

## Zaskarżenie uchwał właścicieli lokali

Dopuszczalność wzruszenia wadliwej uchwały właścicieli lokali po upływie terminu, o którym mowa w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali.

Celem niniejszego artykułu nie jest omówienie w sposób wyczerpujący problematyki zaskarżania uchwał właścicieli lokali (wspólnoty mieszkaniowej), a jedynie rozważenie dopuszczalności wzruszenia uchwały po upływie 6 tygodniowego terminu, przewidzianego na wytoczenie powództwa, stosownie do treści art. 25 ust.1 i 1a ustawy z 24.6.1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; cyt. dalej jako: „ustawa o własności lokali” lub „ustawa”).

Właściciele lokali, jako najwyższa władza we wspólnocie mieszkaniowej, są organem wyłącznie uprawnionym do udzielania zarządowi wspólnoty w formie uchwały zgody na podjęcie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, stosownie do dyspozycji art. 22 ust. 2 ustawy. W nauce prawa i piśmiennictwie prawniczym przyjmuje się, że uchwały stanowią jeden z rodzajów czynności prawnej, obok czynności jednostronnych i umów. Zgodnie z zasadą majoryzacji (rządów większości), uchwały ciał kolegialnych zapadają większością głosów, a nie jednomyślnie. We wspólnocie mieszkaniowej uchwały właścicieli lokali zapadają większością głosów, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub uchwale podjętej w trybie normalnego głosowania postanowiono, że w danej sprawie na właściciela lokalu przypada jeden głos. Uchwały mogą być też podejmowane w drodze oddania głosu na zebraniu albo w trybie mieszanym, częściowo na zebraniu i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Ustawodawca wychodząc z założenia poprawy efektywności działania wspólnoty mieszkaniowej przyjął, że po spełnieniu warunków do podjęcia uchwały, będzie ona wiązała także te osoby, które nie brały udziału w głosowaniu, nie oddały głosu albo głosowały przeciwko proponowanej uchwale. Właściciele lokali, którzy nie wzięli udziału w zebraniu, nie oddali głosu albo zostali przegłosowani muszą się zatem podporządkować woli większości (zgodnie z zasadą majoryzacji). Jest to więc jedna z podstawowych różnic dzieląca uchwałę od umowy, która wymaga zawsze zgody wszystkich jej stron (tak też A. Turlej „Zaskarżanie uchwał właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej”, NIERUCHOMOŚCI, rok 2005, numer 8).

Zgodnie z treścią art. 25 ust.1a ustawy o własności lokali powództwo o uchylenie uchwały właścicieli lokali 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. Przesłanki zaskarżenia uchwały zostały określone w art. 25 ust. 1 w sposób następujący „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”. W dużym skrócie można te przesłanki ująć w ten sposób, iż będą to wszelkie kolizje treści uchwały z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, a zwłaszcza z przepisami ustawy o własności lokali i przepisami kodeksu cywilnego czy też z treścią umowy określającą zarząd nieruchomością wspólną, będą to też wadliwości w postępowaniu prowadzącym do podjęcia uchwały oraz rozstrzygnięcia naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i inne jeszcze naruszenia istotnych interesów właściciela lokalu.

Należy zwrócić uwagę na to, że ujęty w art. 25 ustawy katalog podstaw zaskarżenia uchwał właścicieli lokali nie jest zamknięty. Art. 25 ust. 1 in fine mówi także o każdym innym niż wymieniony wprost w tym przepisie sposobie naruszenia interesów właściciela lokalu.

Właściciel lokalu, który chce uchylić uchwałę wspólnoty mieszkaniowej, jest – jak wyżej wspomniałem – ograniczony sześciotygodniowym terminem. Jest to termin zawity prawa materialnego, co oznacza że po jego upływie wygasa prawo wytoczenia powództwa (patrz wyrok Sądy Apelacyjnego w Katowicach z 11 lipca 2003 r., sygn. akt I ACa 8/03 Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Katowicach 2003/4/5).

Dzień podjęcia uchwały na zebraniu właścicieli lokali albo formalne powiadomienie o uchwale, która została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, określają początek biegu terminu do wniesienia powództwa, bez względu na wadliwość zwołania zebrania lub powiadomienia o uchwale.

