

Uchwała z dnia 9 grudnia 2005 r., III CZP 111/05

Sędzia SN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący)

Sędzia SN Józef Frąckowiak

Sędzia SN Iwona Koper (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Władysława W. przeciwko wspólnocie mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. Ż. nr 86 w W. o uchylenie uchwał, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 9 grudnia 2005 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2005 r.:

"Czy uchwały właścicieli lokali podjęte w trybie art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 80 poz. 903 tekst jednolity ze zm.), których przedmiotem są:

- a) zmiana sposobu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną;
- b) zatwierdzenie sprawozdania ze sprawowania zarządu nieruchomością wspólną;
- c) udzielenie absolutorium zarządcy;

w razie ich zaskarżenia do sądu powinny być kwalifikowane jako dotyczące praw niemajątkowych w rozumieniu art. 17 pkt 1 k.p.c., czy też są sprawami o prawa majątkowe?"

podjął uchwałę:

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

Uzasadnienie

Przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne powstało przy rozpoznawaniu przez Sąd Okręgowy apelacji od wyroku Sądu pierwszej instancji oddalającego powództwo skierowane przeciwko wspólnocie mieszkaniowej, zaskarżające uchwały właścicieli lokali. Sąd Okręgowy powziął wątpliwość co do majątkowego albo niemajątkowego charakteru praw, których dotyczą zaskarżone uchwały, a w konsekwencji tego, czy sprawa, której przedmiotem jest zaskarżenie tych uchwał, jest sprawą o prawa niemajątkowe w rozumieniu art. 17 pkt 1 k.p.c. Zaskarżone w sprawie uchwały miały za przedmiot zmianę ustalonego w trybie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: „u.w.l.”) sposobu sprawowania zarządu nieruchomością, zatwierdzenie sprawozdania ze sprawowania zarządu nieruchomością wspólną oraz udzielenie absolutorium zarządcy.

Sąd Okręgowy wskazał, że nie został dotychczas dostatecznie wyjaśniony charakter uchwał właścicieli lokali z punktu widzenia podziału spraw na spory o prawa majątkowe i niemajątkowe. Systematyka ustawy o własności lokali świadczy o tym, że uchwały właścicieli dotyczyć mogą praw i obowiązków właścicieli wymienionych w art. 15-17 u.w.l. oraz zarządu nieruchomością wspólną. Dokonując analizy regulacji przedmiotu uchwał właścicieli dotyczących kwestii zarządu nieruchomością wspólną, Sąd Okręgowy podniósł, że w zdecydowanej większości spraw uchwały te powinny być kwalifikowane jako odnoszące się do praw majątkowych. Wskazał na rozbieżności w wypowiedziach doktryny dotyczących charakteru roszczenia o uchylenie uchwał właścicieli i charakteru sprawy, w której takie roszczenie jest rozpatrywane, krytycznie odnosząc się do poglądu postulującego traktowanie spraw związanych z wyborem i odwołaniem zarządu na podobieństwo tzw. spraw korporacyjnych, przysługujących wspólnikom w spółkach prawa handlowego.

W ocenie Sądu Okręgowego, stanowisko takie nie jest trafne ze względu na oczywistą różnicę między celami wspólnoty mieszkaniowej i zadaniami zarządu we wspólnocie, a zasadami funkcjonowania spółek prawa handlowego, niezależnie bowiem od tego czy zarząd wspólnoty jest organem ułomnej osoby prawnej, czy też przedstawicielem organizacyjnym (statutowym) właścicieli lokali, spełnia on funkcje związane z zarządem nieruchomością, a nie z zarządzaniem spółką. Tymczasem

sprawy dotyczące zarządu związanego ze współwłasnością i użytkowaniem mają, w świetle właściwych przepisów, charakter spraw o prawa majątkowe.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Problem oceny charakteru sprawy mającej za przedmiot żądanie uchylenia uchwały właścicieli lokali (wspólnoty mieszkaniowej) był już rozpatrywany zarówno w orzecznictwie, jak i w literaturze. W postanowieniu z dnia 27 lutego 2001 r., V CZ 4/01 (OSNC 2001, nr 7-8, poz. 124) Sąd Najwyższy – na tle zagadnienia dopuszczalności kasacji w związku z treścią dawnego art. 392¹ § 1 k.p.c. – stwierdził, że w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej (art. 25 ust. 1 i 1a u.w.l.), dotyczącej praw majątkowych, kasacja nie przysługuje, gdy wartość przedmiotu zaskarżenia jest niższa od kwot wymienionych w art. 392¹ § 1 zdanie pierwsze k.p.c. Podkreślił, że dla dopuszczalności kasacji w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej znaczenie ma kwestia, czy wytoczone powództwo dotyczy praw majątkowych, a jeżeli tak, jaka jest wartość przedmiotu zaskarżenia. Następnie, wskazując na przedmiot kwestionowanych dwóch uchwał, które dotyczyły opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i wydatków związanych z utrzymaniem lokali współwłaścicieli oraz planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną w zakresie propozycji jej remontu, stwierdził, że sprawa z powództwa o uchylenie tych uchwał jest, wobec tego sprawą o prawa majątkowe w rozumieniu art. 392¹ § 1 zdanie pierwsze k.p.c.

