

Pełnomocnictwo

Uczestnictwo w podejmowaniu decyzji dotyczących funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych i zarządzania mieniem wspólnym jest najistotniejszym prawem, a zarazem obowiązkiem wynikającym z prawa własności. Niestety, nie zawsze istnieje możliwość osobistego uczestnictwa w zebraniach właścicieli lokali we wspólnocie. Wówczas jedyną formą wyrażenia swojego stanowiska jest upoważnienie do tego innej osoby. Zazwyczaj są to osoby z kręgu najbliższej rodziny, czy też sąsiadów, którzy podczas zebrania okazują się udzielonym pełnomocnictwem. Niestety, niejednokrotnie zdarza się, iż sama treść przedstawionego dokumentu uniemożliwia skuteczne (zgodne z prawem) wyrażenie woli w imieniu mocodawcy. Dlatego też postanowiliśmy omówić podstawowe zagadnienia prawne związane z pełnomocnictwem. Oczywiście zamieszczone poniżej opracowanie nie wyczerpuje tematu, a jedynie stanowi jego naświetlenie.

Przepisy dotyczące pełnomocnictwa reguluje ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) w art. 95 i następnych. Zgodnie z art. 95 § 1 czynność prawna może zostać dokonana przez przedstawiciela, chyba że ustawa lub właściwość danej czynności prawnej nie dopuszczają takiej możliwości.

Należy przy tym pamiętać, że czynność prawna dokonana przez pełnomocnika (przedstawiciela) w granicach umocowania pociąga za sobą skutki bezpośrednio dla reprezentowanego (art. 95 § 2 k.c.).

Podstawą umocowania (do działania w cudzym imieniu) może być oświadczenie reprezentowanego (pełnomocnictwo). Chcielibyśmy przybliżyć Państwu zagadnienia związane z pełnomocnictwem.

RODZAJE PEŁNOMOCNICTW

Zgodnie z art. 98 k.c. wyróżnia się następujące rodzaje pełnomocnictw:

1. **Pełnomocnictwo ogólne** - obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu. W praktyce zakres tego upoważnienia obejmuje jedynie uczestnictwo i zabieranie głosu w imieniu mocodawcy podczas zebrania Właścicieli. W sprawach przekraczających zarząd zwykły wymagane jest udzielenie innego rodzaju pełnomocnictwa. Przykładowy katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu określa art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali, do których zalicza m.in. przyjęcie rocznego planu gospodarczego, ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu, zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, zmianę udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej i.t.p.
2. **Pełnomocnictwo rodzajowe** - określa rodzaj (typ) czynności prawnych oraz przedmiot tych czynności. Co najmniej takim pełnomocnictwem winien reprezentować się umocowany w celu głosowania na zebraniach w danej Wspólnocie nad uchwałami w sprawach udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty, przyjęcia rocznych planów gospodarczych, zaciągnięcia kredytu na wykonanie remontów. Udzielenie tego rodzaju pełnomocnictwa umożliwia podejmowanie decyzji w imieniu mocodawcy w zakresie czynności przekraczających zarząd zwykły (czyli faktycznie niemal wszystkich uchwał głosowanych w trakcie zebrań członków wspólnot mieszkaniowych).

Takim pełnomocnictwem powinna legitymować się osoba, która jest na stałe umocowana do reprezentowania właściciela lokalu wobec wspólnoty mieszkaniowej.

3. **Pełnomocnictwo szczególne** - obejmuje umocowanie do dokonania konkretnej (poszczególnej) czynności. Umożliwia ono oddanie głosu nad uchwałami przekraczającymi zakres zarządu zwykłego dotyczącymi konkretnej sprawy, np. przyjęcia uchwały w sprawie planu gospodarczego na dany (konkretny) rok, zmiany przeznaczenia pomieszczenia pralni na pomieszczenie gospodarcze wynajmowanie dla Pani „X”, itp.

Takim pełnomocnictwem może legitymować się osoba, która jest jednorazowo umocowana do reprezentowania właściciela lokalu wobec wspólnoty mieszkaniowej.

FORMY PEŁNOMOCNICTW

Zasadą ogólną jest to, że pełnomocnictwo (tak, jak każde oświadczenie woli) może zostać udzielone w dowolnej formie, w tym również ustnej. Wyjątkiem jest **pełnomocnictwo ogólne**, które pod rygorem nieważności musi zostać ustanowione w formie pisemnej (art. 99 § 2 k.c.).

Możliwe jest więc udzielenie pełnomocnictwa w formie ustnej, ale w praktyce ma ono miejsce jedynie w przypadku obecności mocodawcy na zebraniu, w trakcie którego upoważni wskazaną osobę do reprezentowania jego interesów. W sytuacji zaś, gdy Właściciel lokalu nie może być obecny na zebraniu, czy też nie może uczestniczyć w głosowaniu nad zaproponowanymi uchwałami, pełnomocnictwo winno zostać udzielone w formie pisemnej określającej zakres umocowania. Pełnomocnictwo takie, stanowiące dowód dokonania umocowania pełnomocnika, musi zostać załączone do protokołu z zebrania członków wspólnoty.

Ponadto, jeżeli dla ważności czynności prawnej potrzebna jest szczególna forma (np. forma aktu notarialnego), pełnomocnictwo do dokonania tej czynności powinno być udzielone w tej samej formie (art. 99 § 1 k.c.). Wymóg ten odnosi się do czynności prawnych, które muszą być dokonane w szczególnej formie pod rygorem nieważności.