

Uchwały właścicieli lokali. Studium prawne

Przejdź do produktu na www.ksiegarnia.beck.pl

Rozdział II. Ustawowe wymogi prawidłowości uchwały właścicieli lokali

Przedmiotem dalszych rozważań będzie określenie, jakie wymogi podejmowania uchwał przez właścicieli lokali wynikają z przepisów prawa. Koniecznym jest przeprowadzenie analizy przepisów WłLokU celem określenia materialnych i formalnych warunków podejmowania uchwał podczas zebrań właścicieli oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów. Przedmiotem badania będzie także orzecznictwo Sądu Najwyższego i sądów apelacyjnych, oraz wypowiedzi doktryny. Należy ustalić, czy zawarta w WłLokU regulacja dotycząca zasad podejmowania uchwał przez wspólnotę mieszkaniową ma charakter kompleksowy, czy też nie, a więc konieczne jest posiłkowanie się przepisami innych ustaw.

Określenie ustawowych wymogów podejmowania uchwał przez właścicieli lokali, stanowi punkt wyjścia do dalszej analizy, która będzie obejmowała przypadki wadliwości uchwał, wraz z określeniem ich sankcji cywilnoprawnych oraz przesłanek sądowego trybu zaskarżania uchwał.

§ 1. Rys historyczny

Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 24.10.1934 r. o własności lokali¹ nie było obszernym aktem prawnym, łącznie liczyło jedynie 23 artykuły. W kilku z nich znajdowała się regulacja dotycząca trybu zwoływania i odbywania zebrań właścicieli, zasad podejmowania uchwał a także wymogu protokolowania uchwał. Odrębne przepisy poświęcone zostały zagadnieniu zaskarżenia uchwały do sądu wraz ze wskazaniem przesłanek wadliwości uchwały.

Przedwojenny ustawodawca w art. 5–7 WłLokR stanowił, że uchwały mogą zapaść jedynie podczas zebrania właścicieli, przy czym rozróżniał zebranie zwyczajne i nadzwyczajne. Zwyczajne zebranie właścicieli miało się odbywać

¹ Rozp. Prezydenta Rzeczypospolitej z 24.10.1934 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 94, poz. 848).

w terminie 2 miesięcy po upływie roku kalendarzowego, a jego celem było podjęcie uchwał w sprawach rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania rachunkowego za ubiegły rok, udzielenia zarządowi skwitowania, uchwalenia rocznych preliminarzy dochodów i wydatków oraz wybór zarządu i komisji rewizyjnej. W doktrynie określono, że sprawy te muszą być rozpatrywane przez zebranie pod rygorem nieważności postanowień². Zebranie zwyczajne mogło rozpatrywać także inne sprawy. Dla zebrania nadzwyczajnego ustawodawca przewidywał, że może zostać zwołane w przypadkach ustalonych w akcie ustanawiającym odrębną własność lokalu, a także na żądanie właścicieli lokali reprezentujących co najmniej 1/10 część udziałów we wspólnej nieruchomości oraz na żądanie komisji rewizyjnej, jeśli taka funkcjonowała we wspólnocie, gdyż WłLokR przewidywało możliwość jej ustanowienia. Organem uprawnionym do zwołania zebrania właścicieli był zarząd i do zarządu należało złożyć wnioski o zwołanie zebrania nadzwyczajnego. Ustawodawca przewidział także sądowy tryb zwołania zebrania właścicieli na wypadek, gdyby zarząd nie uczynił tego w określonych terminach. Dla zebrania zwyczajnego (rocznego) termin ten wynosił dwa miesiące po upływie roku kalendarzowego, dla zebrania nadzwyczajnego dwa tygodnie od dnia zgłoszenia żądania przez uprawnione osoby. Właściwym był sąd grodzki miejsca położenia nieruchomości, którego obowiązkiem było uzyskanie stanowiska zarządu w przedmiocie braku zwołania zebrania oraz zadecydowanie o upoważnieniu do jego zwołania, wraz z wyznaczeniem przewodniczącego zebrania.

