



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

www.ms.gov.pl

Zaskarżanie uchwał wspólnoty mieszkaniowej.

Poradnik członka wspólnoty mieszkaniowej

Niniejszy poradnik ma na celu przybliżenie kwestii związanych z zaskarżaniem uchwał wspólnot mieszkaniowych.

Powstał w ramach realizacji zadania edukacji prawnej realizowanej w 2023 r. przez Stowarzyszenie Solidarne Kobiety Zawsze na zlecenie Gminy Miasto Szczecin.



Szczecin



POMOC PRAWNA
PORADY OBYWATELSKIE
MEDIACJA



**Stowarzyszenie
Solidarne Kobiety Zawsze**

Lipiec 2023 r.



Stowarzyszenie
Solidarne Kobiety Zawsze



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

www.ms.gov.pl



POMOC PRAWNA
PORADY OBYWATELSKIE
MEDIACJA



Szczecin

Zadanie publiczne prowadzenia nieodpłatnego poradnictwa prawnego w punkcie nr 14 w 2023 roku jest zadaniem zleconym przez Gminę Miasto Szczecin oraz jest finansowane ze środków Ministerstwa Sprawiedliwości.

PORADNIK

Zaskarżanie uchwał wspólnoty mieszkaniowej – poradnik członka wspólnoty mieszkaniowej

Będąc właścicielem odrębnego lokalu, położonego w budynku wielolokalowym, z dużym prawdopodobieństwem są Państwo członkami wspólnoty mieszkaniowej. Wspólnota powstaje bowiem z mocy prawa i tworzy ją ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Mimo, że wspólnota nie posiada osobowości prawnej to, może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Jest tzw. ułomną osobą prawną.

Wspólnota mieszkaniowa de facto powołana jest do jednego celu – zarządzania nieruchomością wspólną, rozumianą jako grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Każdy z właścicieli lokali, wraz z własnością lokalu nabył udział w nieruchomości wspólnej – tj. współwłaścicielem tej nieruchomości wraz ze swoimi sąsiadami, właścicielami innych lokali. Współwłasność ta, ma charakter przymusowy - właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu i nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali.

Zarządzanie nieruchomością wspólną, zawsze wiąże się z koniecznością wzięcia interesów

i oczekiwań różnych grup ludzi, przy jednoczesnym obowiązku działania przy zachowaniu reguł prawidłowej gospodarki. Na tym tle dochodzi do sporów pomiędzy członkami wspólnoty, która swoje decyzje podejmuje w formie uchwał, podejmowanych większością udziałów w nieruchomości wspólnej.

Taki tryb wymaga zapewnienia członkowi wspólnoty, którego interesy nie zostały uwzględnione możliwości zaskarżenia i kontroli decyzji przez Sąd. Uchwały te mogą dotyczyć zarówno szeroko pojętego bieżącego funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, jak i bezpośrednio spraw oraz interesów gospodarczych właścicieli lokali. Skarżący bardzo często wskazują, że ich zdaniem uchwały godzą w ich interes finansowy, utrudniają lub uniemożliwiają swobodne korzystanie z lokalu, naruszają interesy części właścicieli lokali lub są po prostu niesprawiedliwe lub niezasadne. Często także samo procedowanie uchwał może być wadliwe.

Ustawodawca przewidział w tym zakresie dwie możliwości zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej:

- I. w trybie art. 25 ustawy o własności lokali;
- II. w trybie art. 189 ustawy kodeks postępowania cywilnego.

Niniejszy poradnik ma za zadanie przedstawić zasady zaskarżania uchwał wspólnoty w obu ww. trybach, przy czym tryb wynikający z art. 189 KPC należy uznać za dopuszczalny jedynie wyjątkowo.

I. Art. 25 ustawy o własności lokali

Zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali:

1. 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.

