

## WPROWADZENIE

Rynek nieruchomości jest jedynym z najbardziej dynamicznie rozwijających się segmentów naszej gospodarki. Rozwój tego rynku dał podstawy do ukształtowania się zawodu jakim, jest zarządca nieruchomości. Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości.

Profesjonalne zainteresowanie się zarządzaniem nieruchomościami rodzi się z wraz z dostrzeżeniem faktu, że nieruchomość jest lokatą kapitału, źródłem stałych dochodów, których wartość rynkowa zależy między innymi, od jakości zarządzania.

Obowiązująca od 1 stycznia 1998 r. *ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* wyodrębniła po względem prawnym zawód zarządcy nieruchomości.

Zgodnie z *art. 186 ust. 1 do 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2063 z póź. zm.)* zarządca nieruchomości jest zobowiązany do wykonywania czynności zarządzania nieruchomością, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej. Jest on także zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje te czynności. Komunikatem z dnia 6 grudnia 2006 r. Minister Budownictwa ogłosił uzgodnione ze środowiskiem zawodowym zarządców nieruchomości standardy zawodowe (Dz. Urz. MB Nr 1, poz. 3, z dnia 14 lutego 2007 r.).

Zarządca nieruchomości niewypełniający swoich obowiązków zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi i zasadami etyki zawodowej podlega odpowiedzialności zawodowej. Postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wszczyna z urzędu minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej (obecnie Minister Infrastruktury) i przekazuje całość sprawy Komisji Odpowiedzialności Zawodowej w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego. O karze, biorąc pod uwagę wyniki postępowania wyjaśniającego, orzeka Minister Infrastruktury w drodze decyzji administracyjnej. Kary, jakie może ponieść zarządca nieruchomości za niewłaściwe wykonywanie swoich obowiązków wymienione są w *art. 188 ustawy o gospodarce nieruchomościami*.

Zadaniem, jakie postawiono przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej było przeprowadzenie postępowań wyjaśniających w sprawach dotyczących odpowiedzialności zawodowej wszystkich trzech zawodów związanych z gospodarką nieruchomościami, tj. rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości. Szczegółowe zasady i tryb pracy Komisji Odpowiedzialności Zawodowej oraz sposób przeprowadzenia postępowań wyjaśniających zostały uregulowane przepisami *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 11 stycznia 2008 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (Dz. U. Nr 11, poz. 66)*.

Zakres odpowiedzialności zarządcy nieruchomości jest bardzo szeroki i obejmuje:

- odpowiedzialność cywilną,
- odpowiedzialność karną,
- odpowiedzialność dyscyplinarną,
- odpowiedzialność zawodową.

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej sekcja zarządców nieruchomości rozstrzyga o odpowiedzialności zawodowej, której podlegają zarządcy nieruchomości.

W dotychczasowej działalności (do końca 2007 r.) do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej sekcji zarządców nieruchomości skierowano 206 spraw w celu przeprowadzenia postępowań wyjaśniających, które zostały zakończone wnioskami skierowanymi do organu o zastosowaniu kary dyscyplinarnej bądź o umorzenie postępowania, gdy postawione zarzuty w toku przeprowadzanego postępowania wyjaśniającego okazały się bezzasadne.

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej sekcja zarządców nieruchomości dotychczas wnioskowała o następujące kary dyscyplinarne:

- umorzenie – 63 spraw,
- upomnienie – 44 sprawy,
- nagana – 35 spraw,
- zawieszenie licencji na okres od 6 miesięcy do jednego roku – 9 spraw,
- zawieszenie licencji zawodowej do czasu ponownego zdania egzaminu w wyniku pozytywnym – 3 sprawy,
- pozbawienie licencji zawodowej z możliwością ubiegania się o ponowne jej nadanie po upływie 3 lat od dnia pozbawienia – 2 sprawy.

Poniżej przedstawiamy Państwu wybrane przypadki, które były przedmiotem postępowań wyjaśniających prowadzonych przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej wg stanu przed dniem 1 stycznia 2008 r. Publikacja wyników postępowań wyjaśniających ma na celu zwrócenie uwagi zarządców nieruchomości na zachowania i działania, które w ocenie Komisji zostały uznane za naganne, niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi.

#### **I. Zarządzanie nieruchomością bez zawartej umowy**

1. Zarządzanie nieruchomością wspólną bez zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością
2. Zarządzanie nieruchomością wspólną tzw. małej wspólnoty mieszkaniowej bez zawartej umowy o zarządzanie nieruchomością
3. Zarządzanie współwłasnością

#### **II. Nieprawidłowe prowadzenie dokumentacji nieruchomości**

1. Nieprawidłowe prowadzenie dokumentacji wspólnoty mieszkaniowej
2. Nieprawidłowości przy rozliczeniach finansowych wspólnoty mieszkaniowej
3. Zwołanie rocznego zebrania właścicieli lokali z naruszeniem przepisów prawa
4. Nieprawidłowości przy podejmowaniu uchwał przez właścicieli lokali

#### **III. Nieprawidłowe działania zarządcy nieruchomości po rozwiązaniu umowy o zarządzanie nieruchomością**

1. Nie przekazanie dokumentów dotyczących wspólnoty mieszkaniowej (NIP, REGON, pieczętki wspólnoty, blankietów czekowych, kluczy) w terminie wyznaczonym przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej
2. Odmowa wydania dokumentacji finansowej wspólnot po rozwiązaniu umowy o zarządzanie nieruchomością

#### **IV. Nieprawidłowe wykonywanie czynności operacyjnego zarządzania nieruchomością**

1. Niewykonywanie czynności zarządzania nieruchomością
2. Brak staranności zawodowej przy zawieraniu przez zarządcę nieruchomości umowy o współpracy z przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą w zakresie zarządzania nieruchomościami
3. Nieegzekwowanie od wykonawcy robót, usunięcia usterek budowlanych oraz dopuszczenie się czynu nieuczciwej konkurencji.

4. Odmowa pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną przez właściciela posiadającego większość udziałów w nieruchomości
5. Przekazywanie przez zarządcę nieruchomości środków finansowych wspólnoty mieszkaniowej na własne konto bankowe
6. Naruszenie zasady ochrony interesu osób, na rzecz których wykonywane były czynności zarządzania nieruchomością
7. Drastyczne naruszenie podstawowych zasad wykonywania zawodu przez zarządcę nieruchomości

#### **V. Pozbawienie licencji zawodowej zarządcy nieruchomości**

1. Skazanie zarządcy nieruchomości za przestępstwo z art. 276 Kodeksu karnego
2. Orzeczenie o zastosowaniu wobec zarządcy nieruchomości środka karnego w postaci zakazu wykonywania zawodu „zarządcy nieruchomości” oraz prowadzenia działalności gospodarczej z tego zakresu

## **I. Zarządzanie nieruchomością bez zawartej umowy**

### **1. Zarządzanie nieruchomością wspólną bez uprzedniego zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością**

W związku ze skargą złożoną przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej dotyczącą nieprawidłowo wykonywanych usług zarządzania nieruchomością przez przedsiębiorcę wszczęte zostało postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej i całość akt przekazano Komisji Odpowiedzialności Zawodowej w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego. Zadaniem Komisji było zbadanie, czy zarządca nieruchomości, wykonujący czynności zarządzania nieruchomością u przedsiębiorcy, wypełnił obowiązki określone w *art. 186 ust. 1-3 ustawy o gospodarce nieruchomościami*.

W toku postępowania wyjaśniającego Komisja ustaliła, że do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Z dokumentów zgromadzonych w sprawie bezspornie wynikało, że zarządca nieruchomości wykonywał czynności zarządzania przedmiotową nieruchomością w sposób nieprzerwany i za wynagrodzeniem co najmniej od maja 2000 r. do dnia złożenia skargi. Zarówno zarządca nieruchomości, jak i strona skarżąca nie przedłożyli Komisji umowy o zarządzanie nieruchomością z okresu od maja 2000 r. do 22 marca 2006 r. Przedstawiona została wyłącznie umowa o zarządzanie nieruchomością zawarta w dniu 23 marca 2006 r., tj. po dniu wszczęciu postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej.

W oparciu o zgromadzony materiał dowodowy ustalono, że zarządca nieruchomości wykonywał czynności zarządzania nieruchomością w okresie od maja 2000 r. do dnia 22 marca 2006 r. bez zawartej umowy o zarządzanie. W trakcie prowadzonego postępowania wyjaśniającego zarządca nieruchomości przedłożył dokumenty potwierdzające posiadanie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami. Zostały również złożone dokumenty potwierdzające doskonalenie kwalifikacji zawodowych.

Zarządca nieruchomości, potwierdzając fakt braku umowy o zarządzanie nieruchomością do 2006 r., wskazywał na niechęć ze strony członków wspólnoty mieszkaniowej do zawarcia stosownej umowy w formie pisemnej.

Oceniając działania zarządcy nieruchomości w przedmiotowej sprawie, Komisja Odpowiedzialności Zawodowej wskazała, że zgodnie z *art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami* zarządca nieruchomości działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej.

Na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego Komisja Odpowiedzialności Zawodowej ustaliła ponad wszelką wątpliwość, że zarządca nieruchomości wykonywał czynności zarządzania na przedmiotowej nieruchomości do dnia 22 marca 2006 r. bez uprzedniego zawarcia stosownej umowy, do czego zobowiązuje go przepis *art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Komisja podkreśliła, że obowiązek zawarcia umowy o zarządzanie jest jednym z podstawowych obowiązków nałożonych przepisami prawa na zarządcę nieruchomości i ewentualna niechęć właściciela nieruchomości do zawarcia tej umowy nie może usprawiedliwiać postępowania zarządcy nieruchomości. Od zarządcy jako profesjonalisty należałoby oczekiwać znajomości przepisów prawa dotyczących prowadzenia działalności zawodowej oraz poszanowania tych przepisów.

W związku z powyższym skoro zarządca nieruchomości swym postępowaniem naruszył przepisy prawa, to podlega odpowiedzialności zawodowej i z tego tytułu Komisja wnioskuje o zastosowanie wobec zarządcy nieruchomości kary dyscyplinarnej określonej w art. 188 ust. 2 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. kary nagany.

## **2. Zarządzanie nieruchomością wspólną tzw. małej wspólnoty mieszkaniowej bez zawartej umowy o zarządzanie nieruchomością**

Nieruchomość, której dotyczy przedmiotowa sprawa, stanowi tzw. małą wspólnotę mieszkaniową. Skarżący są współwłaścicielami lokalu wyodrębnionego i posiadają udział w nieruchomości wynoszący 15,60%. Pozostałe udziały we nieruchomości należą do innych osób fizycznych – właścicieli pozostałych 5 lokali mieszkalnych.

Zarządca nieruchomości, prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą „Zarząd i Administracja Nieruchomości”, wykonywał od października 2002 r. czynności związane z administrowaniem przedmiotową nieruchomością. Działał na podstawie pełnomocnictw udzielonych przez współwłaścicieli nieruchomości posiadających łącznie 43,12% udziałów. Skarżący nie udzielili zarządcy nieruchomości żadnych pełnomocnictw do działania w ich imieniu w sprawach dotyczących przedmiotowej nieruchomości.

Wnoszący skargę zarzucili zarządcy nieruchomości m.in. że nie zawarł umowy o zarządzanie ze wszystkimi właścicielami lokali mieszkalnych w nieruchomości oraz wykonywał czynności zarządzania w stosunku do całej nieruchomości i pobierał z tego tytułu wynagrodzenie, pomimo umocowania tylko od właścicieli legitymujących się udziałem w nieruchomości wynoszącym 43,12%.

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej przeprowadziła postępowanie wyjaśniające w przedstawionej przez skarżących sprawie i ustaliła, że do sprawowania zarządu przedmiotową nieruchomością (mała wspólnota mieszkaniowa) mają zastosowanie przepisy *Kodeksu cywilnego*. Do wykonywania czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną, zgodnie z dyspozycją art. 201 *Kodeksu cywilnego*, potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. Taką zgodą zarządca nie dysponował.

W trakcie postępowania zarządca nieruchomości oświadczył, że cyt. „... wyłącznie administrowałem nieruchomością w ramach zwykłego zarządu działając na zlecenie jako pełnomocnik osób, które tego pełnomocnictwa mi udzieliły, a nie zarządzałem nieruchomości.(...) Zarząd nieruchomością sprawowali sami współwłaściciele, a ja tylko administrowałem nieruchomością”.

Z dokumentacji sprawy wynikało natomiast, że zarządca nieruchomości kierował do skarżących liczną korespondencję, w tym wezwania do zapłaty wynagrodzenia za świadczone przez niego usługi.

