

## **Tryb zaskarżenia uchwały w małej wspólnotie mieszkaniowej.**

Procedura zaskarżenia uchwały określona w ustawie o własności lokali (art. 25) nie dotyczy „małej” wspólnoty mieszkaniowej, chyba że w akcie notarialnym tak określono sposób zarządu nieruchomością wspólną – wynika z uchwały Sądu Najwyższego.

Artykuł 25 ustawy o własności lokali stanowi, że 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. Powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnotie 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. Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba, że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

W przedmiotowej sprawie na skutek wyodrębnienia i sprzedaży przez gminę jednego mieszkania w nieruchomości, w której liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem powstała, tzw. mała wspólnota mieszkaniowa. Ani w umowie sprzedaży tego pierwszego lokalu mieszkalnego ani później w umowie zawartej w formie aktu notarialnego, nie określono sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Tymczasem właściciel tego jednego wyodrębnionego lokalu powołując się na art. 25 ustawy o własności lokali wystąpił do sądu domagając się uchylenia „uchwały” podjętej przez większościowego właściciela, jakim w nieruchomości jest gmina. Sąd I instancji nie miał okazji rozpatrzyć sprawy merytorycznie, gdyż wezwał właściciela do usunięcia braku formalnego pozwu, a gdy on tego nie zrobił w wyznaczonym terminie, zwrócił pozew. Właściciel lokalu wniósł jednak zażalenie na to postanowienie. Sprawa trafiła więc do sądu II instancji, który jednak powziął wątpliwości i zadał pytanie prawne Sądowi Najwyższemu, czy w przypadku gdy właściciele lokali, tworzący tak zwaną małą wspólnotę mieszkaniową, nie określili sposobu zarządu nieruchomością wspólną właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę podjętą przez innego właściciela, dysponującego większością udziałów w nieruchomości wspólnej, na podstawie normy art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. DzU z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.) do sądu okręgowego, czy też w takim przypadku art. 25 ust. 1 ustawy nie znajduje zastosowania.

Więcej w nr.12/2009 „Administradora”