1a. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

2. Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

Uprawnienie do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej – tzw. legitymację czynną posiada każdy właściciel lokalu znajdującego się w budynku. Zgodnie z art. 1a ustawy o własności lokali przez właściciela rozumieć przy tym należy także współwłaściciela w częściach ułamkowych, a zatem jeżeli małżonkowie posiadają udziały w lokalu, każde z nich jest samodzielnie uprawniony do wytoczenia powództwa.

Nie ma także znaczenia czy lokal ma charakter mieszkalny czy komercyjny. Legitymację czynną do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej ma także każdy właściciel lokalu, bez względu na to czy głosował

„za” podjęciem uchwały, „przeciw” podjęciu uchwały, czy wstrzymał się od głosu, bądź nie brał udziału w głosowaniu. Legitymacja do zaskarżenia jest bowiem związana wyłącznie z prawem własności lokalu, a nie jakimikolwiek innymi czynnikami.

Z drugiej jednak strony, oznacza to, że najemcy czy osobie zamieszkującej wraz z właścicielem lokalu, np. członkowi rodziny właściciela, nie przysługuje uprawnienie do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, zaskarżanie do sądu uchwał podjętych przez właścicieli lokali, czyli m.in. wniesienie do sądu pozwu o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej, przysługuje jedynie właścicielowi lokalu. Dlatego z chwilą utraty przymiotu właściciela lokalu danej wspólnoty (np. sprzedaży lokalu w trakcie postępowania) podmiot taki traci legitymację czynną do wytoczenia powództwa, o jakim stanowi wyżej cytowany przepis.

Mamy zatem sytuację, w której to właściciel lokalu, pozywa wspólnotę mieszkaniową. Taki pozew wnosi się do sądu okręgowego właściwego dla położenia wspólnoty mieszkaniowej.

Prawo do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej ograniczone jest terminem wynoszącym 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powyższy

termin, jest terminem prawa materialnego i nie podlega on przywróceniu. W razie jego uchybieniu, właściciel lokalu traci możliwość zaskarżenia uchwały w tym trybie. W przepisach nie zawarto natomiast regulacji odnoszącej się do sposobu doręczania uchwał właścicielom lokali. Wobec braku regulacji odnoszących się wprost do tego zagadnienia, należy uznać, że doręczenie właścielowi lokalu powiadomienia o treści uchwały może nastąpić w zasadzie w dowolny sposób, pod warunkiem że zapewnia on rzeczywistą możliwość zapoznania się z jej treścią w terminie przewidzianym do jej zaskarżenia. W szczególności zatem zarząd wspólnoty może osobiście doręczyć powiadomienia poszczególnym właścicielom, pozostawić je w skrzynkach pocztowych właścicieli, co stanowi powszechną praktykę w funkcjonowaniu wspólnot mieszkaniowych. Jeżeli do podjęcia uchwały wspólnoty mieszkaniowej został przewidziany tryb mieszany, to niezależnie, czy na zebraniu jej członków za uchwałą głosowała większość właścicieli, czy mniejszość, wszyscy właściciele lokali powinni zostać powiadomieni na piśmie o treści uchwały i dla każdego z nich termin do zaskarżenia uchwały rozpoczyna bieg od tego powiadomienia.

Przed upływem tego terminu należy nie tylko wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały ale też przedstawić wszystkie zarzuty, które uzasadniają żądanie jej uchylenia. Reasumując wniesienie powództwa o uchylenie uchwały po tym terminie nie może być skuteczne, a po upływie tego terminu prawo

do zaskarżenia uchwały wygasa. Termin ten nie może zostać przywrócony ani przedłużony.

Powództwo z art. 25 ustawy o własności lokali zmierza co do zasady do uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Przedmiotem tego powództwa jest żądanie uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, a więc inne ukształtowanie stosunków prawnych niż przyjęte w zaskarżonej uchwale, inaczej chodzi o zniweczenie stosunków prawnych ukształtowanych w uchwale. Ustawodawca zastosował w art. 25 ww. ustawy sankcję względnej nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Taka uchwała jest więc ważna i skuteczna do chwili jej prawomocnego uchylenia przez sąd z mocy konstytucyjnego wyroku, z tą jednak chwilą jest traktowana jako nieważna z mocą wsteczną.

