**Pełnomocnictwo dla najemcy - kiedy się przyda?**

**Pełnomocnictwo dla najemcy to ciekawe rozwiązanie jeśli ufamy osobie wynajmującej lokal. Wyjaśniamy, w jakich sytuacjach może ono okazać się przydatne.**

**Ustawa z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali wskazuje, że w sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej decydują wyłącznie właściciele mieszkań i lokali użytkowych. Takie osoby są również stroną w stosunkach ze wspólnotą. Warto nadmienić, że we wspominanej ustawie ani razu nie pojawia się określenie „najemca” lub „najem”. Niemniej jednak, istnieją pewne sytuacje, w których wspólnota mieszkaniowa musi nawiązać kontakt z najemcą. Takie kontakty będą miały inny charakter jeśli właściciel mieszkania przygotuje pełnomocnictwo dla najemcy. To rozwiązanie sprawia, że osoba wynajmująca mieszkanie może np. współuczestniczyć w zarządzaniu nieruchomością wspólną zamiast właściciela lokalu i załatwiać pewne sprawy. Pełnomocnictwo dla najemcy jest opcją, którą można zastosować tylko wtedy, gdy dobrze znamy osobę użytkującą lokal (np. jako znajomego lub członka rodziny). Warto wyjaśnić, jak działa takie pełnomocnictwo, które czasem ułatwia wiele sytuacji (np. jeśli właściciel mieszkania wyjeżdża za granicę).**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Pełnomocnictwo dla najemcy przydaje się w kilku sytuacjach (np. gdy właściciel lokalu ma zaufanie do najemcy i wyjeżdża za granicę).***

l ***Warto sporządzić pełnomocnictwo z podpisem notarialnie poświadczonym, które jest postrzegane przez wspólnoty jako znacznie bardziej wiarygodne.***

l ***Pełnomocnictwo związane z głosowaniem na zebraniu wspólnoty powinno być szczególnie starannie sporządzone.***

***Poniżej przedstawiamy dodatkowe informacje, które wydają się ważne w kontekście ciekawego tematu, jakim jest pełnomocnictwo dla najemcy.***

**Pełnomocnictwo dla najemcy przyda się w kilku sytuacjach**

Wspomniane już pełnomocnictwo dla najemcy to rozwiązanie, które może przydać się w kilku sytuacjach. Pierwszą z nich jest najem lokalu przez członka rodziny lub dobrego znajomego w sytuacji, gdy właściciel mieszkania nie może osobiście załatwiać spraw związanych z „M” (np. z powodu wyjazdu). „*Chodzi również o uczestnictwo w zebraniach wspólnoty mieszkaniowej i głosowanie jako pełnomocnik właściciela mieszkania*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Innym przykładem zastosowania opisywanego pełnomocnictwa jest sytuacja, w której najemca sam opłaca wszystkie koszty związane z lokalem i dlatego chce mieć wgląd w rozliczenia (tzn. sprawdzać saldo wpłat). Bez pełnomocnictwa wspólnota mieszkaniowa nie może ujawnić najemcy np. informacji o ewentualnych zaległościach i nadpłatach. Pełnomocnictwo dla najemcy może okazać się przydatne również wtedy, gdy wspólnota mieszkaniowa przegłosowała uchwałę umożliwiająca korzystanie z części nieruchomości wspólnej tylko właścicielom mieszkań. Wówczas pełnomocnictwo udzielone najemcy pomoże ominąć ten zakaz bez konieczności zaskarżania kontrowersyjnej uchwały. „*Warto pamiętać, że takie zaskarżenie przez właściciela będzie już niemożliwe jeśli minął ustawowy termin (6 tygodni)*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Czwarta sytuacja skutkująca tym, że pełnomocnictwo dla najemcy będzie przydatne, wiąże się z przypadkiem, w którym mieszkanie zostało wynajęte przez dłuższy czas, a najemca prowadzi podnajem. „*Wówczas pełnomocnictwo jest bardzo użyteczne, bo to najemca de facto zarządza lokalem i chce np. otrzymać nowy klucz do części wspólnych, który później przekaże podnajemcom albo zamierza zgłosić zmianę liczby osób zamieszkujących w „M”* - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Pełnomocnictwo powinno być starannie zredagowane …**

Praktyka pokazuje, że wspólnoty mieszkaniowe dość ostrożnie podchodzą do kwestii pełnomocnictwa dla najemcy. Dotyczy to nie tylko pełnomocnictwa ogólnego o najszerszym zakresie, ale również pełnomocnictw rodzajowych dotyczących określonego rodzaju czynności (np. stałego głosowania na zebraniu wspólnoty) oraz pełnomocnictw szczegółowych związanych ze ściśle ustaloną czynnością. „*Warto pamiętać, że głosowanie na zebraniu wspólnoty wymaga zawsze pełnomocnictwa rodzajowego*” - przypomina Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Każde pełnomocnictwo dla najemcy (niezależnie od jego rodzaju) powinno zostać odpowiednio i dokładnie sformułowane. Dobrym rozwiązaniem może być notarialne poświadczenie podpisu, które w kancelarii notarialnej jest wykonywane praktycznie „od ręki” i kosztuje zaledwie 20 zł + 23% VAT. W przypadku pełnomocnictwa rodzajowego dotyczącego głosowania na zebraniu wspólnoty, trzeba pamiętać, że powinno ono wymieniać czynności przekraczające zwykły zarząd. „*Taki wymóg wiąże się z faktem, że podczas głosowania członków wspólnoty oraz ewentualnie ich pełnomocników zapadają decyzje dotyczące czynności przekraczających zwykły zarząd*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Właściciel lokalu jako mocodawca może określić, w jakich sprawach jego pełnomocnik powinien zagłosować i w jaki sposób. Jeśli pełnomocnictwo dla najemcy nie przewiduje takich obostrzeń, to trzeba przyjąć, że pełnomocnik ma prawo głosować we wszystkich sprawach (również w ramach indywidualnego zbierania głosów). Potwierdzenie stanowi np. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 listopada 2014 r. o sygnaturze akt VI ACa 127/14. „*Wspólnoty na ogół nie wymagają, aby pełnomocnictwo dla najemcy wymieniało konkretne głosowania z uwzględnieniem ich daty i porządku obrad (mimo Wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2002 r. o sygnaturze akt II CKN 1479/00*)” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Pełnomocnik może być ukarany za przekroczenie uprawnień**

W ramach podsumowania, warto przypomnieć, że pełnomocnictwo dla najemcy może zostać łatwo odwołane, a pełnomocnik ponosi odpowiedzialność za przekroczenie swoich uprawnień. „*Pełnomocnik działający bez umocowania lub przekraczający zakres pełnomocnictwa, odpowiada za szkody bez ograniczeń - również na podstawie artykułu 415 kodeksu cywilnego (zobacz Wyrok Sądu Najwyższego z 18 marca 2010 roku - sygn. akt V CSK 319/09)*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl/)