

Włodzimierz Gawrylczyk*

UCHWAŁY WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH – ICH PODEJMOWANIE, ZASKARŻANIE I ROZSTRZYGANIE SPORÓW

Streszczenie

Chociaż ustawa o własności lokalu – regulująca sposób ustanawiania odrębnego prawa własności do samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali dla innych celów, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarządzanie wspólną własnością – obowiązuje od wielu lat i sądy wydały wiele wyroków wyjaśniających niektóre z jego przepisów, nadal występują wątpliwości interpretacyjne i praktyczne problemy związane z podejmowaniem uchwał przez wspólnoty mieszkaniowe oraz rozwiązywaniem sporów dotyczących ich uchylecia. Kwestie związane z podejmowaniem uchwał, odwoływanie się do sądów i rozwiązywanie sporów dotyczących uchylecia uchwał są równie interesujące i trudne ze względu na ich złożoność. W artykule przedstawiono niektóre aspekty tej problematyki, w szczególności zwięźle zarysowanie podstaw prawnych tworzenia i funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, zasad zarządzania wspólną własnością, zasad podejmowania uchwał przez wspólnoty mieszkaniowe i ich zaskarżania do sądu oraz niektóre aspekty rozstrzygnięcia sporów przez sąd.

Słowa kluczowe: własność lokalu, wspólnota mieszkaniowa, uchwała, skarga do sądu, rozstrzygnięcie sporów.

* Dr nauk prawnych, Elbląska Uczelnia Humanistyczno-Ekonomiczna, adiunkt w Katedrze Publicznego Prawa Gospodarczego na Wydziale Administracji i Nauk Społecznych, sędzia Sądu Apelacyjnego w Gdańsku w stanie spoczynku.

Synopsis

Resolutions of housing communities – their taking, appealing and dispute resolution

Although the law on ownership of premises, regulating the manner of establishing separate ownership of self-contained residential premises, premises for other purposes, rights and obligations of owners of these premises and management of a common property, has been in force for many years and the courts have issued many judgments explaining some of its provisions, still occur interpretation doubts and practical problems related to the adoption of resolutions by housing communities and resolving disputes about their repeal. Issues related to adopting resolutions, appealing to courts and resolving disputes about repealing resolutions are as interesting and difficult due to their complexity. The aim of this study is to present some of its aspects, in particular to briefly outline the legal grounds for the creation and functioning of housing communities, the principles of management of a common property, adoption of resolutions by the community, appealing resolutions to court and certain aspects of resolving litigation related to this.

Keywords: ownership of premises, housing community, resolution, complaint to court, settlement of disputes.

Wstęp

Chociaż ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali¹ (zwana dalej: u.w.l.), regulująca sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną, obowiązuje od wielu lat (weszła w życie z dniem 1 stycznia 1995 r.), a sądy wydały wiele orzeczeń wyjaśniających niektóre jej przepisy, nadal występują wątpliwości interpretacyjne oraz praktyczne problemy związane z podejmowaniem uchwał przez wspólnoty mieszkaniowe oraz z rozstrzygnięciem sporów o ich uchylenie. Problematyka dotycząca podejmowania uchwał, ich zaskarżania do sądu oraz rozstrzygnięcia sporów o uchylenie uchwał jest tyleż interesująca, co trudna, z uwagi na swoją złożoność. W literaturze nie brak krytycznych głosów wskazujących na brak logicznej systematyki ustawy, istotne luki prawne i niedociągnięcia legislacyjne.

Funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej, którą tworzy ogół właścicieli i współwłaścicieli lokali położonych w budynku na danej nieruchomości, opiera się na dwóch fundamentalnych zasadach:

¹ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tekst jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 716 ze zm.

1) zasadzie woli właścicieli lokali, którzy mogą (niekiedy muszą) podejmować uchwały w sprawie zarządu wspólną nieruchomości;

2) zasadzie ingerencji sądu na żądanie uprawnionego podmiotu w celu zagwarantowania prawidłowego funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej.

Właściciele lokali podejmują uchwały dotyczące zwłaszcza wykonywania przez zarząd wspólnoty czynności przekraczających zwykły zarząd wspólną nieruchomości. Przy podejmowaniu uchwał i rozstrzyganiu sporów o ich uchylenie występują m.in. takie kwestie, często sporne, jak:

1) określenie, jakie elementy budynku stanowią wspólną nieruchomość, a więc uprawniają wspólnotę mieszkaniową do podejmowania uchwał;

2) zgoda na adaptację strychu na lokal mieszkalny (która powoduje m.in. zmianę wielkości udziałów współwłaścicieli w częściach wspólnych);

3) czy z funduszu remontowego można pokryć koszty rozbudowy budynku (np. budowy balkonów)?;

4) zasady rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej lub zużycia wody i odprowadzenia ścieków, w przypadku wspólnej sieci grzewczej, wodnej i ściekowej;

5) ustalenie kosztów zarządu wspólną nieruchomości;

6) ustalenie zasad prawidłowego zarządzania wspólną nieruchomością;

7) według jakich kryteriów oceniać, czy dana czynność zarządu przekracza granice zwykłego zarządu wspólną nieruchomością;

8) jakie są zasady głosowania współwłaścicieli lokalu?;

9) czy wspólnota mieszkaniowa może uchwalić regulamin korzystania ze wspólnej nieruchomości lub regulamin rozliczania kosztów zużycia wody, odprowadzania ścieków, ogrzewania lokali i części wspólnych?;

10) czy wszystkie przepisy powyższej ustawy mają zastosowanie do małej wspólnoty mieszkaniowej?

W toku rozpoznawania spraw przez sądy dodatkowo występują m.in. takie kwestie, jak:

a) jakiego rodzaju ogólnie i jakie konkretnie interesy skarżącego właściciela lokalu są godne ochrony?;

b) czy dopuszczalne jest uchylenie uchwały tylko w całości, czy też możliwe jest uchylenie jej w części?;

c) czy zaskarżona uchwała ma charakter majątkowy, a co za tym idzie, czy dopuszczalna jest skarga kasacyjna od wyroku sądu apelacyjnego?;

d) czy skuteczna jest uchwała wadliwa, lecz niezaskarżona, która jest jednym z elementów stanu faktycznego sprawy o uchylenie innej uchwały?;

e) czy dopuszczalna jest skarga o ustalenie nieważności uchwały oraz skarga o uznanie uchwały za nieistniejącą?