Sąd, orzekając wyrokiem o uchyleniu zaskarżonej uchwały, wydaje zatem orzeczenie o charakterze konstytucyjnym, wyrok ma moc od chwili podjęcia uchylonej uchwały (wsteczną, *ex tunc*).

Od pozwu w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej pobiera się opłatę stałą w kwocie 200 zł, a sprawę rozpoznaje Sąd Okręgowy właściwy miejscowo dla siedziby wspólnoty.

Przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali:

1. niezgodność z przepisami prawa,
2. niezgodność z umową właścicieli lokali,

3. naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną,
4. naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Każdą z tych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia. Należy jednak podkreślić, że zaskarżeniu może podlegać w tym trybie tylko uchwała podjęta. Przesłanką uwzględnienia pozwu jest bowiem powstanie i istnienie wymagających uchylenia stosunków wynikających z uchwały, która została skutecznie podjęta. Odmowa podjęcia uchwały nie kreuje żadnego stosunku prawnego, nie stanowi zatem uchwały, która mogłaby podlegać zaskarżeniu do sądu. Nie jest możliwe uchylenie uchwały nieistniejącej.

Ad. 1 niezgodność uchwały z przepisami prawa

Niezgodność z prawem zaskarżonej w trybie art. 25 ustawy uchwały wspólnoty polegać może zarówno na **kolizji treści uchwały z przepisami prawa**, jak i na **naruszeniu przepisów postępowania** określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Właściciel lokalu może zatem zgłosić zarzuty merytorycznej lub formalnej sprzeczności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa. Przy czym w doktrynie przyjmuje się, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały.

W szczególności należy podkreślić, że nie ulega wątpliwości, że uchwały właścicieli lokali dotyczyć mogą jedynie nieruchomości wspólnej i spraw z nią związanych, a nie mogą ingerować w prawa odrębnej własności lokali. Uchwała będzie zatem niezgodna z prawem, gdy zakres ten będzie przekraczała. Wspólnota mieszkaniowa, nawet w drodze uchwał, nie może ingerować w sferę uprawnień poszczególnych właścicieli. Uchwały mogą dotyczyć jedynie nieruchomości wspólnej, a wspólnota nie jest uprawniona do podejmowania uchwał ingerujących w sferę wykonywania praw właścicielskich w odniesieniu do wyodrębnionego lokalu. Ingerencja w prawo własności właściciela oznacza więc sprzeczność uchwały z prawem. Podjęcie uchwały w sprawie nienależącej do kompetencji właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej jest niezgodne z przepisami prawa, tj. z przepisami art. 22 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali, a uchwała jako niezgodna z prawem podlega w wyniku jej zaskarżenia uchyleniu.

Uchwała podjęta wbrew bezwzględnie obowiązującym przepisom art. 25 ustawy o własności lokali z naruszeniem wymogu wymaganej większości, gdy głosowały nad nią osoby nieuprawnione, a części osobom uprawnionym nie wręczono kart do głosowania, nie istnieje i w istocie uchwały nie stanowi. Podlega ona eliminacji z obrotu.

Także modyfikacja zasad partycypacji właścicieli lokali w przychodach i wydatkach (wg zasady w stosunku do udziału, jaki posiadają we

współwłasności) możliwa jest jedynie w sytuacji, jaką daje przepis art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, tj. uchwałą zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej można zwiększyć obciążenie właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Jeżeli w sprawie nie wykazano by istniały we wspólnocie takie lokale, a w szczególności by lokal powodów był lokalem użytkowym, nie możliwe jest w drodze uchwały zmodyfikowanie ustawowych zasad partycypowania współwłaścicieli w ponoszeniu wydatków inaczej niż w stosunku do posiadanych udziałów, nawet gdyby większość współwłaścicieli opowiedziała się za takim rozwiązaniem. Uchwała w takim zakresie jest sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa.