W ocenie niektórych komentatorów (Roman Dzięczek w „Własność lokali. Komentarz, wzory pozwów i wniosków sądowych”, Warszawa 2008 Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis (wydanie IV) ss. 304) uchybienia w zakresie wadliwości zwołania zebrania lub powiadomienia o uchwale podlegają badaniu jedynie w kontekście podstaw uchylenia uchwały, jeżeli została zaskarżona w czasie właściwym. Jak stwierdził Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z 19 lutego 2004 r. (sygn. akt I ACa 1297/2003, OSA 2004, nr 12, poz. 46): „Przepis art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, poprzez określenie terminu do zaskarżenia uchwały, stwarza jednocześnie prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia, a zatem po upływie wskazanego w nim terminu, wykluczone jest powoływanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały stosownie do art. 25 ust. 1”. Podobne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 12 stycznia 2006 r. (sygn. akt I ACa 384/2006, niepubl. i Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z 19 lutego 2004r. sygn. akt I ACa 1297/03 Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych 2004/12/46/42). Natomiast nieco odmiennie orzekł Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z 26 stycznia 2009 r. o sygn. akt I ACa 1169/08 (Przegląd Orzecznictwa Sądu Apelacyjnego w Gdańsku 2009/1/10/56) wskazując, że „przepis art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24.6.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.) nie wprowadza, w ramach wskazanej w pozwie podstawy zaskarżenia, prekluzji w zakresie możliwości podnoszenia zarzutów na uzasadnienie skuteczności powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej wniesionego w ustawowym terminie.”. Wydaje się, że takie właśnie rozumienie tego przepisu (jako regulację odnoszącą się do zarzutów powództwa) jest prawidłowe, co pozostaje jednak bez wpływu na sam termin (zawity) do wytoczenia powództwa.

Można się też spotkać z poglądem, że jeżeli zebranie właścicieli zostało wadliwie zwołane, termin 6 tygodniowy powinien być liczony od dnia powzięcia wiadomości przez właściciela lokalu o uchwale. Zwolennicy tego poglądu - wobec braku regulacji w przepisach ustawy o własności lokali - wskazują, że zastosowanie w tym wypadku znajdzie w drodze analogii art. 42 § 3 ustawy - Prawo spółdzielcze, który kwestię tę normuje w zbliżony sposób. Jednakże, zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 16.10.2002 r. (IV CKN 1351/00 niepubl., cyt za. G. Bieniek, Z. Marmaj „Własność lokali”, Komentarz, wydanie 5, s. 111), niezawiadomienie członka wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli może stanowić podstawę uchylenia uchwały przez sąd, jeżeli zostanie wykazane, iż uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść w zakresie objętym art. 25 ustawy o własności lokali. Oznaczałoby to, że nie każda wadliwość zwołania zebrania może prowadzić do uchylenia uchwały na drodze sądowej, lecz musi to być albo jakaś wadliwość kwalifikowana (w zakresie objętym art. 25 ustawy) albo - w mojej ocenie - może to być taka wadliwość zwołania zebrania która doprowadziła do nieoddania głosu przez właściciela lokalu, który, w przypadku oddania głosu, miałby wpływ na treść uchwały (np. z powodu posiadania określonej ilości udziałów).

Wobec powyższego, czy niezaskarżenie w 6-tygodniowym terminie wadliwej uchwały wspólnoty mieszkaniowej zawsze będzie pozbawiało właściciela lokalu środków prawnych, umożliwiających mu usunięcie uchwały z obrotu prawnego?

Odpowiedź twierdząca na to pytanie będzie uzależniona od rodzaju wady jaką dotknięta jest uchwała właścicieli lokali. Należy bowiem zwrócić uwagę na to, że stosownie do treści art. 1 ust. 2 ustawy, w zakresie w niej nieuregulowanym znajdują zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego. Takie rozwiązanie legislacyjne umożliwia zatem sięgnięcie do treści art. 58 kodeksu cywilnego. Można więc bronić poglądu, że powództwo oparte na przesłankach wskazanych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali winno być zasadniczo składane w terminie (sześciotygodniowym) wskazanym w ust. 1 a tego przepisu, natomiast powództwo oparte na przesłankach zawartych w art. 58 k.c. można wytoczyć w każdym czasie.