W doktrynie wskazywano, że warunkiem ważności powyższych uchwał jest wykonanie wszystkich formalnoprawnych warunków dotyczących uprawnienia do zwoływania zebrań, sposobu zwoływania zebrań oraz zapadania uchwał³.

Wymogiem zawiadomienia o zebraniu było określenie w nim czasu, miejsca i porządku obrad oraz wskazanie treści planowanych zmian we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli poszczególnych lokali, jeśli takie zmiany miały być rozpatrywane. Zwołanie zebrania miało nastąpić przynajmniej na tydzień przed jego terminem.

Zgodnie z art. 10 WłLokU, uchwały podejmowane były bezwzględną większością reprezentowanych na zebraniu udziałów, a zebranie było zdolne do

² R. Jackowski, Prawo o własności lokali. Komentarz artykułowy, Przegląd Notarialny 1934, Nr 22, s. 510.

³ S. Szer, Własność lokali. Przyczynki do wykładni prawa z 24.X.1934, Przegląd Notarialny 1934, Nr 23, s. 539.

podjęcia uchwał bez względu na ilość reprezentowanych udziałów. Ta zasada dotycząca braku kworum oraz głosowania mogła zostać zmieniona w akcie ustanawiającym odrębną własność lokali. W określonych sytuacjach wymagana była jednomyślność właścicieli – gdy przedmiotem uchwały miała być zmiana stosunkowego udziału właścicieli poszczególnych lokali w ponoszeniu wspólnych wydatków i kosztów, połączonych z zarządaniem i utrzymaniem wspólnej nieruchomości. Rozporządzenie ustanawiało wymóg, aby uchwały były wpisywane do księgi protokołów.

Z art. 12 WłLokR, który regulował zagadnienie zaskarżenia uchwały zebrania właścicieli wynikało, że uchwała powinna być zgodna z prawem oraz postanowieniami aktu ustanawiającego odrębną własność lokali. Ponadto uchwała nie mogła, wbrew dobrym obyczajom, godzić w interesy poszczególnych właścicieli lokali, ani też nie mogła mieć na celu pokrzywdzenia któregokolwiek z właścicieli lokali.

Omawiane rozporządzenie pochodzi z końca 1934 r., data ta wskazuje, że było zbyt mało czasu na to, aby przedmiotowa regulacja mogła w pełni zafunkcjonować. Do końca okresu międzywojennego odrębna własność lokali pozostała zjawiskiem sporadycznym, głównie ze względu na niedostępność kredytów⁴.

Przedwojenny ustawodawca wprowadził pewien formalizm dotyczący zasad zwoływania zebrań, sposobu podejmowania uchwał oraz warunków ich zaskarżenia. Współczesna regulacja recypowała określone rozwiązania funkcjonujące w tamtym okresie, lecz nie dotyczy to wymienionych kwestii. Wymogi podejmowania uchwał obecnie są sformułowane w sposób odbiegający od regulacji z okresu dwudziestolecia międzywojennego.

§ 2. Tryb podjęcia uchwały

Uchwały właścicieli lokali są podejmowane, podobnie jak w przypadku organów innych osób prawnych i osób ustawowych, w drodze głosowania. Zgromadzenie właścicieli jest organem o charakterze kontrolno-stanowiącym, nadrzędnym wobec zarządu⁵. Ustawodawca przewidział w art. 23, że uchwały mogą być podjęte na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania gło-

⁴ Z. Radwański, Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali, *Studia Cywilistyczne*, t. XI, Kraków 1968, s. 48.