Innym przykładem niezgodności uchwały z przepisami prawa, są uchwały przeznaczającą nadwyżki z wpłacanych przez właścicieli lokali np. na fundusz remontowy. Każdy z właścicieli lokali powinien mieć swobodną decyzję co do tego jak rozporządzać swoją nadwyżką którą sam wypracował. Wpłacone zaliczki stanowią nadal własność poszczególnych właścicieli lokali i są jedynie przekazywane wspólnocie na pokrycie należnych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, a w części niewykorzystanej powinny podlegać zwrotowi właścicielom lokali. Tym samym w zakresie dysponowania środkami pieniężnymi właścicieli wspólnota nie ma żadnych uprawnień. Środki na pokrycie kosztów eksploatacji stanowią wierzytelność właścicieli lokali, nie stają się ani własnością, ani

majątkiem wspólnoty mieszkaniowej. Jeżeli wpłaty przewyższają wydatki, różnica powinna być zwrócona właścicielowi lub zaliczona na poczet przyszłych jego wydatków. Prawa właściciela lokalu do dysponowania jego majątkiem nie można zniweczyć uchwałą co do przeznaczenia nadwyżki na inny cel.

Wady natury proceduralnej tylko wówczas mogą być podstawą uchylecia uchwały wspólnoty mieszkaniowej z powodu naruszenia prawa jeżeli istnieje adekwatny związek przyczynowy pomiędzy skutkami nieprawidłowości tego rodzaju, a treścią samej uchwały. Nieco inaczej rzecz ujmując, wada proceduralna jest tylko wówczas doniosła dla oceny zgodności uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej z prawem jeżeli miała wpływ na jej ostateczny merytoryczny kształt. Skuteczne powołanie się na uchybienie w postaci wad formalnych głosowania wymaga wykazania, że miało ono wpływ na podjętą uchwałę wspólnoty mieszkaniowej.

Dlatego też, nieprawidłowości w zwołaniu zebrania właścicieli wspólnoty mieszkaniowej mogą być uznane za zasadną przyczynę ich unieważnienia jedynie w sytuacji, gdy kwestionujący wykazał, iż miały wpływ na treść uchwał podjętych w trakcie zebrania tj. np. uniemożliwiły mu zabranie głosu na zebraniu i przedstawieniu istotnych okoliczności dot. głosowanych uchwał.

Także, niezapewnienie wszystkim właścicielom lokali udziału w głosowaniu nad uchwałą podejmowaną w trybie indywidualnego zbierania głosów może

uzasadniać uchylenie przez sąd uchwały, jeżeli miało lub mogło mieć wpływ na jej treść.

Podjęcie uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, z ograniczeniem tylko do właścicieli oddających pozytywny głos, nie może zostać uznane za uchwałę podjętą przez ogół właścicieli. Niezapewnienie wszystkim właścicielom udziału w głosowaniu nad uchwałą wyrażającą zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, narusza przepisy art. 23 ust. 1 i 2, w zw. z 6 zd. 1 i art. 27 ustawy o własności lokali oraz, że taka uchwała nie może być uznana za podjętą przez ogół właścicieli. Określony w ww. ustawie sposób głosowania indywidualnego oznacza, że niezbędne jest, aby zarząd przedstawił właścicielowi na piśmie projekt uchwały, a następnie odebrał od każdego właściciela lokalu jego głos ze wskazaniem, czy był on za, przeciw, czy też wstrzymał się od głosu. Tylko w razie wykazania przez pozwaną wspólnotę, że nie było możliwe odebranie głosów od wszystkich uprawnionych do głosowania, uzasadniony byłby wniosek, że uchwałę podjął ogół właścicieli, czyli wspólnota.

Ad 2. niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali

Przesłanką niezgodności uchwały z umową właścicieli lokali dotyczy tych wspólnot, w których sposób zarządu nieruchomością wspólną został określony w umowie właścicieli lokali. Jest ona de facto

tożsama z przesłanką niezgodności uchwały z prawem, ale należy tę niezgodność odnosić nie tyle do przepisów powszechnie obowiązujących, a jedynie umowy zawartej pomiędzy właścicielami lokali. Zgodnie bowiem z art. 18 ustawy Właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. O tego rodzaju umowie mowa jest właśnie w art. 25 stanowiącym podstawy zaskarżenia.

