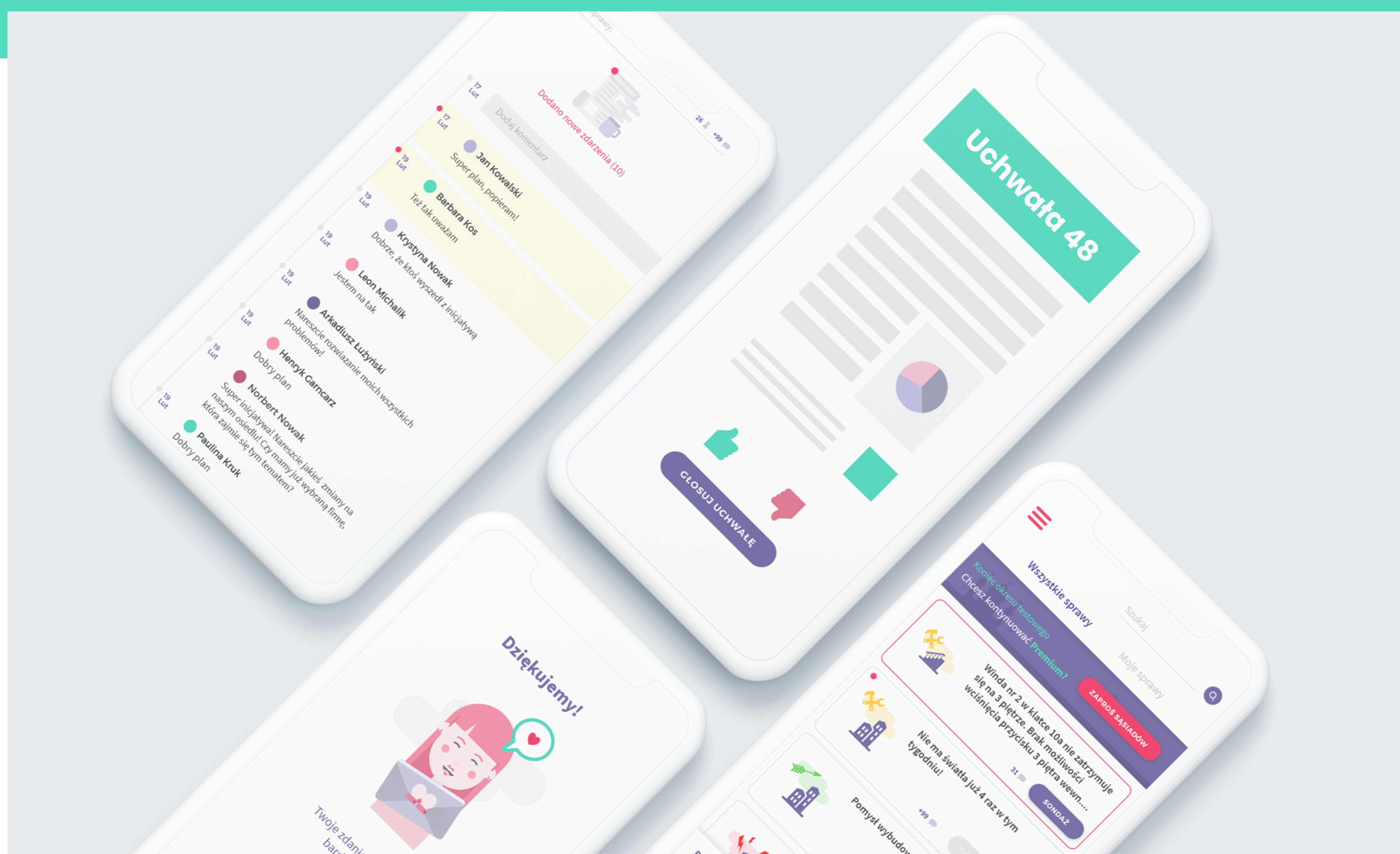


Raport

Elektroniczne głosowanie uchwał wspólnoty mieszkaniowej

Podstawy prawne – orzeczenia sądów – komentarze



Raport: Elektroniczne głosowanie uchwał wspólnoty mieszkaniowej

Głosowanie elektroniczne	<p>§ Podstawa prawna</p> <ul style="list-style-type: none"> - ustawa o własności lokali - orzeczenie sądów 	Co to oznacza?
<p>Uchwały wspólnoty mieszkaniowej można głosować elektronicznie.</p>	<p>Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów (uchwałą można przyjąć zasadę jeden właściciel jeden głos). (art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Nie ma żadnych przeszkód do głosowania elektronicznego. Właściciel może składać oświadczenie elektronicznie, ustawa nie zabrania takiej formy.
<p>Elektronicznie można głosować na zebraniu wspólnoty, oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów.</p> <p>Nie jest potrzebna uchwała o zgodzie na elektroniczne głosowanie.</p>	<p>Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. (art. 23 ust 1. ustawy)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Większość uchwał podejmowana jest tzw. trybem obiegowym (indywidualne zbieranie głosów). Ten tryb może być realizowany w drodze elektronicznej np. poprzez platformę do głosowania. Podobnie na zebraniu wspólnoty. Nie jest potrzebna odrębna uchwała w sprawie głosowania elektronicznego. Głosowanie przeprowadza zarząd lub zarządca.
<p>Ustawa nie określa w żaden sposób technicznych aspektów głosowania.</p>	<p>Ustawa nie zastrzega żadnej szczególnej formy dla indywidualnego zbierania głosów właścicieli lokali. Nie budzi też wątpliwości, iż oddanie głosu jest oświadczeniem woli, a zgodnie z treścią art. 60 kc wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli). <i>Wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 27.marca 2013 (sygn. akt V ACa 110/13)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Technika głosowania może być dowolnie wybrana przez zarząd lub zarządcę, należy pamiętać o dokumentacji głosowania głosów. Elektroniczne głosowanie pozwala identyfikować głosującego po adresie elektronicznym lub numerze ID.
