

**WARSZAWA MAJ 2014**

# **ZASAKRAŻANIE UCHWAŁ WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH**

**dr Marek Konrad Stachowski  
mstachowski@prawnakancelaria.eu**

## **Art. 25. Własność lokali Dz.U.2000.80.903 tekst jednolity.**

**1. 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.**

**1a. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.**

**2. Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.**

### **Wzruszenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej**

Jedyną drogą wzruszenia uchwały wspólnoty właścicieli lokali jest jej zaskarżenie w trybie art. 25 u.w.l. Skorzystanie (lub nie) przez właściciela lokalu z tej drogi wyczerpuje jego interes prawny w podważaniu uchwały na drodze sądowej. Jeżeli zatem właściciel lokalu nie zaskarży uchwały w terminie, nie otwiera się dla niego, co do zasady, dodatkowa możliwość stwierdzenia jej nieważności na podstawie art. 189 k.p.c.<sup>1</sup>

Konstrukcja art. 25 u.w.l., obejmuje także wadliwości uchwał w postaci niezgodności z przepisami ustawy. A zatem dokonana kontrola sądowa w trybie tego przepisu sanuje wszelkie braki, także związane z naruszeniem prawa. Zastosowane bowiem rozwiązanie wyłącza co do zasady stosowanie przy badaniu uchwał Wspólnoty dyspozycji art. 58 k.c.<sup>2</sup>

### **Treść art. 25 u.w.l. jest przepisem dyspozytywnym**

Art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali ma charakter szczególny wobec dyspozycji art. 58 § 1 i 2 k.c. Zatem, w sytuacji sprzeczności uchwały wspólnoty mieszkaniowej z prawem czy też z zasadami współzycia społecznego (gdyż tak należy interpretować powołanie się na przepisy art. 58 i 5 k.c.), podstawą prawną żądania i rozstrzygnięcia winien być art. 25 ust. 1 omawianej ustawy.<sup>3</sup>

### **Art. 25 u.w.l. nie ma zastosowania**

Zgodnie z art. 201 k.c. do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W przypadku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli ma uprawnienie do żądania upoważnienia sądowego w celu dokonania czynności. W przypadku do czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli art. 199 k.c. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Zgodnie z art. 202 k.c., jeżeli większość współwłaścicieli postanawia dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną, każdy z pozostałych współwłaścicieli może żądać rozstrzygnięcia przez sąd. Mając na uwadze powyższe Sąd Najwyższy stwierdził że, artykuł 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.) nie ma zastosowania, jeżeli właściciele lokali tworzący tzw. małą wspólnotę mieszkaniową (art. 19 ustawy) nie określili sposobu zarządu nieruchomością wspólną w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali lub umowie zawartej później w formie aktu notarialnego.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 25 kwietnia 2013 r. V ACa 640/2012 LexPolonica nr 6749995

<sup>2</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 kwietnia 2013 r. I ACa 1276/2012, LexPolonica nr 6829978

<sup>3</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 27 marca 2013 r. V ACa 75/2013, LexPolonica nr 7375518

<sup>4</sup> Uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 7 października 2009 r. III CZP 60/2009 LexPolonica nr 2084736

## **Charakter prawny wspólnoty mieszkaniowej**

Jako ułomna osoba prawna wspólnota mieszkaniowa ma pewne atrybuty osobowości prawnej, gdy ma ona między innymi taką typową cechą osobowości prawnej jaką jest struktura organizacyjna. Przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przewidują określoną strukturę powstałej ex lege wspólnoty. Po pierwsze, jest oznaczona (zindywidualizowana), gdyż powszechnie oznacza się wspólnotę mieszkaniową adresem nieruchomości, na której posadowiony jest budynek z wyodrębnionymi lokalami. Ta zindywidualizowana wspólnota ma także swój organ w postaci zarządu, który m.in., na co wskazuje art. 21 ust. 1 u.w.l., reprezentuje tę wspólnotę na zewnątrz. Zgodnie zaś z art. 33[1] § 1 kc do jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych, zatem również dotyczące zdolności sądowej i procesowej, w tym i dotyczące czuwania nad prawidłową reprezentacją strony w procesie (art. 67 i nast. kpc), której brak skutkuje nieważnością postępowania (art. 379 pkt 2 kpc).

Konsekwentnie to wspólnota, a nie jej członkowie, może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywaną, co oznacza również, że członkowie wspólnoty nie mogą mieć pozycji strony pozwanej w procesie. Ustawodawca uregulował bowiem tę konstrukcję prawną odmiennie, niż pozostałe instytucje tworzące zespoły osób (jak np. spółka cywilna). Za takim stanowiskiem przemawiają uregulowania zawarte w art. 6, 17 i 21 u.w.l. Wynika z nich przede wszystkim odrębność wspólnoty w stosunku do jej członków oraz jej podmiotowość.<sup>5</sup>

Na tle kodeksowej regulacji zawartej w art. 33[1] § 1 Kodeksu cywilnego (...) przyjęto zasadę, że do jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych. Wiąże się z tym, zarezerwowana dotychczas dla osób prawnych, możliwość powołania organów i uchwalenia statutu (art. 38 kc), jednakże brak jest w odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych regulacji ustawowej, która uzależniałaby ocenę prawidłowości kwestionowanej uchwały od jej zgodności z postanowieniami statutu.<sup>6</sup>

## **Zarząd wspólnoty**

Art. 20.1 u.w.l. nakłada obowiązek na właścicieli lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową są zobowiązani do powołania jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu, który składać się może zarówno z osób fizycznych, jak i osób prawnych. Co oznacza to, że w skład zarządu tworzą z reguły właściciele lokali zarówno mieszkalnych jak i użytkowych. Jak zostało zaakcentowane stwierdzeniem „z reguły „, bowiem ustawodawca nie wyklucza możliwości powołania zarządu wspólnoty z osób z poza kręgu właścicieli lokali. Do czasu uwolnienia zawodów w tym również zarządcy nieruchomości /od 1 stycznia 2014 /ustawa dopuszczając powołanie zarządu spoza grona właścicieli nakładała jednocześnie obowiązek, na osobę powołaną do zarządu wspólnoty spoza grona właścicieli obowiązek posiadania licencji zarządcy nieruchomości. Posiadanie licencji nie było obowiązkowe /tym bardziej obecnie/ jeśli zarząd powołany był z grona współwłaścicieli, w tym również właścicieli lokali niewyodrębnionych, który ma takie same prawa i obowiązki jak właściciel lokalu wyodrębnionego (art. 4 ust. 1 u.w.l.).

Sposobu zarządu nie stanowi sposób liczenia głosów współwłaścicieli i do tej kwestii art. 18 u.w.l. w ogóle nie ma zastosowania. Sam fakt, iż normujący tę kwestię art. 23 u.w.l. został umieszczony przez ustawodawcę w rozdziale 4 ustawy zatytułowanym zarząd nieruchomością wspólną, nie oznacza sam w sobie, iż dotyczy on w swej istocie sposobu zarządu. Reguluje on kwestię związaną z zarządem, jednak de facto jest przepisem proceduralnym, pozwalającym na ustalenie czy nad daną uchwałą głosowało stosowne quorum i czy uzyskała ona większość. Nie dotyczy natomiast czynności zarządu sensu stricto.<sup>7</sup>

<sup>5</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 26 czerwca 2008 r. V ACa 196/2008 LexPolonica nr 2064317

<sup>6</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 15 lutego 2005 r. I ACa 778/2005 LexPolonica nr 1273617

<sup>7</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 20 października 2011 r., I ACa 526/2011, LexPolonica nr 3933730

## Zabranie właścicieli

Zebranie ogólne właścicieli lokali jest ciałem uchwałodawczym w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego i ustawy o własności lokali. Oznacza to, że jest jedynym organem, który może podjąć decyzję wykraczającą poza ramy art. 199 k.c. oraz art. 21 i 22 u.w.l.

Uprawnienie do zwołania zebrania właścicieli lokali posiada zarząd wspólnoty lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 u.w.l. (art. 30 i 31a u.w.l.) Również uprawnienie do zwołania zebrania właścicieli lokali posiadają właściciele posiadający co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej. Zebranie na wniosek grupy właścicieli zwoływane jest przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 u.w.l. (art. 31b u.w.l.)

Ustawodawca przewidział dwa rodzaje zebrań jakie mogą zostać przeprowadzone we wspólnocie mieszkaniowej, mogące skutkować uchwałami wiążącymi zarówno wspólnotę jak i zarząd lub ustanowionego zarządcę. Pierwsze z nich odnosi się do; corocznego zebrania sprawozdawczego, którego celem jest złożenie przez zarząd lub zarządcę sprawozdania ze swej działalności za rok ubiegły jak również sprawozdanie z wykonania uchwał szczegółowych zobowiązujących zarząd lub zarządcę do dokonania określonych czynności jak również przyjęcie planu finansowego na rok następny.

Druga możliwość to sytuacje, w których grupa właścicieli lokali posiadających 1/10 udziału w nieruchomości wspólnej / nie udziałów w nieruchomości/ złoży pisemnie stosowny wniosek /żądanie/ zarządowi lub ustanowionemu zarządcy o zwołanie zebrania. Przedmiotem zebrania może być praktycznie wszystko, co wiąże się z nieruchomością, w jakiej właściciele posiadają udział. Nadmienić należy, że uprawnienie zarządu lub ustanowionego zarządcę do zwołania zebrania właścicieli lokali nie jest ograniczone ich liczbą. Zawsze, gdy wystąpi potrzeba podjęcia uchwały przekraczające czynności zwykłego zarządu, bądź zmiany realizacji planu finansowego, lub z całkowicie innych przyczyn uzasadniających zwołanie zebrania, uprawnienie zwołania posiada zarząd lub ustanowiony zarządca.

Zwołanemu zebraniu właścicieli lokali przewodniczy zarząd lub ustanowiony zarządca.

Ponadto coroczne zebranie właścicieli ma prawa zwołać każdy właściciel w przypadku gdy zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, nie zwoła zebrania ogółu właścicieli lokali w terminie, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 art. 30 ust. 1a w.l. (zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku). Wynika to stąd, że coroczne zebranie właścicieli lokali powinno być zwołane najpóźniej do końca pierwszego kwartału danego roku. Obowiązek zwoływania zebrań obciąża zarząd (zarządcę ustanowionego umownie) lub zarządcę przymusowego, chyba że zakres jego uprawnień i obowiązków określonych przez sąd został ograniczony do ściśle wskazanych czynności i nie obejmuje tego przedmiotu, a po bezskutecznym upływie wskazanego terminu prawo jego zwołania przechodzi na każdego właściciela lokalu.<sup>8</sup>

Sprawozdanie finansowe zarządu wspólnoty mieszkaniowej jest dokumentem, który musi pochodzić od zarządu. Niepodpisanie tego sprawozdania oznacza, że jest to jedynie projekt dokumentu, sprzeczny z wymogami art. 30 ustawy. Projekt sprawozdania nie mógł być więc przedmiotem obrad, ani tym bardziej nie mógł stanowić podstawy do udzielenia zarządowi absolutorium.<sup>9</sup>

## Sposób przekazana informacji o planowanym zebraniu właścicieli

Sposób zwoływania zebrania właścicieli ustawa określa szczegółowo i w sposób, który nie powinien budzić wątpliwości interpretacyjnych. Zawiadomienie na piśmie powinno mieć zindywidualizowany charakter, tj. dotrzeć do właściciela (współwłaścicieli lokalu, w tym małżonków objętych wspólnością ustawową) bezpośrednio, poprzez doręczenie w wykonaniu zarządu lub zarządcy bądź osoby, którą się posłużył, w tym za pośrednictwem poczty (innej służby doręczycielskiej). Por. także art. 61 § 1 *in principio* k.c. Takie same zasady obowiązują - odpowiednio - w przypadku, o którym mowa w art. 31 ust. 1a u.w.l., gdy zebranie zwołuje właściciel lokalu.<sup>10</sup> Nadto należy wskazać, że sposób obliczania

