

## Uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

Ustawa o własności lokali wprowadza zasadę sądowej kontroli zarządu nieruchomością wspólną. Zgodnie z art. 25 tejże ustawy, każdy właściciel lokalu ma prawo zaskarżyć uchwałę wspólnoty mieszkaniowej do sądu i żądać jej uchylenia z powodu niezgodności z przepisami prawa, umową właścicieli, albo gdy narusza ona zasady prawidłowego zarządzania lub w inny sposób narusza jego interesy.

Powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej można wytoczyć w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu albo od dnia powiadomienia właściciela o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Zaskarżenie uchwały nie powoduje wstrzymania wykonania uchwały, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie – w trybie przepisów o zabezpieczeniu roszczeń – do czasu zakończenia postępowania. Powód, występując o wstrzymanie wykonania uchwały, musi uwiarygodnić żądanie jej uchylenia, a także wykazać, że brak zabezpieczenia mógłby pozbawić go zaspokojenia. Treść art. 25 ust. 2 wskazuje, że postanowienie o zabezpieczeniu roszczenia może zostać podjęte przez sąd z urzędu.

Niezgodność z prawem zaskarżonej uchwały może polegać na jej niezgodności z przepisami prawa, a także na naruszeniu przepisów postępowania, które określają tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. W doktrynie przyjmuje się, że zarzuty formalne (odnoszące się do naruszenia postępowania) mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy naruszenie przepisów postępowania miało lub mogło mieć wpływ na treść uchwały. Odpowiednio należy rozumieć niezgodność uchwały właścicieli z umową właścicieli.

Można żądać uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej z tego powodu, że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością. W takim wypadku sąd bada rzetelność, celowość i gospodarność podjętej uchwały.

W sprawach o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej właściwy jest tryb procesowy. Stroną powodową jest właściciel lokalu. Z odrębnych przepisów wynika, że legitymację procesową mają również prokurator i Rzecznik Praw Obywatelskich. Stroną pozwaną jest wspólnota mieszkaniowa, reprezentowana przez zarząd.

Sąd, orzekając o uchyleniu uchwały, wydaje wyrok o charakterze konstytutywnym, i ma on moc od chwili uchwalenia zaskarżonej uchwały.

Pozew o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, zgodnie z art. 17 pkt 42 K.p.c., składa się do sądu okręgowego. Sądem właściwym miejscowo jest sąd, w którego okręgu położona jest nieruchomość wspólna. Od pozwu w sprawach o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej pobiera się opłatę stałą w kwocie 200 zł (opłata na rok 2006)