<p>Głosy zbieramy do czasu uzyskania większości "za" lub "przeciw". Nie ma obowiązku zbierać głosów od wszystkich.</p>	<p>Ustawa o własności lokali nie wymaga w wypadku indywidualnego zbierania głosów, powtórzenia tej czynności aż do chwili, gdy wszyscy członkowie wspólnoty będą mogli oddać swój głos. <i>Wyrok Sądu Apelacyjnego z Katowic z dnia 08.listopada 2017 (I ACa 486/17)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Głosowanie można zakończyć, gdy suma zebranych głosów osiągnie większość (zarówno "za" jak i "przeciw") - ustawa stawia na efektywność podejmowania decyzji. Natomiast każdy właściciel powinien pisemnie być poinformowany o wynikach głosowania.
<p>Należy dokładnie udokumentować stanowisko właściciela ("za", "przeciw", lub wstrzymanie się).</p>	<p>Z treści uchwały musi wynikać w sposób niebudzący wątpliwości ilu właścicieli (jaka liczba udziałów w nieruchomości wspólnej) poparto projekt uchwały, ilu było jej przeciwnych, a ilu wstrzymało się od udziału w głosowaniu. <i>Sąd Okręgowy w Słupsku w wyroku z dnia 18. września 2013 (I C 149/13)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Elektroniczne głosowanie powinno kończyć się dokumentem, z którego wynika, kto i jak głosował. Głosowania we wspólnocie są jawne. Tajne głosowanie jest niezgodne z prawem. Każdy właściciel ma prawo wglądu w dokumentację wspólnoty w tym głosowania uchwał.
<p>Uchwała musi określać czynność, na którą zgadzają się właściciele, oraz upoważnienia do dokonania tych czynności dla zarządu lub zarządcy.</p>	<p>Koniecznym elementem każdej uchwały właścicieli lokali jest zarówno wyrażenie zgody na dokonanie konkretnej czynności, jak i umocowanie zarządu do jej wykonania w formie udzielonego do tej czynności pełnomocnictwa w formie prawem przewidzianej. <i>Sąd Okręgowy w Słupsku w wyroku z dnia 18. września 2013 (I C 149/13)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Uchwała musi być napisana jasno i klarownie. Każdy powinien zrozumieć treść uchwały, z której powinno wynikać co dokładnie, w jakim terminie, i w jakim budżecie zamierza wspólnota. Wspólnota powinna także umocować zarząd do czynności zmierzających do realizacji uchwały.
<p>Do czasu zamknięcia głosowania można zmieniać głos.</p>	<p><i>W wyroku z dnia 6.9.2018 r. (V CSK 475/17) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, zgodnie z którym do chwili zamknięcia głosowania nad przyjęciem lub odrzuceniem uchwały wspólnoty mieszkaniowej, głosujący mogą zmieniać swoje zdanie, wyrażając odmienną wolę niż uprzednio.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Głosowanie trwa do czasu zamknięcia głosowania. Jest zatem logiczne, że można swoje stanowisko modyfikować, jednakże wyłącznie do czasu zamknięcia głosowania. Możliwość zmiany po zamknięciu podważałaby sens głosowania.