W uzasadnieniu postanowienia z dnia 11 lutego 2003 r., V CZ 208/02 (nie publ.) Sąd Najwyższy stwierdził, że sprawy o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej nie mają jednolitego charakteru i nie mogą być generalnie zaliczane do spraw o prawa majątkowe; o charakterze sprawy decyduje przedmiot uchwały podlegającej zaskarżeniu. Z kolei w uchwale z dnia 7 stycznia 2004 r., III CZP 100/03 (OSNC 2005, nr 2, poz. 29) Sąd Najwyższy przyjął, że 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.). Uznał, że nie ma podstaw, aby odstąpić od poglądu wyrażonego w orzecznictwie, iż sprawy o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej nie można generalnie zakwalifikować do spraw majątkowych lub niemajątkowych. Sprawa taka jest sprawą o prawa majątkowe lub sprawą o prawa niemajątkowe, w zależności od przedmiotu zaskarżonej uchwały.

Przytoczone orzeczenia wskazują, że rozważając problem czy sprawa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest sprawą o prawa majątkowe, czy też sprawą o prawa niemajątkowe, Sąd Najwyższy oceniał jej charakter *in casu*, przyjmując jako kryterium różnicujące charakter przedmiotu zaskarżonych uchwał. Takie ujęcie rozważanej kwestii w odniesieniu do uchwał wspólnoty stanowi konsekwencję przeniesienia przez Sąd Najwyższy rozumowania prezentowanego na tle sprawy o uchylenie (unieważnienie) uchwał walnego zgromadzenia spółdzielni. W tym zakresie za utrwalone w orzecznictwie uznać można stanowisko, że sprawy tego rodzaju nie mają jednolitego charakteru i nie mogą być generalnie zaliczone do spraw o prawa majątkowe lub spraw o prawa niemajątkowe, a o charakterze sprawy decyduje w każdym indywidualnym wypadku przedmiot uchwały podlegającej zaskarżeniu (orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 1955 r., II CR 2072/54, OSN 1956, nr 1, poz. 22, z dnia 5 czerwca 1959 r., 4 CO 5/59, OSN 1960, nr 3, poz. 76, z dnia 25 stycznia 1961 r., 2 CR 909/59, OSPiKA 1962, nr 1, poz. 8, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 1984 r., II CZ 122/74, nie publ., z dnia 26 listopada 1975 r., I CZ 185/75, nie publ., z dnia 11 grudnia 1984 r., I CZ 139/84, nie publ.). Podobny kierunek wypowiedzi odnotować można w stosunku do spraw o uchylenie (unieważnienie) uchwał zgromadzeń wspólników w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 2003 r., I CK 339/02, "Izba Cywilna" 2003, nr 10, s. 39).

W piśmiennictwie prezentowane są zarówno poglądy kwalifikujące sprawy o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej do spraw o prawa majątkowe, jak i zaliczające je do spraw o prawa niemajątkowe, a także pogląd różnicujący je w zależności od tego, czy zaskarżona uchwała dotyczy praw majątkowych czy niemajątkowych. Kwestia ta podejmowana jest w doktrynie także w odniesieniu do sprawy o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni, uchwały zgromadzenia wspólników spółki z ograniczoną odpowiedzialnością oraz uchwały walnego zgromadzenia spółki akcyjnej. Dominuje zapatrywanie, że o tym, czy sprawa o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni jest sprawą o prawa niemajątkowe (art. 17 pkt 1 k.p.c.) czy też sprawą o prawa majątkowe (art. 16 i art. 17 pkt 4 k.p.c.) decyduje przedmiot uchwały. Jeżeli uchwała dotyczy praw majątkowych spółdzielni i jej członków, to sprawa o uchylenie takiej uchwały jest sprawą o prawa majątkowe, jeśli zaś uchwała dotyczy praw niemajątkowych, to

sprawa o jej uchylenie jest sprawą o prawa niemajątkowe. Podobnie, na tle spraw o uchylenie (stwierdzenie nieważności) uchwał walnych zgromadzeń wspólników spółki z ograniczoną odpowiedzialnością albo uchwał walnych zgromadzeń spółki akcyjnej reprezentowane jest stanowisko, że uchwały mogą mieć charakter niemajątkowy (np. odwołanie członka rady nadzorczej) lub majątkowy (np. podwyższenie kapitału zakładowego).