Celem niniejszego opracowania jest przybliżenie niektórych aspektów tej problematyki, w szczególności wskazanie w skrócie podstaw prawnych powstania i funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, zasad zarządu wspólną nieruchomością, podejmowania uchwał przez wspólnotę, zaskarżania uchwał do sądu oraz niektórych aspektów rozstrzygnięcia sporów sądowych z tym związanych.

Podstawą opracowania są obowiązujące przepisy prawne, literatura przedmiotu, orzeczenia sądowe i doświadczenie zawodowe autora opracowania, jako sędziego rozpatrującego m.in. tego rodzaju sprawy.

Powstanie wspólnoty mieszkaniowej, ich rodzaje i zarządzanie wspólną nieruchomością

Powstanie wspólnoty mieszkaniowej

Powstanie wspólnoty mieszkaniowej wiąże się z ustanowieniem odrębnej własności lokalu. O jej powstaniu mówi w lakoniczny sposób art. 6 *in principio* u.w.l., stanowiąc, że tworzy ją ogół właścicieli, których lokale wchodziły w skład określonej nieruchomości. Wynika z niego jednoznacznie, że wspólnota powstaje z mocy prawa z chwilą wyodrębnienia choćby jednego samodzielnego lokalu w budynku o wielu lokalach należących do co najmniej dwóch osób. Wspólnota istnieje tak długo, dopóki istnieje odrębna własność lokali należących do różnych osób. Lokalem w rozumieniu tej ustawy jest samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu. W myśl art. 3 u.w.l., w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, zaś udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Tryb postępowania o ustanowienie odrębnej własności lokalu zasadniczo wskazują art. 7–11 u.w.l. Według tych przepisów odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Umowa musi mieć formę aktu notarialnego. Może być zawarta albo przez współwłaścicieli nieruchomości albo przez właściciela nieruchomości i na-

bywcę lokalu. Warunkiem powstania odrębnej własności lokalu jest wpis prawa własności lokalu do księgi wieczystej, chyba że odrębna własność lokalu powstała z mocy orzeczenia sądowego (wówczas wpis do księgi wieczystej ma charakter deklaracyjny). Odrębna własność lokalu może powstać także w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia – po zakończeniu budowy – odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę. Do ważności takiej umowy niezbędne jest, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony, oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej. Uważa się, że wspólnota mieszkaniowa nie powstaje w razie wyodrębnienia przez właściciela nieruchomości odrębnej własności lokalu dla siebie na podstawie art. 10 ustawy o własności lokali². Jednak wspólnota powstanie w razie zbycia lokalu lub niewyodrębnionej części budynku. Odrębna własność lokali nie gaśnie w razie skupienia przez jednego właściciela prawa własności wszystkich lokali, jednak wówczas istnienie wspólnoty mieszkaniowej nie ma sensu, więc przestaje ona istnieć.

Jednak nie jest to kompletna regulacja powstania odrębnej własności lokali, bo:

1) Stosownie do ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych³ (zwanej dalej: u.s.m.), odrębna własność lokali może powstać także w budynkach spółdzielni mieszkaniowych. Prawny sposób wyodrębniania lokalu w budynku spółdzielczym i przeniesienie jego własności następuje według reguł wynikających z przepisów rozdziału 1 i 2 ustawy o własności lokali, przy uwzględnieniu szczególnych rozwiązań określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Wspólnota mieszkaniowa nie powstaje w razie ustanowienia odrębnej własności lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową w budynku stanowiącym jej własność (art. 27 ust. 3 u.s.m.). Z chwilą wyodrębnienia własności wszystkich lokali w danym budynku lub budynkach w danej nieruchomości wspólnej, ustawa o własności lokali będzie miała do nich pełne zastosowanie, niezależnie od pozostawiania przez właściciela lokalu członkiem spółdzielni. W myśl art. 24¹ u.s.m. większość właścicieli

² E. Drozd, *Zarząd nieruchomością wspólną według ustawy o własności lokali*, „Rejent” 1995, nr 4, s. 11.

³ Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.

lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczona wielkością udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali zarówno w zakresie praw i obowiązków, jak i zarządu nieruchomością wspólną. Oznacza to pozbawienie spółdzielni zarządu sprawowanego na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych⁴. Spółdzielnia może w takim przypadku sprawować zarząd na podstawie umowy o zarządzanie zawartej ze wspólnotą mieszkaniową.

2) W myśl art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa po zakończeniu likwidacji lub postępowania upadłościowego spółdzielni mieszkaniowej albo postępowania egzekucyjnego, jeśli nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa. Wówczas osoby mające własnościowe spółdzielcze prawa do lokali w domach mieszczących co najmniej dwa samodzielne lokale nabywają własność tych lokali z mocy prawa, bez wyrażania woli nabycia ich własności.

3) Szczególny przypadek powstania odrębnej własności lokali, a zatem i wspólnoty mieszkaniowej, reguluje art. 33e ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego⁵. Otóż lokale mieszkalne w zasobach towarzystw budownictwa społecznego (zwanych dalej: t.b.s.), wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków złożonych do dnia 30 września 2009 roku, mogą być wyodrębnione na własność wyłącznie na zasadach określonych w rozdziale 4B tej ustawy (ust. 1 tego art.). W myśl ust. 2–4 art. 33e przeniesienie własności lokalu mieszkalnego przez towarzystwo budownictwa społecznego może nastąpić wyłącznie na rzecz osoby fizycznej, będącej jednocześnie najemcą lokalu mieszkalnego i stroną umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu, wyodrębnienie odrębnej własności lokalu nie może nastąpić przed upływem 5 lat od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku, a decyzję o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego podejmuje zgromadzenie współników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie t.b.s. W myśl art. 33j ust. 3 w zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerw-

⁴ Według tego przepisu spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

⁵ Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 1020 ze zm.

ca 1994 r. o własności lokali. Oznacza to, że t.b.s. może ustanowić odrębną własność lokalu na podstawie jednostronnej czynności prawnej, o której jest mowa w art. 7 ust. 1 u.w.l. Wspólnota mieszkaniowa w takim budynku powstaje z chwilą zbycia przez t.b.s. pierwszego lokalu. W takim przypadku zarząd nieruchomością wspólną stanowiącą współwłasność t.b.s. jest wykonywany przez towarzystwo jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l. (art. 33j ust. 1 powyższej ustawy).