Ad. 3. naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną,

Zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną należy rozumieć jako obowiązek wspólnoty w zakresie racjonalnego gromadzenia, przechowywania i wydatkowania wszelkich funduszy i czynienia użytku ze wspólnego mienia (nieruchomości wspólnej). Gdy podstawę powództwa opartego na art. 25 ustawy o własności lokali stanowi zarzut naruszenia przez zaskarżoną uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesów właściciela, sąd weryfikuje zasadność żądania, oceniając celowość gospodarczą i rzetelność decyzji wspólnoty mieszkaniowej. Głównym kryterium tej racjonalności powinny być względy ekonomiczne, lecz nie jest to jedyne kryterium ocenne. Należy mieć również na

uwadze celowość gospodarczą i rzetelność decyzji wspólnoty mieszkaniowej.

Kontrola, czy dana uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, powinna być dokonywana w szczególności przez pryzmat celowości wykonania danego zadania objętego uchwałą, jak również kosztów jego wykonania. Wydaje się, że o naruszeniu tej zasady będzie mowa w sytuacjach, gdy z punktu widzenia funkcjonowania wspólnoty realizacja danego zamierzenia jest zbyteczna (choć oczywiście nie można wykluczyć, że członkowie wspólnoty podejmą decyzję o poczynieniu zbytecznych nakładów na nieruchomość wspólną, np. w celu zwiększenia jej standardu czy komfortu użytkowania), jak również wtedy, gdy wybrano wykonawcę, którego oferta przewyższa rynkową cenę wykonania danego typu usług.

Ponieważ omawiana przesłanka jest nieostra, kontrola w tym przedmiocie musi być dokonywana, tak samo zresztą jak w przypadku innych przewidzianych w art. 25 ustawy o własności lokali przesłanek, indywidualnie w realiach danej sprawy, przy uwzględnieniu specyfiki celu, w jakim została podjęta zaskarżona uchwała. Prawidłowe wykonywanie czynności z zakresu zarządzania i administrowania wspólną nieruchomości oznacza poprawne gospodarczo, zgodne z dobrymi obyczajami i standardami zarządczymi, wykonywanie niezbędnych działań, których wymaga wspólna własność.

Nie jest możliwe ani celowe opracowanie katalogu uchwał, które mogą być kwalifikowane jako naruszające zasady prawidłowego zarządzenia nieruchomością wspólną oraz interesy właściciela. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzenia nieruchomością wspólną i słuszne interesy skarżącego właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W doktrynie podnosi się, iż sąd weryfikując zasadność powództwa winien dokonać oceny celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale. Podkreślić w tym miejscu należy, że głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyty (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzenia nieruchomością wspólną.

Przesłanka naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną zachodzi wtedy, gdy uchwała prowadzi do niegospodarnego wydatkowania środków wspólnoty. W tym kontekście nie można tracić z pola widzenia, że oceny w tym zakresie dokonuje się nie tylko z uwzględnieniem uzasadnienia ekonomicznego, ale także biorąc pod uwagę inne, ważne społecznie względy.

Ad 4. Naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Termin „interesy” na gruncie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali rozumiany jest szeroko jako czyjeś

dobro, czyjaś korzyść, także np. interesy ekonomiczne właściciela. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu wyżej wymienionego przepisu stanowi natomiast kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Ocena, czy skarżona uchwała narusza słusze interesy właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych danej sprawy. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchYLENIA danej uchwały, musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja między potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu między dobrem wspólnoty a dobrem jej indywidualnego członka. Oczywiście jest jednak, że nie każdy interes właściciela lokalu będzie zasługiwać na ochronę.