Przepisy art. 17 pkt 1 i pkt 4 k.p.c. posługują się pojęciem „spraw o prawa niemajątkowe” oraz „spraw o prawa majątkowe” dla celów rozgraniczenia właściwości rzeczowej sądów rejonowych i sądów okręgowych. (...) Według wypowiedzi doktryny, podstawą wyróżnienia kategorii praw majątkowych i niemajątkowych jest typowy interes, jaki realizują. Na podstawie tego kryterium do praw majątkowych zalicza się w szczególności prawa rzeczowe, wierzytelności opiewające na świadczenia majątkowe, prawa majątkowe małżeńskie, a także istotną część praw kwalifikowanych jako tzw. własność intelektualna, przy czym dla uznania konkretnego prawa podmiotowego za prawo typu majątkowego nie ma znaczenia, czy ma ono jakąś wartość rynkową. Do praw niemajątkowych zalicza się prawa osobiste i prawa rodzinne niemajątkowe, stanowiące element stosunków między małżonkami, krewnymi, przysposobionymi i powinowatymi. Podkreśla się jednocześnie, że we współczesnym prawie cywilnym wzrasta rola praw niemajątkowych, co umotywowane jest dążeniem do wzmocnienia ochrony wartości osobistych człowieka za pomocą instrumentów cywilnoprawnych jako bardziej elastycznych i skutecznych. Pojawia się także tendencja do uwzględnienia wartości osobistych w obrębie praw majątkowych, co utrudnia rozróżnienie obu rodzajów praw. Widoczne jest to na obszarze własności intelektualnej, a także w dziedzinie tzw. praw korporacyjnych.

W świetle doktrynalnego rozróżnienia praw majątkowych i niemajątkowych oraz przy uwzględnieniu dorobku orzecznictwa i literatury dotyczące charakteru spraw o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej (uchwały zgromadzenia wspólników w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, uchwały walnego zgromadzenia w spółce akcyjnej, uchwały walnego zgromadzenia w spółdzielni) rozpatrywać można dwa kierunki rozstrzygnięcia przedmiotowego zagadnienia prawnego. Można więc przyjąć – w opozycji do dotychczasowego orzecznictwa – że kwestia charakteru sprawy o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, tj. sprawy wywołanej zaskarżeniem takiej uchwały, powinna być rozstrzygana

wyłącznie w kontekście oceny charakteru samego uprawnienia do zaskarżenia uchwały przewidzianego w art. 25 u.w.l., bez odwoływania się do przedmiotu uchwały w konkretnym przypadku. Możliwe jest także – zgodne z dominującym stanowiskiem – przyjęcie, że dla oceny kwestii, czy sprawa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest sprawą o prawa niemajątkowe, czy też sprawą o prawa majątkowe, rozstrzygające znaczenie ma przedmiot konkretnej uchwały, a ściśle rzecz biorąc to, czy uchwała dotyczy praw niemajątkowych, czy praw majątkowych powoda lub wspólnoty.

Przyjęcie pierwszego zapatrywania prowadziło do stworzenia generalnej oceny charakteru uprawnienia do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej jako uprawnienia majątkowego albo niemajątkowego i w zależności od jej wyniku, każdą sprawę o uchylenie uchwały wspólnoty można byłoby zakwalifikować jako sprawę o prawa niemajątkowe albo sprawę o prawa majątkowe. Ocena charakteru przedmiotowych spraw odbywałaby się więc według jednolitej reguły, niezależnie od tego jakich kwestii dotyczyłaby zaskarżona uchwała.