Rodzaje wspólnot i zasady zarządzania w nich wspólną nieruchomością

Są dwa rodzaje wspólnot mieszkaniowych, w zależności od liczby lokali w budynku lub budynkach położonych na danej nieruchomości gruntowej, tj. tzw. mała wspólnota mieszkaniowa i duża wspólnota mieszkaniowa. Od rodzaju wspólnoty zależy sposób zarządzania wspólną nieruchomością. Wynika to z treści art. 19 i 20 u.w.l., według których, jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych należących nadal do dotychczasowego właściciela nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny⁶ (zwanego dalej: k.c.) i ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego⁷ (zwanego dalej: k.p.c.); jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu (art. 20 ust. 1 zd. 1 u.w.l.).

A zatem do zarządzania wspólną nieruchomością w małych wspólnotach mieszkaniowych stosuje się przepisy k.c. o współwłasności ułamkowej (art. 195–221 jednak z pewnymi wyjątkami⁸) oraz przepisy art. 611–616 k.p.c. Jednakże – w myśl art. 18 u.w.l. – właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej lub prawnej, zaś zmiana tak ustalonego sposobu zarządu może nastąpić na podstawie

⁶ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.

⁷ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 1043 ze zm.

⁸ A. Turlej, w: R. Strzelczyk, A. Turlej, *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, C.H. Beck, Warszawa 2010, s. 395–401.

uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza, przy czym uchwała taka stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej. W myśl art. 33 u.w.l. w razie powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej, w trybie przewidzianym w art. 18 ust. 1, w braku odmiennych postanowień umowy, stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału czwartego o zarządzie nieruchomością wspólną.

Sporne jest, czy do małych wspólnot mieszkaniowych, gdy właściciele lokali nie zawarli umowy na podstawie art. 18 u.w.l., stosuje się pozostałe przepisy rozdziału 4 tej ustawy o zarządzie nieruchomością wspólną. Według A. Turleja⁹ do małych wspólnot mieszkaniowych stosuje się wszystkie przepisy art. 18–33 u.w.l. o zarządzaniu wspólną nieruchomością, z pewnymi modyfikacjami wynikającymi z pierwszeństwa zastosowania przepisów k.c., bo inaczej mała wspólnota mieszkaniowa niczym nie różniłaby się od instytucji współwłasności.

Do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną w małej wspólnocie mieszkaniowej potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Z kolei w orzecznictwie sądowym prezentowane są poglądy, że uregulowanie zarządu rzeczą wspólną przewidziane w art. 199–209 k.c. jest uregulowaniem kompletnym, nie zawiera odesłania do innych przepisów i jest wystarczające do sprawowania zarządu bez potrzeby stosowania zasad określonych w innych, szczególnych przepisach dotyczących zarządu; w myśl tego uregulowania, sprawowanie zarządu rzeczą wspólną odbywa się przez dokonywanie czynności faktycznych i prawnych przez samych współwłaścicieli, bez podejmowania uchwał stwierdzających możliwość ich dokonania; przewiduje ono możliwość zwrócenia się do sądu o rozstrzygnięcie w wypadkach, w których stosownie do tego uregulowania rozstrzygnięcie takie jest potrzebne dla zapewnienia prawidłowości zarządu. Do tego zarządu nie mają zastosowania przepisy ustawy o własności lokali dotyczące zarządu nieruchomością wspólną w dużej wspólnocie mieszkaniowej, a więc ani przepisy o podejmowaniu uchwał przez właścicieli lokali, ani o zaskarżaniu uchwał do sądu¹⁰. Ten pogląd nie w pełni jest aprobowany w literaturze przedmiotu.

⁹ Tamże, s. 395–401.

¹⁰ Zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2013 r., IV CSK 731/12, Legalis 804264; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 17 września 2014 r., I ACa 391/14, Legalis 1241557; postanowienie Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 25 maja 2016 r., I ACa 105/16, Legalis 1472324.

Art. 6 u.w.l., definiujący wspólnotę mieszkaniową jako ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości nie definiuje charakteru prawnego wspólnoty, tylko stanowi w drugim zdaniu, że wspólnota może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną w rozumieniu art. 33¹ k.c., niemającą osobowości prawnej, do której stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych. Charakter prawny wspólnoty, a co za tym idzie, problem zdolności prawnej, jest sporny w doktrynie i był sporny w orzecnictwie Sądu Najwyższego¹¹. Niewątpliwie jest to jedno z trudniejszych zagadnień występujących w praktyce wspólnot i praktyce sądowej. Rozbieżne poglądy na temat charakteru prawnego wspólnoty mieszkaniowej zostały przedstawione w sposób syntetyczny w uzasadnieniu uchwały Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z 21 grudnia 2007 r.¹² Ramy artykułu nie pozwalają na szersze omówienie tej problematyki.

Siedziba wspólnoty jest określona przez położenie wspólnej nieruchomości. Jeśli do reprezentowania wspólnoty upoważniony jest zarządca, doręczeń należy dokonywać na jego adres. Podobnie gdy zarząd jest wybrany spośród osób spoza członków wspólnoty, siedziba zarządu musi być wyraźnie oznaczona.

Prawa i obowiązki właścicieli lokali określone są w art. 12–17 u.w.l. Właściciel lokalu ma m.in. prawo do współkorzystania ze wspólnej nieruchomości, zaliczania pożytków i innych przychodów ze wspólnej nieruchomości na poczet wydatków związanych z jej utrzymaniem, musi utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w tym uiszczać miesięczne zaliczki na te koszty. W małych wspólnotach mieszkaniowych każdy właściciel lokalu m.in. ma prawo do współposiadania wspólnej nieruchomości, zaliczenia pożytków i innych korzyści ze wspólnej rzeczy na poczet obciążających ją wydatków, jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną oraz musi ponosić wydatki i ciężary z nią związane. Do czynności przekraczających zwykły zarząd wspólną nieruchomością wymagana jest zgoda wszystkich właścicieli lokali, zaś czynności zwykłego zarządu wymagają zgody większości właścicieli lokali (art. 199 i 201 k.c.). Mogą w tym zakresie podejmować uchwały.