Podkreślić też trzeba, że w trybie art. 25 ust. 1 ww. ustawy ochronie podlega nie każdy interes właścicieli lokali, ale jedynie interes godny takiej ochrony w konfrontacji z interesami pozostałych właścicieli. Istota kolektywnie podejmowanych decyzji przybierających postać uchwał podejmowanych określoną większością głosów polega na tym, że są to decyzje większości podejmowane nawet przy sprzeczności mniejszości – ze skutkiem dla wszystkich członków takiej wspólnoty.

O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można mówić wtedy, jeśli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego

niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu

II. Art. 189 ustawy kodeks postępowania cywilnego

Zgodnie z art. 189 KPC Powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Powyższy przepis także, może stanowić podstawę zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Wady w ich podejmowaniu muszą być jednak na tyle istotne, że prowadzić powinny do ustalenia, że uchwała w ogóle nie została ważnie podjęta.

Artykuł 189 KPC nie przewiduje żadnych ograniczeń czasowych dla wytoczenia powództwa. Może być ono wytoczone w dowolnym czasie. W przypadku zatem istnienia daleko idących wad w podjęciu uchwał przez wspólnotę, prowadzącą do konstatacji, że nie mamy do czynienia z podjęciem uchwały przez wspólnotę, brak jest jakichkolwiek podstaw do ograniczania prawa powoda w możliwości wytoczenia

powództwa o stwierdzenie nieistnienia uchwał w oparciu o art. 189 KPC. Tak więc powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały wytoczone na podstawie art. 189 KPC zmierza do uzyskania orzeczenia stwierdzającego, że uchwała nie istnieje, z tego względu, że nie została podjęta, np. wskutek braku wymaganej większości głosów do jej podjęcia. Natomiast powództwo o uchylenie uchwały oparte jest na art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (ograniczone terminem określonym w art. 25 ust. 1a ustawy) zmierza do eliminacji z obrotu prawnego uchwały istniejącej, a więc formalnie skutecznie podjętej, ale niezgodnej z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszającej interesy właściciela lokalu.

Uznanie uchwały za nieistniejącą może leżeć w interesie osób nieposiadających prawa własności lokalu. Stąd też legitymację do wytoczenia tego powództwa ma każdy, kto ma interes prawny w uznaniu uchwały za nieistniejącą. Uchwała wspólnoty mieszkaniowej może być krzywdząca np. dla sąsiadów budynku wielorodzinnego, którzy skutecznie mogą ją podważyć właśnie na podstawie art. 189 KPC., nie mają jednak legitymacji to zaskarżenia uchwały w trybie art. 25 ustawy o własności lokali.

Konstrukcję prawną kwalifikowania uchwały jako nieistniejącej wypada przyjmować wyjątkowo i z wielką rozważą. Dotyczy to rażących i podstawowych braków i wad przy podejmowaniu uchwały, które sprawiają, że

w istocie mamy do czynienia jedynie z pozorem czynności prawnej. W praktyce orzeczniczej z reguły nie wskazuje się cech czynności nieistniejących kwalifikując określone sytuacje, jako powodujące „nieistnienie uchwały”. O uchwale nieistniejącej można mówić wtedy, gdy uchwała została powzięta przez osoby nie będące w rzeczywistości członkami wspólnoty, gdy w ogóle nie doszło do zwołania zebrania lub gdy brak było niezbędnego do jej podjęcia quorum lub też uchwała nie uzyskała wymaganej większości głosów.

Uchwała może być uznana za nieistniejącą również w takich stanach faktycznych, gdy wyniki głosowania zostały sfalszowane, doszło do zaprotokołowania uchwały bez głosowania lub uchwała została powzięta dla pozorów albo treść uchwały jest niezrozumiała i nie można ustalić jej sensu w drodze wykładni.