<sup>8</sup> R. Dziczek, Własność lokali. Komentarz, wzory pozwów i wniosków sądowych, komentarz do roz. 4 art. 30, Warszawa 2011

<sup>9</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 czerwca 1999 r., I ACa 282/99, LexPolonica nr 345449

<sup>10</sup> R. Dziczek, Własność lokali. Komentarz, wzory pozwów i wniosków sądowych, komentarz do roz. 4 art. 32, Warszawa 2011

terminu określić go w tygodniach reguluje art. 112 k.c. Termin oznaczony w tygodniach, miesiącach lub latach kończy się z upływem dnia, który nazwą lub datą odpowiada początkowemu dniowi terminu, a gdyby takiego dnia w ostatnim miesiącu nie było - w ostatnim dniu tego miesiąca. Jednakże przy obliczaniu wieku osoby fizycznej termin upływa z początkiem ostatniego dnia. Otrzymanie zawiadomienia o zebraniu właścicieli lokali z porządkiem obrad nie wyklucza możliwości złożenia wniosku o uzupełnienie obrad. Przyjmuje się, że warunkiem złożenia wniosku o uzupełnienia porządku obrad może wystąpić grupa właścicieli spełniająca wymagania określone w art. 31 lit. b u.w.l., powstaje obowiązek uzupełnienia porządku obrad, chyba że z powodu zbyt późnego jego złożenia nie byłoby możliwe zawiadomienie o uzupełnieniu w terminie ustawowym. W takim przypadku nieuzupełnienie porządku obrad z przyczyn obiektywnych lub zawinionych przez zarząd lub zarządcę nie uniemożliwia rozpatrzenia przez zebranie właścicieli spraw zgłoszonych przez poszczególnych właścicieli lub ich grupy. Decydować w tym przedmiocie będzie zebranie. Jednakże, stosownie do ust. 2 art. 32 u.w.l., jeżeli uchwały miałyby zmierzać do zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach, powinny one (ich projekty) znaleźć się w porządku obrad, a ponadto wskazywać treść zmiany. Dotyczy to m.in. uchwał, o których mowa w art. 12 ust. 3, art. 18 ust. 2a, art. 22 ust. 3 pkt 5-9 i ust. 4 u.w.l.<sup>11</sup>

Porządek obrad powinien zawierać „jasne wyszczególnienie spraw, co do których będą zapadały uchwały. Wyszczególnienie musi być tego rodzaju, aby każda osoba uprawniona do uczestniczenia w walnym zgromadzeniu była w sposób wystarczający zorientowana, o jakie sprawy chodzi, mogła ocenić ich ważność i w konsekwencji zdecydować o konieczności wzięcia udziału w walnym zgromadzeniu, jak również przygotować się do obrad nad nimi” (patrz orzeczenie SN z 31 grudnia 1959 r., 3 CR 371/59, niepubl., dotyczące walnego zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowej). Można je odnieść odpowiednio do uchwał właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej.<sup>12</sup>

Wadliwość zawiadomienia o zebraniu właścicieli może doprowadzić do unieważnienia uchwały, jednakże tylko wtedy, gdy mogła mieć wpływ na wynik głosowania.<sup>13</sup>

Niezawiadomienie członka wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli może stanowić podstawę uchylenia przez sąd uchwały, jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść (art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903).<sup>14</sup>

Ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Konsekwentnie trzeba przyjąć, że właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je.<sup>15</sup>

Co od zasady podstawowymi elementami jakie winny być zawarte w zawiadomieniu o zebraniu właścicieli określone są w art. 32 ust 2 w.l. tj. określenia dnia, godziny, miejsca i porządek obrad. Ponadto w przypadku podejmowania uchwał należy do zawiadomienia je dołączyć ze wskazaniem ich treści w zakresie której wchodzi:

1. Oznaczenie wspólnoty,
2. Wskazanie numeru porządkowego uchwały,
3. Wskazanie czego dotyczy uchwała,
4. Wskazanie podstawy prawnej pojętej uchwały,
5. Określenie Treści uchwały.

---

<sup>11</sup> op. cit. R. Dżiczek,

<sup>12</sup> op. cit. R. Dżiczek,

<sup>13</sup> Orzeczenie SN z 2 lutego 1962 r., 1 CR 225/61, Biul.SN 1962, nr 5, poz. 28, - odnoszące się do uchwał walnego zgromadzenia spółdzielni, LexPolonica nr 327872

<sup>14</sup> Wyrok SN z 16 października 2002 r., IV CKN 1351/2000, MoP 2003, nr 15, poz. 698),

<sup>15</sup> Wyrok SN z 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/2006, LexPolonica nr 1126756

## Czym jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej

Uchwała jest aktem woli i aktem normatywnym ciała kolegialnego. Podjęcie uchwały oznacza zajęcie przez ciało kolegialne jakim jest wspólnota mieszkaniowa konkretnego stanowiska w określonej sprawie. Zatem uchwała podjęta przez ogół współwłaścicieli jest przejawem aktu woli wewnętrznie obowiązującym regulującym stosunki pomiędzy właścicielami a konkretnie sposób korzystania, zarządzania i ponoszonych nakładów na utrzymanie części wspólnych nieruchomości. Upraszczając uchwała w swej treści odpowiada umowie, której podmiotami są wszyscy właściciele. Warunkiem podjęcia skutecznej uchwały jest uzyskanie większości głosów, która dla wspólnoty mieszkaniowej liczona jest według udziałów w nieruchomości wspólnej stosownie do przepisów art. 204 k.c. w zw. z art. 23 pkt. 2 w.l. Co oznacza, że przypadku podjęcia skutecznej uchwały mamy do czynienia z tzw. uchwałą pozytywną, za której uchwaleniem opowiedzieli się współwłaściciele nieruchomości wspólnej posiadający więcej niż 50% udziałów w nieruchomości wspólnej a contrario z uchwałą z negatywną mamy do czynienia, która została podjęta przez współwłaścicieli nie posiadający razem więcej niż 50% udziałów w nieruchomości wspólnej. Co do zasady we wspólnocie mieszkaniowej nie powinny istnieć uchwały negatywne albowiem przesądza o tym art. 23 pkt. 2 w.l. jednoznacznie wskazujący, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Ustawodawca umożliwił podjęcie uchwały przez właścicieli lokali 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 pkt. 1 w.l. Zatem co do zasady o ważności podjętej uchwały decyduje większość właścicieli z zastrzeżeniem pkt. 2 tegoż artykułu. Zatem jak zostało powyższej wskazane ważność uchwały zależy od właścicieli lokali, którzy razem posiadają ponad 50% udział w nieruchomości, zaś niedopuszczalne jest funkcjonowanie uchwał negatywnych, które należy zaliczyć zgodnie do uchwał nieistniejących.

Niewydajne się żeby w treści uchwały wskazane było pouczenie o sposobie zaskarżania uchwały.

Podejmowane w trybie art. 23 ustawy o własności lokali dotyczyć mogą jedynie nieruchomości wspólnej i spraw z nią związanych.<sup>16</sup>

Zebranie właścicieli lokali może podejmować uchwały również w sprawach, które nie zostały ujęte w porządku obrad ustalonym przez zarząd (zarządcę).<sup>17</sup>

Nie jest możliwe ani celowe opracowanie katalogu uchwał, które mogą być kwalifikowane jako naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy właściciela. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i słuszne interesy skarżącego właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. Sąd weryfikując zasadność powództwa winien dokonać oceny celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale.

Głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należytym (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.<sup>18</sup>

Uchwała podjęta z naruszeniem ustawowego wymogu większości głosów, liczonej według wielkości udziałów (art. 23 ust. 2 uwl.) w ogóle nie stanowi wyrażenia woli zebrania współwłaścicieli, a zatem prawidłowo została zakwalifikowana przez Sąd Apelacyjny na podstawie art. 189 kpc jako uchwała nieistniejąca<sup>19</sup>

Nieuzasadnione jest wyprowadzanie z naruszenia art. 32 ustawy o własności lokali bezwzględnej podstawy uchylenia uchwały, gdyż ustawodawca w art. 25 ust. 1 u.w.l. odniósł naruszenie prawa do uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie. Tylko więc wykazanie, że nieobecność właściciela lokalu mogła mieć wpływ na treść uchwały, może skutkować jej uchyleniem.<sup>20</sup>

Zdaniem Sądu Apelacyjnego przepis art. 25 uwl nie wyczerpuje możliwości kwestionowania wadliwych uchwał wspólnoty mieszkaniowej. Pozwala tylko na procedowanie w obrębie uchwał

<sup>16</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 27 czerwca 2013 r., I ACa 404/2013, LexPolonica nr 7225938

<sup>17</sup> Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 29 września 2010 r. V CSK 52/2010 LexPolonica nr 2456017

<sup>18</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 9 maja 2013 r. I ACa 214/2013 LexPolonica nr 8092504

<sup>19</sup> Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 23 lutego 2006 r. I CK 336/2005 LexPolonica nr 2050383

<sup>20</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 18 lipca 2013 r. I ACa 234/2013 LexPolonica nr 7261644

istniejących acz obarczonych wadami, które stanowić mogą podstawę orzeczenia o ich uchyleniu bądź nieważności.<sup>21</sup>

### **Zmiana stanowiska właściciela lokalu**

Zmiana stanowiska przez osobę uczestniczącą w podejmowaniu uchwały, nie ma samoistnego wpływu na prawne znaczenie uchwały. Skutki prawne jej oświadczenia, współtworzącego uchwałę o zgodzie na dokonanie określonych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną nie mogą być anulowane w drodze prostego cofnięcia. Ewentualny wpływ na proces inwestycyjny może mieć jedynie skuteczne zaskarżenie uchwały właścicieli do sądu powszechnego na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali.<sup>22</sup>

### **Moc wiążąca uchwały**

Wyjątkowo dopuszcza się możliwość uznania uchwały za bezwzględnie nieważną na podstawie art. 58 k.c., w przypadku szczególnie rażącego naruszenia przepisów prawa, w stopniu nie pozwalającym, z uwagi na podstawowe zasady porządku publicznego i prawnego, na utrzymanie jej w obrocie. Byłoby tak, gdyby uchwała np. godziła w prawa konstytucyjne obywateli, wykraczała poza materię związaną z zarządem nieruchomością wspólną bądź wkraczała w dziedziny zastrzeżone dla prawa karnego, administracyjnego, finansowego itp. albo dla danej czynności przepisy prawa wprost przewidywałyby sankcję bezwzględnej nieważności.<sup>23</sup>

### **Reprezentacja przy podejmowaniu uchwał**

W stosunkach pomiędzy wspólnotą mieszkaniową właściciela może reprezentować pełnomocnik art. 98 – 109 k.c. Pełnomocnictwo może udzielone w zwykłej formie pisemnej ad solemnitatem art. 73 k.c.. Wydaje się, że w przypadku podjęcia uchwały dotyczącej zbycia, obciążenia, wydzierżawienie nieruchomości tj. przekroczenie czynności zwykłego zarządu pełnomocnik reprezentującego właściciela oddając głos za podjęciem uchwały w odniesieniu do ww przypadków musi legitymować się pełnomocnictwem szczególnym.

W pozostałym zakresie do reprezentacji właściciela przez pełnomocnika tj. przy głosowaniu uchwał nieprzekraczających czynności zwykłego zarządu wystarczy wspomniane wyżej pełnomocnictwo w zwykłej formie pisemnej, które załączone jest do karty głosowania i przechowywane przez zarząd lub powołanego zarządcę z dokumentacją wspólnoty mieszkaniowej.