¹¹ Zob. M. Nazar, *Status cywilnoprawny wspólnoty mieszkaniowej*, „Rejent” 2000, nr 4, s. 128.

¹² Uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, OSNC z 2008 r., nr 7–8, poz. 69.

Zarząd wspólnoty i zarządzanie wspólną nieruchomością

Zarząd wspólnoty, zarządzanie sprawami wspólnoty i zarządca to są różne pojęcia, choć w ustawie słowo „zarząd” używane jest czasem w znaczeniu podmiotowym, a czasem w znaczeniu funkcjonalnym, rozumiane jako „zarządzanie”.

W dużej wspólnocie mieszkaniowej musi być wybrany jednoosobowy lub kilkuosobowy zarząd – jako organ jednostki organizacyjnej, jaką jest wspólnota – czego wymaga art. 20 ust. 1 u.w.l. Zarząd jest wybierany do kierowania sprawami wspólnoty i reprezentowania jej na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Zarząd przewidziany w art. 20 u.w.l. może występować w tej samej wspólnocie obok zarządu w znaczeniu funkcjonalnym, o którym mowa w art. 18 ust. 1 tej ustawy, i który jest podmiotem w stosunku do wspólnoty zewnętrznym, realizującym czynności związane z bieżącą administracją. Przepisy tej ustawy nie zawierają żadnych postanowień, które ograniczałyby lub wręcz wyłączałyby możliwość powołania zarządu w znaczeniu podmiotowym, jeżeli wcześniej doszło do powierzenia zarządu w jego funkcjonalnym znaczeniu. Wprawdzie art. 18 ust. 3 ustawy o własności lokali utrzymuje obowiązek wyboru zarządu w rozumieniu art. 20 tej ustawy wyłącznie wtedy, gdy sposobu zarządu nie określono w umowie ani w późniejszej uchwale, jednak nie oznacza to, że taki zarząd z woli członków wspólnoty nie może zostać wybrany¹³.

Członkiem zarządu może być członek wspólnoty lub osoba spoza niej. Gdy zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie (art. 21 ust. 1 i 2 u.w.l.). Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie, zaś do podjęcia przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielenie zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Zarząd na podstawie tak udzielonego pełnomocnictwa składa też oświadczenia ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali w celu wykonania uchwał w sprawie udzielenia zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie

¹³ Zob. trafne postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2017 r., I CZ 4/17, Legalis nr 1618123.

tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego, na udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej i na dokonanie podziału nieruchomości (art. 22 ust. 2 w zw. z ust. 3 pkt 5, 5a i 6 tego art.).

Zarządzać wspólną nieruchomością może bezpośrednio zarząd wspólnoty (zarząd właścicielski) lub podmiot uprawniony na podstawie umowy zawartej w trybie art. 18 ust. 1 i 2a u.w.l. Mogą one zlecić administrowanie wspólną nieruchomością zawodowemu zarządcy działającemu na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹⁴ (zwanej dalej: u.g.n.)¹⁵. Taka praktyka jest powszechna. Zgodnie z art. 185 ust. 2 u.g.n. umowa powinna określać zakres zarządzania nieruchomością ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla właścicieli lokali i musi mieć formę pisemną lub elektroniczną pod rygorem nieważności. Należy podkreślić, że powierzenie przez wspólnotę mieszkaniową zarządu na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l. nie oznacza zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością w rozumieniu art. 185 ust. 2 w zw. z art. 184b u.g.n.¹⁶ Przepisy o obowiązku posiadania licencji przez zarządców zostały uchylone z dniem 1 stycznia 2014 r. Obecnie zarządcą może być każdy, kto spełnia ogólne wymogi k.c. co do zdolności prawnej i zdolności do czynności prawnych.

Przepisy ustawy o własności lokali ani nawet przepisy k.c. nie definiują pojęcia zwykłego zarządu i czynności przekraczających zwykły zarząd. Na ogół przyjmuje się, że przez czynności zwykłego zarządu należy rozumieć załatwianie bieżących spraw związanych z normalną eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym¹⁷. Oceny takiej czynności należy dokonywać z uwzględnieniem konkretnych okoliczności.

Do czynności zwykłego zarządu (nie wymagających uchwał wspólnoty) należą w szczególności takie sprawy, jak:

1) zawieranie umów na dostawę energii elektrycznej, ciepłej, wody, gazu, wywóz odpadków;

¹⁴ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.

¹⁵ Por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 8 lutego 2013 r., V ACa 533/12, Legalis nr 637128; wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 kwietnia 2017 r., II GSK 2486/15, Legalis nr 1599464.

¹⁶ Zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 czerwca 2015 r., II GSK 1153/14, Legalis nr 1303803.

¹⁷ Zob. J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, LexisNexis, Warszawa 1994, s. 131 i n.

- 2) utrzymanie czystości i bezpieczeństwa na nieruchomości wspólnej (odśnieżanie chodników, dachów i miejsc parkingowych);
- 3) zagospodarowanie terenów zielonych (koszenie trawy, sadzenie kwiatów, drzew czy krzewów, nawadnianie);
- 4) bieżące naprawy wynikające z realizacji rocznego planu gospodarczego;
- 5) dokonywanie drobnych remontów i napraw oraz ulepszeń na terenie nieruchomości wspólnej (np. naprawa domofonów, wind, drzwi wejściowych do budynku, uszczelnienie dachówki);
- 6) dochodzenie należności z tytułu udziału w pokrywaniu kosztów utrzymania wspólnej nieruchomości¹⁸;
- 7) spłacanie należności kontrahentom wspólnoty z zaciągniętych zobowiązań z zakresu zwykłego zarządu;
- 8) wniesienie zażalenia w postępowaniu administracyjnym na postanowienie uzgadniające decyzję ustalającą warunki dla przebudowy części wspólnej nieruchomości;¹⁹
- 9) wyrażenie zgody na czasowe zajęcie nieruchomości wspólnej²⁰.