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej, oceniając działania zarządcy nieruchomości w sprawie opisanej przez skarżących, podkreśliła, że zgodnie z art. 184 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zarządzanie nieruchomościami jest działalnością zawodową wykonywaną przez zarządców nieruchomości na zasadach określonych w ustawie. Przepis art. 185 ust. 1 ww. ustawy, zalicza bieżące administrowanie nieruchomością do czynności zarządzania nieruchomością. Natomiast art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami zobowiązuje zarządcę nieruchomości do zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością w formie pisemnej przy wykonywaniu czynności zawodowych. Żadne unormowania prawne, nie zwalniają zarządcy nieruchomości od stosowania podstawowych zasad wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości, określonych w rozdziale 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Tak więc w przedmiotowym przypadku (wykonywanie czynności zarządzania całą nieruchomością w imieniu wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych) zarządca nieruchomości był zobowiązany do zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością ze wszystkimi właścicielami. Zatem Komisja Odpowiedzialności Zawodowej uznała zarzuty postawione zarządcy za uzasadnione i wobec braku zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością oraz nieuprawnionego żądania wynagrodzenia za świadczone usługi za zasadne i wystąpiła z wnioskiem o udzielenie zarządcy z tytułu odpowiedzialności zawodowej kary określonej w *art. 188 ust. 2 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, tj. kary nagany.

Na marginesie Komisja Odpowiedzialności Zawodowej zaznaczyła, że możliwe jest przyjęcie, iż zarządca nieruchomości w podobnym stanie faktycznym może wykonywać czynności zarządzania tylko na podstawie pełnomocnictw udzielonych przez część właścicieli lokali. Działać wówczas powinien wyłącznie w granicach swojego umocowania, w tym wszelkie rozliczenia oraz żądania finansowe dotyczące zarządu częścią wspólną nieruchomości, powinien kierować do swoich mocodawców, a nie do pozostałych właścicieli lokali mieszkalnych, którzy nie udzielili mu stosownego umocowania.

### **3. Zarządzanie współwłasnością**

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej przeprowadziła postępowanie wyjaśniające z tytułu odpowiedzialności zawodowej wobec zarządcy nieruchomości, któremu został postawiony zarzut zarządzania nieruchomością bez zgody większości właścicieli w tym wykonanie wymiany instalacji gazowej oraz zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej dokonała analizy akt sprawy i ustaliła, że nieruchomość stanowiła współwłasność osób fizycznych. Zarządca nieruchomości zarządzał nieruchomością do dnia 1 września 2005 r. na podstawie pełnomocnictw udzielonych mu przez pięciu współwłaścicieli legitymujących się łącznie 13/32 części udziałów w nieruchomości. W dniu wniesienia skargi zarządca nieruchomości legitymował się pełnomocnictwem jedynie czterech współwłaścicieli o wielkości 11/32 części w nieruchomości.

Zarzut wykonania modernizacji instalacji gazowej bez zgody większości współwłaścicieli w nieruchomości został uznany jako zasadny z uwagi na to że, wymiana instalacji gazowej w nieruchomości przekraczała czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną i stosownie do *art. 199 Kodeksu cywilnego* wymagała zgody wszystkich współwłaścicieli. Zarządca nieruchomości w momencie uzyskania pozwolenia na budowę dysponował pełnomocnictwem czterech współwłaścicieli nieruchomości i nie był umocowany do działania w imieniu pozostałych współwłaścicieli tej nieruchomości.

Zarządca nieruchomości legitymował się pełnomocnictwami czterech właścicieli dysponujących łącznie udziałami w nieruchomości o wielkości 11/32, a więc czynności zarządzania całą nieruchomością wykonywane były bez stosownego umocowania. Dokumentami potwierdzającymi fakt zarządzania całą nieruchomością było, między innymi prowadzenie bardzo obszernej korespondencji dotyczącej wymiany instalacji gazowej ze współwłaścicielami, którzy nie udzieli zarządcy nieruchomości pełnomocnictwa do działania w ich imieniu.

Zarzut dotyczący zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego bez zgody wszystkich właścicieli został również potwierdzony, gdyż z analizy materiału dowodowego zgromadzonego w prowadzonym postępowaniu wyjaśniającym wynikało, że zarządca nie posiadał pełnomocnictw współwłaścicieli nieruchomości do działania w tym zakresie.

W toku przeprowadzonego postępowania Komisja Odpowiedzialności Zawodowej wykazała, że zarządca nieruchomości nie wypełnił obowiązku wynikającego z *art. 186 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Zarządca był zobowiązany do wykonywania działalności zawodowej zgodnie z przepisami prawa ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru. Zarządca był zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonywał czynności zarządzania nieruchomością. Zarządca nieruchomości, zarówno przy podejmowaniu decyzji o wymianie instalacji gazowej, jak i przy zawarciu umowy najmu lokalu, działał niezgodnie z *art. 199 Kodeksu cywilnego*, pomimo, że podjęte decyzje pod względem merytorycznym były właściwe.

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej wystąpiła z wnioskiem o udzielenie zarządcy nieruchomości kary określonej w *art. 188 ust. 2 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, tj. kary nagany.

## **II. Nieprawidłowe prowadzenie dokumentacji nieruchomości**

### **1. Nieprawidłowe prowadzenie dokumentacji wspólnoty mieszkaniowej**

Do Ministra została skierowana skarga na zarządcę nieruchomości w związku z wykonywaniem przez niego czynności zarządzania wspólnotą mieszkaniową. Zarządcy nieruchomości, w oparciu o przesłaną skargę, zostały postawione zarzuty dotyczące:

- nie zarejestrowania wspólnoty mieszkaniowej w Urzędzie Statystycznym i Urzędzie Skarbowym,
- nieprawidłowego prowadzenia ewidencji kosztów wspólnoty i ich dokumentowania,
- nie prowadzenia Książki obiektu budowlanego i nie wykonywania obowiązkowych przeglądów wynikających z przepisów Prawa budowlanego.

Po wszczęciu postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej całość akt sprawy została przekazana Komisji Odpowiedzialności Zawodowej w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego. Komisja stwierdziła brak dokumentów istotnych dla wyjaśnienia sprawy, w tym umowy o zarządzanie nieruchomością. Skarżący nie był w posiadaniu powyższej umowy, jak również nie miał do niej dostępu, o czym poinformował Komisję. W związku z powyższym Komisja wystąpiła do zarządcy nieruchomości o uzupełnienie materiału dowodowego o ww. dokumenty. Zarządca nieruchomości nie wykazywał jakiegokolwiek zainteresowania prowadzonym wobec niego postępowaniem z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Nie odpowiadał na skierowaną do niego korespondencję, nie brał udziału w posiedzeniach Komisji, pomimo skutecznego powiadamiania o terminach i miejscu tych posiedzeń. Wystąpił jedynie o ustanowienie obrońcy z urzędu. Obrońca z urzędu został zarządcy nieruchomości wyznaczony, lecz zarządca nieruchomości unikał kontaktu z obrońcą.

Komisja przystąpiła do rozpatrzenia sprawy, mimo braku aktywnego uczestnictwa ze strony zarządcy nieruchomości i w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy stwierdziła, że w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości z dniem 27 stycznia 2003 r. powstała tzw. duża wspólnota mieszkaniowa. W związku z powyższym do sprawowania zarządu przedmiotową nieruchomością zastosowanie miały przepisy *Kodeksu cywilnego* do dnia 26 stycznia 2003 r., a od dnia 27 stycznia 2003 r. przepisy *ustawy o własności lokali*. Zarządca nieruchomości samodzielnie wykonywał za wynagrodzeniem czynności zarządzania przedmiotową nieruchomością w okresie styczeń – maj 2003 r. W tym miejscu należały zaznaczyć, że w okresie wcześniejszym zarządca nieruchomości również brał udział w procesie zarządzania przedmiotową nieruchomością, działając jako pracownik przedsiębiorcy zarządzającego wówczas tą nieruchomością. Z akt sprawy nie wynikało, aby zarządca zawarł z

właścicielami lokali umowę o zarządzanie nieruchomością, a był do tego zobowiązany, stosownie do przepisu *art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.)*.

Odnosząc się do zarzutów postawionych zarządcy nieruchomości Komisja Odpowiedzialności Zawodowej stwierdziła, że każdy zarządca nieruchomości, podejmując się zarządzania nieruchomością ma obowiązek podjąć niezwłocznie czynności zmierzające do zarejestrowania wspólnoty, jeżeli wcześniej do zarejestrowania nie doszło. Bez wykonania tej czynności nie jest możliwe wypełnienie obligatoryjnego obowiązku założenia dla wspólnoty mieszkaniowej rachunku bankowego. Tym samym zarządca nieruchomości nie dokonał czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości, o której mowa w *art. 185 ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Zatem zarzut dotyczący nie zarejestrowania wspólnoty mieszkaniowej uznano za udokumentowany.

Współwłaściciele nieruchomości należności na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną wpłacali na rachunek bankowy poprzedniego administratora nieruchomości. Administrator ten nie wykonywał od stycznia 2003 r. żadnych czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną. W rezultacie wszystkie operacje finansowe były dokonywane poprzez rachunek poprzedniego administratora nieruchomości. Zarządca nieruchomości z tego rachunku wypłacał swoje wynagrodzenie oraz kwoty określone jako wynagrodzenie dozorca. Gdy tymczasem wysokość wynagrodzenia należnego zarządcy nieruchomości lub sposób jego ustalenia powinny być określone w umowie o zarządzanie nieruchomością, stosownie do *art. 185 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami*.

Fakt pobierania tych należności nie znajduje żadnego udokumentowania księgowego, co świadczy o nie wypełnieniu przez zarządcę nieruchomości obowiązku prowadzenia dla nieruchomości pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Stanowi to naruszenie *art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali*. Natomiast niezłożenia rachunku bankowego dla nieruchomości wspólnej jest sprzeczne z *art. 30 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy*. Istotny w tym przypadku jest fakt, że zarządca nieruchomości, któremu wspólnota mieszkaniowa powierzyła wykonywanie czynności związanych z prowadzeniem jej spraw finansowych powinien posiadać pełną wiedzę, co do sposobu ewidencjonowania kosztów nieruchomości, gdy stanowiła ona współwłasność, a później wspólnotę mieszkaniową. Tym bardziej że z dokumentów zebranych w sprawie wynikało, że zarządca nieruchomości pełnił funkcję księgowego u poprzedniego administratora. Wobec dokonanych ustaleń Komisja uznała za zasadny zarzut dotyczący nieprawidłowego prowadzenia ewidencji kosztów wspólnoty i ich dokumentowania.

Kolejny zarzut obejmujący nieprowadzenie Książki obiektu budowlanego Komisja uznała również za udokumentowany. Z analizy Książki obiektu budowlanego, założonej dla przedmiotowej nieruchomości w dniu 10 lutego 1986 r., wynika, że ostatni wpis pochodził z czerwca 1989 r. Wykonujący w niniejszej sprawie czynności zawodowe zarządca nieruchomości nie dopełnił więc obowiązku wynikającego z *art. 64 Prawo budowlane*. Zarządca nieruchomości nie podjął też żadnych czynności zmierzających do aktualizacji dokumentacji technicznej budynku zgodnie z postanowieniami *art. 29 ust. 1c ustawy o własności lokali*. Tym samym zarządca nieruchomości nie wypełnił postanowień *art. 185 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami* w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości.

Ponadto, w toku prowadzonego postępowania wyjaśniającego, ustalono, że zarządca nieruchomości, wykonując czynności zarządzania nieruchomością, nie posiadał obowiązkowego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania oraz nie dopełnił obowiązku stałego

doskonalenia kwalifikacji zawodowych. Niewypełnienie ww. obowiązków stanowi naruszenie *art. 186 ust. 2 i ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami*.

Wobec stwierdzonych powyższej uchybień i błędów w pracy zarządcy nieruchomości Komisja wniosowała o zastosowanie wobec zarządcy nieruchomości kary dyscyplinarnej określonej w *art. 188 ust. 2 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, tj. zawieszenia licencji zawodowej do czasu ponownego zdania egzaminu z wynikiem pozytywnym.

## **2. Nieprawidłowości przy rozliczeniach finansowych wspólnoty mieszkaniowej**

Skargę na działania zarządcy nieruchomości złożył nowowybrany zarząd wspólnoty mieszkaniowej. Zarządca nieruchomości w sprawie opisanej przez skarżącego zarządzał nieruchomością na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością zawartej z zarządem wspólnoty mieszkaniowej. W umowie tej został wskazany jako osoba odpowiedzialna zawodowo za jej wykonanie. W umowie zamieszczono także oświadczenie o posiadaniu ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zawodowych. Umowa o zarządzanie została rozwiązana na wniosek zarządcy nieruchomości.