Decydujące znaczenie dla oceny możliwości dokonywania działań przez jednego ze współmałżonków w ramach samodzielnego zarządu wspólnym majątkiem ma przedmiot podejmowanej uchwały lub zgłaszanego wniosku. Uchwały, które dotyczą wykonywania przez wspólnotę remontów budynku i wprowadzania w tym zakresie zmian, w zasadzie nie będą czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd majątkiem wspólnym małżonków, ponieważ są to czynności dokonywane w sprawach związanych z normalną eksploatacją rzeczy.<sup>24</sup>

### **Głosy, sposób obliczania**

Zgodnie z dyspozycją art. 23 u.w.l. zebranie głosów może odbywać na zebraniu współwłaściciel lub w drodze indywidualnego zbierania głosów. Ustawodawca dopuszcza możliwość ze o podjęciu uchwały może decydować liczba głosów zebranych na zebraniu jak i w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd wspólnoty.

Nie budzi kontrowersji sposób zbierania głosów pod konkretną uchwałą na zebraniu współwłaścicieli jednakże wiele wątpliwości może nasuwać sposób zbierania głosów za podjęciem uchwały przez zarząd w drodze indywidualnego zbierania głosów. Nie ulega wątpliwości, że obowiązek zebrania głosów ciąży na zarządzie wspólnoty, jeśli wykonuje czynności zarządcze osobiście. Niemniej częstokroć w imieniu zarządu zbieranie głosów w drodze indywidualnego zbierania głosów dokonuje administrator nieruchomości. Często spotykanymi błędami w drodze indywidualnego zbierania

<sup>21</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 lipca 2013 r. I ACa 18/2013 LexPolonica nr 7262074

<sup>22</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego - Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku z dnia 9 kwietnia 2003 r. II SA/Gd 873/2000 LexPolonica nr 363027

<sup>23</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 21 kwietnia 2010 r. I ACa 274/2010 LexPolonica nr 3997735

<sup>24</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 marca 2005 r. I ACa 828/2004, LexPolonica nr 379471

głosów są; brak umocowania administratora do dokonania czynności w imieniu zarządu /nie dotyczy to sytuacji gdyż zarządca nieruchomości został powołany w trybie art. 18 u.w.l./, zbieranie głosów dotyczących kilku uchwał na jednej liście, pozyskiwanie głosów za pośrednictwem elektronicznej poczty przy jednoczesnym braku uchwały o możliwości odbierania oświadczeń drogą e-mailową. Odbieranie oświadczeń właścicieli lokali /głosów/ złożone w postaci elektronicznej może odbywać się bez uprzedniej wcześniej uchwały wspólnoty z wykorzystaniem formy elektronicznej w przypadku, gdy wypełniona jest przesłanka wynikająca z art. 78 par. 2 k.c.

Podejmowanie uchwał tzw. „obiegami” jest swego rodzaju kompromisem pomiędzy demokracją bezpośrednią, jako formą zasadniczą funkcjonowania korporacyjnego organizmu wspólnoty, a prawnorzeczową - odpowiednio przeniesioną na grunt dużej wspólnoty - zasadą podejmowania uchwał przez współwłaścicieli, udziałami. Innymi słowy, ochrona własności właścicieli lokali, którą ustawodawca uczynił zasadniczą przez przyjęcie wymagania uzyskania dla uchwały większości udziałów lub głosów (w sytuacjach ściśle określonych), liczonej w stosunku do sumy udziałów lub wszystkich właścicieli lokali, wymusiła stworzenie mechanizmu jej uzyskiwania.<sup>25</sup>

Stosownie do ust. 2 art. 23 ustawy uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, a nie głosów obecnych na zebraniu, jeśli miało ono miejsce. Oznacza to, że do przyjęcia uchwały konieczne jest oddanie na nią więcej niż 50% głosów. Oznacza to, że głosy właścicieli lokali wstrzymujących się od głosowania lub odmawiających udziału w głosowaniu należy traktować jako głosy przeciwko proponowanej uchwale. W myśl przepisów o współwłasności (por. art. 204 k.c.) większość głosów należy liczyć według wielkości udziałów. Oznacza to, że właściciele większych lokali mają większy wpływ na sprawy wspólnoty. Odpowiada to istocie współwłasności.<sup>26</sup>

Uchwała podjęta większością głosów, w następstwie której miałyby nastąpić wyłączenie stosowania art. 23 ust. 2a uwl, przepisu mającego gwarantować mniejszościowym właścicielom realny udział w zarządzaniu nieruchomością wspólną, byłaby sprzeczna z zamysłem ustawodawcy, który ustawą zmieniającą wyraził swą wolę, niezależnie od tego, że większościowy właściciel ponosi większe koszty zarządzania nieruchomością wspólną z uwagi na swój udział w niej.<sup>27</sup>

Sposób obliczania głosów w konkretnej sprawie może zostać zmieniony przez właścicieli lokali, jednakże, należy to szczególnie podkreślić, owa zmiana sposobu liczenia głosów może nastąpić wyłącznie w sytuacji, gdy uchwała zmieniająca sposób liczenia głosów zostanie podjęta w trybie głosowania tzw. udziałami. Brak podjętej uchwały liczonej według udziałów o zmianie sposobu liczenia głosów w konkretnej sprawie oznacza, że nie może ziszczyć się przesłanka określona w art. 23 pkt. 1 w.l. będącą *lex specia* wobec art. 204 k.c., iż jeden właściciel reprezentować będzie jeden głos.

Okoliczność, że właściciele lokali głosujący w trybie indywidualnego zbierania głosów nie znali przedmiotowo istotnych postanowień projektu uchwały wspólnoty może mieć wpływ na sposób głosowania, wpływając na treść uchwały i skutkować jej wadliwością, uzasadniającą uchylenie na podstawie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Tekst jednolity: Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.).<sup>28</sup>

Wprawdzie literalnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali wynika, że gdy uchwała jest podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów, to głosy te zbiera zarząd, ale należy przez to rozumieć, że dotyczy to tylko sytuacji, gdy zarząd wspólnoty mieszkaniowej wykonuje swoje obowiązki osobiście. Jeżeli na mocy art. 18 ustawy o własności lokali zarząd został powierzony osobie fizycznej, nie ma przeszkód, aby głosy w imieniu zarządu, zbierał ustanowiony zarządca.<sup>29</sup>

Ustawodawca jednoznacznie określił warunki kiedy może dojść do głosowania wg zasady 1 właściciel - 1 głos bez zgody większości współwłaścicieli. Gdyby chciał wprowadzić takie głosowanie również wówczas, gdy poszczególni właściciele są powiązani rodzinnie czy kapitałowo, wprowadziłby definicję

<sup>25</sup> R. Dzikczek; *Własność lokali. Komentarz, wzory pozwów i wniosków sądowych. Komentarz do art. 23*, nr. dok LexPolonica: 3887064

<sup>26</sup> A. Gola: *Ustawa o własności lokali. Komentarz [w:] Nieruchomości*. Komentarz do art. 23, nr. dok. LexPolonica: 3886189

<sup>27</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 28 czerwca 2013 r. V ACa 212/2013LexPolonica nr 7282691

<sup>28</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 września 2008 r. VI ACa 187/2008 LexPolonica nr 2062238

<sup>29</sup> Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 16 stycznia 2009 r. V CSK 258/2008LexPolonica nr 2077725



ustawową pojęcia „jeden właściciel” bądź odesłał do odpowiedniego stosowania definicji z art. 4 k.s.h.<sup>30</sup>

Nadto, należy zaznaczyć, że podjęta uchwała o zmianie sposobu liczenia głosów nie jest uchwałą stale obowiązującą, wszelako zmiana sposobu liczenia głosów odnosi wyłącznie do konkretnych spraw, zetem każda inna sprawa będzie głosowana trybie zbierania głosów według udziałów.

Należy przyjąć, że odstępstwo od „udziałowego” sposobu głosowania i to „na każde żądanie” właścicieli oznacza konieczność bliższego określenia materii, w której mogłoby nastąpić głosowanie w sposób przyjęty w art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Określenie takie powinno znaleźć się w treści żądania skierowanego do zarządu Wspólnoty. Nie ma zasadniczych powodów ku temu, aby omawianemu „żądaniu” właścicieli odmawiać cech oświadczenia woli. W rezultacie będą miały do niego zastosowanie odpowiednie reguły interpretacji oświadczeń woli.<sup>31</sup>

Zgłoszenie żądania może nastąpić najpóźniej do momentu zakończenia głosowania w danej sprawie. Będzie to miało szczególnie znaczenie przy głosowaniach w drodze indywidualnego zbierania głosów inicjowanych przez zarząd. Przyjęcie cezury czasowej, wyznaczonej przez rozpoczęcie głosowania, skutkowałoby - w tym trybie podejmowania uchwał - naruszeniem praw właścicieli lokali dysponujących mniejszościowym udziałem i byłoby akceptacją praktyk naruszających (obchodzących) unormowanie zawarte w ust. 2a art. 23 u.w.l.<sup>32</sup>

Mając na uwadze możliwość zmiany sposobu głosowania ustawodawca, również pod uwagę, sytuacje, w której może zaistnieć, sytuacja, gdy suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.<sup>33</sup>

Jeżeli spełnione są przesłanki określone w art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali, zasada, według której na każdego właściciela przypada jeden głos, obowiązuje bez potrzeby podejmowania w tym celu specjalnej uchwały.<sup>34</sup>

Ustawodawca w art. 23 ust. 2 i 2a ustawy o własności lokali w sposób precyzyjny i wyczerpujący uregulował możliwe przypadki odstępstwa od udziałowego na rzecz właścicielskiego sposobu głosowania. W szczególności nieuprawnione jest twierdzenie o dopuszczalności przyjęcia takiego sposobu głosowania w ogólnej, blankietowej uchwale jako obowiązującego na przyszłość we wszystkich sprawach.<sup>35</sup>

Przewidziany w art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Tekst jednolity: Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.) sposób głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, oznacza, iż większość głosów obliczana jest według liczby właścicieli, którzy oddali głos za uchwałą niezależnie od tego, ile lokali w nieruchomości - wyodrębnionych lub nie - stanowi ich własność.<sup>36</sup>

W postępowaniu o uchylenie uchwał nie bada się, czy udziały właścicieli poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej wyliczone zostały właściwie w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali. Dla oceny, czy suma udziałów równa jest jedności, decydujące znaczenie ma treść aktów notarialnych oraz wynikające z nich wpisy w księdze wieczystej. Przede wszystkim jednak badanie prawidłowości wyliczenia udziałów w celu stwierdzenia, czy nie zaistniały wymienione w art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali przesłanki, czyli czy suma udziałów różna jest od jedności lub czy większość udziałów nie należy w rzeczywistości do jednego tylko właściciela, nie jest w niniejszym postępowaniu dopuszczalne. Nie jest wszak rzeczą sądu rozpoznającego sprawę o uchylenie uchwały badanie, czy prawidłowo w umowach o ustanowienie własności poszczególnych lokali określono ich powierzchnię i czy umowy te prawidłowo określiły udziały nabywców lokali w częściach wspólnych

<sup>30</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 maja 2009 r., I ACa 688/2009, LexPolonica nr 2353210

<sup>31</sup> Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 3 kwietnia 2008 r. II CSK 605/2007, LexPolonica nr 2139731

<sup>32</sup> *Ibidem* R. Dziczek;

<sup>33</sup> Art. 23 ust. 2a, Dz.U.2000.80.903 (U) Własność lokali.