Należy podkreślić, że jeśli zarządca, któremu zlecone jest administrowanie nieruchomością miałby składać oświadczenia woli ze skutkiem dla wspólnoty lub reprezentować ją przed sądami czy organami władzy publicznej, to jego umocowanie do takiego działania musi wynikać z treści umowy o zarządzanie lub z osobnego pełnomocnictwa udzielonego przez zarząd wspólnoty²¹. Natomiast jeżeli zarządca ma wykonać czynność prawną przekraczającą czynności zwykłego zarządu, to musi legitymować się pełnomocnictwem udzielonym przez wspólnotę w formie uchwały stosownie do wymogu art. 22 ust. 2 u.w.l.²²

Wykaz czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu zawiera art. 22 ust. 3 u.w.l., ale nie jest on wyczerpujący. Są to w szczególności:

¹⁸ Zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2013 r., III CZP 42/13, OSNC z 2014 r., nr 6, poz. 60.

¹⁹ Zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 lipca 2012 r., II OSK 654/11, Legalis nr 779488.

²⁰ Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 24 października 2013 r., I ACa 835/13, Legalis nr 1048874.

²¹ Por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 5 grudnia 2012 r., I ACa 1117/12, Legalis nr 721956.

²² Zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2018 r., I CZ 8/18, Legalis nr 1731919.

1) ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej;

2) przyjęcie rocznego planu gospodarczego;

3) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu;

4) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;

5) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;

6) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;

7) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej;

8) nabycie nieruchomości;

9) wytoczenie powództwa o sprzedaż lokalu na licytacji właściciela zalegającego obciążających go należności lub wykraczającego uporczywie przeciwko obowiązkowemu porządkowi domowemu;

10) ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną;

11) udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych;

12) określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej;

13) połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu, z tym że wymaga to zgody właścicieli lokali wyrażonej w uchwale; w razie odmowy zainteresowany właściciel lokalu może żądać rozstrzygnięcia przez sąd.

Z orzecznictwa sądowego wynika, że do czynności przekraczających zwykły zarząd wspólną nieruchomością należy zaliczyć także wyrażenie zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu usytuowanym w bu-

dynku wielorodzinnym²³ czy zamontowanie klimatyzatorów na elewacji budynku²⁴.

Trzeba dodać, że na gruncie obowiązującej ustawy można wyróżnić sprawy, których nie można zakwalifikować jako ściśle rozumiane czynności zarządu nieruchomością wspólną, a które ustawodawca pozostawił woli członków wspólnoty wyrażanej w uchwałach. Nie mieszczą się one w dychotomicznym podziale na czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zwykły zarząd wspólną nieruchomością. Są to:

1) uchwała ustalająca zwiększenie obciążenia z tytułu ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali (art. 12 ust. 3);

2) uchwała wprowadzająca regulamin porządku domowego (art. 16 ust. 1);

3) uchwała zaprotokołowana przez notariusza zmieniająca sposób zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 2a);

4) uchwała o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu (art. 20 ust. 1);

5) uchwała o zawieszeniu w czynnościach lub odwołaniu zarządu wspólnoty lub poszczególnych członków (art. 20 ust. 2);

6) uchwała o zmianie metody liczenia głosów, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (art. 23 ust. 2),

7) uchwała w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi lub zarządcy z prowadzonej przez niego działalności (art. 29 ust. 2);

8) uchwała o wyrażeniu zgody na nabycie przyległych nieruchomości gruntowych umożliwiających spełnienie wymogów przewidzianych dla działek budowlanych i uchwała o udzieleniu zarządowi lub zarządcy określonego w art. 18 ust. 1 u.w.l. pełnomocnictwa do nabycia przyległych nieruchomości (art. 32a)²⁵.

²³ Zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 16 stycznia 2018 r., II SA/Bd 835/17, Legalis nr 1721184.

²⁴ Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 30 stycznia 2018 r., I ACa 728/17, Legalis nr 1760317.

²⁵ W praktyce były przypadki sprzedaży zabudowanych nieruchomości gruntowych w granicach po obrysie budynku, co było sprzeczne z wymaganiami stawianymi dla zabudowanej działki budowlanej.

Podejmowanie uchwał przez właścicieli lokali

Chodzi tu o dwie podstawowe kwestie, tj. o przedmiot uchwał (o czym jest mowa wyżej) i o tryb ich podejmowania (o czym jest mowa niżej).

Właściciele lokali mogą podjąć uchwałę w każdej sprawie, która dotyczy bezpośrednio lub pośrednio zarządzania wspólną nieruchomością, a więc nie tylko w sprawach przekraczających czynności zwykłego zarządu. Treść uchwał powinna być jasna, precyzyjna i zgodna z prawem, nie powinna wywoływać żadnych wątpliwości. Nie każda uchwała odpowiada tym wymogom, co wynika z praktyki sądowej. Nie ma prawnych przeszkód, by w jednej uchwale większość właścicieli lokali wyraziła zgodę na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, udzieliła zgody na jej nadbudowę, przebudowę, ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy, rozporządzenie tym lokalem oraz zmianę wysokości udziałów we wspólnej nieruchomości, o czym jest mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l.²⁶

Nadrzędnym organem wspólnoty mieszkaniowej jest zebranie właścicieli lokali. Zebranie właścicieli lokali zwołuje:

- 1) zarząd wspólnoty;
- 2) zarządca, jeśli powierzony mu został zarząd w sposób określony w art. 18 ust. 1 u.w.l.;
- 3) każdy właściciel lokalu, w wypadku gdy zarząd lub zarządca któremu zarząd został powierzony na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l. nie zwoła zebrania co najmniej raz w roku w terminie pierwszego kwartału każdego roku, przy czym uprawnienie to odnosi się tylko do tych obligatoryjnych corocznych zebrań (art. 30 i 31 u.w.l.).

Tryb podejmowania uchwał reguluje art. 23 u.w.l. Uchwały podejmowane są bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd (rozumiany jako organ wspólnoty mieszkaniowej lub jako inny podmiot zarządzający wspólną nieruchomością), przy czym uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Ustawa nie zawiera wskazań, kiedy można stosować tryb mieszany, należy więc uznać, że decyzja należy do podmiotu zwołującego zebranie i do właścicieli lokali biorących udział w zebraniu. W praktyce ten tryb jest stosowany wtedy, gdy na zebraniu uchwała nie

²⁶ Por. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 18 maja 2012 r., I ACa 449/12, LEX nr 1238495.

uzyskała wymaganej liczby głosów. W orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że można zaprzestać zbierania głosów w trybie indywidualnego ich zbierania, gdy za uchwałą głosowała większość właścicieli lokali²⁷. Można uznać, że głosy niezbrane nie miałyby wpływu na treść uchwały, jednakże niezbranie głosów od wszystkich uprawnionych do głosowania jest uchybieniem formalnym. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie (art. 23 ust. 3 u.w.l.). Określenie tej daty ma istotne znaczenie dla ustalenia początku biegu terminu do zaskarżenia uchwały.