Zarządcy nieruchomości postawiono zarzuty dotyczące:

- nieprawidłowości w zakresie rachunkowego oraz merytorycznego klasyfikowania przychodów i kosztów wspólnoty,
- niezgodności pomiędzy przedstawionymi wspólnocie mieszkaniowej rozliczeniami i sprawozdaniami, a faktycznymi dokumentami księgowymi,
- dokonywanie gotówkowych rozliczeń z kontrahentami, a nie za pośrednictwem rachunku bankowego,
- pobieranie zaliczek z rachunku bankowego wspólnoty mieszkaniowej przekraczających potrzeby wynikające z konieczności pokrycia bieżących wydatków wspólnoty,
- dokonywanie płatności bez formalnych podstaw tj. uchwał, umów i zleceń,
- nie wywiązywanie się z obowiązków prawno – skarbowych, wynikających z realizacji umów zleceń.

Zarzuty sformułowane przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej zostały poparte stosownymi dokumentami, w tym „Raportem z badania rozliczeń Wspólnoty Mieszkaniowej za lata 2002 i 2003” sporządzonym na zlecenie zarządu wspólnoty mieszkaniowej przez specjalistyczną firmę rachunkową.

Na podstawie akt sprawy oraz wyjaśnień zarządcy nieruchomości złożonych w trakcie prowadzonego postępowania, Komisja potwierdziła zasadność wszystkich zarzutów wynikających ze skargi. Potwierdzono rozbieżności pomiędzy faktycznymi dokumentami księgowymi a rozliczeniami i sprawozdaniami, kilkanaście wypłat gotówkowych nieuzasadnionych potrzebami związanymi z bieżącym administrowaniem nieruchomością oraz operacji finansowych dokonywanych poprzez rachunek bankowy, nie znajdujących jednak pokrycia w zawartych umowach i zleceniach. W trakcie wykonywania czynności zarządzania na rzecz wspólnoty mieszkaniowej zarządca nieruchomości rozdysonował środki finansowe wspólnoty na cele, które nie znajdują oparcia w podjętych przez wspólnotę uchwał. Zarządca nieruchomości, bez stosownych uchwał wspólnoty i niezgodnie z przyjętym planem gospodarczym, zlecał kosztowne prace remontowe w nieruchomości. Komisja ustaliła także, iż zarządca nieruchomości z opóźnieniem składał deklaracje PIT-4 i PIT-8B. Złożone dokumenty świadczą, że część zaległych zaliczek na podatek dochodowy oraz odsetki od tych

zaległości zarządca nieruchomości uregulował w chwili złożenia przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej skargi. Odsetki zostały uiszczone na koszt zarządcy.

Na posiedzeniu Komisji zarządca nieruchomości w złożonych wyjaśnieniach potwierdził wymienione powyżej nieprawidłowości. Komisja ustaliła, że były zarząd wspólnoty mieszkaniowej w znacznym stopniu przyczynił się do nieprawidłowego zarządzania nieruchomością, nie wykonując właściwie nadzoru i akceptując przez okres 1,5 roku bez zastrzeżeń miesięczne sprawozdania rozliczeniowe składane przez zarządcę nieruchomości.

Komisja uznała, że zarządca nieruchomości nie zapewnił właściwej gospodarki finansowo-ekonomicznej nieruchomości, o której mowa w art. 185 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Swym postępowaniem zarządca nieruchomości doprowadził do naruszenia przepisów *art. 29 ust. 1 i art. 30 ust. 1 ustawy o własności lokali*, poprzez

Zarządca nieruchomości jest uprawniony do gospodarowania powierzonym mu zasobem wspólnoty mieszkaniowej na podstawie uchwalonego planu gospodarczego. Może realizować wydatki w zakresie ustalonym przez powyższy plan lub uchwały podjęte przez wspólnotę. W przedmiotowej sprawie zarządca nieruchomości zlecał kosztowne prace remontowe w nieruchomości niezgodnie z przyjętym planem gospodarczym. W ten sposób samodzielnie podejmował decyzje przekraczające zakres zwykłego zarządu, które stosownie do *art. 22 ust. 3 pkt 2 ustawy o własności lokali*, powinny być podejmowane w formie uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

Komisja pokreśliła, że zebrany w sprawie materiał dowodowy wskazuje, że zarządca nieruchomości wbrew ustawowym obowiązkom (*art. 186 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami*), zarządzając nieruchomością wspólną, nie dołożył należytej staranności między innymi w zakresie prowadzenia rachunkowości oraz nie kierował się zasadą ochrony interesu osób, na rzecz których wykonywał czynności zarządzania.

W związku z powyższym, Komisja wnioskuje o zastosowanie w stosunku do zarządcy nieruchomości kary dyscyplinarnej określonej w *art. 188 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, tj. zawieszenia licencji zawodowej na okres 6 miesięcy.

### **3. Zwołanie rocznego zebrania właścicieli lokali z naruszeniem przepisów prawa**

Zarząd wspólnoty mieszkaniowej skierował skargę przeciwko zarządcy nieruchomości. W skardze zarząd przedstawił zarządcy szereg zarzutów dotyczących niewłaściwego wykonywania przez niego czynności zawodowych, w tym niezwołania przez zarządcę nieruchomości zebrania ogółu właścicieli.

Z treści załączonej do skargi umowy o zarządzanie nieruchomością wynikało, że zarządca nieruchomości przyjął na siebie obowiązek zwołania w ciągu roku dwóch zebrań ogółu właścicieli. W umowie nie zostały jednak określone terminy, w jakich ten obowiązek należało wypełnić. Taki również był argument podnoszony przez zarządcę nieruchomości w trakcie prowadzonego przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej postępowania wyjaśniającego, że skoro umowa o zarządzanie nie określała terminów zwołania zebrań, to zwołanie zebrania na koniec kwietnia było wypełnieniem postanowień umowy. Ponadto zarządca nieruchomości stwierdził, że udzielenie absolutorium zarządowi równało się aprobacie jego poczynań.

Odnosząc się do złożonych wyjaśnień przez zarządcę nieruchomości i załączonych do skargi dokumentów, Komisja uznała, że w przedmiotowej sprawie zarządca nieruchomości

naruszył *art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o własności lokali*, który to stanowi, że zarząd lub zarządca jest zobowiązany zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Co prawda przepis *art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o własności lokali* odnosi się do zarządu wspólnoty mieszkaniowej, lecz nałożony tym przepisem prawa obowiązek na zarząd wspólnoty mieszkaniowej, powinien zrealizować zarządca nieruchomości, gdyż taki był zakres jego obowiązków zawodowych, zawarty w umowie o zarządzanie nieruchomością. Umowa nie przewidywała terminu za zwołanie tego zebrania. Nie oznacza to jednak, że przy zwołaniu zebrania zarządca nieruchomości nie powinien zastosować przepisu *art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o własności lokali*. Skoro zebranie ogółu właścicieli nie zostało zwołane w terminie określonym w *art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o własności lokali*, tj. do końca marca, to zarządca nieruchomości, odpowiedzialnym za jego zwołanie, naruszył ww. przepis prawa.

Komisja pokreśliła, że z wyjaśnień złożonych przez zarządcę nieruchomości wynika, iż nie odróżnia on funkcji sprawowanej przez zarząd i zarządcę nieruchomości. Sprawozdanie finansowe złożone właścicielom w imieniu zarządu nieruchomości wspólnej i udzielone przez wspólnotę mieszkaniową absolutorium dla zarządu, uznawał jako jednoznaczne z pozytywną oceną jego pracy, co, jego zdaniem, pozwalało mu przyjąć, że prawidłowo wypełnił obowiązki wynikające z umowy o zarządzanie.

Pomimo, że pozostałe zarzuty dotyczące nie dokonywania rozliczeń poprzez rachunek bankowy, czy wykonanie obowiązkowych przeglądów instalacji gazowej i przewodów kominowych bez uchwały wspólnoty mieszkaniowej zostały uznane jako niezasadne, to naruszenie *art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o własności lokali* powoduje stwierdzenie, że zarządca nieruchomości nie wypełnił obowiązków, określonych w *art. 186 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami* w stopniu uzasadniającym orzeczenie kary dyscyplinarnej. W związku z powyższym, Komisja wniosła o zastosowanie kary dyscyplinarnej, o której mowa w *art. 188 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, tj. kary upomnienia.

#### **4. Nieprawidłowości przy podejmowaniu uchwał przez właścicieli lokali**

Skargę na działalność zarządcy nieruchomości złożył zarząd wspólnoty mieszkaniowej. Z akt sprawy wynikało, że wkrótce po złożeniu skargi zarząd ten został odwołany przez właścicieli lokali. W wyniku przedmiotowej skargi zostało wszczęte z urzędu postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej i sprawa została przekazana Komisji Odpowiedzialności Zawodowej celem przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego

Z treści skargi wynikało, że zarządca nieruchomości nie dołożył należytej staranności przy podejmowaniu uchwał przez członków wspólnoty mieszkaniowej w drodze indywidualnego zbierania głosów, przy czym część głosów nad tymi uchwałami została oddana na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej. Skarżący brali udział w zebraniu wspólnoty mieszkaniowej. W trakcie tego zebrania głosowano nad dwoma uchwałami dotyczącymi wynagrodzenia zarządcy nieruchomości i ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu. Z powodu niskiej frekwencji właścicieli lokali na zebraniu, postanowiono, że głosowanie nad uchwałami odbędzie się głosami oddanymi częściowo na zebraniu i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Na zebraniu zarząd wspólnoty mieszkaniowej umocował do zbierania głosów zarządcę nieruchomości. Natomiast zarządca nieruchomości polecił wykonać tę czynność osobie fizycznej, zajmującej się utrzymaniem czystości nieruchomości. Uchwały zapadły większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów. Po zakończeniu zbierania głosów, o treści podjętych uchwał zarządca nieruchomości poinformował tylko tych właścicieli, którzy byli nieobecni na zebraniu i głosowali nad uchwałami w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Z pisemnych wyjaśnień zarządcy nieruchomości wynikało, że według jego oceny działania te były jak najbardziej prawidłowe, gdyż właściciele uczestniczący w zebraniu powinni znać treść uchwał. Tym bardziej że podjęcie ich poprzedzała długa i burzliwa dyskusja. Zdaniem zarządcy nieruchomości osoby obecne na zebraniu mogły zaskarżyć treść tych uchwał do sądu. Ponieważ uchwały nie zostały zaskarżone, zarządca je realizował.

Zgodnie z *art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali* o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie. Natomiast stosownie do *art. 25 ust. 1 i 1a ww. ustawy* 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. Powództwo, o którym mowa w *ust. 1*, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Z konstrukcji wyżej przytoczonych przepisów prawa wynika, że początkiem obliczania terminu na zaskarżenie uchwały przez właściciela lokalu jest data zebrania wspólnoty (w przypadku, gdy uchwała została podjęta na zebraniu) lub data powiadomienia właściciela o treści podjętej uchwały (w przypadku zbierania głosów w drodze indywidualnego zbierania głosów lub w trybie mieszanym). Jest sprawą oczywistą, że jeśli uchwała nie zapadła na zebraniu, gdyż została skierowana do uzupełnienia głosów w drodze obiegowej, to właściciele obecni na tymże zebraniu, a nie powiadomieni następnie o efekcie głosowania, nie będą mieli wiedzy o tym czy uchwała została podjęta czy też nie. Tym samym osoby te zostaną pozbawione prawa do ich zaskarżenia.

Biorąc pod uwagę całość dokumentów zgromadzonych w powyższej sprawie Komisja uznała, że zarządca nieruchomości swym postępowaniem naruszył *art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali*. Ponadto nie wykazał należytej staranności przy podejmowaniu uchwał częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów oraz nie kierował się zasadą ochrony interesu osób, na rzecz których były wykonywane czynności zarządzania nieruchomością. Tym samym zarządca nieruchomości nie wypełnił obowiązków, określonych w *art. 186 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Wobec powyższego Komisja wnioskuje o zastosowanie wobec zarządcy kary dyscyplinarnej określonej w *art. 188 ust. 2 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, tj. kary nagany.