<sup>34</sup> Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 7 października 2005 r., IV CK 129/2005, LexPolonica nr 390119

<sup>35</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 30 stycznia 2013 r. I ACa 537/2012, LexPolonica nr 5150367

<sup>36</sup> Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 26 kwietnia 2006 r., II CSK 47/2006, LexPolonica nr 412533

budynku i we współużytkowaniu wieczystym, nie jest to bowiem postępowanie, w którym prostować można uchybienia w treści aktów notarialnych i w księgach wieczystych.<sup>37</sup>

W świetle art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali właściciele udziałów w nieruchomości będących spółkami z ograniczoną odpowiedzialnością wzajemnie dominującymi i zależnymi należy traktować jako właściciela mającego większość udziałów w nieruchomości, jeżeli spółki te łącznie mają większość udziałów w nieruchomości.<sup>38</sup>

### **Uchybienia formalne podjętej uchwały**

Uchybienia formalne związane z podjęciem uchwały, mogą skutkować jej uchyleniem w trybie art. 25 ust. 1 u.w.l., tylko wówczas gdy miały wpływ na jej treść.<sup>39</sup>

Podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonanego przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść (art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Tekst jednolity: Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.)). Niedopełnienie ustawowego obowiązku powiadomienia każdego właściciela o treści uchwały podjętej w tym trybie (art. 23 ust. 3 ustawy) nie ma wpływu na jej skuteczność.<sup>40</sup>

### **Uchybienia proceduralne podjętej uchwały**

Obowiązek wykazania, że niezawiadomiono wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli lokali oraz, że mogło to wpłynąć na treść podjętej uchwały, obciąża stronę wnoszącą o uchylenie uchwały (art. 6 k.c. w zw. z art. 25 ust. 1 i art. 32 u.w.l.).<sup>41</sup>

Niezawiadomienie członka wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli może stanowić podstawę uchylenia przez sąd uchwały, jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść (art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tekst jednolity: Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903).<sup>42</sup>

Doręczenie regulaminu „nie wszystkim” właścicielom nie jest tożsame z przyjęciem, że w takim wypadku nie byłoby większości głosów za uchwałą. By skutecznie podważyć uchwałę należy wykazać, że nie doręczono regulaminu tyłu głosującym, że ich głosy mogłyby przesądzić o niepodjęciu uchwały, inaczej mówiąc brak tych głosów „za uchwałą” sprawiłby, że zaskarżona uchwała, za którą nie głosowałyby większość, czyli ponad 50% właścicieli, nie zostałaby podjęta.<sup>43</sup>

Nawet uchwała zgodna z przepisami prawa i umową właścicieli lokali oraz zgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną może być zaskarżona do Sądu z powodu innego naruszenia interesów właściciela lokalu. W takim jednak przypadku upoważnia to Sąd orzekający do oceny merytorycznej treści uchwały i ostatecznych skutków jej wykonania dla zainteresowanych stron.<sup>44</sup>

### **Sposób powiadomienia o treści uchwał**

Art. 23 pkt 3 w.l. jednoznacznie wskazuje, że treści uchwały właściciel musi zostać powiadomiony na piśmie, zatem desygnatem powiadomienia będzie doręczenie na piśmie o treści powziętej przez wspólnotę uchwały. Ogólne zasady doręczeń poprzez odpowiednie stosowanie określa kodeks postępowania cywilnego art. 131 i nst. Co do zasady powiadomienia o treści uchwały należy rozumieć doręczenie pisma z treścią uchwały za potwierdzeniem odbioru art. 142 k.p.c. Należy przeciwstawić się tezie, że doręczenie treści uchwały może odbyć się poprzez wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń wspólnoty mieszkaniowej i uznać, że spełnione zostały przesłanki wynikające z art. 145 k.p.c. Modyfikacja przez wspólnotę mieszkaniową sposobu doręczenia treści uchwały statuująca skuteczność doręczenia poprzez wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń jest niedopuszczalna.

<sup>37</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 29 czerwca 2007 r. I ACa 348/2007 LexPolonica nr 2118739

<sup>38</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 lutego 2007 r., I ACa 1033/2006, LexPolonica nr 1174870

<sup>39</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 maja 2013 r. VI ACa 477/2013 LexPolonica nr 6912340

<sup>40</sup> Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 8 lipca 2004 r. IV CK 543/2003 LexPolonica nr 367646

<sup>41</sup> Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 5 października 2011 r. IV CSK 664/2010 LexPolonica nr 3892548

<sup>42</sup> Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 16 października 2002 r. IV CKN 1351/2000 LexPolonica nr 362001

<sup>43</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 17 stycznia 2013 r. I ACa 786/2012 LexPolonica nr 5019214

<sup>44</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 13 grudnia 2012 r. I ACa 611/2012 LexPolonica nr 5173686

Wątpliwości nasuwa również pozostawienie pisma /treści uchwały/ przez zarząd w skrzynce pocztowej właściciela z adnotacją o terminie pozostawienia i ze skutkiem doręczenia. Powyższe należy do częstych błędów zarządu lub zarządcy nieruchomości co do sposobu powiadomienia członków wspólnoty o treści uchwały. Owe błędy mogą skutkować zaskarżeniem uchwały w dowolnym czasie, bowiem czas do zaskarżenia uchwały wynosi 6 tygodnia od chwili pisemnego powiadomienia o treści uchwały. Pomimo błędu w powiadomieniu /doręczeniu/ treści uchwały należy uznać, że jest ona prawnie skuteczna.

### **Termin do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej**

Art. 25 pkt. 1 w.l. wskazuje na sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej.

Jest to termin prawa materialnego, którego upływ ma skutek umarzający, powodując wygaśnięcie uprawnienia właściciela. W ocenie Sądu Apelacyjnego, wobec ustalonego ostatecznie mieszanego trybu głosowania nad zaskarżonymi uchwałami (o możliwości zastosowania takiego trybu stanowi także statut § 9 ust. 1), termin do wytoczenia powództwa winien być liczony według zasady określonej w końcowej części cytowanego art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, choćby nawet wynik głosowania ostatecznie nie uległ zmianie w stosunku do stanu powstałego w dniu 30 marca 2012 r. Oznacza to, że dopiero powiadomienie powódki o treści uchwał – co miało miejsce najwcześniej w dniu 13 kwietnia 2012 r. - wyznaczało dla niej początek biegu terminu do zaskarżenia. Wykładnia językowa art. 25 ust. 1 ustawy daje jednoznaczne rezultaty – konieczne jest ustalenie daty powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały. W konsekwencji indyferentna jest data, w której podmiot ten dowiedział się o treści uchwały z innych źródeł aniżeli na piśmie od Zarządu – wymaganie formy pisemnej statuuje także § 10 statutu. Wbrew twierdzeniom skarżącej pismo z dnia 2 kwietnia 2012 r. nie daje podstaw do wnioskowania, że uprawniona została powiadomiona o treści uchwały tego dnia, albowiem w tym dniu proces głosowania tj. zbierania indywidualnych głosów nie został zakończony, a tym samym uchwała formalnie jeszcze nie zapadła. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że zawiadomienie w rozumieniu powołanego powyżej przepisu miało miejsce najwcześniej w dniu 13 kwietnia 2012 r. i to od dnia następnego zaczął bieg termin. Powódka skorzystała z prawa do wytoczenia powództwa i wniosła je do sądu w dniu 18 maja 2012 r., czyniąc tym samym zadość sześciotygodniowemu terminowi do wniesienia powództwa.<sup>45</sup>

Sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały wspólnoty ma charakter zawity. Tym niemniej, w szczególnych wypadkach, gdy dochodzi do naruszenia podstawowych zasad porządku prawnego, za dopuszczalne uznać należy roszczenie oparte na art. 189 k.p.c., którego skutkiem będzie wyeliminowanie z prawnego obrotu takiej uchwały.<sup>46</sup>

Prekluzja w zakresie powoływania podstaw zaskarżenia do sądu uchwały właścicieli lokali nie wynika w drodze analogii z art. 88 k.c.<sup>47</sup>

Uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta z naruszeniem przepisów staje się wiążąca, jeśli w ciągu sześciu tygodni nie zaskarżono jej do sądu. Potem może być zdyskwalifikowana tylko z powodu bardzo drastycznych uchybień.<sup>48</sup>

Termin do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, określony w przepisie art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, jest terminem zawitym rozpoczynającym bieg od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów i którego upływ skutkuje utratą uprawnienia do skutecznego dokonania tej czynności.<sup>49</sup>

Nawet jeśli za podjęciem uchwały na zebraniu właścicieli głosowała większość udziałów, to stwierdzenie podjęcia uchwały na zebraniu nie należy do kompetencji właścicieli poszczególnych lokali, ale do przewodniczącego zebrania.<sup>50</sup>

<sup>45</sup> I ACz 1742/12 - postanowienie z uzasadnieniem Sąd Apelacyjny w Poznaniu z 2012-10-24.

[http://orzeczenia.poznan.sa.gov.pl/content/\\$N/153500000000503\\_I\\_ACz\\_001742\\_2012\\_Uz\\_2012-10-24\\_001](http://orzeczenia.poznan.sa.gov.pl/content/$N/153500000000503_I_ACz_001742_2012_Uz_2012-10-24_001)

<sup>46</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 19 sierpnia 2010 r. I ACa 391/2010 LexPolonica nr 2488768

<sup>47</sup> Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 20 kwietnia 2011 r. I CSK 540/2010 LexPolonica nr 3873651

<sup>48</sup> Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 23 lutego 2006 r. I CK 336/2006 LexPolonica nr 402025

<sup>49</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 19 września 2012 r. I ACa 912/2012 LexPolonica nr 5143499

<sup>50</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 grudnia 2011 r. VI ACa 567/2011 LexPolonica nr 3892577

Termin określony w art. 25 ust. 1a u.w.l. jest terminem zawitym prawa materialnego, który nie może zostać przywrócony ani przedłużony.<sup>51</sup>

Po upływie terminu z art. 25 ust. 1a uwl nowe zarzuty przeciwko uchwale nie mogą być skutecznie podniesione, gdyż doszłoby do obejścia przepisu o terminie zawitym do zaskarżenia uchwały. Skoro jego upływ skutkuje wygaśnięciem prawa do zaskarżenia uchwały, gdy upłynie wykluczone jest podnoszenie argumentacji przeciwko uchwale, jaka nie została podniesiona w terminie do zaskarżenia.<sup>52</sup>

Przewidziany w art. 25 ustawy o własności lokali termin do złożenia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest terminem zawitym, toteż z jego upływem prawo do zaskarżenia uchwały wygasa, co powinno prowadzić do oddalenia powództwa, w razie podniesienia stosownego zarzutu ze strony wspólnoty.<sup>53</sup>

### **Sposób zaskarżenia uchwały /Powództwo/**

Pozew o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej winien czynić zadość pismu procesowemu wskazanemu 126 k.p.c. ze wszystkimi skutkami wynikającymi z uchybień formalnych.

Co od zasady powództwo właściciela lokalu o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej stanowi żądanie udzielania ochrony prawnej w drodze procesu cywilnego skierowane do sądu. Poprzez powództwo właściciel lokalu może żądać świadczenia /nakazanie pozwanemu – wspólnocie mieszkaniowej spełnienia określonego obowiązku/, ustalenia / przedmiotem powództwa jest żądanie przez zaskarżającego uchwałę orzeczenia przez sąd o istnieniu lub nieistnieniu określonego uprawnienia, obowiązku albo też całego stosunku prawnego/ lub ukształtowania / zmianę treści stosunku prawnego albo jego rozwiązanie przez sąd. Przykładem może być tu np: żądanie zmiany wysokości zaliczek wnoszonych przez właścicieli lokali na utrzymanie części wspólnych nieruchomości, którego źródłem jest uchwała zatwierdzająca finansowy plan gospodarczy na dany rok/.

Uchyleniu podlegać może tylko uchwała podjęta, a więc taka, za którą głosowała ustawowa większość. W przypadku zaś, gdy strona pozostaje w przekonaniu, że faktycznie uchwała większości nie uzyskała z uwagi na wadliwe obliczenie udziałów (także, gdy jest to skutkiem uwzględnienia głosów oddanych bez pełnomocnictwa), to może dochodzić ustalenia w odrębnym procesie, że uchwała taka nie została podjęta.