O zebraniu właścicieli zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem, wskazując dzień, godzinę, miejsce zebrania i porządek obrad (art. 32). Właściciele lokali nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w takim zawiadomieniu, toteż mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub je zmieniać²⁸. Mogą też podjąć uchwały w sprawie nieobjętej zawiadomieniem²⁹.

Ustawa nie wskazuje, czy w razie zwołania zebrania przez właściciela lokalu należy stosować art. 32 dotyczący zasad zawiadomienia o zebraniu. Wydaje się, że brak pisemnego zwołania, czy zwołania go w terminie krótszym niż tydzień od zawiadomienia, nie stanowi automatycznie podstawy do uchylenia uchwały. Ustawa nie wskazuje też, czy głosowanie ma być jawne, czy tajne, ani nie wskazuje zasad dokumentowania jego przebiegu, poza przypadkiem wskazanym w art. 18 ust. 2a, w którym jest mowa o zebraniu zaprotokołowanym przez notariusza. W literaturze i judykaturze jest niesporne, że zebranie wspólnoty może uchwalić tajność głosowania oraz że z zebrania sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i protokolant.

Zasadą jest, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów (art. 23 ust. 2 *in principio* u.w.l.). Wyjątki, gdy na jednego właściciela przypada jeden głos, przewidziane są w dwóch przypadkach, tj.:

²⁷ Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 8 listopada 2017 r., I ACa 486/17, Legalis nr 1706657.

²⁸ Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 7 lutego 2013 r., I ACa 1203/12, LEX nr 1280872.

²⁹ Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 31 stycznia 2013 r., I ACa 1380/12, LEX nr 1306100.

1) gdy w umowie lub w uchwale podjętej w trybie większości udziałów tak postanowiono (art. 23 ust. 2 *in fine*);

2) z mocy prawa³⁰ na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów we wspólnej nieruchomości, jeśli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela, bądź gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie (art. 23 ust. 2a u.w.l.).

W praktyce należy uznać, że dla ustalenia wielkości udziałów we wspólnej nieruchomości miarodajny jest wpis w księdze wieczystej. Jeśli ktoś jest właścicielem kilku lokali w danym budynku lub budynkach należących do jednej nieruchomości gruntowej, to w głosowaniu dysponuje tylko jednym głosem. Jeżeli lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, współwłaściciele celem oddania głosu przypadającego na ich lokal w głosowaniu prowadzonym według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, obowiązani są ustanowić w formie pisemnej pełnomocnika, dokonując tego większością głosów liczoną według wielkości udziałów we współwłasności lokalu (art. 23 ust. 2b u.w.l.). Jeżeli lokal jest przedmiotem wspólności majątkowej małżeńskiej, głos współwłaścicieli jest niepodzielny. Powinni oni uzgodnić z sobą sposób głosowania (za czy przeciw uchwale). W tym zakresie stosuje się art. 36 i n. ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy³¹. Możliwe jest wzajemne udzielenie pełnomocnictwa do głosowania.

Właściciel lokalu może głosować osobiście lub przez przedstawiciela. Przedstawicielstwo uregulowane jest zwłaszcza w art. 95–109 k.c. W sprawach przekraczających zwykły zarząd wspólną nieruchomością konieczne jest pełnomocnictwo rodzajowe (wniosek z art. 98 k.c.). Takiego pełnomocnictwa wymaga m.in. udzielenie umocowania do głosowania nad zmianą sposobu liczenia większości głosów, o jakim jest mowa w ust. 2 i 2a art. 23 u.w.l. W innych sprawach wystarczające jest pełnomocnictwo ogólne, które powinno być pod rygorem nieważności udzielone na piśmie (art. 99 § 2 k.c.). Przepisy prawne nie wskazują formy pełnomocnictwa rodzajowego lub szczególnego potrzebnego do oddania głosu przez członka wspólnoty mieszkaniowej. Wskazane jest, by dla celów dowodowych pełnomocnictwo było udzielone

³⁰ Przyjęcie takiego sposobu głosowania nie jest uzależnione od podjęcia uchwały. Tak trafnie orzekł Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 października 2005 r., IV CK 129/05, „Monitor Prawniczy” 2005, nr 23, s. 1164.

³¹ Ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy, tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 682 ze zm.

w formie pisemnej. Jeśli było udzielone ustnie, także jest skuteczne, z tym że w razie sporu można tę okoliczność ustalić w postępowaniu sądowym, przy czym nie chodzi tu o potwierdzenie czynności dokonanej przez pełnomocnika, lecz o dowodzenie faktu udzielenia pełnomocnictwa i jego zakresu³².

Zaskarżanie uchwał wspólnot mieszkaniowych i rozstrzyganie sporów

Zacznijmy rozważania od charakteru prawnego uchwały właścicieli lokali (wspólnoty mieszkaniowej). Ustawa o własności lokali tego nie rozstrzyga, konieczne jest więc odwołanie się do ogólnych zasad prawa cywilnego. Trzeba uznać, że udział w głosowaniu ma charakter czynności prawnej, stąd też biorący w nim udział musi – dla ważności swego oświadczenia woli, a wobec tego niekiedy także dla ważności uchwały – mieć pełną zdolność do czynności prawnej, a jeśli działa przez pełnomocnika – pełnomocnictwo musi mieć charakter rodzajowy. Skoro głosowanie ma charakter czynności prawnej, to uchwała zawiera oświadczenie woli, jest zatem czynnością prawną i wywiera określone skutki prawne. Inaczej nie byłoby problemu zaskarżania uchwał.

Według art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, 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. Z tego przepisu trzeba wyciągnąć wniosek, że uchwałę może zaskarżyć właściciel oraz samodzielnie także współwłaściciel lokalu. Między współwłaścicielami nie zachodzi współuczestnictwo jednolite, co oznacza że każdy z nich może działać samodzielnie. Uchwałę może zaskarżyć także współwłaściciel lokali niewyodrębnionych. Każda przesłanka zaskarżenia wymieniona w art. 25 ust. 1 ustawy może stanowić samodzielną podstawę zaskarżenia.