Możliwość wytoczenia przez członków wspólnoty mieszkaniowej powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały jej uchwały w oparciu o art. 189 KPC jest przesądzona i nie wzbudza kontrowersji. Członkowie wspólnoty mieszkaniowej mogą wytoczyć powództwo o ustalenie nieistnienia jej uchwały, korzystając z art. 189 KPC. Natomiast powództwo oparte na art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1984 r. o własności lokali i ograniczone terminem określonym w art. 25 ust. 1a tej ustawy zmierza do eliminacji z obrotu prawnego uchwały istniejącej, a więc formalnie skutecznie podjętej, ale niezgodnej z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszającej zasady

prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszającej interesy właściciela lokalu.

Dodatkowo powództwo w trybie art. 189 KPC może być wytoczone w dowolnym czasie. Źródłem interesu prawnego, będącego materialnoprawną przesłanką uwzględnienia powództwa na podstawie art. 189 KPC, jest stosunek członkostwa w wspólnocie. Ten status powodów przesądza ich związanie uchwałą podjętą przez organ wspólnoty mieszkaniowej aż do chwili prawomocnego ustalenia jej nieistnienia. Zamiar eliminacji przez powodów stanu niepewności co do ich związania lub braku związania uchwałą wspólnoty mieszkaniowej przesądza istnienie ich interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały.

Uchwała podjęta wbrew bezwzględnie obowiązującym przepisom art. 25 ustawy o własności lokali z naruszeniem wymogu wymaganej większości, gdy głosowały nad nią osoby nieuprawnione, a części osobom uprawnionym nie wręczono kart do głosowania, nie istnieje i w istocie uchwały nie stanowi. Podlega ona eliminacji z obrotu. Żądanie ustalenia nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej odwołuje się do konstrukcji prawnej tzw. „uchwał nieistniejących”. Tego rodzaju konstrukcja może być wykorzystywana w celu podważenia w toku postępowania sądowego obowiązywania aktów, które w istocie tworzą jedynie pozór podjęcia uchwały organu kolektywnego. skoro jest to powództwo zmierzające do orzeczenia stwierdzającego, że uchwała nie istnieje z tego względu,

że nie została podjęta np. wskutek wymaganego kworum lub braku wymaganej większości do jej podjęcia, to istotnymi dla rozstrzygnięcia pozostają te okoliczności, które mają wpływ na ustalenie, czy dana uchwała została pojęta. O rozpoznaniu istoty sprawy o ustalenie nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej decydować będzie odniesienie się przez sąd do tych wszystkich twierdzeń powoda, które w wypadku uznania ich za zasadne skutkować mogą wnioskiem, że przedmiotowa uchwała nie została podjęta.

III. Wzór pozwu w trybie art. 25 ustawy o własności lokali

Szczecin, 26 lipca 2023 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie

I Wydział Cywilny

ul. Piotra Skargi 19, 71-423 Szczecin

Powód: Jan Kowalski (PESEL: 77556643210)

zam. ul. Lipcowa 26/7, 00-999 Szczecin

adres e-mail: j.kowalski@asd.pl, tel: 654 321 987

Pozwana: Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Lipcowej 26 w Szczecinie

adres do doręczeń: ul. Wspólna 15, 00-999 Szczecin

POZEW

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

Działając w imieniu własnym wnoszę o:

1. uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Lipcowej 26 w Szczecinie nr 1/06/2023 z dnia 15 czerwca 2023 roku, w sprawie regulaminu miejsc parkingowych
2. Udzielenie zabezpieczenia powództwa w postaci wstrzymania wykonania zaskarżonej uchwały, opisanej w punkcie 1 *petitum*, do czasu prawomocnego zakończenia postępowania.
3. przeprowadzenie dowodów z:
 - a) przesłuchania powoda w charakterze świadka
 - b) przesłuchania świadków: imię i nazwisko, adres do doręczeń.
 - c) uchwały nr 1/06/2023

- d) listy obecności
- e) protokołów głosowania
- f) odpisów aktualnych z ksiąg wieczystych nr: SZ1S/009090/1, SZ1S/0010100/0

wszystkie na fakt przebiegu głosowania i treści uchwały, wadliwości głosowania, interesu prawnego w zaskarżeniu uchwały

- 4. zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych;
- 5. przeprowadzenie rozprawy oraz posiedzenia przygotowawczego, także pod nieobecność strony powodowej.