Nie jest możliwe uchylenie uchwały, która faktycznie nie została podjęta z powodu niezbrania wystarczającej ilości głosów za tą uchwałą.<sup>54</sup>

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Wynika z tego, że istnieją cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu.<sup>55</sup>

1. Strona może powołać się na zarzut wadliwego sporządzenia uzasadnienia i zarzut taki można ocenić jako zasadny, gdy z powodu braku w uzasadnieniu elementów wskazanych w art. 328 § 2 k.p.c. zaskarżony wyrok nie poddaje się kontroli instancyjnej. Niemożność przeprowadzenia takiej kontroli miałaby miejsce, gdyby sąd odwoławczy nie był w stanie dokonać oceny toku wyводу, który doprowadził sąd pierwszej instancji do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego.

2. Sąd weryfikując zasadność powództwa o uchylenie uchwały winien dokonać oceny nie tylko zgodności z prawem, ale także celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale.<sup>56</sup>

<sup>51</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 maja 2011 r. VI ACa 1153/2010 LexPolonica nr 3050853

<sup>52</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 28 czerwca 2013 r. V ACa 212/2013 LexPolonica nr 7282691

<sup>53</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 16 kwietnia 2013 r. I ACa 1409/2012, LexPolonica nr 6800411

<sup>54</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 marca 2012 r. I ACa 961/2011 LexPolonica nr 394100

<sup>55</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 18 października 2012 r. I ACa 544/2012 LexPolonica nr 4939643

<sup>56</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 kwietnia 2013 r. I ACa 1191/2012, LexPolonica nr 6541851

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.<sup>57</sup>

### **Kognicja sądu do wniesienia powództwa o uchylenie, zmianę uchwały**

Sądem właściwym do rozpoznania powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest sąd okręgowy. Właściwość rzeczowa sądu okręgowego wynika z art. 17 pkt. 42 k.p.c., w myśl którego do właściwości sądów okręgowych należą sprawy o uchylenie, stwierdzenie nieważności albo o ustalenie nieistnienia uchwał organów osób prawnych lub jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną. Zatem zakres przedmiotowy i podmiotowy ww. artykułu dotyczy również uchwał właścicieli lokali (wspólnoty mieszkaniowej). Zatem odwołanie od Sądu I instancji zgodnie zasadą instancyjności powinno być skierowane do Sądu Apelacyjnego. Stosownie do obowiązującego od dnia 20 marca 2007 r. przepisu art. 17 pkt 4[2] k.p.c. do właściwości sądów okręgowych należą sprawy o uchylenie, stwierdzenie nieważności albo o ustalenia nieistnienia uchwał organów osób prawnych lub jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną<sup>58</sup>

Sprawa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, której przedmiotem jest przeznaczenie środków finansowych wynikających z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za określony okres na pokrycie takich kosztów w przyszłości, jest sprawą o prawa majątkowe (art. 17 pkt. 4 k.p.c.).<sup>59</sup>

W powyższym wyroku Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

„(...) Sprawy o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, wytoczone na podstawie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903 - dalej „uwl”), mogą dotyczyć tak uchwał w sprawach będących przedmiotem zebrania ogółu właścicieli, zwoływanego co najmniej raz do roku (art. 30 ust. 2 w związku z ust. 1 pkt 3 uwl) i uchwał w przedmiocie wyrażenia zgody na dokonanie przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu oraz udzielenia zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 2 i 3 uwl), jak i wszelkich innych uchwał podejmowanych przez wspólnotę, także gdy podjęte zostały bez podstawy prawnej. Przedmiot tych uchwał może być bardzo różny. W szczególności mogą one dotyczyć praw majątkowych wspólnoty bądź właścicieli lub właściciela lokalu, czy też ich praw niemajątkowych. Jak trafnie zauważył Sąd Okręgowy, w piśmiennictwie nie ma jednolitości poglądów w kwestii objętej zagadnieniem prawnym przedstawionym do rozstrzygnięcia. Prezentowane są trzy różne zapatrywania. Według jednego, prawo żądania uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, jako zmierzające do wywołania skutków prawnych w sferze zarządu nieruchomością wspólną (art. 22 ust. 2 uwl) lub w sferze własności lokali (art. 16 uwl), jest roszczeniem niepieniężnym. Nie jest to jednak prawo niemajątkowe, gdyż jego funkcją jest zapewnienie prawidłowości zarządu wspólną nieruchomością, który niewątpliwie należy do kategorii praw majątkowych. Sądem właściwym do rozpoznania sprawy o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest więc sąd rejonowy (art. 16 kpc), chyba że wartość przedmiotu sporu przewyższa kwotę wymienioną w art. 17 pkt 4 kpc; wówczas sądem właściwym jest sąd okręgowy. W myśl innego poglądu, prawo żądania uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej ma niemajątkowy charakter, niezależnie od podstawy powództwa. Argumentem przemawiającym za tym ma być niemożliwość ustalenia ekonomicznej wartości tego prawa. Przy ocenie tej przywiązuje się też pewne znaczenie porównaniu - przy uwzględnieniu wszelkich różnic - np. z prawem do zaskarżania uchwał wspólników w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, które, należące do tzw. praw korporacyjnych, odróżniane bywa od praw majątkowych przysługujących wspólnikom. Konsekwencją tego stanowiska jest uznanie, że sprawy o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej należą do właściwości sądu okręgowego na podstawie art. 17 pkt 1 kpc. Wreszcie podnosi się że, charakter powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej zależy od charakteru uchwały, której dotyczy powództwo. Uchwały te, w zależności od tego, co jest ich przedmiotem, mogą mieć charakter majątkowy, niemajątkowy bądź mieszany.

<sup>57</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 26 października 2012 r. I ACa 1038/2012

<sup>58</sup> Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 15 stycznia 2010 r., I CSK 203/2009, LexPolonica nr 2438702

<sup>59</sup> Uchwała z dnia 7 stycznia 2004 r., III CZP 100/03, LexPolonica nr 365231.

Sądem właściwym do rozpoznania sprawy o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest zatem - w zależności od charakteru uchwały i gdy dotyczy ona praw majątkowych w zależności od wartości przedmiotu sporu - sąd rejonowy bądź sąd okręgowy (art. 16 oraz 17 pkt. 1 i 4 k.p.c.). Omawiane zagadnienie znalazło także swój wyraz w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W postanowieniu z dnia 27 lutego 2001 r. V CZ 4/2001 (OSNC 2001/7-8 poz. 124), rozstrzygając o dopuszczalności kasacji w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, Sąd Najwyższy wyraził zapatrywanie, że o charakterze tej sprawy, tj. czy jest to sprawa o prawa majątkowe czy sprawa o prawa niemajątkowe, decyduje przedmiot zaskarżonej uchwały. Pogląd ten został podtrzymany w postanowieniu z dnia 11 lutego 2003 r. V CZ 208/2002 (nie publ.), według którego sprawy o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej nie mają charakteru jednolitego i nie mogą być zaliczone generalnie do spraw o prawa majątkowe; o charakterze sprawy decyduje przedmiot zaskarżonej uchwały. Poszukiwania prawidłowego rozstrzygnięcia przedstawionego zagadnienia prawnego należy rozpocząć od stwierdzenia, że pojęć „sprawy o prawa majątkowe” i „sprawy o prawa niemajątkowe”, którymi posługuje się art. 17 k.p.c. w pkt. 1 i 4 i które występują w innych przepisach kodeksu postępowania cywilnego (np. w art. 187 § 1 pkt. 1, art. 368 § 2, art. 392[1] § 1, art. 393[3] § 2), żaden przepis tego kodeksu nie wyjaśnia. Jak powszechnie przyjmuje się, o majątkowym bądź niemajątkowym charakterze sprawy rozstrzyga wyłącznie przedmiot sprawy. Przedmiotem sprawy jest zaś - jak ujmuje to nauka postępowania cywilnego, aczkolwiek niejednolicie - dobro, którego ochrony żąda powód, względnie interes, którego zaspokojenia on dochodzi. Jeżeli dobro lub interes mają charakter majątkowy, sprawa jest sprawą o prawa majątkowe, jeżeli mają one charakter niemajątkowy, sprawa jest sprawą o prawa niemajątkowe. W wypadku zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej zależy to od jej przedmiotu, tj. tego, czy rozstrzyga ona o prawach majątkowych wspólnoty bądź właścicieli lub właściciela lokalu, czy też o ich prawach niemajątkowych. Nie ma podstaw, żeby odstąpić od poglądu wyrażonego w powołanych wyżej orzeczeniach Sądu Najwyższego, że sprawy o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej (...) nie można generalnie zakwalifikować do spraw majątkowych lub spraw niemajątkowych. Sprawa taka jest sprawą o prawa majątkowe bądź sprawą o prawa niemajątkowe, w zależności od charakteru - majątkowego bądź niemajątkowego - zaskarżonej uchwały. Uchwała wspólnoty mieszkaniowej może mieć też charakter mieszany, częściowo majątkowy i częściowo niemajątkowy. Zakwalifikowanie sprawy o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej do spraw majątkowych bądź do spraw niemajątkowych decyduje o właściwości rzeczowej sądu w tej sprawie. Jeżeli sprawa jest sprawą o prawa majątkowe, sądem właściwym jest sąd rejonowy (art. 16 k.p.c.), chyba że wartość przedmiotu sporu przewyższa 30.000 zł; wówczas sądem właściwym jest sąd okręgowy (art. 17 pkt. 4 k.p.c.). Jeżeli sprawa jest sprawą o prawa niemajątkowe, sądem właściwym jest sąd okręgowy (art. 17 pkt. 1 k.p.c.). Także w sytuacji, w której zaskarżona uchwała ma charakter mieszany, częściowo majątkowy i częściowo niemajątkowy, właściwym do rozpoznania sprawy o uchylenie uchwały jest sąd okręgowy. Kwalifikacja sprawy jako majątkowej bądź niemajątkowej, co powoduje rozpoznanie jej przez określony sąd, ma procesowe doniosłe znaczenie, jeżeli bowiem sąd rejonowy orzeknie w sprawie, w której sąd okręgowy jest właściwy bez względu na wartość przedmiotu sporu, to zachodzi nieważność postępowania (art. 379 pkt. 6 k.p.c.). To czy sprawa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest sprawą majątkową, czy też sprawą niemajątkową, może także decydować o dopuszczalności kasacji w tej sprawie, kasacja przysługuje bowiem tylko w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, jeżeli jest to sprawa o prawa niemajątkowe lub gdy jest to sprawa o prawa majątkowe, ale wartość przedmiotu zaskarżenia nie jest niższa niż 10.000 zł (art. 392[1] § 1 k.p.c.). Charakter sprawy o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, a gdy jest to sprawa o prawa majątkowe - wartość przedmiotu sprawy (przedmiotu sporu, przedmiotu zaskarżenia), nie mają zaś znaczenia dla rodzaju i wysokości wpisu należnego w tej sprawie, w każdym wypadku jest to bowiem wpis stały i wynosi 80 zł (§ 12 ust. 1 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 grudnia 1996 r. w sprawie określenia wysokości wpisów w sprawach cywilnych Dz. U. 1996 r. Nr 154 poz. 753 ze zm.). Okoliczność ta oczywiście nie zwalnia od obowiązku oznaczenia w pozwie wniesionym w sprawie o prawa majątkowe wartości przedmiotu

sporu (art. 187 § 1 pkt. 1 k.p.c.), a w apelacji i kasacji wniesionych w takiej sprawie - wartości przedmiotu zaskarżenia (art. 368 § 2 i art. 393[3] § 2 k.p.c.).<sup>60</sup>

Sprawy o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej podjętych w trybie art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Tekst jednolity: Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.), których przedmiotem są: zmiana sposobu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, zatwierdzenie sprawozdania ze sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, udzielenie absolutorium zarządcy są sprawami o prawa majątkowe.<sup>61</sup>

Przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Tekst jednolity: Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903) regulujące zarząd nieruchomością wspólną nie przewidują możliwości zobowiązania przez sąd wspólnoty mieszkaniowej do podjęcia uchwały o określonej treści.<sup>62</sup>

Sąd wypowiada się jedynie w kwestii, czy dana uchwała jest skuteczna i istniejąca. Właściciele nie mają więc możliwości wyegzekwowania na drodze sądowej, aby wspólnota podjęła konkretną uchwałę o określonej treści. Istnieje jednak możliwość wystąpienia do sądu o upoważnienie do dokonania danej czynności, jeśli wspólnota w określonym przez sąd terminie celowo nie podejmuje uchwały o wyrażeniu lub odmowie wyrażenia zgody na tę czynność (wyrok SN z 7 lutego 2002 r., sygn. akt I CKN 489/00).