Poglądu tego jednak nie można zaakceptować. Uprawnienie do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest jedynie instrumentem prawnym mającym służyć ochronie praw właściciela lokalu należącego do wspólnoty. Korzystanie z tego uprawnienia nie jest celem samym w sobie, lecz zmierza jedynie do ochrony określonych interesów – sytuacji prawnej lub konkretnych praw danego właściciela lokalu. Abstrakcyjna ocena charakteru tego rodzaju uprawnienia jako uprawnienia majątkowego albo niemajątkowego w istocie rzeczy nie pozwalałaby na ocenę charakteru sprawy wywołanej skorzystaniem z tego uprawnienia, nie następowałaby bowiem w ten sposób ocena charakteru rzeczywistego przedmiotu ochrony prawnej żądanej przez właściciela lokalu, lecz jedynie ocena charakteru uprawnienia służącego realizacji tej ochrony. Ponadto, przyjęcie, że dla oceny charakteru prawnego sprawy o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej decydujące znaczenie ma charakter samego uprawnienia do zaskarżenia uchwały, a nie przedmiot zaskarżonej uchwały, prowadziło do sytuacji, w której w sposób jednolity oceniane byłyby sprawy, w ramach których powód korzystając z uprawnienia do zaskarżenia uchwały w rzeczywistości zmierzałby do ochrony różnych praw, czy też różnego rodzaju interesów warunkowanych – lub nie – względami natury ekonomicznej.

Jako bardziej przekonujące i uzasadnione przedstawia się, wolne od wskazanych mankamentów, zapatrywanie zakładające, że w wypadku spraw o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej kwestia charakteru tych spraw, podlega ocenie nie na płaszczyźnie oceny charakteru samego uprawnienia do zaskarżenia uchwały, lecz na płaszczyźnie oceny charakteru praw, których uchwała dotyczy. Za stanowiskiem tym, przeważającym w orzecznictwie Sądu Najwyższego, przemawia okoliczność, że skoro uprawnienie do zaskarżenia uchwały wspólnoty stanowi w istocie rzeczy określonego rodzaju uprawnienie w stosunku do wspólnoty mieszkaniowej, to może być ono wykorzystywane do ochrony różnych interesów lub praw właściciela. Może więc służyć ochronie jego interesów (praw) majątkowych, co będzie regułą ze względu na charakter przedmiotu uchwał właścicieli (art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l.), albo interesów (praw) niemajątkowych, co będzie wyjątkiem, a może mieć miejsce np. gdy podjęta zostanie uchwała naruszająca dobra osobiste jednego z właścicieli. W tym ujęciu ocena charakteru przedmiotu uchwały, a więc kwestii, czy dotyczy ona praw majątkowych, czy też praw niemajątkowych właściciela lub wspólnoty, może dopiero prowadzić do oceny charakteru sprawy, gdyż podstawą takiej oceny jest wówczas rzeczywisty przedmiot ochrony prawnej żądanej przez występującego z powództwem właściciela.

Przedstawione zagadnienie prawne powstało w sprawie, w której zaskarżono kilka uchwał wspólnoty mieszkaniowej. Kwestia czy sprawa o uchylenie uchwały jest sprawą o prawa niemajątkowe czy majątkowe musi być więc w niniejszej sprawie oceniana odrębnie w odniesieniu do przedmiotu poszczególnych uchwał (...).

Pierwsza ma za przedmiot zmianę zarządu nieruchomością wspólną, ustalonego zgodnie z art. 18 ust. 1 u.w.l., chodzi więc o uchwałę zmieniającą tzw. umowny zarząd nieruchomością wspólną, do którego stosuje się odpowiednio przepisy art. 19 i nast. u.w.l. (art. 33, art. 18 ust. 3 u.w.l.). Ograniczając się do aktualnego w sprawie wypadku, tzw. wspólnot dużych, stwierdzić należy, że pojęcie zarządu nieruchomością wspólną w ogólności definiuje się w doktrynie jako działanie polegające na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności faktycznych, prawnych i procesowych (urzędowych) dotyczących przedmiotu wspólnego prawa. Z racji odesłania zawartego w art. 33 u.w.l. w związku z art. 21 i nast. u.w.l. stwierdzić można, że zarząd nieruchomością wspólną obejmuje kierowanie przez zarządcę działalnością wspólnoty, jej reprezentowanie

na zewnątrz i w stosunkach z poszczególnymi właścicielami. Zasadnicze znaczenie ma jednak to, że przedmiot zarządu stanowi nieruchomości wspólna właścicieli lokali, a więc rzecz, do której przysługują właścicielom prawa majątkowe (art. 3 ust. 1 u.w.l.). Przedmiot uchwały o zmianie sposobu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną jest ściśle związany z prawami majątkowymi właścicieli lokali, dotyczy bowiem zmiany zarządu rzeczą będącą przedmiotem współwłasności wszystkich właścicieli lokali. Czynności zarządu nieruchomością wspólną w przeważającej mierze obejmują czynności o charakterze majątkowym (por. w szczególności art. 21 ust. 1 oraz art. 22 związku z art. 33 u.w.l.), zatem w sytuacji, w której uchwała obejmuje zmianę sposobu zarządu nieruchomością wspólną, chodzi o uchwałę dotyczącą w pierwszej kolejności spraw majątkowych właścicieli lokali tworzących wspólnotę. Sprawa o uchylenie uchwały właścicieli lokali, której przedmiotem jest zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną ustalonego według art. 18 ust. 1 u.w.l., jest więc sprawą o prawa majątkowe w rozumieniu art. 17 pkt 4 k.p.c.