### **III. Nieprawidłowe działania zarządcy nieruchomości po rozwiązaniu umowy o zarządzanie nieruchomością**

#### **1. Nieprzekazanie dokumentów wspólnoty mieszkaniowej (NIP, REGON, pieczętki wspólnoty, blankiety czekowe, klucze) w terminie wyznaczonym przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej**

Zarząd wspólnoty mieszkaniowej złożył skargę, wnosząc o ukaranie zarządcy nieruchomości z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Treść zarzutów wyczerpywała znamiona naruszenia przepisów *art. 186 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami* i dotyczyła niesporządzenia i nieprzekazania dokumentów finansowo – księgowych wspólnoty mieszkaniowej za lata 2003 – 2004. Zarządca nieruchomości po rozwiązaniu umowy o zarządzanie nieruchomością nie przekazał dokumentów wspólnoty (NIP, REGON, blankiety czekowe) oraz pieczętek i kluczy od pomieszczeń wspólnych nieruchomości. Ponadto reprezentował wspólnotę mieszkaniową na zewnątrz po wypowiedzeniu umowy o

zarządzanie nieruchomością. W oparciu o przedstawione zarzuty zostało wszczęte postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej i całość akt została przekazana Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.

Na podstawie akt sprawy, w tym wyjaśnień złożonych przez zarządcę nieruchomości Komisja ustaliła, że do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.

W dniu 20 sierpnia 2003 r. została zawarta umowa o zarządzanie nieruchomością pomiędzy wspólnotą mieszkaniową a zarządcą nieruchomości, na czas określony tj. do dnia 31 marca 2005 r. W umowie tej został wskazany zarządca nieruchomości odpowiedzialny zawodowo za jej wykonanie oraz numer jego licencji zawodowej. Zamieszczone zostało również oświadczenie o posiadaniu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomością.

Zarząd wspólnoty mieszkaniowej przedłużył obowiązywanie umowy o zarządzanie nieruchomością o dwa miesiące tj. do dnia 31 maja 2005 r.

Następnie, w dniu 1 czerwca 2005 r., po rezygnacji części członków zarządu z pracy w zarządzie wspólnoty, pozostali dwaj członkowie zarządu zawarli z zarządcą nieruchomości kolejną umowę na czas nieokreślony. Umowa została rozwiązana w trybie natychmiastowym przez kolejny nowowybrany zarząd ze skutkiem na dzień 30 września 2005 r. W uzasadnieniu wypowiedzenia jako powód podano „rażące i uporczywe zaniedbywanie obowiązków przez zarządcę”. Kwestionując zasadność rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, zarządca nieruchomości odmówił przekazania posiadanej dokumentacji technicznej, finansowej i prawnej nowemu zarządcy nieruchomości wskazanemu przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej.

Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego Komisja ustaliła, iż wspólnota mieszkaniowa na rocznych zebraniach w dniach 25 marca 2004 r. i 17 marca 2005 r. zaakceptowała przedstawione przez zarządcę nieruchomości sprawozdania finansowe oraz zawarte w nim rozliczenia odpowiednio za lata 2003 i 2004. Po rozwiązaniu umowy o zarządzanie nieruchomością nowy zarząd zwrócił się do zarządcy nieruchomości o wykonanie dodatkowych czynności księgowych. Z wyjaśnień zarządcy nieruchomości złożonych na posiedzeniu Komisji wynikało, że zarząd wspólnoty mieszkaniowej nigdy przedtem nie zwracał się do zarządcy nieruchomości z żądaniem sporządzenia dodatkowego bilansu, ani nie dodał tego do zakresu obowiązków zarządcy nieruchomości, określonych w umowie o zarządzanie nieruchomością. Dla zarządcy była to dodatkowa czynność zlecona przez nowy zarząd wspólnoty mieszkaniowej i w związku z tym zarządca wystąpił o prolongatę terminu wykonania tej nieprzewidzianej w umowie czynności. Bilanse wg życzenia nowego zarządu za lata 2003 i 2004 zarządca złożył w dniu 10 czerwca 2005 r. Odbiór tych dodatkowych bilansów został pokwitowany przez członka zarządu.

Zarząd wspólnoty mieszkaniowej pomimo wypowiedzenia umowy o zarządzanie, nie wycofał udzielonych pełnomocnictw zarządcy nieruchomości do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej. Zarządca nieruchomości jednak od momentu wypowiedzenia umowy, z ostrożności, nie podejmował żadnych działań zewnętrznych w imieniu wspólnoty, a tym bardziej nie naraził wspólnoty na szkodę finansową. Nieprzekazanie do dnia 7 października 2005 r. dokumentów dotyczących wspólnoty mieszkaniowej było związane ze sporem sądowym toczącym się pomiędzy zarządcą nieruchomości, a zarządem wspólnoty mieszkaniowej, co do sposobu i terminu wypowiedzenia umowy oraz zapłaty wynagrodzenia zarządcy nieruchomości za sporny okres. Zarządca nieruchomości uznał, że wypowiedzenie umowy winno być dokonane w trybie przewidzianym w umowie i w związku z tym wyda dokumentu po upływie tego terminu. Natomiast podana przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej podstawa wypowiedzenia umowy nie została poparta żadnymi dokumentami, bądź faktami, kwalifikującymi do podjęcia tak drastycznych działań przez zarząd. Z uwagi na

powyższe, w ocenie zarządcy, nie było podstaw do przekazania dokumentów przed upływem terminu rozwiązania umowy, gdyż uniemożliwiłoby mu to wykonywanie obowiązków zarządcy nieruchomości przewidzianych w nadal obowiązującej umowie.

Sprawa została rozstrzygnięta przez Sąd Rejonowy. W związku z sukcesywnym przekazywaniem dokumentacji przez zarządcę nieruchomości zarząd wspólnoty mieszkaniowej uregulował wobec zarządcy zobowiązania finansowe za sporny okres. Pozew dotyczący nie przekazania dokumentacji prawnej i finansowo – księgowej wspólnoty mieszkaniowej został wycofany. Sąd umorzył postępowanie w tym zakresie.

Wskazać należy, że Komisja Odpowiedzialności Zawodowej rozpatrzyła zarzuty w oparciu o zgromadzone dokumenty, a fakt wycofania przez zarząd pozwu z sądu i związane z tym umorzenie postępowania sądowego nie było jednoznaczne z uznaniem niezasadności zarzutu postawionego zarządcy nieruchomości.

Komisja wniosowała jednak o umorzenie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, gdyż z dokumentów, jak również z wyjaśnień złożonych przez zarządcę nieruchomości, jednoznacznie wynikała, że zarząd dokonał wypowiedzenia umowy o zarządzanie bezpodstawnie, naruszając postanowienia tej umowy. Działania zarządcy nieruchomości w okresie spornym na nieruchomości nie skutkowały żadnymi stratami finansowymi wobec wspólnoty mieszkaniowej. Po upływie terminu umownego zarządca nieruchomości przekazał prowadzoną dokumentację i opracował dodatkowe bilanse, których to przygotowanie nie było objęte treścią zawartej wcześniej umowy o zarządzanie.

## **2. Odmowa wydania dokumentacji finansowej wspólnoty mieszkaniowej po rozwiązaniu umowy o zarządzanie nieruchomością**

Skargę na niewłaściwe wypełnianie obowiązków przez zarządcę nieruchomości wniósł zarząd nieruchomości wspólnej. Z treści skargi wynikało, że zarządca nieruchomości wypowiedział w trybie umownym umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną, lecz nie zwrócił dokumentacji finansowej. Pomimo monitów z strony zarządu, zarządca odmawiał przekazania tej dokumentacji, argumentując, że jako osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych oraz rozliczeń i odprowadzanie podatku, powinien on przechowywać dokumentację finansową, a nie przekazywać ją wspólnocie mieszkaniowej.

Oprócz złożenia skargi w trybie odpowiedzialności zawodowej, zarząd wspólnoty mieszkaniowej równolegle wystąpił z pozwem do sądu przeciwko zarządcy nieruchomości o wydanie dokumentów, które w ocenie zarządu są dokumentami wspólnoty mieszkaniowej. Ostatecznie przed sądem została zawarta ugoda, na mocy której zarządca nieruchomości zobowiązał się do wydania wspólnocie w ciągu 5 dni dokumentacji finansowej. Wydanie dokumentacji nastąpiło na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego w terminie 5 miesięcy po wypowiedzeniu umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną.

Wyrok sądowy nie miał jednak wpływu na ocenę zasadności zarzutów rozpatrywanych przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej. Komisja w trakcie postępowania wyjaśniającego ustaliła, że umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną została wypowiedziana przez zarządcę nieruchomości w terminie umownym. W umowie tej nie został określony termin przekazania dokumentów po zakończeniu wykonywania czynności zawodowych wynikających z zawartej umowy pomiędzy zarządem wspólnoty mieszkaniowej a zarządcą nieruchomości.

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej stwierdziła, że zarządca nieruchomości, odmawiając wydania dokumentacji finansowej, działał w sprzeczności z *art. 86 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja Podatkowa*, zgodnie z którym to na podatniku spoczywa obowiązek prowadzenia ksiąg i ich przechowywanie. Podatnikiem w omawianym przypadku była wspólnota mieszkaniowa i jej własność stanowiły dokumenty dotyczące spraw

finansowych, które to zarządca nieruchomości prowadził w okresie, gdy odpłatnie na rzecz wspólnoty świadczył usługę zarządzania nieruchomością wspólną. Tym samym brak było podstaw do odmowy ich wydania przez zarządcę nieruchomości po rozwiązaniu umowy o zarządzanie. Z uwagi na to, że w umowie o zarządzanie nieruchomością wspólną nie określono terminów przekazania dokumentacji wspólnoty mieszkaniowej, to zwrot tej dokumentacji powinien nastąpić niezwłocznie po zakończeniu wykonywania czynności zarządzania. W przedmiotowej sprawie Komisja stwierdziła, że przez okres 5 miesięcy po rozwiązaniu umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną, zarządca nieruchomości przetrzymywał bez podstawy prawnej dokumenty.

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej podkreśliła, że nie badała jakimi intencjami kierował się zarządca nieruchomości, przetrzymując dokumentację finansową wspólnoty mieszkaniowej, jak również skutków, jakie zrodziło przetrzymywanie tej dokumentacji. Zarządca nieruchomości, wyjaśniając swoje postępowanie co do nie przekazania dokumentacji, podnosił, iż w trybie ustawowym złożył do Urzędu Skarbowego wymagane deklaracje w imieniu wspólnoty mieszkaniowej.

Biorąc pod uwagę całość materiału dowodowego zgromadzonego w trakcie postępowania wyjaśniającego Komisja Odpowiedzialności Zawodowej stwierdziła, że zarządca nieruchomości nie wykazał należytej staranności w wykonywaniu czynności zarządzania przedmiotową nieruchomością, czym naruszył *art. 186 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami* i wnioskuje o udzielenia zarządcy nieruchomości kary dyscyplinarnej określonej w *art. 188 ust. 2 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, tj. kary nagany.

## **IV. Nieprawidłowe wykonywanie czynności operacyjnego zarządzania nieruchomością**

### **1. Niewykonywanie czynności zarządzania nieruchomością**

Nowowybrany zarząd wspólnoty mieszkaniowej złożył skargę na Spółkę zajmującą się zarządzaniem ich nieruchomością. Skarżący podnieśli, że ww. Spółka nie zatrudnia licencjonowanych zarządców nieruchomości. Zdaniem skarżących umowa o administrowanie nieruchomością podpisana została przez osoby do tego nieupoważnione.

Po zapoznaniu się z treścią przedmiotowej skargi zwrócono się do Spółki o złożenie wyjaśnień w sprawach poruszonych przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej.

W odpowiedzi Prezes Spółki wskazał zarządcę nieruchomości odpowiedzialnego zawodowo za czynności zarządzania przedmiotową nieruchomością oraz przesłał umowę o świadczenie usług zawartą z tym zarządcą.

Po przekazaniu zarządowi wspólnoty mieszkaniowej wyjaśnień złożonych przez Prezesa Spółki, skarżący stwierdzili, że zarządca nieruchomości wymieniony w tych wyjaśnieniach jest nieznanym zarówno mieszkańcom nieruchomości, jak i obecnemu zarządowi.

W związku z powyższym zostało wszczęte postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wobec zarządcy nieruchomości i akta przedmiotowej sprawy przekazano Komisji Odpowiedzialności Zawodowej w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego. Przedmiotem przeprowadzonego przez Komisję postępowania było zatem zbadanie, czy wskazany przez Spółkę zarządca nieruchomości faktycznie wykonywał czynności zarządzania przedmiotową nieruchomością i czy zachował należytą staranność przy wykonywaniu tych czynności zawodowe.

Na podstawie akt sprawy, w tym wyjaśnień złożonych przez zarządcę nieruchomości na piśmie i osobiście do protokołów z posiedzenia, Komisja Odpowiedzialności Zawodowej,

ustaliła, że do sprawowania zarządu przedmiotową nieruchomością wspólną mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.