Przepis art. 58 k.c. przewiduje sankcję bezwzględnej nieważności czynności prawnej. Sankcja bezwzględnej nieważności ma ten skutek, że uchwała jest nieważna z mocy samego prawa. Wobec czego uchwała jako czynność prawna dokonana przez wspólnotę mieszkaniową (czy z jej udziałem) sprzeczna z prawem lub mająca na celu jego obejście, albo sprzeczna z zasadami współżycia społecznego może zostać uznana za nieważną w procesie wytoczonym przez osobę mającą w tym interes prawny przeciwko uczestnikom czynności (wspólnocie mieszkaniowej). Jednakże w piśmiennictwie prawniczym przyjmuje się, że będzie to następować w wypadkach wyjątkowych gdy dochodzi do szczególnie rażącego naruszenia prawa. Potwierdzeniem prawidłowości takiego podejścia do możliwości stwierdzenia nieważności uchwał jest wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 23 lutego 2006 r. o sygn. akt I CK 336/2006 (LexPolonica nr 402025, Rzeczpospolita 2006/61 str. C5), zgodnie z którym „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.”

[http://zarzadcy.com.pl/wspolnota\\_mieszkaniowa/zaskarzenie-uchwal-wlascicieli-lokali/4092.html](http://zarzadcy.com.pl/wspolnota_mieszkaniowa/zaskarzenie-uchwal-wlascicieli-lokali/4092.html)

Stwierdzenie nieważności uchwały można uzyskać w drodze powództwa o ustalenie nieważności uchwały właścicieli lokali opartego na przepisie art. 189 k.p.c. lub powództwa o roszczenie, którego przesłanką jest nieważność uchwały. Przesłanka nieważności istnieje z mocy prawa, więc winna być brana przez sąd rozpoznający sprawę pod uwagę z urzędu, niezależnie od tego, czy zgłoszony został właściwy zarzut (por. uzasadnienie uchwały SN z 9 lutego 2005 r., III CZP 81/2004, OSNC 2005, nr 12, poz. 204, na tle art. 42 pr. spółdz. w brzmieniu sprzed 22 lipca 2005 r., które można w całości odpowiednio odnieść do art. 25 ustawy, cyt. za Roman Dzięczek w „Własność lokali...”).

Wnosząc powództwo oparte na przesłankach zawartych w art. 58 k.c. koniecznym będzie wykazanie interesu prawnego oraz że „zaskarżona” w ten sposób uchwała jest czynnością prawną.

Roman Dzięczek w cytowanym komentarzu wyraził także pogląd, że „uchwały, które naruszają wprost indywidualne prawa właściciela do jego lokalu albo naruszają jego dobra osobiste, mogą być zaskarżone do sądu w każdym czasie, jedynie z uwzględnieniem obowiązujących terminów przedawnienia, jeśli dochodzone roszczenia podlegają przedawnieniu”. Komentator wskazuje dalej, iż jego zdaniem przepis art. 25 ust. 1a ustawy ogranicza, jako przepis odnoszący się do kwestii zarządzania wspólną nieruchomością właścicieli, zarówno w dochodzeniu praw organizacyjno-wspólnotowych właścicieli, wynikających z - powstającej z mocy prawa - obligatoryjnej przynależności do wspólnoty mieszkaniowej, jak i praw majątkowych w takim znaczeniu, w jakim zapadające uchwały określają obowiązki majątkowe wszystkich lub poszczególnych kategorii właścicieli (podając jako przykłady: skonkretyzowany obowiązek wnoszenia zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej, zmianę praw związanych z lokalem, np.: udział w nieruchomości wspólnej, rozbudowa lub nadbudowa nieruchomości wspólnej, wyłączenie możliwości korzystania z nieruchomości wspólnej na skutek podziału quoad usum). Niniejszy pogląd należy w pełni zaakceptować, mimo że nie został przez autora poparty szerszym uzasadnieniem. Należy bowiem zauważyć, że właściciele lokali mogą podejmować uchwały o bardzo różnorodnej treści, a nie tylko wypełniając normę art. 22 ust. 2 ustawy. Ograniczenie zatem możliwości uchylecia czy stwierdzenia nieważności takich uchwał z uwagi na upływ zawitego terminu, o którym mowa w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali byłoby zbyt daleko idące, bowiem mogłoby to naruszać prawa i wolności jednostki przez pozbawienie możliwości obrony swych praw (np. art. 379 pkt 5 kpc).

Reasumując należy stwierdzić, że wzruszenie, a właściwie (bardziej prawidłowo) stwierdzenie nieważności uchwały właścicieli lokali po upływie terminu, o którym mowa w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, nie jest niemożliwe ale zależne od obiektywnego istnienia kwalifikowanej wady w postaci rażącego naruszenia prawa albo sprzeczności treści uchwały z zasadami współżycia społecznego.

*Źródło: „Krzysztof G. Brudkowski -Radca Prawy – Koordynator zzn.pl legalista.pl”*