Sprawa mająca za przedmiot żądanie członka wspólnoty mieszkaniowej udostępnienia całości dokumentacji dotyczącej nieruchomości wspólnej - niewątpliwie dominują w nich elementy ochrony interesów majątkowych powoda<sup>63</sup>

Sprawa o ustalenie nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej o odwołaniu ze składu zarządu jednego z jego członków jest sprawą o prawa majątkowe (art. 398[2] § 1 k.p.c.).<sup>64</sup>

O majątkowym lub niemajątkowym charakterze spraw o uchylenie lub stwierdzenie nieważności uchwał organów spółdzielni decyduje przedmiot zaskarżonej uchwały. W świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego podstawą wyróżnienia kategorii praw majątkowych i praw niemajątkowych jest typowy interes, jaki one realizują.<sup>65</sup>

Zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali, przysługującym właścicielom lokali środkiem służącym podważeniu uchwały właścicieli jest powództwo, które może być wniesione do sądu cywilnego, przy czym nawet zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu rozpoznania sprawy.<sup>66</sup>

Skoro ustawa o własności lokali nie określa w sposób szczególny sądu właściwego do zaskarżania uchwał wspólnoty mieszkaniowej, to należy przyjąć w tym zakresie właściwość sądu powszechnego.<sup>67</sup>

W przypadku dużych wspólnot mieszkaniowych będzie decydować wartość przedmiotu sporu (zaskarżenia) - art. 398<sup>2</sup> § 1 k.p.c. i art. 3981 § 1 k.p.c., ale z zastrzeżeniem postępowania, o którym mowa w art. 24 u.w.l.

## **Przedmiot zaskarżenia**

Przedmiotem zaskarżenia zawsze będzie uchwał jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

1. Przepis art. 14 u.w.l. wymienia, co składa się na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Katalog ten zawiera między innymi wydatki na remonty i bieżącą konserwację, przy czym wymienione

<sup>60</sup> op. cit. Uchwała z dnia 7 stycznia 2004 r., III CZP 100/03, LexPolonica nr 365231.

<sup>61</sup> Uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 9 grudnia 2005 r., III CZP 111/2005, LexPolonica nr 395126

<sup>62</sup> Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 7 lutego 2002 r., I CKN 489/2000, LexPolonica nr 355488

<sup>63</sup> (post. SN z 5 października 2006 r., IV CSK 110/06, LexPolonica nr 2452621, Rej. 2008, nr 2, s. 162, z krytyczną glosą W. Sługiewicza). Zob. także M. Romanowski, *Podział praw podmiotowych na majątkowe i niemajątkowe*.

<sup>64</sup> (post. SN z 26 stycznia 2006 r., V CSK 53/05, LexPolonica nr 1176114, OSP 2007, nr 2, poz. 14, z glosą J. Kozińskiej),

<sup>65</sup> Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 19 maja 2010 r., I CZ 8/2010, LexPolonica nr 3931138

<sup>66</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego - Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku z dnia 9 kwietnia 2003 r. II SA/Gd 873/2000, LexPolonica nr 363027.

<sup>67</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 stycznia 2011 r. II GSK 131/2010 LexPolonica nr 2466426

pozycje są jedynie przykładowym wyliczeniem. Do kosztów zarządu nieruchomością wspólną należą zatem również wydatki związane z innymi inwestycjami jej dotyczącymi, nawet jeżeli nie stanowią remontu w ścisłym tego słowa znaczeniu.

2. Obciążanie spłatą całości kredytu wszystkich właścicieli według równych zasad, tj. od 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu jest sprzeczne z przepisami art. 12 ust. 2, i art. 17 u.w.l. Stanowią one, że właściciel ponosi koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz odpowiada za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej stosownie do swojego w niej udziału.<sup>68</sup>

### **Prawa majątkowe**

Sprawa o ustalenie nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej o odwołaniu ze składu zarządu jednego z jego członków jest sprawą o prawa majątkowe (art. 398[2] § 1 kpc).<sup>69</sup>

Należy podkreślić, że wprawdzie art. 368 § 2 kpc wyraża zasadę stałości wartości przedmiotu sporu oraz zakazuje jej przekraczania w dalszym toku postępowania, niemniej nie dotyczy to przypadków, gdy doszło do rozszerzenia powództwa, lub gdy sąd orzekł ponad żądanie.

Sprawy o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej nie mają charakteru jednolitego i nie mogą być zaliczone generalnie do spraw o prawa majątkowe. O charakterze sprawy decyduje przedmiot uchwały podlegającej zaskarżeniu.<sup>70</sup>

### **Interes prawny**

Żądania stwierdzenia nieistnienia uchwały oparte na art. 189 k.p.c., wymaga nie tylko wykazania naruszenia prawa, ale też interesu prawnego. Hipoteza art. 189 k.p.c. odnosi się do powództw o charakterze ustalającym, które związane są z legitymacją procesową żądającego oraz zasadnością uzyskania rozstrzygnięcia o żądanej treści.

Definicja interesu prawnego w najprostszej formie sprowadza do się do funkcji logicznej - Jeśli, której treść składniowa odpowiada następującej treści; jeśli(warunek; wartość\_jeżeli\_prawda; wartość\_jeżeli\_fałsz)<sup>71</sup>.

Niewątpliwie interes prawny jest konkretny i związany jest z konkretną osobą. Co oznacza, że interes prawny ma charakter osobisty i z tegoż tytułu również podlega ochronie. Wszelako osoba mająca interes prawny a wytaczająca powództwo jest zainteresowana w uzyskaniu żądanego przez siebie rozstrzygnięcia. Interes prawny związany jest z uprawnieniem podmiotu bycia stroną w postępowaniu sądowym lub administracyjnym w oparciu o przepisy prawa materialnego.

W orzecznictwie dominuje pogląd, iż interes prawny należy rozumieć szeroko, tzn. przy uwzględnieniu ogólnej sytuacji prawnej powoda. Podobna sytuacja ma miejsce przy postępowaniu zabezpieczającym, w którym chodzi o udzielenie tymczasowej ochrony prawnej dochodzonemu roszczeniu. Otóż, każda ze stron postępowania lub jego uczestnik może żądać udzielenia zabezpieczenia, jeżeli uprawdopodobni roszczenie oraz swój interes prawny. Interes ten istnieje wtedy, gdy brak zabezpieczenia uniemożliwi lub znacznie utrudni wykonanie orzeczenia zapadłego w przyszłości w tej sprawie.

Nie ma wątpliwości, że interwencja uboczna w procesie związana jest z interesem prawnym przejawiająca się tym, że niekorzystne rozstrzygnięcie sprawy może wyrzucić negatywny skutek w jego własne prawa. Z interesem prawnym mamy do czynienia nie tylko w sytuacji wszczęcia postępowania cywilnego, ale również w okresie jego trwania. W tym stanie rzeczy bowiem, jeśli ktoś ma interes prawny w tym, aby sprawa została rozstrzygnięta na korzyść jednej ze stron, może przystąpić do tej strony jako interwenient uboczny na każdym etapie postępowania, aż do zamknięcia rozprawy w drugiej instancji. Interes prawny interwenienta ubocznego przejawia się w

<sup>68</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 5 czerwca 2013 r. I ACa 106/2013 LexPolonica nr 7414468

<sup>69</sup> Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 26 stycznia 2006 r. V CSK 53/2005 LexPolonica nr 1176114

<sup>70</sup> Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 11 lutego 2003 r. V CZ 208/2002 LexPolonica nr 2027934

<sup>71</sup> Do funkcji logicznych zaliczamy funkcje : LUB, ORAZ, NIE, PRAWDA, FAŁSZ oraz JEŻELI. Składnia funkcji JEŻELI obejmuje następujące argumenty: Warunek, wartość\_jeżeli\_prawda, wartość\_jeżeli\_fałsz. Funkcja daje w wyniku jedną wartość zależną od warunku (jest to warunek logiczny, który może przyjąć wartość PRAWDA lub wartość FAŁSZ). Jeżeli argument warunek jest prawdziwy (przyjmuje wartość PRAWDA) funkcja JEŻELI zwraca wartość ustaloną przez drugi argument wartość\_jeżeli\_prawda. Jeżeli argument warunek nie jest spełniony (przyjmuje wartość FAŁSZ) to funkcja JEŻELI zwraca ustaloną przez trzeci argument wartość\_jeżeli\_fałsz. Argumenty wartość\_jeżeli\_prawda i wartość\_jeżeli\_fałsz mogą być liczbą, tekstem ujętym w podwójne cudzysłowie, wartością logiczną lub formułą.



tym, że w razie niekorzystnego rozstrzygnięcia sprawy, wyrze to negatywny skutek na jego własne prawa. Kwestie związane z przystąpieniem interwenta ubocznego regulują art. 75 i nst k.p.c.

1. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.) musi mieć charakter obiektywny, oceniany m.in. w świetle zasad współżycia społecznego.

2. Najbardziej zbliżone do spraw o uchylenie uchwały właścicieli lokali są sprawy o uchylenie uchwały organu spółdzielni, co uzasadnia zastosowanie § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.<sup>72</sup>

Interes właściciela lokalu, w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l., nie jest interesem prawnym, o którym mowa w art. 189 k.p.c., a jedynie interesem faktycznym.<sup>73</sup>

Naruszenie interesów członka wspólnoty w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. ma miejsce wówczas, gdy uchwała z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia jest dla skarżącego niekorzystna. Podstawą uchylenia uchwały jest tylko takie naruszenie przez nią interesu właściciela, które ma charakter obiektywny, tj. w świetle zasad współżycia społecznego, przy wzięciu pod uwagę m.in. interesów pozostałych członków Wspólnoty naruszenie to jest pozbawione uzasadnionych podstaw oraz, że koniecznym jest tutaj wyważenie interesów powoda z jednej strony i pozostałych członków Wspólnoty z drugiej.<sup>74</sup>

O naruszeniu interesu właścicieli należy mówić w wypadku nieprzestrzegania zasady równości, jeśli odstępstwa od niej nie są uzasadnione różnicowanymi (odmiennymi) wielkościami udziałów w nieruchomości wspólnej. Zaskarżona uchwała, która stworzyła jedynie niektórym właścicielom (członkom zarządu wspólnoty mieszkaniowej) całkowity, nieskrępowany i nieograniczony dostęp do spornej części nieruchomości wspólnej, a nadto dała im prawo do decydowania o tym, czy, kiedy, w jakim zakresie i w jakim celu pozostali właściciele będą mogli skorzystać ze wskazanej w uchwale części nieruchomości wspólnej, pozostawała w sprzeczności z zasadą równego traktowania właścicieli.<sup>75</sup>

### **Legitymacja czynna i bierna przy zaskarżaniu uchwał wspólnoty mieszkaniowej**

1. Legitymacja czynna do wytoczenia powództwa wynikającego z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przysługuje każdemu właścicielowi lokalu, członkowi wspólnoty mieszkaniowej, a do wystąpienia z roszczeniem na podstawie art. 22 ust. 4, służy „zainteresowanemu” właścicielowi połączeniem lub podziałem lokali.