W dniu 29 kwietnia 2003 r. pomiędzy wspólnotą mieszkaniową a Spółką zawarta została umowa o administrowanie nieruchomością. W przedmiotowej umowie nie został wskazany zarządca nieruchomości odpowiedzialny zawodowo za jej wykonanie, nie zostało zamieszczone oświadczenie zarządcy o posiadanym ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej. Na dzień wniesienia skargi nieruchomość była w dalszym ciągu zarządzana przez ww. Spółkę.

Zarządca nieruchomości, wobec którego wszczęto postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej był zatrudniony w Spółce początkowo na podstawie umowy o pracę, a następnie umowy o świadczenie usług. Z powyższej umowy wynikało, że zarządca zobowiązuje się do zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi w obiektach Spółki. Do umowy nie został dołączony wykaz nieruchomości, którymi zarządca miał zarządzać. Skoro w/w umowa nie zawierała wykazu nieruchomości, którymi zarządca miał zarządzać oraz zakresu świadczonych usług, to Komisja uznała, że zarządca nieruchomości przejął pełną odpowiedzialność w zakresie zarządzania wszystkimi nieruchomościami, co do których Spółka zawarła umowy o zarządzanie.

Przedsiębiorca, zawierając z licencjonowanym zarządcą umowę o wykonywanie czynności zarządzania nieruchomościami, zrealizował w ten sposób obowiązek wynikający z art. 184 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowiący że przedsiębiorcy mogą prowadzić działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami, jeżeli czynności z tego zakresu będą wykonywane przez zarządców nieruchomości.

Zgodnie z definicją zawartą w *art. 185 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami* zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość. Czynności zarządzania zarządca nieruchomości wykonuje osobiście lub przy pomocy innych osób wykonujących czynności pomocnicze i działających pod jego bezpośrednim nadzorem, ponosząc za ich czynności odpowiedzialność zawodową określoną w ustawie.

W toku postępowania wyjaśniającego zarządca oświadczył, że osobiście nigdy nie wykonywał żadnych czynności związanych z zarządzaniem przedmiotową nieruchomością. Natomiast nadzorował pracę innych pracowników Spółki, którzy co prawda nie posiadali licencji zawodowej z zakresu zarządzania nieruchomością, ale wykonywali czynności obejmujące obsługę administracyjną i biurowo-księgową na rzecz wspólnoty. Oświadczenie powyższe nie zostało poparte żadnymi dowodami, które wskazywałyby na wykonywanie czynności nadzoru w rozumieniu *art. 185 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Brak było bowiem jakiegokolwiek dokumentu dotyczącego przedmiotowej nieruchomości opatrzonego podpisem zarządcy, bądź też wzmianki w dokumentach wspólnoty o osobie zarządcy nieruchomości.

Biorąc pod uwagę całość materiału dowodowego zgromadzonego w przedmiotowej sprawie Komisja uznała, że zarządca nieruchomości tylko firmował swoją licencją zawodową działalność osób nie posiadających licencji zarządcy nieruchomości a wykonujących faktycznie czynności zarządzania przedmiotową nieruchomością. W ocenie Komisji takie praktyki są wysoce naganne, bowiem powodują, że jakość świadczonych usług z zakresu zarządzania nieruchomościami jest niska, gdyż są wykonywane przez osoby nieprzygotowane do wykonywania tego typu czynności. Osoby bez licencji powinny wykonywać wyłącznie czynności pomocnicze, o których mowa w *art. 185 ust. 1b ustawy o gospodarce*

*nieruchomościami*, a nadzorować wykonanie czynności pomocniczych powinien zarządca nieruchomości. Doprowadzenie do sytuacji, że czynności, których wykonanie ustawowo zarezerwowano dla zarządcy nieruchomości, wykonuje osoba, której wiedza, kwalifikacje i umiejętności nie zostały potwierdzone nadaniem licencji zawodowej, wpływają na obniżenie prestiżu wykonywanego zawodu.

Ponadto Komisja ustaliła, że zarządca nieruchomości od 2004 r. do chwili wszczęcia postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej nie posiadał obowiązkowego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami, co stanowi naruszenie art. 186 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz nie doskonalił w sposób stały swoich kwalifikacji zawodowych, co stanowi naruszenie *art. 186 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami*.

Wobec stwierdzonych uchybień w pracy zarządcy nieruchomości Komisja wystąpiła do Ministra o udzielenie zarządcy nieruchomości kary dyscyplinarnej określonej w *art. 188 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, tj. zawieszenia licencji zawodowej na okres 6 miesięcy.

## **2. Brak staranności zawodowej przy zawieraniu przez zarządcę nieruchomości umowy o współpracy z przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą w zakresie zarządzania nieruchomościami**

Skarga złożona przez wspólnotę mieszkaniową Gdańska 15 w Łodzi dotyczyła szeregu zastrzeżeń, co do prawidłowego wykonywania czynności zarządzania nieruchomością przez przedsiębiorcę. Do skargi załączona została kopia umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną, w której zawarto informację o zarządcy nieruchomości odpowiedzialnym zawodowo za wykonywanie załączonej umowy.

W związku z powyższym zostało wszczęte postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wobec ww. zarządcy nieruchomości i organ skierował całość sprawy do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego.

Przeprowadzając postępowanie wyjaśniające Komisja ustaliła, że w dniu 31 sierpnia 2003 r. zarządca nieruchomości zawarł umowę o współpracy z przedsiębiorcą. Zgodnie z zapisami ww. umowy zarządca nieruchomości przejął na siebie odpowiedzialność zawodową za wykonanie umów o zarządzanie nieruchomościami zawartych pomiędzy przedsiębiorcą a właścicielami nieruchomości. W umowie tej określono, że o zawarciu nowej umowy o zarządzanie nieruchomością, przedsiębiorca każdorazowo w dowolnej formie powiadomi zarządcę nieruchomości.

W dniu 20 stycznia 2004 r., przedsiębiorca zawarł umowę o zarządzanie nieruchomością ze wspólnotą mieszkaniową Gdańska 15 w Łodzi. W umowie o zarządzanie wskazano zarządcę nieruchomości odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie. Ze zgromadzonych dokumentów oraz z ustaleń poczynionych przez Komisję w toku przeprowadzonego postępowania, w którym udział wziął ww. zarządca nieruchomości, wynikało, że zarządca nie został poinformowany przez przedsiębiorcę o zawarciu przez tego przedsiębiorcę umowy o zarządzanie nieruchomością ze wspólnotą wnoszącą skargę. Zarządca nieruchomości nie posiadał żadnej wiedzy o fakcie zawarcia przez przedsiębiorcę przedmiotowej umowy, nie brał udziału w czynnościach zarządzania tą nieruchomością. Zarządca nieruchomości był osobą nie znaną członkom wspólnoty mieszkaniowej wnoszącej skargę.

Komisja, oceniając postępowanie zarządcy nieruchomości, stwierdziła brak staranności zawodowej w przedmiocie zawarcia umowy o współpracy z przedsiębiorcą. Na mocy niniejszej umowy przedsiębiorca wskazywał w zawartych przez siebie umowach o zarządzanie, że osobą odpowiedzialną zawodową za ich wykonanie jest zarządca

nieruchomości, wobec którego toczyło się niniejsze postępowanie. Z tym że zarządca ten nie był informowany o zawarciu kolejnej umowy o zarządzanie. Komisja zarzuciła zarządcy nieruchomości, że nie zadbał o to kiedy i w jakiej formie będzie informowany o aktualnym zakresie swoich obowiązków zawodowych. Decyzje w tej sprawie zarządcą nieruchomości pozostawił przedsiębiorcy. Zarządca nieruchomości wyraził w ten sposób świadomą zgodę na ponoszenie odpowiedzialności zawodowej za wykonywanie obowiązków wynikających z treści nieznanymi mu umów o zarządzanie nieruchomością, wobec nieokreślonych osób trzecich i w nieznanymi terminach. Zdaniem Komisji błędem zarządcy było podpisanie umowy o współpracy bez stosownego wykazu nieruchomości, za zarządzanie którymi miałby ponosić odpowiedzialność zawodową i bez znajomości zakresu świadczonych usług wynikających z zawartych umów o zarządzanie nieruchomościami oraz dat obowiązywania tych umów. W ten sposób zarządca doprowadził do takiej sytuacji, że to przedsiębiorca faktycznie wykonywał czynności zarządzania, a wymogi formalne (w postaci stosownych zapisów w umowie o zarządzanie) spełnił, posługując się licencją zawodową zarządcy nieruchomości, wobec którego wszczęto przedmiotowe postępowanie dyscyplinarne. W związku z powyższym Komisja uznała, że zarządca nieruchomości nie wykazał należytej staranności przy zawieraniu umowy o współpracy oraz nie kierował się zasadą ochrony interesu osób, na rzecz których miał wykonywać czynności zarządzania nieruchomością.

Ponadto, mając na uwadze materiał dowodowy zebrany w trakcie postępowania wyjaśniającego Komisja uznała, że zachodziło uzasadnione przypuszczenie, że przedsiębiorca prowadził działalność zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami z naruszeniem *art. 184 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Mając na względzie sankcję określoną w *art. 198 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Komisja wnioskuje o złożenie do Prokuratury doniesienia w powyższej sprawie.

### **3. Nieegzekwowanie od wykonawcy robót usunięcia usterek budowlanych oraz dopuszczenie się czynu nieuczciwej konkurencji**

Wobec zarządcy nieruchomości wszczęto z urzędu postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej i przekazano sprawę Komisji Odpowiedzialności Zawodowej w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego. Zarządcy nieruchomości został postawiony zarzut nieprawidłowego wykonywania czynności zarządzania nieruchomością poprzez:

- nie egzekwowanie w okresie gwarancji od wykonawcy robót budowlanych usunięcia usterek budowlanych,
- podpisywanie umów z firmami reklamowymi i telekomunikacyjnymi, dotyczących wynajęcia części wspólnej nieruchomości, bez uchwał właścicieli lokali,
- dopuszczenie się czynu nieuczciwej konkurencji polegającego na zawarciu bezpośredniej umowy o zarządzanie nieruchomością z klientem firmy zarządzającej.

Na podstawie akt sprawy, w tym wyjaśnień złożonych przez zarządcę nieruchomości na piśmie i osobiście do protokołu na posiedzeniu, Komisja Odpowiedzialności Zawodowej przeprowadzająca postępowanie wyjaśniające ustaliła, że do sprawowania zarządu przedmiotową nieruchomością miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Aktem notarialnym zarząd nieruchomością został powierzony Spółce z o.o. zajmującej się m.in. zarządzaniem nieruchomościami. Następnie pomiędzy Spółką z o.o. a zarządcą nieruchomości została zawarta umowa zlecenia na świadczenie usługi zarządzania przedmiotową nieruchomością. W treści tej umowy określono zakres czynności zarządcy nieruchomości oraz jego obowiązki wobec Spółki z o.o.

Po pewnym czasie, podejmując stosowną uchwałę, wspólnota mieszkaniowa odwołała z funkcji zarządu Spółkę z o.o., a dotychczasowego zarządcę powołano w skład zarządu wspólnoty mieszkaniowej, powierzając mu jednocześnie zarządzanie nieruchomością.

Badając przedmiotową sprawę, Komisja Odpowiedzialności Zawodowej, na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego obejmującego m. in. wyjaśnienia złożone przez zarządcę nieruchomości oraz zeznania świadka, uznała zarzut nie egzekwowania w okresie gwarancji od wykonawcy robót budowlanych usterek budowlanych za zasadny.

Zarządca nieruchomości oświadczył, że jego zdaniem nie było możliwe egzekwowanie od wykonawcy robót usunięcia w okresie gwarancji usterek budowlanych, gdyż Spółka z o.o. nie zleciła oceny technicznej potwierdzającej wadliwe wykonanie tarasów. Zarządca nieruchomości nie przedstawił jednak żadnych dokumentów potwierdzających swoje wystąpienia do Spółki o zlecenie oceny stanu technicznego tarasu. W opinii Komisji stwierdzenie, że Spółka z o.o. nie zleciła stosownych opracowań, nie usprawiedliwia zaniedbań zarządcy nieruchomości w tym zakresie. Zgodnie z § 2 zawartej umowy zlecenia na świadczenie usługi to zarządca nieruchomości był zobowiązany m.in. do nadzoru nad pracownikami działu technicznego Spółki z o.o. oraz organizacji i prowadzenia przeglądów technicznych budynków w imieniu zleceniodawcy. Przeglądy takie powinny być wykonywane zgodnie z *art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane* przez osoby posiadające uprawnienia budowlane. Wyniki przeglądów oraz spostrzeżenia i stwierdzone usterki mogły być podstawą do uzasadnionych roszczeń w stosunku do wykonawcy budynku. Przeglądy określające stan techniczny elementów obiektu nie były wykonywane. Potwierdziła to także strona wnosząca skargę. Zarządca nieruchomości, poprzez zaniechanie dochodzenia od wykonawcy usunięcia usterek budowlanych w okresie gwarancji, spowodował dodatkowe obciążenie finansowe dla zlecającego mu wykonywanie czynności zarządzania nieruchomością, czyli dla Spółki z o.o. Naruszył również *art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane*.