Dwie pozostałe uchwały mają za przedmiot zatwierdzenie sprawozdania ze sprawowania zarządu oraz udzielenie absolutorium zarządcy. Należy zwrócić uwagę na art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l., stanowiący, że zarządca, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną obowiązany jest składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności. Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 3 oraz art. 30 ust. 2 pkt 2 i 3 u.w.l., zarządcą ma obowiązek zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku, a przedmiotem tego zebrania powinna być ocena pracy zarządcy oraz sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium. Ustawa nie daje żadnych wskazówek co do formy i treści sprawozdania. Uznaje się, że powinno się ono składać z co najmniej dwóch części; pierwsza opisowa powinna zawierać opis działań podejmowanych przez zarząd, a druga finansowa analizę wykonania planu gospodarczego. Obowiązek przedstawienia przez zarząd sprawozdania spełnia bardzo ważną rolę, gdyż umożliwia właścicielom kontrolę nad działalnością zarządu i stanowi podstawę udzielenia mu absolutorium (art. 29 ust. 2 i 3 u.w.l.). Udzielenie absolutorium zarządcy na dorocznym zebraniu właścicieli (art. 30 ust. 1 pkt 3 oraz art. 30 ust. 2 pkt 2 i 3 u.w.l.) nie zwalnia go od odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną właścicielom lokali w związku z kierowaniem działalnością wspólnoty i sprawowaniem zarządu nieruchomością

wspólną, jeżeli już po odbyciu zebrania rocznego okazałoby się, że do wyrządzenia takiej szkody doszło z winy zarządu. Podstawą odpowiedzialności mogą być przepisy o odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 k.c.) lub odpowiedzialności deliktowej (art. 415 k.c.).

Wobec powyższego podnieść trzeba, że przedmiotem zarządu według ustawy o własności lokali jest nieruchomości wspólne właścicieli lokali. Skoro uchwały mają za przedmiot zatwierdzenie sprawozdania z zarządu tą nieruchomością i udzielenie absolutorium zarządcy, to obie uchwały wspólnoty mieszkaniowej mają charakter majątkowy, tj. ich przedmiot odnosi się do praw majątkowych właścicieli lokali. Nie sprzeciwia się temu fakt, że udzielenie absolutorium zarządcy nie musi zwolnić go z odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przy sprawowaniu zarządu nieruchomością wspólną, przyjmując bowiem należy, iż fakt ten nie może jednak pozostawać bez jakiegokolwiek znaczenia z punktu widzenia tej odpowiedzialności. Decydujące znaczenie ma kwestia, że przedmiotem zarządu jest nieruchomości wspólne, do której każdemu z właścicieli lokali przysługuje prawo majątkowe (współwłasność) i zatwierdzenie sprawozdania ze sprawowania zarządu oraz udzielenie absolutorium dotyczą tej właśnie nieruchomości, a więc odnoszą się do sfery majątkowej właścicieli lokali.

Na marginesie pozostaje odnieść się do, wykraczającej poza ramy zagadnienia prawnego przedstawionego do rozstrzygnięcia – podnoszonej przez Sąd Okręgowy – kwestii trudności związanych z ustaleniem wartości przedmiotu sporu w sprawie o uchylenie uchwał właścicieli lokali, takich jak zaskarżone w niniejszej sprawie. Przede wszystkim podkreślić trzeba, że ewentualne trudności w ustaleniu wartości przedmiotu sporu nie mogą mieć wpływu na ocenę charakteru sprawy. Jako rozwiązanie tego problemu wskazać można przyjęcie – w wypadku uchwał mających za przedmiot zmianę sposobu zarządu nieruchomością wspólną ustalonego według art. 18 ust. 1 u.w.l., zatwierdzenie sprawozdania ze sprawowania zarządu oraz udzielenie absolutorium zarządcy – że wartość przedmiotu sporu odpowiada wartości udziału w nieruchomości wspólnej przysługującego temu z właścicieli lokali, który wniósł powództwo.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy rozstrzygnął zagadnienie prawne jak w uchwale.