2. Ustawodawca ustanawiając obowiązek uzyskania przez zarząd wspólnoty zgody właścicieli lokali w formie uchwały na czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu uznał, że tego rodzaju ingerencja w substancję nieruchomości lokalowej może naruszać interesy wszystkich właścicieli lokali członków wspólnoty. Skoro ustawa przewidziała w tych wypadkach konieczność uzyskania zgody właścicieli, to nie można przyjmować, że jej niewyrażenie narusza kodeksową (art. 140 k.c.) czy konstytucyjną (art. 64 ust. 3 Konstytucji) zasadę szerokiej ochrony prawa własności.<sup>76</sup>

Współwłaściciel samodzielnych lokali niewyodrębnionych jest legitymowany do wytoczenia powództwa przewidzianego w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Tekst jednolity: Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.).<sup>77</sup>

<sup>72</sup> Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 29 czerwca 2010 r. III CSK 325/2009 LexPolonica nr 2444577

<sup>73</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 15 marca 2013 r. I ACa 912/2012 LexPolonica nr 5168612

<sup>74</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 13 marca 2013 r. I ACa 816/2012 LexPolonica nr 7240470

<sup>75</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 21 czerwca 2013 r. I ACa 602/2013 LexPolonica nr 7469456

<sup>76</sup> Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 26 czerwca 2008 r. II CSK 598/2007 LexPolonica nr 2117076

<sup>77</sup> Uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 14 lipca 2005 r. III CZP 43/2005

## Zaskarżenie uchwał wspólnoty po zmianie właściciela lokalu

Pogląd, że zmiana właściciela nie ma wpływu na prawo do zaskarżenia uchwały w trybie art. 25 ust. 1 u.w.l., nie wydaje się przekonujący. Prawo to bowiem zostało powiązane z własnością (współwłasnością) lokalu i zmiana właściciela w czasie otwartym do zaskarżenia uchwały uprawnia nabywcę prawa do jej zaskarżenia.<sup>78</sup>

1. Stroną postępowania administracyjnego o wydanie pozwolenia na roboty budowlane na nieruchomości należącej do wspólnoty mieszkaniowej, jest wspólnota reprezentowana przez ukonstytuowany zarząd. Przewidziane poszczególnemu członkowi wspólnoty w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994 r. Nr 85 poz. 388 ze zm.) uprawnienie do sądowego zaskarżenia uchwały wspólnoty, nie nadaje mu przymiotu do bycia stroną w postępowaniu administracyjnym, w którym wspólnota (a więc i interesy poszczególnych członków) jest reprezentowana przez zarząd.

2. Sprzeciw poszczególnego członka wspólnoty mieszkaniowej przeciwko wnioskowi o wydanie pozwolenia na budowę, winien być przez organ architektoniczno-budowlany odebrany jako sygnał do formalnego sprawdzenia z urzędu ważności uchwały wspólnoty tj. ustalenia czy w sprawie ważności uchwały toczyło się bądź się toczy postępowanie przed sądem cywilnym (art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali). Spór cywilny nie może jednak być przeniesiony na postępowanie administracyjne a do tego by prowadziło nadanie przymiotu strony zarówno wspólnoty (reprezentowanej przez zarząd) jak i poszczególnemu jej członkowi, który nie akceptuje wyrażonej w formie przegłosowanej uchwały zgody członków wspólnoty na roboty budowlane w budynku należącym do wspólnoty.<sup>79</sup>

Najemca lokalu usługowego nie jest stroną postępowania w przedmiocie pozwolenia na budowę. Nie ma on bowiem interesu prawnego w rozstrzygnięciu tej sprawy w rozumieniu art. 28 kpa. Interes taki ma natomiast niewątpliwie wynajmujący - właściciel lokalu.<sup>80</sup>

## Kasacja

Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty mieszkaniowej do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Prawo to daje mu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W sprawie takiej, jeśli uchwała dotyczy praw majątkowych, kasacja nie przysługuje, gdy wartość przedmiotu zaskarżenia jest niższa od kwot wymienionych w art. 392[1] § 1 zdanie pierwsze kodeksu postępowania cywilnego, czyli niższa niż - aktualnie - 10 tys. zł, a w sprawach gospodarczych niższa niż 20 tys. zł<sup>81</sup>.

## Koszty związane z zaskarżeniem uchwał wspólnoty

### Wpis

Art. 27 pkt. 9 u.k.s.c. przewiduje pobranie opłaty stałej w wysokości 200 zł od pozwu w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej. W razie objęcia jednym pozwem żądania uchylenia kilku uchwał pozwanej wspólnoty mieszkaniowej podstawę zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego strony reprezentowanej przez radcę prawnego stanowi stawka minimalna, o której mowa w § 10 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2002 r. Nr 163 poz. 1349 ze zm.), niezależnie od liczby zaskarżonych uchwał.<sup>82</sup>

<sup>78</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 25 stycznia 2013 r. I ACa 493/2012 LexPolonica nr 5145394

<sup>79</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego - Ośrodek Zamiejscowy w Białymstoku z dnia 19 grudnia 2000 r. SA/Bk 1061/2000 LexPolonica nr 2344475

<sup>80</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego - Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku z dnia 23 października 2002 r. II SA/Gd 371/2000 LexPolonica nr 2283067

<sup>81</sup> Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 27 lutego 2001 r. V CZ 4/2001 LexPolonica nr 350853

<sup>82</sup> Uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 25 czerwca 2009 r., III CZP 40/2009, LexPolonica nr 2046575

Dalej Sąd Najwyższy w powyższym wyroku wskazuje, że Stawka minimalna określona została w rozporządzeniu w zależności od wartości przedmiotu sprawy lub jej rodzaju, a w postępowaniu egzekucyjnym od wartości wyegzekwowanego roszczenia (§ 4). Stosownie do § 5 rozporządzenia wysokość stawek minimalnych w sprawach w nim nieokreślonych ustala się przyjmując za podstawę stawkę w sprawach o najbardziej zbliżonym rodzaju.

Rozporządzenie nie określa stawki minimalnej w sprawach o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej spółdzielni. Z uwagi na charakter prawny wspólnoty mieszkaniowej i cel jej działalności (z reguły niezarobkowy) najbliższe stosunkom wewnątrzspółdzielczym, do ustalenia wysokości stawki minimalnej w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej będzie mieć zastosowanie § 10 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia.

Problem z wysokością zasądzanej stawki minimalnej nie powstaje w przypadku kumulacji wyłącznie roszczeń majątkowych, gdyż w takiej sytuacji - na podstawie art. 21 k.p.c. - dochodzi do zsumowania wartości wszystkich roszczeń i obliczenia wartości przedmiotu sporu, która stanowi samoistną przesłankę wyliczenia stawki minimalnej (§ 6 rozporządzenia). Inaczej jest w przypadku skumulowania kilku roszczeń w odniesieniu do których rozporządzenie posługuje się odmiennymi kryteriami (tj. wartości przedmiotu sprawy i rodzaju sprawy), lub gdy kumulacja dotyczy dwóch roszczeń, do których ma zastosowanie wyłącznie kryterium rodzaju sprawy. W pierwszym przypadku rozporządzenie z reguły zawiera przepisy szczególne określające, czy stawka minimalna ustalana w zależności od rodzaju sprawy obejmuje również wynagrodzenie od dochodzonych łącznie roszczeń majątkowych (np. § 6a ust. 2 i 3), czy też ich nie obejmuje (np. § 10 ust. 2). Nie ma jednak podobnej regulacji w odniesieniu do kumulacji kilku roszczeń, od których wyliczana jest stawka minimalna ze względu na kryterium rodzaju sprawy. W świetle § 4 ust. 1 rozporządzenia przyjęć należy, że gdy dochodzi do kumulacji różnych rodzajów spraw, to należne od każdej z nich stawki minimalne podlegają zsumowaniu. Przedstawione do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne dotyczy jednak przypadku kumulacji roszczeń jednorodnych tj. kilku roszczeń o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej. Odwołanie się przez Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu postanowienia do wykładni i praktyki stosowania art. 27 i 29 u.k.s.c., jako możliwych do przyjęcia także w odniesieniu do budzących wątpliwości przepisów rozporządzenia, wymaga przedstawienia poglądów wyrażanych na gruncie tej regulacji u.k.s.c.

Art. 27 pkt 9 u.k.s.c. przewiduje pobranie opłaty stałej w wysokości 200 zł od pozwu w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

W § 10 ust. 1 w zw. z § 4 ust. 1 rozporządzenia, odmiennie niż w art. 29 u.k.s.c. jest mowa o sprawie, a nie o pozwie, od którego pobierana jest opłata. Ta różnica terminologiczna wyraża odmienną istotę i funkcję opłat przewidzianych w u.k.s.c. i stawek minimalnych określonych w rozporządzeniu. W przypadku ustawy jest mowa o opłatach od pozwu jako pisma procesowego, co jest związane z fiskalną funkcją kosztów, natomiast w rozporządzeniu chodzi o stawki odnoszące się do rodzaju sprawy prowadzonej przez pełnomocnika, a więc o odtworzenie potencjalnego nakładu pracy pełnomocnika i ograniczenie wysokości zasądzanych kosztów. W przypadkach typowych, nakład pracy pełnomocnika w sytuacji gdy mamy do czynienia ze sprawą zawierającą kumulację roszczeń będzie z zasady mniejszy niż w razie oddzielnych spraw o uchylenie poszczególnych uchwał, gdzie w grę wchodzić będzie konieczność przygotowania większej ilości pism procesowych i udział w większej ilości posiedzeń sądowych.

Pozew w postępowaniu nakazowym w sprawie podlegającej rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym podlega opłacie w wysokości określonej w art. 19 ust. 2 w zw. z art. 28 i 20 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2005 r. Nr 167 poz. 1398 ze zm.).<sup>83</sup>

Dalej Sąd Najwyższy zważył, że zgodnie z treścią art. 19 ust. 2 uksc w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 14 grudnia 2006 r. o zmianie ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2007 r. Nr 21 poz. 123), od pozwu w postępowaniu nakazowym lub upominawczym podlegała pobraniu czwarta część opłaty, z wyłączeniem spraw podlegających rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym. Z kolei, zgodnie z art. 19 ust. 4, trzy czwarte części opłaty pobierane było od: pozwanego, w razie wniesienia zarzutów od nakazu zapłaty

<sup>83</sup> Uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 7 grudnia 2007 r., III CZP 118/2007, LexPolonica nr 1758012

w postępowaniu nakazowym; powoda w razie prawidłowego wniesienia przez pozwanego sprzeciwu przeciwko nakazowi zapłaty wydanemu w postępowaniu upominawczym. Przepis art. 19 ust. 2 zagadnienie kolizji norm regulujących wysokość opłat od pozwu w sprawie podlegającej rozpoznaniu zarówno w postępowaniu nakazowym, jak i uproszczonym rozstrzygał zatem w sposób jednoznaczny na korzyść postępowania uproszczonego. Wynikało to z użycia sformułowania: „z wyłączeniem”. W sytuacji w której sprawa podlegała rozpoznaniu jednocześnie według przepisów o postępowaniu nakazowym i uproszczonym, wysokość należnej opłaty od pozwu określał art. 28 uksc. Na gruncie art. 19 ust. 2 uksc w dotychczasowym brzmieniu w orzecznictwie przyjęto, że w sprawie podlegającej rozpoznaniu zarówno w postępowaniu upominawczym, jak i w uproszczonym, pobiera się opłatę stałą określoną w art. 28 uksc (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2007 r. III CZP 138/2006 Biuletyn Sądu Najwyższego 2007/4). Z uzasadnienia powyższej uchwały jednoznacznie wynika, że zasadniczym argumentem, przemawiającym za wskazaniem art. 28 uksc, jako przepisu regulującego wysokość opłaty od pozwu w sprawie, w której doszło do „nałożenia się” przepisów o postępowaniu upominawczym i uproszczonym, było wyłączenie, zawarte w końcowej części tego przepisu.