Zarzut podpisywania umów z firmami reklamowymi i telekomunikacyjnymi, bez stosownych uchwał wspólnoty mieszkaniowej Komisja Odpowiedzialności Zawodowej uznała również za zasadny, gdyż są to czynności przekraczające czynności zwykłego zarządu i tylko członkowie wspólnoty są uprawnieni do wyrażenia na te czynności zgody w formie stosownej uchwały. Wynajęcie części nieruchomości wspólnej tylko po przeprowadzeniu konsultacji z jednym członkiem wieloosobowego zarządu, należy traktować jako działania niewłaściwe. Zarządca nieruchomości potwierdził, że podpisał umowę o wynajem części wspólnej bez wymaganych uchwał.

Zarzut dopuszczenia się czynu nieuczciwej konkurencji poprzez zawarcie umowy o zarządzanie nieruchomością bezpośrednio ze wspólnotą mieszkaniową (z naruszeniem warunków umowy ze Spółką z o. o.), Komisja uznała za udokumentowany i zasadny. Stosownie do umowy zlecenia zawartej ze Spółką z o.o. zarządca nieruchomości zobowiązał się w okresie trwania umowy, jak również przez okres 3 lat po upływie okresu jej wypowiedzenia, m. in. do tego, że nie będzie prowadził działalności konkurencyjnej wobec zleceniodawcy, nie będzie nakłaniał klientów Spółki z o. o. do rozwiązania umowy o zarządzanie nieruchomością oraz podejmował działań w celu przysporzenia korzyści sobie, osobom trzecim lub szkodenia zleceniodawcy.

Z akt sprawy, a w szczególności z protokołu z zebrania wspólnoty mieszkaniowej i oświadczenia zarządcy nieruchomości złożonego do protokołu w trakcie posiedzenia Komisji, wynikało, że zarządca nieruchomości naruszył warunki umowy zawartej ze Spółką z o. o., podejmując działania naruszające jej interes poprzez nakłanianie wspólnoty mieszkaniowej do rozwiązania dotychczasowej umowy o zarządzanie ze Spółką z o. o. i przejęcie bezpośrednio zarządzania nieruchomością. Tym samym zarządca nieruchomości naruszył *art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji*, bowiem dopuścił się czynu nieuczciwej konkurencji. Zgodnie bowiem z ww. przepisem czynem nieuczciwej

konkurencji jest także nakłanianie klientów przedsiębiorcy lub innych osób do rozwiązania z nim umowy albo niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, w celu przysporzenia korzyści sobie lub osobom trzecim albo szkodenia przedsiębiorcy.

Biorąc pod uwagę całość akt sprawy Komisja Odpowiedzialności Zawodowej ustaliła, że zarządca nieruchomości nie wykazał należytej staranności w wykonywaniu czynności zarządzania nieruchomością wspólną, czym naruszył *art. 186 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami*. W związku z powyższym Komisja wniosła o udzielenie zarządcy nieruchomości kary dyscyplinarnej określonej w *art. 188 ust. 2 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, tj. kary nagany.

#### **4. Odmowa pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną przez właściciela posiadającego większość udziałów w nieruchomości**

Skargę do Ministra skierował w imieniu swoich mocodawców pełnomocnik właściciela lokalu usługowego posiadającego w nieruchomości 52% udziałów. Skarga dotyczyła bezzasadnego obciążenia kosztami zarządu. Skarżący zaznaczył, że wspólnotę tworzy 144 właściciele wyodrębnionych lokali samodzielnych, w tym jeden właściciel lokalu handlowo-usługowego posiadający 52% udziałów w nieruchomości wspólnej. Do zarządzania nieruchomością mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Wybrany zarząd wspólnoty, działając na podstawie prawomocnej uchwały uprawniającej do zawarcia umowy i ustalenia wynagrodzenia zarządcy, zawarł umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną z zarządcą nieruchomości. W umowie wskazano imię i nazwisko zarządcy nieruchomości, numer jego licencji zawodowej oraz zamieszczono oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomością.

Właściciel lokalu usługowego posiadający w nieruchomości 52% udziałów wniósł do zarządcy, a w następnej kolejności do Ministra, o nie naliczanie kosztów zarządu w związku z posiadanymi udziałami w nieruchomości wspólnej. W uzasadnieniu stwierdził, że w swoim lokalu prowadzi działalność gospodarczą i we własnym zakresie przy pomocy własnych służb administracyjno – technicznych wykonuje czynności związane z zarządzaniem swoją własnością. W chwili złożenia skargi zadłużenie skarżącego z tytułu opłat za zarządzanie nieruchomością wspólną było bardzo wysokie.

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej, po przeanalizowaniu zgromadzonych dokumentów w sprawie wskazała, że zgodnie z *art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali* właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem swojego lokalu w nieruchomości, jest również zobowiązany do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Ponadto, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wynikającymi z *art. 14 ustawy o własności lokali*, każdy właściciel lokalu jest zobowiązany do ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Odnosząc się do działań podjętych przez zarządcę nieruchomości Komisja, stwierdziła, że zakres uprawnień i obowiązków zarządcy wynikał z przepisów ustawy oraz z umowy o zarządzanie. Zarządca nieruchomości wykonywał czynności zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardów zawodowych. Z akt przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego wynikało, że właściciel lokalu usługowego uczestniczył w corocznych zebraniach sprawozdawczych, na których był uchwalany plan gospodarczy zarządu nieruchomością wspólną i opłaty na pokrycie kosztów zarządu. Właściciel lokalu użytkowego mógł skorzystać z przysługującego mu prawa wynikającego z *art. 25 ustawy o własności lokali* i skierować uchwały podjęte przez wspólnotę mieszkaniową do Sądu z uzasadnieniem, że według jego oceny naruszają one zasady prawidłowego zarządzania

nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszają jego interes. Takie działania nie zostały podjęte przez wnoszącego skargę. Podsumowując całość zgromadzonego materiału dowodowego Komisja nie dopatrywała się uchybień w pracy zarządcy nieruchomością. Zdaniem Komisji złożenie skargi przez pełnomocnika właściciela lokalu usługowego, wynikało z braku znajomości przepisów prawa. Komisja przedłożyła wniosek o umorzenie prowadzonego postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej.

## **5. Przekazywanie przez zarządcę nieruchomości środków finansowych wspólnoty mieszkaniowej na własne konto bankowe**

Zarząd wspólnoty mieszkaniowej zwrócił się do Ministra ze skargą na nieprawidłowe wykonywanie czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością przez zarządcę nieruchomości. Do zarządzania przedmiotową nieruchomością miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Czynności zarządzania były wykonywane na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością zawartą pomiędzy zarządem wspólnoty a właścicielem firmy zarządzającej, posiadającym licencję zawodową z zakresu zarządzania nieruchomościami. W umowie nie wpisano numeru licencji zawodowej zarządcy odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie. Nie zostało również umieszczone oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomością. Zarządca nieruchomości mimo skutecznego zawiadomienia przez Komisję nie wziął udziału w żadnym posiedzeniu Komisji. Nie złożył wyjaśnień w sprawie, nie przesłał usprawiedliwienia swojej nieobecności, jak również nie wnosił o zmianę żadnego z trzech terminów posiedzenia zespołów. W związku z powyższym, Komisja na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego: tj. skargi zarządu wspólnoty mieszkaniowej, dodatkowych dokumentów przesłanych przez zarząd na potwierdzenie zasadności postawionych w skardze zarzutów oraz dokumentów przesłanych przez pełnomocnika właściciela lokali niewyodrębnionych w nieruchomości, rozpatrzyła wynikające ze skargi zarzuty dotyczące:

- przekazywania środków finansowych wspólnoty mieszkaniowej na własne konto bankowe zarządcy i na konta innych wspólnot mieszkaniowych,
- podanie nieprawdziwych danych w sprawozdaniu finansowym za rok 2004,
- ponoszenia przez wspólnotę mieszkaniową dodatkowych kosztów związanych z odsetkami za nieterminowe wpłaty,
- narażenie wspólnoty na utratę płynności finansowej.

Po szczegółowym przeanalizowaniu zgromadzonych dokumentów Komisja ustaliła, że zarządca nieruchomości wielokrotnie dokonywał bezpodstawnych przelewów z konta bankowego wspólnoty mieszkaniowej na własne konto bankowe i konta innych wspólnot. Ponadto zarządca nieruchomości pobierał z konta wspólnoty środki pieniężne w wysokości przekraczającej należne mu wynagrodzenie, określone w umowie o zarządzanie. Rozpatrując zarzut dotyczący celowego podania nieprawdziwych danych w sprawozdaniu rocznym za rok 2004, Komisja ustaliła, że ujęte w sprawozdaniu finansowym zobowiązania wspólnoty mieszkaniowej nie miały odzwierciedlenia w stanie faktycznym. W rzeczywistości były one zdecydowanie większe niż te wykazane w sprawozdaniu. W sprawozdaniu wykazano zobowiązania na kwotę 48 708,64 zł, a z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynikało, że tylko w stosunku do dostawcy ciepła zobowiązania te wynosiły 126 872,42 zł. Wobec powyższego pojawiły się niedobory na koncie wspólnoty, co skutkowało utratą płynności finansowej przez wspólnotę mieszkaniową i ponoszeniem dodatkowych kosztów związanych z nieterminowym regulowaniem zobowiązań.

Komisja na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego uznała zarzuty za zasadne i udowodnione. Z akt sprawy wynikało, że zarządca nieruchomości uchybił ustawowym obowiązkom określonym w *art. 186 ust. 1* oraz *art. 185 ust. 2* ustawy o

*gospodarce nieruchomościami*, wykazując całkowitą nieznajomość przepisów prawa związanych z wykonywaniem czynności zarządzania. Wina zarządcy nieruchomości stwierdzona w trakcie prowadzonego postępowania wyjaśniającego nie budzi żadnych wątpliwości. Zarządca nieruchomości, wykonując czynności zarządzania w opisanym sprawie, dopuścił się działań naruszających przepisy prawa z zakresu zarządzania nieruchomościami. Następnie błędy i nieprawidłowości przekładały się na straty finansowe wspólnoty mieszkaniowej, co skutkowało dodatkowymi obciążeniami finansowymi współwłaścicieli tej nieruchomości.

W związku z powyższym, uwzględniając wynik przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego, jak również postawę zarządcy nieruchomości od chwili wszczęcia postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, cechującą się całkowitym brakiem zainteresowania przebiegiem toczącego się postępowania wyjaśniającego, Komisja wnioskuje do Ministra, na podstawie *art. 188 ust. 2 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami* tj. pozbawienie licencji zawodowej zarządcy z możliwością ubiegania się o ponowne jej nadanie po upływie 3 lat od dnia pozbawienia.

## **6. Naruszenie zasady ochrony interesu osób, na rzecz których były wykonywane czynności zarządzania nieruchomością**

Współwłaściciele nieruchomości zawarli z zarządcą nieruchomości umowę o zarządzanie nieruchomością. Umowę zawarto w formie pisemnej.

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej przeprowadziła wobec zarządcy nieruchomości postępowanie wyjaśniające z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Zarządcy nieruchomości w związku ze skargą postawiono zarzuty nie wykazania w rozliczeniu finansowym nieruchomości za rok 2001 wpływów z tytułu ugody sądowej zawartej z Zakładem Energetycznym w 2001 r. oraz zarządzanie nieruchomością z naruszeniem *art. 186 ustawy o gospodarce nieruchomościami*.