Powództwo takie może być wytoczone przeciwko wspólnotie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a). Jest to termin zawity, co oznacza, że w razie jego przekroczenia sąd oddali powództwo bez merytorycznego badania przesłanek zaskarżenia. Zaskarżona uchwała

³² Por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 stycznia 2017 r., I ACa 426/15, Legalis nr 1576856.

podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy (art. 25 ust. 2). Właściwy do rozpoznania sprawy jest sąd okręgowy, w którego okręgu znajduje się wspólna nieruchomości (art. 17 pkt 4² i art. 30 k.p.c.).

W orzecznictwie sądowym jest rozbieżne orzecznictwo, co do podstawy prawnej i terminu wytoczenia powództwa o ustalenie nieważności lub nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej (czy podstawę stanowi wyłącznie art. 25 u.w.l. i stosuje się wskazany tam termin, czy podstawę stanowi art. 189 k.p.c., a prawo nie wskazuje terminu). Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 września 2015 r. orzekł, że możliwe jest wystąpienie przez członków wspólnoty mieszkaniowej z powództwem o ustalenie opartym na podstawie art. 189 k.p.c., zmierzającym do ustalenia nieistnienia uchwały; wystąpienie z takim powództwem bezspornie nie jest ograniczone ani podmiotowo, ani również temporalnie, a brak jest podstaw prawnych do wprowadzania jakichkolwiek czasowych ograniczeń w jego wytoczeniu, poprzez zastosowanie terminu przewidzianego w art. 25 ust. 1a u.w.l., ale dla wytoczenia innego powództwa, a mianowicie opartego na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy. Powództwo, o którym mowa w powołanym przepisie, oraz powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały, wytoczone na podstawie art. 189 k.p.c., są dwoma odrębnymi powództwami, odrębnie uregulowanymi przez ustawodawcę i brak jest podstaw prawnych do tego, aby przy ich dochodzeniu zamiennie stosować elementy reżimu prawnego, niedotyczącego wprost określonego powództwa³³. Jest to trafny pogląd. Natomiast Sąd Apelacyjny w Szczecinie orzekł, że zawarte w art. 25 ust. 1 u.w.l. sformułowanie „zaskarżyć uchwałę do sądu” oznacza wniesienie pozwu o uchylenie uchwały, jak też o ustalenie jej nieważności lub nieistnienia, w terminie wskazanym w tym przepisie, gdyż przepis ten łącznie z ust. 1a art. 25 reguluje w sposób autonomiczny i wyczerpujący sposób zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej³⁴. Pogląd ten wydaje się odosobniony.

W jednym pozwie nie można wystąpić jednocześnie z tymi dwoma lub trzema roszczeniami, bo one wzajemnie się wykluczają, ale można wskazać jedno z nich jako roszczenie główne, a drugie jako roszczenie ewentualne.

Powód powinien podać w pozwie, o jaką niezgodność uchwały z prawem lub umową chodzi lub jakie jego interesy uchwała narusza. Powództwo

³³ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2015 r., I CSK 773/14, Legalis nr 1352499.

³⁴ Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 17 listopada 2016 r., I ACa 742/16, Legalis nr 1556375.

może być oparte np. na zarzucie nieprawidłowego trybu głosowania (np. nieprawidłowego zwołania zebrania, uniemożliwienia zabrania głosu, nieprawidłowego obliczenia głosów, nieprawidłowego uznania głosów pełnomocników nienależycie umocowanych za ważne) lub na zarzucie innych naruszeń prawa lub interesów skarżącego. Niejednolite jest orzecznictwo sądowe w kwestii dopuszczalności przytaczania po upływie terminu do zaskarżenia uchwały nowych podstaw zaskarżenia. Można uznać za przeważające orzecznictwo wskazujące, że prawo do powoływania nowych podstaw nie ulega prekluzji³⁵.

Naruszenie interesu właściciela powinno być oceniane m.in. w świetle zasad współzycia społecznego. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Spór wówczas sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem wspólnoty a dobrem jej indywidualnego członka. Na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. ochronie podlega nie każdy interes właścicieli lokali, a jedynie interes godny takiej ochrony w konfrontacji z interesami pozostałych właścicieli lokali.

Więcej problemów w toku rozstrzygnięcia sporów może stwarzać badanie, czy zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością. Sąd, badając uchwałę, powinien brać pod uwagę celowość uchwały, rzetelność i gospodarność. Sąd powinien badać uchwałę w kontekście prawnych podstaw zaskarżenia w granicach wskazywanej przez powoda podstawy faktycznej i przy zastosowaniu obowiązujących reguł dowodowych.

Po wpłynięciu pozwu do sądu, powinien on w pierwszym rzędzie ocenić, czy sprawa ma charakter majątkowy, a jeśli tak, to jaka jest wartość przedmiotu sporu, bo od tego zależy ewentualna dopuszczalność zaskarżenia wyroku sądu drugiej instancji skargą kasacyjną do Sądu Najwyższego. W praktyce trudno niekiedy ocenić charakter prawny sporu – majątkowy czy niemajątkowy. Dla przykładu, Sąd Najwyższy w jednej ze spraw uznał, że sprawa o ustalenie nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej o odwołaniu ze składu zarządu jednego z jego członków jest sprawą o prawa majątkowe³⁶. We

³⁵ Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2011 r., I CSK 540/10, Legalis nr 432250; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 23 lutego 2017 r., I ACa 865/16, Legalis 1669003.

³⁶ Postanowienie z dnia 26 stycznia 2006 r., V CSK 53/05, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 2007 r., nr 14, poz. 88.

wstępnej fazie postępowania sąd powinien badać, czy reprezentanci stron są prawidłowo umocowani do działania.

W kwestii oceny zgodności zaskarżonej uchwały z przepisami regulującymi tryb podejmowania uchwał, sąd powinien badać, czy zebranie było prawidłowo zwołane, tj. czy zwołał je zarząd lub uprawniony zarządca, czy każdy właściciel lokalu otrzymał zawiadomienie o terminie, miejscu i przedmiocie zebrania, a jeśli nie otrzymał – to jaki to miało wpływ na treść uchwały. Niezawiadomienie członka wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli nie stanowi bezwzględnej podstawy uchylenia uchwały, ale może stanowić podstawę jej uchylenia, jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść. Jeśli uchwały były podejmowane częściowo w trybie głosowania na zebraniu, częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów, to trzeba ustalić, czy liczba głosów za uchwałą, jako suma głosów oddanych w obu trybach, stanowi większość. Uchwała podjęta z naruszeniem ustawowego wymogu większości głosów, liczonej według większości udziałów, oznacza że nie stanowi wyrażenia woli przez wspólnotę mieszkaniową, a więc jest uchwałą nieistniejącą³⁷.