Można głosować uchwały drogą elektroniczną

Ustawa o własności lokali nie zawiera żadnych wskazówek dotyczących technicznego sposobu głosowania uchwał. Nie zawiera wymogów takich jak np. własnoręczne złożenie podpisu, czy sporządzenie listy obecności i listy biorących udział w głosowaniu. W zakresie “techniki” głosowania ustawa zawarła jeden wymóg: uchwała musi być podjęta większością głosów (art. 23 ust 2. ustawy o własności lokali). Ustawodawca wyszedł z założenia, iż przeprowadzanie głosowania nie jest czynnością skomplikowaną i nie ma potrzeby nadmiernego sformalizowania tego procesu. Takie założenie okazało się słuszne, szczególnie w kontekście szybkiego rozwoju technologii.

Oddanie głosu przez właściciela lokalu jest złożeniem oświadczenia woli, które zawiera stanowisko “za” lub “przeciw” proponowanej uchwale. Oświadczenie woli

reguluje art. 60 kodeksu cywilnego:

Wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli).

Zatem każde działanie właściciela lokalu (także np. rozmowa telefoniczna), które pozwoli poznać jego stanowisko wobec uchwały w sposób dostateczny można uznać za formę oddania głosu. Przepis nie reguluje form dowodowych, stąd formy dokumentowania złożenia oświadczenia woli są zależne od stron. We wspólnotach mieszkaniowych dominującym sposobem dokumentowania jest forma pisemna oraz elektroniczna, traktowana (zgodnie z kodeksem cywilnym) także jako forma pisemna, często bardziej skuteczna.

W sprawie głosowania elektronicznego nie jest potrzebna uchwała

Elektroniczne głosowanie uchwał wspólnoty mieszkaniowej dotyczy oczywiście głosowania uchwał w trybie indywidualnego zbierania głosów (najczęstszego z racji niskiej frekwencji na zebraniach). Trzeba zaznaczyć, iż nic nie stoi na przeszkodzie, by także na zebraniu wspólnoty głosy były oddawane elektronicznie przez obecnych na zebraniu oraz uczestniczących w zebraniu online. Głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów przeprowadza zarząd lub zarządca (art. 23. ust. 1 ustawy o własności lokali) natomiast

na zebraniu - przewodniczący zebrania, i te podmioty odpowiadają za prawidłowość głosowania. Nie ma zatem konieczności podejmowania uchwały w zakresie “zgody” na głosowania elektroniczne, co więcej taka uchwała - w przypadku odmowy zgody ograniczałaby prawa właścicieli lokali i byłaby podstawą do zaskarżenia jej do sądu.

Ważna jest identyfikacja osoby oddającej głos

Jedną z ważniejszych czynności podczas procedowania głosowania jest identyfikacja podmiotu składającego oświadczenie woli w zakresie głosowania uchwały. W przypadku głosowania elektronicznego, przeprowadzający głosowanie powinien mieć pewność, iż adres elektroniczny z którego jest odbierany głos należy do danego właściciela.

Możliwe w tym zakresie są oświadczenia tradycyjne, podpisane ręcznie, w którym wskazany jest adres elektroniczny, z którego właściciel będzie oddawał głos. W przypadku platformy do głosowania, ważne jest by loginem posługiwał się właściciel oraz, by on samodzielnie nadawał hasło do platformy.

Protokół z głosowania

Ustawa o własności lokali nie wspomina o konieczności sporządzenia takiego dokumentu. Dobrą praktyką stało się jednak powszechnie sporządzanie protokołu z głosowania, jako dokumentu potwierdzającego zamknięcie oraz wyniki

procedowania uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Protokołem może być także tekst uchwały z oznaczonymi wynikami głosowania.

Wyroki sądów

Ustawa dopuszcza głosowanie elektroniczne:

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 27 marca 2013 r. (sygn. akt V ACa 110/13) wskazuje jasno, iż ustawa nie zastrzega żadnej szczególnej formy dla indywidualnego zbierania głosów właścicieli lokali. Nie budzi też wątpliwości Sądu Apelacyjnego, iż oddanie głosu jest oświadczeniem woli,

a zgodnie z treścią art. 60 kc wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli elektronicznej (oświadczenie woli).

