**Informacja dla właścicieli lokali o możliwości głosowania uchwał wspólnot mieszkaniowych drogą elektroniczną**

W związku ze zbliżającym się okresem rozliczeniowym wspólnot mieszkaniowych oraz planowanymi zebraniami w 2016 r. zatwierdzającymi plany rzeczowo-finansowe na kolejny rok Chojnowski Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej informuje właścicieli o możliwości głosowania uchwał wspólnot mieszkaniowych nie tylko w sposób tradycyjny (na zebraniu bądź pisemnie na karcie do głosowania przy indywidualnym zbieraniu głosów przez zarząd), lecz także za pomocą poczty elektronicznej.

Informacja ta jest co do istoty sprawy ważna przede wszystkim dla osób nie mogących brać bezpośredniego udziału w głosowaniu.

Ustawa o własności lokali stanowi, że uchwały mogą być podejmowane w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, nie zastrzegając żadnej szczególnej formy oddawania głosów. Tym samym decyzję co do formy, w jakiej zarząd będzie zbierał głosy, pozostawiono uznaniu zainteresowanych. Jeżeli dla dokonania danej czynności nie została zastrzeżona żadna forma, nie ma przeszkód, aby oświadczenie woli złożyć drogą elektroniczną. Zgodnie bowiem z art. 60 Kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, 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 (złożenie oświadczenia woli za pośrednictwem poczty elektronicznej). **Tym samym właściciel, który będzie zainteresowany głosowaniem drogą mailową, na skrzynkę poczty elektronicznej zarządcy nieruchomości, winien wcześniej jednorazowo złożyć odpowiednią własnoręcznie podpisaną deklarację w formie papierowej, z podaniem swojego adresu poczty elektronicznej, w której określi sposób głosowania nad uchwałami wspólnoty drogą elektroniczną.**

Przepisy zastrzegają dla skutecznego dokonania niektórych czynności prawnych (złożenia oświadczenia woli) obowiązek dokonania ich w określonej przepisami szczególnej formie (na przykład aktu notarialnego lub w zwykłej formie pisemnej). W przypadku czynności, dla których ustawodawca zastrzegł pisemną formę złożenia oświadczenia woli, zastosowanie ma art. 78 § 2 Kc, zgodnie z którym dla osiągnięcia przez korespondencję elektroniczną statusu formy pisemnej, oświadczenie woli musi być opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym za pomocą ważnego kwalifikowanego certyfikatu. Tym samym dla dochowania formy pisemnej danej czynności brak podpisu bezpiecznego wyklucza możliwość wysłania oświadczenia za pomocą poczty elektronicznej. Trzeba jednak podkreślić, że odnosi się to tylko do tych czynności, dla których wymagana forma została wprost określona w przepisach prawa. W przypadku ustawy o własności lokali obowiązek zachowania szczególnej formy przewiduje art. 18 ust. 2a określający tryb zmiany sposobu zarządu we wspólnocie (to jest z zarządcy na innego zarządcę bądź zarząd).

Ponadto, jak stanowi art. 22 ust. 2, do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Powyższy przepis nawiązuje do art. 99 § 1 Kc, zgodnie z którym jeśli do ważności czynności prawnej potrzebna jest szczególna forma, pełnomocnictwo do dokonania tej czynności winno być udzielone w tej samej formie. W związku z powyższym koniecznym jest zastosowanie takiej formy (oznaczającej konieczność wykorzystania podpisu kwalifikowanego) również w sprawach objętych zakresem działania art. 21 ust. 3, na mocy którego zarząd składa oświadczenia w celu wykonania uchwał ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali (dotyczy to udzielenia zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, dokonania podziału nieruchomości wspólnej oraz udzielenia zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem).

Tym niemniej w przypadku pozostałych uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali, mają oni możliwość oddawania głosów za pośrednictwem poczty elektronicznej w formie zwykłej, niewymagającej podpisu kwalifikowanego. Głosowanie za pośrednictwem poczty elektronicznej nie jest obowiązkowe i jest możliwe wyłącznie wówczas, gdy uprawniony do głosowania członek wspólnoty złoży uprzednio w tej mierze pisemną deklarację (pozwalającą na jednoznaczną identyfikację osoby głosującej).

**Zarządca nieruchomości**

**Chojnowski Zakład Gospodarki**

**Komunalnej i Mieszkaniowej**

**w Chojnowie**