Komisja ustaliła, że zarządca nieruchomości wykonywał czynności zawodowe na podstawie umowy o zarządzanie zawartej ze współwłaścicielami nieruchomości w formie pisemnej. Zarządca nieruchomości, działając w imieniu właścicieli nieruchomości, udzielił pisemnego pełnomocnictwa adwokatowi do zastępstwa procesowego w prowadzonym postępowaniu sądowym, dotyczącym zawarcia ugody z Zakładem Energetycznym w sprawie bezumownego najmu pomieszczeń w nieruchomości na potrzeby stacji TRAFO. W dniu 11 lipca 2001 r. na rozprawie sądowej została zawarta ugoda sądowa z Zakładem Energetycznym. W wyniku tej ugody Zakład Energetyczny zobowiązał się do uiszczenia kwoty 116 000 zł. W dniu 16 lipca 2001 r. adwokat skierował do prawnika reprezentującego Zakład Energetyczny pismo o dokonanie przelewu kwoty z ugody sądowej, wskazując przy tym swoje osobiste konto bankowe, a nie konto bankowe nieruchomości. Zakład Energetyczny w dniu 31 lipca 2001 r. dokonał przelewu na wskazane konto. W aktach sprawy nie znajdowały się dokumenty, z których by wynikała, że o powyższym przelewie został powiadomiony zarządca nieruchomości. W dniu 22 stycznia 2002 r. zarządca nieruchomości przedłożył właścicielom nieruchomości rozliczenie finansowe wpływów i wydatków za okres 2001 r. Rozliczenie zostało złożone w formie opisowej i tabelarycznej. Sprawozdanie to nie zawierało wpływu z tytułu ugody sądowej zawartej z Zakładem Energetycznym. Kwota z ugody sądowej na konto nieruchomości została przelana w dniu 25 czerwca 2002 r. Wobec powyższego nie została wykazana w rozliczeniu zarządcy za 2001 rok. Natomiast ze zgromadzonych dokumentów wynikało, że w rozliczeniu wpływów i wydatków za rok 2002 zarządca nieruchomości wykazał kwotę ugody sądowej jako dodatkowy przychód na nieruchomości w ciągu roku 2002. W aktach sprawy znajdowały się dokumenty potwierdzające, że na konto nieruchomości adwokat przelał również oprocentowanie od kwoty 116 000 zł w wysokości 2 484 zł. W związku z powyższym Komisja uznała zarzut

dotyczący nie wykazania w rozliczeniach finansowych wpływu z tytułu ugody sądowej zawartej z Zakładem Energetycznym w 2001 r. za bezzasadny. W ewidencji księgowej nie mogło być wpływu środków finansowych w 2001 r, gdyż faktycznie były one zdeponowane na koncie adwokata. Rozpatrując powyższy zarzut, Komisja zwróciła jednak uwagę na zaniedbania zarządcy nieruchomości dotyczące monitorowania przebiegu postępowania sądowego. Zarządca nieruchomości o zakończeniu prowadzonego postępowania sądowego i o zawarciu ugody z Zakładem Energetycznym powziął informację dopiero późną wiosną 2002 r. Nie podejmował wcześniej żadnych działań zmierzających do uzyskania informacji o toczącym się postępowaniu sądowym. Po uzyskaniu informacji o wyroku sądowym od jednego z właścicieli nieruchomości nie podjął w trybie pilnym działań w celu odzyskania kwoty należnej właścicielom z tytułu bezumownego najmu przez Zakład Energetyczny. Zarządca nieruchomości nie przedstawił żadnych pisemnych dokumentów świadczących o prowadzeniu korespondencji z adwokatem w sprawie zwrotu środków finansowych z zawartej ugody sądowej. W dokumentach dotyczących wyjaśnienia całości sprawy zarządca poinformował Komisję, że podejmował próby pozyskania wiadomości o prowadzonym postępowaniu sądowym bezpośrednio u adwokata, w trakcie przypadkowych spotkań. Z dokumentów przedłożonych przez skarżącego wynikało, że przeznaczenie kwoty z ugody sądowej na remont lokalu użytkowego już w dniu 31 lipca 2001 r. skutkowałoby możliwością wcześniejszego wynajmu lokalu na prowadzenie w nim działalności gospodarczej. Z uwagi na atrakcyjną lokalizację nieruchomości wynajem lokalu generowałby określone przychody dla całej nieruchomości.

W związku z powyższym Komisja uznała, że zarządca nieruchomości naruszył przepis *art. 186 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, ponieważ nie dołożył należytej staranności w wykonywaniu czynności zarządzania przedmiotową nieruchomością. Zarządca nieruchomości nie kierował się również zasadą ochrony interesu osób, na rzecz których wykonywał czynności zarządzania. Komisja wnioskuje o zastosowanie wobec zarządcy nieruchomości kary dyscyplinarnej wynikającej z *art. 188 ust. 2 pkt. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, tj. kary upomnienia.

## **7. Drastyczne naruszenie podstawowych zasad wykonywania zawodu przez zarządcę nieruchomości**

W związku ze skargami zarządów wspólnot mieszkaniowych zostało wszczęte z urzędu postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wobec zarządcy nieruchomości. W skardze zarządy wspólnot mieszkaniowych zarzuciły zarządcy nieruchomości naruszenie przepisów prawa oraz działanie niekorzystne dla wspólnot mieszkaniowych. W związku z powyższym zarządcy nieruchomości zostały postawione zarzuty dotyczące:

- bezumownego wykonywania obowiązków zarządcy nieruchomości, niezgodnego z *art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami*,
- braku odrębnych umów z dostawcami mediów (oprócz Zakładu Energetycznego) i innych usług dla konkretnej nieruchomości,
- braku odrębnych rachunków bankowych dla poszczególnych wspólnot mieszkaniowych i niedokonywanie rozliczeń poprzez te rachunki,
- braku prawidłowych rozliczeń zaliczek lub braku wiarygodności, co do przedstawianych danych liczbowych,
- niedopełnienie obowiązku formalnego zarejestrowania wspólnot – NIP i REGON wspólnoty mieszkaniowe uzyskały dopiero w 2003 r.,
- braku windykacji należności szczególnie od gminy i w konsekwencji doprowadzenie do sytuacji przedawnienia roszczeń w stosunku do gminy,
- braku uchwał wspólnoty mieszkaniowej w sprawach rocznych kosztów eksploatacji, świadczeń za media i kosztów planowanych robót remontowych,

- braku rozliczeń rocznych za lata 1995 – 2002,
- tolerowanie wygórowanych stawek za ciepło i stosowanie różnych okresów rozliczeniowych,
- braku umów ubezpieczenia odpowiedzialności z tytułu odpowiedzialności zawodowej zarządcy nieruchomości za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zawodowych,
- braku należytej staranności przy wykonywaniu obowiązków zarządcy nieruchomości, a szczególnie braku dbałości o stan techniczny budynków,
- nie przekazania wspólnotom mieszkaniowym po zakończeniu okresu zarządzania nieruchomością wszystkich dokumentów ich dotyczących (min. wyciągów bankowych).

Na podstawie akt sprawy Komisja Odpowiedzialności Zawodowej, ustaliła, że do sprawowania zarządu nieruchomościami wspólnymi, których dotyczyło przedmiotowe postępowanie wyjaśniające, mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. W latach 1995 – 2006 powyższe nieruchomości były zarządzane przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o. o., a bezpośrednio przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, którego kierownikiem był zarządca nieruchomości. Z zakresu obowiązków zarządcy nieruchomości – kierownika Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej z dnia 25 marca 1999 r. wynikało, że zarządca nieruchomości był odpowiedzialny za prowadzenie wszelkich czynności z zakresu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi.

Czynności zarządzania przedmiotowymi nieruchomościami PGKiM Sp. z o. o. wykonywała w oparciu o wpisy do aktów notarialnych dotyczących ustanowienia prawa użytkowania wieczystego i sprzedaży lokali. PGKiM Sp. z o. o. nie zawarła umowy o zarządzanie nieruchomościami zgodnej z wymogami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jedynym dokumentem wskazującym ogólny obszar umowy z członkami wspólnot mieszkaniowych jest umowa pod nazwą "Umowa o sposobie ponoszenia kosztów zarządu". Umowę tą podpisał Prezes PGKiM Sp. z o. o.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów Komisja Odpowiedzialności Zawodowej ustaliła, że zarządca nieruchomości, pomimo wykonywania czynności zawodowych w latach 1995 – 2006, nie przedstawił umowy o zarządzanie ww. nieruchomościami, zgodnej z art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. zawierającej:

- dane o zarządcy nieruchomości odpowiedzialnym zawodowo za wykonanie czynności zarządzania (z podaniem jego numeru licencji zawodowej),
- oświadczenie o posiadaniu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wynikające z wykonywania czynności zarządzania,
- określenie wysokości wynagrodzenia przysługującego zarządcy nieruchomości za wykonane czynności zarządzania nieruchomością.

Zarządzanie wyłącznie na podstawie ogólnikowego zapisu w aktach notarialnych Komisja Odpowiedzialności Zawodowej uznała za nie wystarczające pod względem prawnym. Komisja podkreśliła, że działania zarządcy nieruchomości w tym zakresie, a właściwie ich brak, są szczególnie naganne i świadczą o całkowitym braku wiedzy na temat podstaw wykonywania zawodu.

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej ustaliła, iż PGKiM Sp. z o. o. nie zawarła umów na dostawę mediów odrębnie dla każdej z zarządzanych nieruchomości. Potwierdza to także zarządca nieruchomości w wyjaśnieniach złożonych pisemnie. Brak takich umów jest niezgodny z zapisami ustaw określających zasady dostawy usług komunalnych, w tym ustawy z o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków, ustawy Prawo energetyczne.

Wspólnoty mieszkaniowe nie miały również odrębnych rachunków bankowych, co stanowi naruszenie przepisów art. 30 ust. 1 pkt. 1 ustawy o własności lokali. W konsekwencji rozliczenia odbywały się poprzez ogólny rachunek bankowy PGKiM Sp. z o. o. Oczywiście konsekwencją braku odrębnych rachunków bankowych dla poszczególnych wspólnot mieszkaniowych było niedokonywanie rozliczeń poprzez te rachunki. Taki stan rzeczy nie przesądza jednak o tym, iż same rozliczenia mogły być prowadzone w sposób nieprawidłowy. Rachunkowość prowadzona była w PGKiM Sp. z o. o. przez wyspecjalizowane służby księgowe. Gospodarka finansowa prowadzona przez spółkę obsługującą jednostkę samorządu gminnego poddawana była cyklicznej kontroli. Dodatkowo Komisja wskazała, iż Prokurator Rejonowy postanowieniem z dnia 23 października 2006 r. umorzył śledztwo w sprawie przywłaszczenia przez PGKiM Sp. z o. o. powierzonych przez wspólnoty mieszkaniowe środków pieniężnych, z powodu nie stwierdzenia popełnienia takiego przestępstwa.

Komisja ustaliła, że zarządca nieruchomości do 2003 r. nie podjął działań zmierzających do rejestracji wspólnot mieszkaniowych w Urzędzie Statystycznym i Urzędzie Skarbowym. Tym samym doszło do naruszenia przepisów ustawy z dnia 13 października 1995 r. o zasadach ewidencji i identyfikacji podatników i płatników (Dz. U. Nr 142 poz. 702 z późn. zm.) oraz ustawy z 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. Nr 88 poz. 439 z późn. zm.).

Zarzut braku windykacji należności od współwłaściciela nieruchomości (gminy) i w konsekwencji doprowadzenie do sytuacji przedawnienia roszczeń wspólnot mieszkaniowych w stosunku do gminy znalazł potwierdzenie w aktach sprawy. Korespondencja w tej sprawie pomiędzy wspólnotami mieszkaniowymi, PGKiM Sp. z o. o. oraz organami gminy potwierdza, iż istotnie część ewentualnych roszczeń (za okres do 2003 r.) z tytułu wpłat na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych przedawniła się. Składając wyjaśnienia zarządca nieruchomości podkreślał jedynie, iż zaistniała sytuacja była wynikiem stosowania przez gminę do roku 2005 r. zasady wpłat na fundusz remontowy tylko do poziomu poniesionych kosztów, a nie wg przypisu. Zarządca nieruchomości nie interweniował w tej sprawie. Komisja podkreśliła, że naliczanie i windykacja należności była obowiązkiem zarządcy nieruchomości, wymienionym w punkcie 25 zakresu czynności kierownika ZGM.

W kwestii dokumentacji wspólnot mieszkaniowych Komisja ustaliła, że w protokołach przekazania wspólnotom dokumentacji finansowo – księgowej najwcześniejsze dokumenty pochodzą z roku 2003. Brak jest jednak uchwał o przyjętych planach gospodarczych wspólnot. Ze złożonych przez zarządcę nieruchomości wyjaśnień wynika, iż brak uchwał spowodowany był stosowaniem tzw. indywidualnego systemu rozliczeń z poszczególnymi właścicielami. Skutkiem braku planów gospodarczych było niedokonywanie rocznych rozliczeń finansowych co najmniej za lata 1995 – 2002. Zarządca nieruchomości za powyższe zaniedbania odpowiada od lutego 2000 r. tj. od daty uzyskania licencji zawodowej.