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 czerwca 2016 r. (sygn. akt. VI ACa 1167/15), rozstrzyga zdecydowanie, iż elektroniczna forma komunikacji oraz głosowania uchwał jest dopuszczalna i zgodna z ustawą. Z uzasadnienia wyroku: Sąd Okręgowy uznał, że powód został prawidłowo powiadomiony o fakcie podjęcia i treści uchwał e-mailem, zaś zgłoszenie żądania dostarczenia mu zawiadomienia również pocztą nie skutkowało przedłużeniem terminu do zaskarżenia uchwał. Zdaniem Sądu pierwszej instancji ustawodawca przewidział obowiązek zawiadomienia członka wspólnoty o podjętych uchwałach, przy czym nie zastrzegł, że jedyną

Można zakończyć głosowanie, gdy uzyska się większość:

Wbrew niektórym głosom, nie jest wymagane odbieranie głosu od wszystkich właścicieli lokali. Sądy analizując ustawę o własności lokali kierują się rozsądkiem i efektywnością.

Wyrok Sądu Apelacyjnego z Katowic z dnia 08 listopada 2017 I ACa 486/17 : Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 716) nie wymaga w wypadku indywidualnego zbierania głosów, powtarzania tej czynności aż do chwili, gdy wszyscy członkowie wspólnoty będą mogli oddać swój głos.

Wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 24 grudnia

Musi być jasne kto i jak głosować:

Sąd Okręgowy w Słupsku w wyroku z dnia 18 września 2013 r. (I C 149/13) zwrócił uwagę, iż z uchwały musi wynikać na co wspólnota wyraża zgodę oraz kto i jak i głosować:

1. Koniecznym elementem każdej uchwały właścicieli lokali jest zarówno wyrażenie zgody na dokonanie konkretnej czynności, jak i umocowanie zarządu do jej wykonania

Do czasu zamknięcia głosowania można zmieniać zdanie:

W wyroku z dnia 06 września 2018 r. (V CSK 475/17) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, zgodnie z którym do chwili zamknięcia głosowania nad przyjęciem lub odrzuceniem

jego formą jest powiadomienie za pośrednictwem poczty. Tymczasem zgodnie z treścią art. 61 § 1 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Ponadto zgodnie z § 2 tego artykułu oświadczenie woli wyrażone w postaci elektronicznej jest złożone innej osobie z chwilą, gdy wprowadzono je do środka komunikacji elektronicznej w taki sposób, żeby ta osoba mogła się zapoznać z jego treścią. Według Sądu pierwszej instancji powód zapoznał się z treścią podjętych uchwał na podstawie treści e-maila, co sam potwierdził.

2013 (IC 1093/13): Uchwały podejmowane w trybie indywidualnego zbierania głosów zapadają z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu większości, a zaprzestanie dalszego zbierania podpisów nie może wpływać na ważność uchwały, gdyż nawet w przypadku gdyby wszyscy pozostali właściciele, którzy jeszcze nie głosowali nad uchwałą, oddali głosy przeciw uchwale, uchwała i tak zostałaby podjęta.



w formie udzielonego do tej czynności pełnomocnictwa w formie prawem przewidzianej.

2. Z treści uchwały musi wynikać w sposób niebudzący wątpliwości ilu właścicieli (jaka liczba udziałów w nieruchomości wspólnej) poparło projekt uchwały, ilu było jej przeciwnych, a ile wstrzymało się od udziału w głosowaniu.

uchwały wspólnoty mieszkaniowej, głosujący mogą zmieniać swoje zdanie, wyrażając odmienną wolę niż uprzednio.

Wspólnota.online dostarcza narzędzie **Uchwała48:**
szybkie i skuteczne głosowanie uchwał nawet w 48 godzin!

Przewaga **Uchwały48** nad dotychczas stosowanym mailem:

Czynność	 Mail	 Uchwała48
Raport z głosowania	Drukowane osobnych maili	Jeden wygodny plik
Przypomnienia	Ręcznie	Automatycznie każdemu właścicielowi
Informacja o ilości oddanych głosów	Brak publicznego podglądu	Stały, aktualizowany podgląd
Informacja kto jak głosował	Brak publicznego podglądu	Stały, aktualizowany podgląd
Zliczanie głosów	Przepisywanie głosów z e-mail	Automatycznie, na bieżąco online

Wspólnota.online jest liderem na rynku cyfryzacji wspólnot. Głosowanie online to automatyczne przypomnienia dla wszystkich właścicieli, bieżący podgląd liczby oddanych głosów w czasie rzeczywistym, zautomatyzowane zliczanie głosów i wydruk końcowego raportu na jedno kliknięcie.



Zobacz, jak działa **Uchwała48:**

[Zobacz](#)

Masz pytania dotyczące Twojej wspólnoty?
Zapytaj naszego eksperta:



+48 502 292 319

www.wspólnota.online: lider cyfryzacji wspólnot!