

Źródło: <https://www.administrator24.info/arttykul/administrator24-info/257152,uchwaly-blankietowe>

## Uchwały blankietowe

[Małgorzata Pundyk-Glet](#) | Administrator i Menedżer Nieruchomości 10/2021 | 2021-11-17

Dość upowszechnionym zjawiskiem, występującym we wspólnotach mieszkaniowych, jest tworzenie uchwał blankietowych. Pod tym pojęciem rozumie się uchwały upoważniające zarząd wspólnoty do dokonania czynności prawnej bez bliżej określonego zakresu lub z zakresem określonym ogólnikowo.

Jedną z najważniejszych cech uchwał wspólnoty mieszkaniowej jest ich weryfikowalność oraz weryfikowalność rzetelności ich wykonania. Jeżeli uchwała jest zbyt ogólna to:

- właściciel nie wie, czego się spodziewać,
- każdy podmiot inaczej ją rozumie, inaczej interpretuje,
- w związku z powyższymi nie jest możliwe zweryfikowanie poprawności wykonania uchwały,
- jest utrudnione a może okazać się niemożliwe dochodzenie roszczeń w związku z wykonaniem uchwały.

## Wymagania uchwały

Nie jest możliwe określenie granicy, od której można uznać uchwałę za blankietową. Z doświadczenia życiowego wynika, że nie da się wszelkich kwestii przewidzieć i wpisać do uchwały. Zatem trudno niekiedy wymagać, aby uchwała zawierała wszelkie możliwe zapisy.

Minimalne wymagania uchwały winny zawsze obejmować

- adresata, inwestora,
- cenę, jeżeli uchwała dotyczy najmu, sprzedaży itp.,
- zasady ponoszenia kosztów,
- precyzyjne określenie np. zakresu robót,
- precyzyjne określenie obowiązków poszczególnych pomiotów,
- jeżeli uchwała zawiera zgodę na zawarcie umowy – warunki minimalne umowy, np. czas trwania, zasady wypowiedzenia, cena, inne należności, kary umowne, warunki gwarancji,
- konsekwentna nomenklatura i jasne jednoznaczne sformułowania.

Przykład wymagań, dotyczących uchwały, można znaleźć w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie<sup>1</sup>: „Zgodzić się trzeba z powodem, że uchwała ma charakter blankietowy. W uchwale nie rozstrzygnięto istotnych kwestii dotyczących planowanej zabudowy, w tym:

- nie został przedstawiony projekt (w tym wizualizacja) pozwalający na dokonanie oceny jak klatka schodowa będzie wyglądała po dokonanej zabudowie,
- nie zostało ustalone, czy zagrodzona część nieruchomości będzie zamykana i kto będzie posiadał do niej dostęp,
- nie ustalono, kto ma ponieść koszty wykonania takiej zabudowy i ponieść odpowiedzialność za ewentualne szkody wyrządzone w trakcie jej wykonywania, w tym kto ma ponieść koszty związane z przeniesieniem instalacji alarmowej i ratowniczej i na kim spoczywa obowiązek uzyskania wszystkich wymaganych pozwoleń i odbiorów.

Ponadto, w uchwale w sposób nieprawidłowy i mylący użyto słowa „patio”, gdyż taka część przedmiotowej nieruchomości znajduje się w innym miejscu, na zewnątrz budynku. Nie jest też jasne użyte w uchwale sformułowanie, że zgoda na wydzielenie i zabudowanie części powierzchni patio jest udzielna „w związku z połączeniem lokalu (...)”, gdyż w istocie – jak wynika z zeznań W. J., lokale mają w tym wypadku nadal stanowić odrębne nieruchomości (nie mają zostać formalnie połączone). Może to w przyszłości rodzić problemy z interpretacją podjętej uchwały w tym zakresie udzielonej zgody.”

### **Jakie są sposoby głosowania nad uchwałami?**

Należy zgodzić się z sądem, że takie błędy mogą powodować konflikty pomiędzy właścicielami. Sąd zwrócił także uwagę na konsekwencje braków dokumentacji. Wskazał, że lepsze poinformowanie właścicieli o przedmiocie uchwały mogłoby doprowadzić do innego wyniku głosowania.

W ocenie sądu, członkowie wspólnoty nie mieli pełnej wiedzy o tym nad czym głosują. Nie jest wykluczone, że gdyby pokazano im pełną dokumentację planowanego przedsięwzięcia, wynik głosowania mógłby być inny.

Zdaniem sądu, zakres czynności wynikających z uchwały musi być jasny i przejrzysty. Nie można pozostawiać przypadkowi i woli właściciela, istotnych dla wspólnoty kwestii.

„Obecna treść § 3 uchwały daje właścicielom lokali nr (...) upoważnienie do przeprowadzenia nieznanych w chwili głosowania prac na terenie nieruchomości wspólnej. Stwarza to dla właściciela lokalu nr (...) zbyt dużą swobodę w zakresie możliwości prowadzenia przedsięwzięcia. Brak istotnych elementów uchwały, w tym przedstawienia koniecznych ekspertyz specjalistów, czy zgód odpowiednich organów, nie pozwala na dokonanie przez członków wspólnoty rzetelnej oceny, czy przedsięwzięcie będzie korzystne z punktu widzenia interesów wspólnoty i poszczególnych jej członków, a także jaki będzie efekt prac.”

Dlatego konstruowanie uchwał wymaga skrupulatności i właściwego przygotowania przedsięwzięcia. Przedsięwzięcie niewłaściwie przygotowane może skutkować podjęciem wadliwej, nieprzemysłanej i niekorzystnej dla wspólnoty uchwały. Należy pamiętać, że prawo własności jest chronione konstytucyjnie, zatem właściciel ma prawo wiedzieć, jakie zamierzenia i czynności będą dokonywane w odniesieniu do jego prawa własności.

<sup>1</sup> [V Wydział Cywilny z dnia 26 maja 2021 r., sygn. akt V ACa 161/21](#)