W innych kwestiach należy m.in. badać, czy przedmiotem uchwał były właściwe dokumenty czy tylko ich projekty³⁸. Jeśli strona procesowa powołuje się na regulamin wspólnoty, to trzeba badać nie tylko czy uchwała jest sprzeczna z regulaminem, ale także czy regulamin nie jest sprzeczny z ustawą. Nie podlega on badaniu pod tym kątem w innym postępowaniu, bo wspólnota nie podlega rejestracji, w odróżnieniu np. od spółdzielni, której statut sąd rejestrowy bada przy wpisie do Krajowego Rejestru Sądowego.

Sąd może uwzględnić powództwo lub je oddalić, stosownie do treści żądania powoda oraz dokonanych ustaleń. Wyrok uchylający uchwałę ma charakter konstytutywny, gdyż zmienia stan prawny istniejący we wspólnocie mieszkaniowej. W literaturze postuluje się, by uchylane były uchwały, które są wadliwe w sposób istotny, zwłaszcza jeżeli były podjęte:

- 1) z przekroczeniem kompetencji przysługujących zebraniu właścicieli;
- 2) z naruszeniem przepisów prawa zapewniających ochronę interesów osób trzecich lub interesu publicznego (np. przepisów prawa karnego, administracyjnego, finansowego);

³⁷ Por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 kwietnia 2017 r., I ACa 258/16, Legalis nr 1636735.

³⁸ Uchwała o zatwierdzeniu niepodpisanego przez członków zarządu sprawozdania zarządu powinna być uchylona.

3) z naruszeniem zasad funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej (zasada woli właścicieli i zasada ingerencji sądu) oraz istoty jej działalności (którą jest zarząd nieruchomością wspólną);

4) pod wpływem wady oświadczenia woli powodującej zgodnie z przepisami k.c. bezwzględna nieważność czynności prawnej (art. 82 i 83 k.c.).

Czasem występuje problem, czy można uchylić uchwałę w części. Trzeba uznać, że jeśli w jednej uchwale rozstrzygnięto kilka spraw niezwiązanych ze sobą bezpośrednio, a wada dotyczy tylko niektórych zawartych w niej rozstrzygnięć, to dopuszczalne jest uchylenie uchwały w części wadliwej.

Podsumowanie

Przedstawione opracowanie nie daje w pełni odpowiedzi na wszystkie wątpliwości związane z podejmowaniem uchwał przez wspólnoty mieszkaniowe i rozstrzyganiem sporów sądowych zwłaszcza o ich uchylenie. Zapewne będą one nadal powstawać w toku podejmowania uchwał i przy orzekaniu, gdyż życie jest bogate w różne wydarzenia, które mają znaczenie prawne, a przepisy ustawy są nazbyt lakoniczne, posługują się niespójną terminologią, nie zawsze też dają odpowiedź np. na pytanie, czy dany stan faktyczny mieści się w ramach zawartych w nich norm prawnych. Celowe jest doprecyzowanie rozwiązań prawnych, które są krytycznie oceniane w literaturze przedmiotu i budzą wątpliwości interpretacyjne. Jednakże, szersze przedstawienie tej problematyki wymagałoby osobnej monografii.

Akty prawne

Ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy, tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 682 ze zm.

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.

Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 1043 ze zm.

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tekst jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 716 ze zm.

Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 1020 ze zm.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.

Orzecznictwo

- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005 r., IV CK 129/05, „Monitor Prawniczy” 2005, nr 23, s. 1164.
- Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2006 r., V CSK 53/05, Orzecznictwo Sądów Polskich z 2007 r., nr 14, poz. 88.
- Uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, OSNC z 2008 r., nr 7–8, poz. 69.
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2011 r., I CSK 540/10, Legalis nr 432250.
- Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2013 r., IV CSK 731/12, Legalis 804264.
- Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2013 r., III CZP 42/13, OSNC z 2014 r., nr 6, poz. 60.
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2015 r., I CSK 773/14, Legalis nr 1352499.
- Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2017 r., I CZ 4/17, Legalis nr 1618123.
- Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2018 r., I CZ 8/18, Legalis nr 1731919.
- Wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 18 maja 2012 r., I ACa 449/12, LEX nr 1238495.
- Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 5 grudnia 2012 r., I ACa 1117/12, Legalis nr 721956.
- Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 8 lutego 2013 r., V ACa 533/12, Legalis nr 637128.
- Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 24 października 2013 r., I ACa 835/13, Legalis nr 1048874.
- Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 17 września 2014 r., I ACa 391/14, Legalis 1241557.
- Postanowienie Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 25 maja 2016 r., I ACa 105/16, Legalis 1472324.
- Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 17 listopada 2016 r., I ACa 742/16, Legalis nr 1556375.
- Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 stycznia 2017 r., I ACa 426/15, Legalis nr 1576856.
- Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 23 lutego 2017 r., I ACa 865/16, Legalis nr 1669003.
- Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 kwietnia 2017 r., I ACa 258/16, Legalis nr 1636735.
- Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 30 stycznia 2018 r., I ACa 728/17, Legalis nr 1760317.
- Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 lipca 2012 r., II OSK 654/11, Legalis nr 779488.
- Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 czerwca 2015 r., II GSK 1153/14, Legalis nr 1303803.
- Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 kwietnia 2017 r., II GSK 2486/15, Legalis nr 1599464.
- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 16 stycznia 2018 r., II SA/Bd 835/17, Legalis nr 1721184.

Literatura

- Drozd E., *Zarząd nieruchomością wspólną według ustawy o własności lokali*, „Rejent z 1995, nr 4.
- Ignatowicz J., *Prawo rzeczowe*, LexisNexis, Warszawa 1994.

Nazar M., *Status cywilnoprawny wspólnoty mieszkaniowej*, „Rejent” 2000, nr 4.

Turlej A., R. Strzelczyk R., *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, C.H. Beck, Warszawa 2010.