Omawiane unormowanie zostało zmienione powołaną wyżej ustawą z dnia 14 grudnia 2006 r. Zgodnie z jego obecnym brzmieniem, czwartą część opłaty pobiera się od pozwu w postępowaniu nakazowym. Zarazem - co należy podkreślić - ustawodawca zrezygnował z unormowania zawartego w końcowej części ust. 2 art. 19, zawierającego wyłączenie spraw podlegających rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym. Dodać należy, że w art. 19 ust. 4 pozostawione zostało wymaganie uiszczenia przez pozwanego trzech czwartych części opłaty w razie wniesienia zarzutów, usunięto regulację nakładającą na powoda analogiczny obowiązek w razie prawidłowego wniesienia przez pozwanego sprzeciwu przeciwko nakazowi zapłaty wydanemu w postępowaniu upominawczym. Nowelizacja art. 19 ust. 2 - w ocenie Sądu Najwyższego wskazuje - że od reguły zawartej w części wstępnej tego przepisu nie podlegają już wyłączeniu sprawy rozpoznawane w postępowaniu uproszczonym.

Po pierwsze, za powyższą wykładnią przemawia argumentacja czerpana z treści omawianego przepisu w brzmieniu przed i po nowelizacji a przede wszystkim z rezygnacji z wyłączenia spraw rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym. Jeśli bowiem w dotychczasowym brzmieniu omawianego przepisu ustawa nakazywała pobranie od pozwu w postępowaniu nakazowym czwartej części opłaty z wyłączeniem spraw rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym, obecna zaś redakcja wyłączenia takiego nie zawiera, oznacza to, że obecnie reguła wyrażona przez art. 19 ust. 2 uksc stosuje się do wszystkich spraw, w których ustawa przewiduje możliwość wydania nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym, a więc również do spraw rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym. Odmienna wykładnia, sugerowana w uzasadnieniu Sądu Okręgowego, a prowadząca do uznania, że zastosowanie do omawianej grupy spraw nadal, pomimo nowelizacji, znajduje art. 28 uksc, pomijałaby w istocie treść zmiany omawianego przepisu.

Po drugie, wykładnia art. 19 ust. 2 uksc nie może abstrahować od treści art. 19 ust. 4 tej ustawy, ustalającego wysokość opłaty od zarzutów od nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym. Przy przyjęciu, że należna od pozwu opłata ustalona byłaby na podstawie art. 28 uksc, suma opłat od pozwu i zarzutów przekraczałaby o trzy czwarte wysokość opłaty wynikającej z art. 28 uksc. To z kolei oznaczałoby, że opłaty sądowe w sprawie podlegającej rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym, w której ustawa przewidziała możliwość wydania nakazu zapłaty byłyby znacznie wyższe niż w sprawie, w której brak było możliwości wydania nakazu zapłaty. Ustawodawca dopuścił wprawdzie możliwość uiszczenia opłaty w wymiarze większym od całej opłaty należnej w sprawie. Zgodnie z art. 19 ust. 1 uksc pobiera się bowiem połowę opłaty od sprzeciwu od wyroku zaocznego. Jak jednak przyjmuje się w doktrynie, regulację tę należy traktować jako wyjątkową

Po trzecie wreszcie, za wyżej zaprezentowaną tezę przemawiają wnioski, sformułowane na gruncie dyrektyw wykładni funkcjonalnej. Jak podkreśla się w doktrynie i orzecznictwie, opłaty w sprawach rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym, mają charakter preferencyjny. Zamierzeniem ustawodawcy było wprowadzenie stosunkowo niskich opłat dla odformalizowania i przyspieszenia postępowania sądowego - (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2006 r. III CZP 91/2006 OSNC 2007/9 poz. 127; uzasadnienie wyżej przywołanej uchwały z dnia 26 kwietnia 2007

r.). Brak dostatecznych racji dla zwiększenia wysokości opłat w kategorii tych spraw, w której ustawa przewiduje wydanie nakazu zapłaty.

Nie można zgodzić się z poglądem, w myśl którego kolizję przepisów regulujących postępowania nakazowe i uproszczone dla potrzeb ustalenia opłaty sądowej należy rozstrzygać zgodnie z zasadą że przepisy bardziej szczegółowe wyprzedzają przepisy o charakterze ogólniejszym. Pogląd powyższy, prezentowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego - (zob. uzasadnienie uchwały z dnia 27 listopada 2001 r. III CZP 61/2001 OSNCP 2002/5 poz. 62) aktualny jest w odniesieniu do relacji pomiędzy postępowaniem uproszczonym i gospodarczym z uwagi na brak odpowiedniej normy kolizyjnej, takiej jak ta, którą zawierał art. 19 ust. 2 w dotychczasowym brzmieniu. Brak zatem podstaw do przyjęcia tego rozumowania w odniesieniu do relacji pomiędzy postępowaniem uproszczonym i nakazowym.

### **Opłaty strony przegrywającej.**

Zasadą jest, że strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest do zwrócić przeciwnikowi na jej żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu) art. 98 k.p.c. Ze względu na charakter prawny wspólnoty mieszkaniowej najbliższej do ustalenia wysokości stawki minimalnej w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej powinno mieć zastosowanie unormowanie dotyczące wynagrodzenia radcy prawnego w sprawach o uchylenie uchwały spółdzielni.<sup>84</sup>

Sąd Apelacyjny przedstawił do rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego zagadnienie prawne, ujęte w postanowieniu z dnia 8 grudnia 2010 r. w związku z poważnymi wątpliwościami prawnymi, jakie powziął przy rozpoznawaniu apelacji w sprawie z powództwa Aleksandry W. i Krzysztofa W. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. D. (...) w G. o uchylenie uchwały nr 9/2008 z dnia 20 maja 2008 r. Według tej uchwały, w 2008 r. miały zostać wykonane określone prace remontowe, których koszt miał wynieść 530.050 zł i miał zostać sfinansowany z posiadanych środków na funduszu remontowym i z zaciągniętego kredytu. W pozwie i apelacji nie wskazano wartości przedmiotu zaskarżenia. Opłata od pozwu została ustalona na podstawie art. 27 pkt 9 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Tekst jednolity: Dz. U. 2010 r. Nr 90 poz. 594 ze zm., dalej: „u.k.s.c.”). Sąd Okręgowy oddalił powództwo i zasądził od powodów na rzecz pozwanej, reprezentowanej przez radcę prawnego, kwotę 7 200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, na podstawie § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2002 r. Nr 163 poz. 1349 ze zm.), przyjmując, że sprawa ma charakter majątkowy, a wartość przedmiotu sporu przewyższa kwotę 200.000 zł.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, wątpliwość ujęta w przedstawionym zagadnieniu prawnym, wynika z tego, że w u.k.s.c. określona jest jednolita, niska (200 zł) opłata sądowa od pozwu (i od apelacji) o uchylenie jakiegokolwiek uchwały wspólnoty mieszkaniowej bez rozróżnienia, czy dotyczy ona sprawy majątkowej, czy niemajątkowej; w tej samej wysokości została ustalona, na podstawie art. 27 pkt 8 u.k.s.c. opłata sądowa od pozwu o uchylenie uchwały organu spółdzielni; wynagrodzenie pełnomocnika procesowego - radcy prawnego w sprawie o uchylenie uchwały organu spółdzielni zostało ustalone w § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2002 r. Nr 163 poz. 1349 ze zm., dalej: „rozporządzenie”) w wysokości 180 zł; brak jest przepisu szczególnego o wysokości wynagrodzenia radcy prawnego w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, mimo że istnieje podobieństwo obu rodzajów spraw. Ponadto, skoro rozpoznawana sprawa ma charakter majątkowy, a w rozporządzeniu nie ma przepisu szczególnego o wysokości wynagrodzenia radcy prawnego w tego rodzaju sprawach, to można dojść do wniosku, iż należy je ustalić na podstawie § 6 rozporządzenia stosownie do wartości przedmiotu sporu. Jednakże z uwagi na podobieństwo w określeniu przez ustawodawcę wysokości opłaty od pozwu w obu rodzaju spraw, u podstaw czego leżało zapewnienie ochrony majątkowej członków spółdzielni, (co było także

<sup>84</sup> Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 12 maja 2011 r., III CZP 9/2011, LexPolonica nr 2540407

podstawą ustalenia w rozporządzeniu umiarkowanego wynagrodzenia radcy prawnego w takich sprawach), ta sama zasada powinna mieć zastosowanie przy ustaleniu wysokości wynagrodzenia radcy prawnego w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Sąd Apelacyjny podkreślił, że bardzo często członkami wspólnoty mieszkaniowej są niezamożni emeryci i renciści, dla których poniesienie wysokich kosztów wynagrodzenia zastępstwa procesowego przekracza możliwości finansowe i może stanowić barierę dostępu do sądu. Uwzględniając powyższe Sąd wyraził przekonanie, że w sprawach o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej powinna obowiązywać jednolita zasada ustalenia wysokości wynagrodzenia pełnomocnika procesowego na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia stosowanego przez analogię.

### **Ustanowienie pomocy prawnej**

Do czasu zmiany kodeksu postępowania cywilnego w 2009 r. ustanowienie adwokata lub radcy prawnego mogła domagać się wyłącznie strona zwolniona od kosztów sądowych w całości lub w części. W odniesieniu podmiotów, które nie korzystały z ustawowego zwolnienia od kosztów sądowych oznaczało to brak przesłanek sądowego zwolnienia od kosztów sądowych, co w konsekwencji prowadziło do niemożności skorzystania przez stronę z pomocy adwokata lub radcy prawnego ustanowionego przez sąd. art. 1171 k.p.c. dodany przez art. 1 pkt.3 ustawy z dnia 17 grudnia 2009 r. /dz.u.2010.7.45 zmieniającej nim. ustawę k.p.c. z dniem 19 kwietnia 2010/ umożliwił ustanowienie adwokata lub radcy prawnego ubiegającej się stronie niezwolnionej przez sąd od kosztów sądowych, jeżeli złoży oświadczenie, że nie jest w stanie bez uszczerbku koniecznego utrzymania siebie i rodziny ponieść kosztów wynagrodzenia adwokata lub radcy prawnego.

### **Dodatkowe orzecznictwo.**

- Kto chce wynająć swój lokal, np. na restaurację, nie musi mieć zgody innych członków wspólnoty mieszkaniowej.<sup>85</sup>
- Uchwała wspólnoty mieszkaniowej, na podstawie której objęto współwłasnością przymusową właścicieli lokali w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994 r. Nr 85 poz. 388 ze zm.) środki pieniężne zgromadzone na tzw. funduszu remontowym wspólnoty, jest niezgodna z prawem (art. 25 ust. 1 ustawy).<sup>86</sup>
- Sprawozdanie finansowe zarządu wspólnoty mieszkaniowej jest dokumentem, który musi pochodzić od zarządu. Niepodpisanie tego sprawozdania oznacza, że jest to jedynie projekt dokumentu, sprzeczny z wymogami art. 30 ustawy. Projekt sprawozdania nie mógł być więc przedmiotem obrad, ani tym bardziej nie mógł stanowić podstawy do udzielenia zarządowi absolutorium.<sup>87</sup>

<sup>85</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 26 listopada 2006 r. VI ACa 495/2006, LexPolonica nr 1009885

<sup>86</sup> Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 22 kwietnia 2010 r. V CSK 367/2009 LexPolonica nr 2372629

<sup>87</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 czerwca 1999 r. I ACa 282/99 LexPolonica nr 345449