji zaczynają sprawdzać poprawność rozliczeń finansowych swojego poprzednika.

Tylko dlaczego robią to za darmo ?

O wiele więcej obowiązków należy do zarządcy, który przekazuje nieruchomość. Począwszy od przygotowania protokołów, skończywszy na przekazaniu przysłowiowych kluczy.



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

Czasami pojawia się problem polegający na tym, że zarządca zobowiązany do przekazania dokumentacji, nie przekazuje jej lub przenosi w czasie termin przekazania. Dlaczego?

Z praktyki można wskazać kilka powodów:

- nie chce mu się podejmować pracy, za którą już nikt mu nie zapłaci,**
- ma niekompletną dokumentację lub bałagan w dokumentacji i musi ją uporządkować,**
- ukrywa swoją niekompetencję,**
- ukrywa swoje naganne działania lub zaniechania.**



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

Z czego wynika obowiązek Zarządcy do wydania dokumentów i przekazania nieruchomości ?

Zarządca nie jest właścicielem dokumentacji i innych rzeczy ruchomych Wspólnoty Mieszkaniowej.

Zarządca może przechowywać dokumentację, może ją aktualizować, może tworzyć nową, ale w związku z tym nie nabywa do niej prawa własności.



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

Art. 140 Kodeksu Cywilnego:

W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

W ten sposób ustawodawca stworzył (znaną już w starożytnym Rzymie) tzw. triadę praw związanych z własnością:

- **prawo rozporządzania rzeczą,**
- **prawo korzystania z rzeczy,**
- **prawo posiadania rzeczy.**



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

Art. 222. Kodeksu Cywilnego.

§ 1.

Właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

Art. 284. Kodeksu Karnego.

§ 1. Kto przywłaszcza sobie cudzą rzecz ruchomą lub prawo majątkowe, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3.

§ 2. Kto przywłaszcza sobie powierzoną mu rzecz ruchomą, podlega karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5.

Art. 276. Kodeksu Karnego.

Kto niszczy, uszkadza, czyni bezużytecznym, ukrywa lub usuwa dokument, którym nie ma prawa wyłącznie rozporządzać, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

Odpowiedzialność z tytułu czynu niedozwolonego.

Art. 415 Kodeksu Cywilnego.

**Kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę,
obowiązany jest do jej naprawienia.**

**Cytowany przepis wskazuje ogólną zasadę
odpowiedzialności za szkodę, do której doszło
wskutek zdarzeń nazywanych czynami
niedozwolonymi. Często, jest nazywana zasadą
odpowiedzialności deliktowej.**



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

Odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy.

Art. 471 Kodeksu Cywilnego.

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.

Cytowany przepis wskazuje ogólną zasadę odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy. Często, jest nazywana zasadą odpowiedzialności kontraktowej.



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

Niewykonanie umowy ma miejsce wówczas, gdy świadczenie określone w umowie nie zostało w ogóle spełnione (wykonane) przez zarządcę, innymi słowy umowa nie została w ogóle zrealizowana .

Nienależyte wykonanie umowy zachodzi z kolei wówczas, gdy zobowiązanie określone w umowie o zarządzanie nie zostało spełnione:

- w ustalonym przez strony terminie, czy też w ustalonym miejscu,**
- nie zostało spełnione w całości tak jak strony się umówiły**
- albo nie odpowiada temu co strony ustaliły w umowie np. co do jakości.**



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

Co istotne, udowodnienie konkretnej okoliczności należy do Wspólnoty Mieszkaniowej, która będzie wносиła roszczenia z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.

Wspólnota będzie musiała wykazać :

- Fakt niewykonania lub nienależytego wykonania umowy o zarządzanie.**
- Szkodę majątkową. Aby w skuteczny sposób żądać od zarządcy naprawienia szkody, owa szkoda musi oczywiście zaistnieć i musi mieć wymierną wartość majątkową.**
- Związek przyczynowy między niewykonaniem umowy lub jej nienależytym wykonaniem, a zaistniałą szkodą.**



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

Należy jeszcze podkreślić, że kwestia naprawienia szkody nie zawsze musi być przedmiotem postępowania sądowego. Jeżeli już doszło do powstania szkody z powodu działania lub zaniechania Zarządcy, to Zarządca i Wspólnota mogą się porozumieć co do naprawienia szkody.

Takie porozumienie lub ugoda, było by najlepszym rozwiązaniem z punktu widzenia środowiska Zarządców.



XIII OGÓLNOPOLSKI KONGRES ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

Dziękuję za uwagę.

Podczas przygotowania się do wykładu, skorzystałem z następujących materiałów:

Gazeta Podatkowa nr 60/(60) z dn. 2016-08-05, strona 15 Tomasz Konieczny

Prawnik 24.pl <http://prawo-cywilne.blogspot.com/2009/06/triada-uprawnien-wasciciela.html>

15509-prawo-rzeczowe-katarzyna-anna-dadanska-fragment.pdf

<https://www.bankier.pl/wiadomosc/Jak-rozumiec-zapisy-o-odpowiedzialnosc-za-niewykonanie-lub-nienalezyte-wykonanie-umowy-1186713.html>

Ochrona własności - Dział 5 - Kodeks cywilny. - Dz.U.2022.1360 t.j. – OpenLEX

<https://www.bankier.pl/wiadomosc/Jak-rozumiec-zapisy-o-odpowiedzialnosc-za-niewykonanie-lub-nienalezyte-wykonanie-umowy-1186713.html>