Jednocześnie oświadczam, że z uwagi na charakter sporu, strony nie prowadziły prób polubownego rozwiązania sprawy.

Właściwość sądu ustalono na zasadach ogólnych.

Zaskarżonej uchwale zarzucam naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali w ten sposób, że:

- 1) jest ona niezgodna z przepisami prawa, tj. art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, w ten sposób, że nakłada na mnie jako właściciela lokalu mieszkalnego obciążenia związane z utrzymaniem parkingu w wysokości wyższej niż wynikająca z posiadanego przeze mnie udziału w nieruchomości wspólnej;
- 2) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, w ten sposób, że
- 3) narusza ona interes powoda poprzez ...

Uzasadnienie

.....

Załączniki:

IV. Wzór pozwu w trybie art. 189 k.p.c.

Szczecin, 26 lipca 2023 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie

I Wydział Cywilny

ul. Piotra Skargi 19, 71-423 Szczecin

Powód: Jan Kowalski (PESEL: 77556643210)

zam. ul. Lipcowa 26/7, 00-999 Szczecin

adres e-mail: j.kowalski@asd.pl, tel: 654 321 987

Pozwana: Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Lipcowej 26
w Szczecinie

adres do doręczeń: ul. Wspólna 15, 00-999 Szczecin

POZEW

o ustalenie nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej

Działając w imieniu własnym wnoszę o:

1. ustalenie, że uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Lipcowej 26 w Szczecinie nr 1/06/2023 z dnia 15 czerwca 2023 roku, w sprawie regulaminu miejsc parkingowych nie istnieje;
2. przeprowadzenie dowodów z:
 - a) przesłuchania powoda w charakterze świadka
 - b) przesłuchania świadków: imię i nazwisko, adres do doręczeń.
 - c) uchwały nr 1/06/2023
 - d) listy obecności
 - e) protokołów głosowania

f) odpisów aktualnych z ksiąg wieczystych nr: SZ1S/009090/1, SZ1S/0010100/0

wszystkie na fakt przebiegu głosowania i treści uchwały, wadliwości głosowania, interesu prawnego w zaskarżeniu uchwały

3. zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych;

4. przeprowadzenie rozprawy oraz posiedzenia przygotowawczego, także pod nieobecność strony powodowej.

Jednocześnie oświadczam, że z uwagi na charakter sporu, strony nie prowadziły prób polubownego rozwiązania sprawy.

Właściwość sądu ustalono na zasadach ogólnych.

UZASADNIENIE

Powód jest właścicielem lokalu nr 7 położonego w pozwanej wspólnocie. Z własnością lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 3000/10000.

W dniu 15 czerwca 2023 roku pozwana wspólnota podjęła uchwałę nr 1/06/2023 roku w sprawie regulaminu miejsc parkingowych. Za uchwałą w trybie indywidualnego zbierania głosów oddano większość 6000/10000 udziałów. W głosowaniu oddając głos „za” brał udział pełnomocnik Pan Zbigniew Polaka, właściciela lokalu nr 6, reprezentujący 3000/10000 udziałów.

W dniu 1 czerwca 2023 roku pomiędzy właścicielem lokalu nr 6, a Panem Piotrem Nowakiem zawarto umowę sprzedaży przedmiotowego lokalu. Tego samego dnia lokal został wydany nabywcy.

Biorąc powyższe pod uwagę, wskazać należy, że w głosowaniu nad uchwałą brał udział podmiot nieuprawniony, tj. pełnomocnik byłego właściciela lokalu, nie będącego już członkiem wspólnoty. W konsekwencji za uchwałą nr 1/06/2023 nie oddano wymaganej większości, ważnie oddanych głosów, a uchwała nie została podjęta, wbrew twierdzeniom pozwanej wspólnoty.

Mając powyższe na uwadze wnoszę jak na wstępie.

Załączniki

....