System organizacyjny ZGM, przewidywał, że za działania związane z szeroko pojętym stanem technicznym nieruchomości odpowiadali pracownicy etatowi. Prace remontowe ZGM wykonywał przy pomocy własnych ekip budowlanych. Wszystkie te służby podlegały bezpośrednio kierownikowi ZGM. Zarządca nieruchomości potwierdził brak odbiorów końcowych robót oraz fakt, że przeglądy były wykonywane przez osoby bez stosownych uprawnień. Niesystematycznie wykonywano również przeglądy okresowe. Jest to naruszenie przepisów *ustawy Prawo budowlane*. Z protokołów przekazywania nieruchomości wspólnotom mieszkaniowym w roku 2006 wynika, iż nie przekazano pełnej dokumentacji technicznej budynków.

Bezsporna jest też wina zarządcy nieruchomości odnośnie samowoli budowlanej dot. budynku przy ul. X, w ten sposób doszło do naruszenia przepisu *art. 28 ust. 1 ustawy Prawo budowlane*. W tej sprawie nadzór budowlany wydał decyzję o rozbiórce samowoli budowlanej.

Dokumenty, zwrotu których żądały wspólnoty mieszkaniowe, związane z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomością nie były po prostu przez PGKiM Sp. z o. o. wytwarzane. Skoro dokumenty takie nie powstały to jest oczywiste, że nie mogły zostać przekazane wspólnotom mieszkaniowym. Na tej podstawie Prokuratura odmówiła wszczęcia dochodzenia w sprawie ukrywania dokumentów wspólnoty mieszkaniowej. Ponadto Komisja Odpowiedzialności Zawodowej podkreśliła, że formuła obsługi wielu wspólnot mieszkaniowych poprzez prowadzenie jednego zbioru dokumentów (np. na jednym rachunku bankowym dokonywano operacje finansowe dotyczące kilkuset budynków) uniemożliwiała wyodrębnienie tych części, które dotyczyły konkretnych nieruchomości. Komisja, uznając niezasadność zarzutu, zwróciła uwagę na to, że dokumentacja wspólnot mieszkaniowych była prowadzona nieprawidłowo. Niewłaściwy sposób prowadzenia dokumentacji wspólnot mieszkaniowych uniemożliwiał przekazanie tym wspólnotom pełnej dokumentacji o dotychczasowym sposobie zarządzania.

W sprawie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami Komisja ustaliła, że do dnia 1 lipca 2005 r. zarządca nie posiadał obowiązkowego ubezpieczenia, o którym mowa w *art. 186 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami*.

Natomiast zarzut tolerowania wygórowanych stawek za ciepło i stosowanie różnych okresów rozliczeniowych Komisja uznała za nieuzasadniony.

Reasumując Komisja Odpowiedzialności Zawodowej stwierdziła, że z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że zarządca nieruchomości swym postępowaniem nie wypełnił obowiązków wynikających z *art. 186 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, poprzez:

- brak umowy o zarządzanie nieruchomością (*art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami*),
- brak ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami (*art. 186 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami*),
- brak umów na dostawę usług komunalnych dla poszczególnych nieruchomości (*ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków oraz ustawa Prawo energetyczne*),
- niezłożenie dla wspólnoty odrębnego rachunku bankowego, (*art. 30 ust. 1 pkt. 1 ustawy o własności lokali*),
- niedokonanie rejestracji wspólnot mieszkaniowych w Urzędzie Skarbowym i Urzędzie Statystycznym (*ustawa o zasadach ewidencji i identyfikacji podatników i płatników oraz ustawa o statystyce publicznej*),
- doprowadzenie do powstania samowoli budowlanej (*ustawa Prawo budowlane*),
- doprowadzenie do szkód finansowych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej w związku z rozbiórką samowoli budowlanej i przedawnieniem roszczeń w związku z brakiem windykacji należność (*art. 186 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami*).

Z materiałów zebranych w sprawie wynika, że większość postawionych zarządcy nieruchomości zarzutów została udokumentowana. Skala i zakres naruszeń przepisów prawa przez zarządcę nieruchomości wskazuje na niezajomość podstawowych przepisów prawa

dotyczących zarządzania nieruchomościami. W świetle zebranych dowodów wina zarządcy nieruchomości nie ulega wątpliwości.

W związku ze stwierdzonymi powyżej licznymi uchybieniami i błędami w pracy zarządcy nieruchomości Komisja Odpowiedzialności Zawodowej wniosowała o orzeczenie wobec zarządcy nieruchomości kary dyscyplinarnej w postaci zawieszenia licencji zawodowej do czasu ponownego zdania egzaminu z wynikiem pozytywnym. Wnosząc o rodzaj kary dyscyplinarnej, Komisja wzięła pod uwagę, że zarządca nieruchomości wykonywał zarządzanie nieruchomościami w oparciu o obowiązki wynikające z umowy o pracę, która zawierała szczegółowy zakres tych obowiązków, ale nie działał z należytą starannością przy wykonywaniu czynności zarządzania nieruchomościami. Komisja podkreśliła, że zarządca nieruchomości akceptował sytuację, gdy przy zarządzaniu nieruchomościami wspólnymi wspólnot mieszkaniowych dochodziło do stałego łamania przepisów prawa. Nie podjął żadnych działań w celu naprawienia zaistniałej sytuacji. Zarządca nieruchomości, zdając sobie sprawę w trakcie prowadzonego postępowania wyjaśniającego z uchybień w swoim postępowaniu, uzasadniał to problemami finansowymi przedsiębiorstwa, w którym jest zatrudniony Oświadczył również, iż nie posiada dokumentów potwierdzających, aby zwracał się wcześniej do swoich zwierzchników z informacją o nieprawidłowościach w obsłudze wspólnot mieszkaniowych.

Zdaniem Komisji również obecna działalność i wiedza zawodowa zarządcy nieruchomości budzi wątpliwości. Jako przykład podać należy, że w złożonych wyjaśnieniach zarządca nadal utrzymuje, iż nie istnieje obowiązek zakładania oddzielnych rachunków bankowych dla wspólnot mieszkaniowych. Konsekwencją działań zarządcy nieruchomości było powstanie szkód materialnych polegających na przedawnieniu roszczeń oraz doprowadzeniu do rozbiórki samowoli budowlanej. Tym samym zarządca nieruchomości wykonując czynności zawodowe nie kierował się zasadą ochrony interesu osób na rzecz których wykonywała czynności zawodowej, o której mowa w *art. 186 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami*.

## **V. Pozbawienie zarządcy nieruchomości licencji zawodowej**

### **1. Skazanie zarządcy nieruchomości za przestępstwo z art. 276 Kodeksu karnego**

W wyniku skargi zarządów dwóch wspólnot mieszkaniowych na wykonywane czynności przez zarządcę nieruchomości, Minister wszczął z urzędu postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej w stosunku do zarządcy nieruchomości i przekazał całość sprawy Komisji Odpowiedzialności Zawodowej w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego. Skarga dotyczyła odmowy przekazania obu wspólnotom mieszkaniowym dokumentów finansowych, eksploatacyjnych i technicznych po wypowiedzeniu zarządcy nieruchomości umów o zarządzanie nieruchomością. Ponadto przedłożone rozliczenia finansowe wykazywały niedociągnięcia i niezgodności stanów kont bankowych z prowadzoną ewidencją księgową tych wspólnot. Zarządy wspólnot mieszkaniowych, oprócz skargi na czynności zawodowe, złożyły równoległe pozwy do sądu o wydanie dokumentacji i zwrot środków finansowych, z tytułu wykazanych różnic pomiędzy ewidencją księgową a stanem konta bankowego.

W trakcie prowadzonego przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej postępowania wyjaśniającego zarządy wspólnot mieszkaniowych przesłały kopie nieprawomocnych wyroków karnych orzeczonych wobec zarządcy nieruchomości. Zarządca nieruchomości został skazany na jeden rok pozbawienia wolności w zawieszeniu na 3 lata za przestępstwa z *art. 233 § 1, art. 234 i art. 276 Kodeksu karnego*.

Wobec powyższego, skoro skazanie zarządcy za przestępstwo wymienione w *art. 187 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, może spowodować pozbawienie tego zarządcy licencji zawodowej i przez to powodować bezprzedmiotowość prowadzonego postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, to wszczęte postępowanie zostało, na wniosek Komisji, zawieszono do czasu uprawomocnienia się orzeczonych wobec zarządców nieruchomości wyroków karnych.

Po upływie 6 miesięcy Sąd Okręgowy utrzymał w mocy orzeczenia Sąd Rejonowego skazujące zarządcę nieruchomości na karę pozbawienia wolności za przestępstwa z *art. 233 § 1, art. 234 i art. 276 Kodeksu karnego*. W związku z powyższym, na podstawie *art. 188 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami* (w brzmieniu obowiązującym przed 2008 r.), Minister pozbawił zarządcę nieruchomości licencji zawodowej, wobec skazania go za przestępstwo przeciwko dokumentom (*art. 276 Kodeksu karnego*). Natomiast postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej po wydaniu postanowienia o podjęciu postępowania, zostało umorzone z uwagi na jego bezprzedmiotowość. Brak było bowiem podmiotu tego postępowania, gdyż zarządca nieruchomości został pozbawiony licencji zawodowej.

## **2. Orzeczenie o zastosowaniu wobec zarządcy nieruchomości środka karnego w postaci zakazu wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości oraz prowadzenia działalności gospodarczej z tego zakresu**

Zarząd wspólnoty mieszkaniowej wniósł o pozbawienie licencji zawodowej zarządcę nieruchomości, z powodu nie przekazania dokumentów wspólnoty mieszkaniowej po wygaśnięciu umowy o zarządzanie i przywłaszczeniu sobie łącznej kwoty około 70 000 zł. Minister wszczął z urzędu postępowanie i przekazał sprawę do zbadania przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej.

W trakcie prowadzonego postępowania wyjaśniającego Komisja uzyskała informację, że sprawa niewydania dokumentów wspólnocie mieszkaniowej i przywłaszczenia środków finansowych badana była przez prokuraturę, która skierowała do sądu akt oskarżenia wobec zarządcy nieruchomości. Zarządca nieruchomości został oskarżony o czyn opisany w *art. 284 § 2 Kodeksu karnego* (przestępstwo przeciwko mieniu). W rezultacie sąd uznał zarządcę nieruchomości za winnego popełnienia zarzucanych mu czynów i skazał go na karę jednego roku i ośmiu miesięcy pozbawienia wolności, która warunkowo została zawieszona na okres dwóch lat. Zarządca został zobowiązany do naprawienia szkody przez zapłatę na konto wspólnoty mieszkaniowej przywłaszczonych środków pieniężnych w wysokości 70 000 zł. Ponadto, na podstawie *art. 39 pkt 2 Kodeksu karnego i art. 41 § 1 i 2 Kodeksu karnego*, orzeczono także wobec zarządcy nieruchomości środek karny w postaci zakazu wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości oraz prowadzenia działalności gospodarczej w tym zakresie na okres 3 lat.

W związku z powyższym zarządca nieruchomości został pozbawiony licencji zawodowej (skazanie za przestępstwo przeciwko mieniu), a postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej zostało umorzone jako bezprzedmiotowe.

## **PODSUMOWANIE**

Reasumując powyższe należy zauważyć, iż najczęściej popełniane uchybienia przez zarządców nieruchomości to:

- zarządzanie nieruchomością w oparciu o umowę niezgodną z *art. 185 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami*,
- zarządzanie współwłasnością bez zgody większości współwłaścicieli (naruszenie *art. 201 Kodeksu cywilnego*),

- wykonywanie czynności przekraczających czynności zwykłego zarządu w tzw. małej wspólnocie mieszkaniowej bez zgody wszystkich współwłaścicieli (*naruszenie art. 199 Kodeksu cywilnego*),
- nie przekazywanie po zakończeniu zarządzania nieruchomością, dokumentów właścicieli nieruchomości,
- czyny nieuczciwej konkurencji,
- nieprawidłowości przy prowadzeniu dokumentacji wspólnoty mieszkaniowej,
- nie doprowadzenie do uchwalenia regulaminu dotyczącego rozliczenia dostarczonego ciepła (*naruszenie art. 45a Prawo energetyczne*) i regulaminów rozliczania pozostałych mediów dostarczanych do nieruchomości,
- brak staranności zawodowej przy wykonywaniu czynności związanych z zarządzaniem nieruchomościami (*naruszenie art. 186 ustawy o gospodarce nieruchomościami*),
- błędne przekonanie zarządców nieruchomości, że za wykonywane czynności zarządzania nieruchomością wspólną, odpowiedzialność zawodową ponosi zarząd, a nie zarządca nieruchomości, któremu ten zarząd został zlecony.