⁵ A. Turlej, *Własność lokali*, s. 688.

sów przez zarząd, uchwała może też być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Tryb podejmowania uchwał przez wspólnotę mieszkaniową odbiega od trybu tradycyjnego, właściwego zwłaszcza dla korporacyjnych osób prawnych. Zasadą jest bowiem podejmowanie uchwał większością głosów osób obecnych podczas posiedzenia organu – zgromadzenia spółki lub spółdzielni. W doktrynie wyjaśniono, że założeniem ustawodawcy było dążenie do uniknięcia fikcji, jaka nieraz daje o sobie znać w dużych spółdzielniach, gdy uchwały są wynikiem głosowania tylko niewielkiej części członków, to jest tych, którzy przyszli na zebranie. Ponadto regulacji tej przyświecało założenie uniknięcia sformalizowania związanego ze zwoływaniem i prowadzeniem zebrań⁶.

1. Podjęcie uchwały podczas zebrania

Ustawodawca wprowadza obowiązek odbycia zebrania corocznego nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Zgodnie z art. 30 ust. 2 WłLokU przedmiotem zebrania rocznego powinny być trzy przedmiotowo określone kategorie spraw wiążące się z podsumowaniem minionego roku oraz uchwaleniem rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną oraz opłat na pokrycie kosztów zarządu.

Oprócz zwyczajnego zebrania rocznego mogą być także zwoływane, w razie potrzeby zebrania nadzwyczajne. Kompetencja do zwołania zebrania przysługuje zarządowi wspólnoty lub zarządcy powołanemu w trybie art. 18 WłLokU. Gdyby ten, zobowiązany ustawowo, podmiot nie zwołał zebrania w terminie do końca kwartału każdego roku, wówczas zebranie roczne może zwołać każdy właściciel.

Zebrania nadzwyczajne są zwoływane przez zarząd lub zarządcę, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną w sposób określony w art. 18 ust. 1 WłLokU. Przepis art. 31 przyznaje właścicielom dysponującym przynajmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej prawo złożenia wniosku o zwołanie zebrania ogółu właścicieli. Regulacja ta jest bardzo lakoniczna, nie określa terminu w jakim zarząd powinien to zebranie zwołać ani też skutków niewywiązania się z tego obowiązku. Za słuszny należy uznać postulat zgłoszony w doktrynie⁷ konieczności szczegółowego uregulowania tych kwestii. Właściciele lokali reprezentujący 1/10 kapitału powinni mieć prawo do zwró-

⁶ J. Ignatowicz, Komentarz, s. 89–90.

⁷ A. Turlej, Własność, s. 246.

cenia się do sądu o upoważnienie do zwołania zebrania, na wzór regulacji dotyczącej zwoływania zebrań spółki kapitałowej (art. 237 KSH), oraz regulacji przedwojennej dotyczącej wspólnot, zgodnie z którą, w razie niezwołania zebrania nadzwyczajnego w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia przez osoby do tego upoważnione żądania zwołania takiego zebrania, sąd grodzki miejsca położenia nieruchomości, po wezwaniu zarządu do oświadczenia się, mógł upoważnić do zwołania zebrania osoby występujące z tym żądaniem. Innym rozwiązaniem może być przyznanie wnioskodawcom prawa do samodzielnego zwołania zebrania po upływie określonego czasu, na wzór regulacji z art. 30 ust. 1a WłLokU. Kompetencja ta przysługuje każdemu ze współwłaścicieli lokali, zarówno gdy lokal wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków, jak i gdy jest przedmiotem zwykłej współwłasności⁸.

Zawiadomienie o zebraniu wymaga formy pisemnej. W doktrynie wskazano, że nie wystarczy wywieszenie zawiadomień na klatce schodowej, lecz muszą one zostać doręczone wszystkim właścicielom⁹. Zawiadomienie takie ma mieć zindywidualizowany charakter i bezpośrednio dotrzeć do właścicieli lokali, za pośrednictwem poczty lub przy użyciu innego sposobu doręczenia.

W zawiadomieniu powinien być podany porządek obrad, a także oznaczenie czasu i miejsca zebrania. Nie ma obowiązku załączania projektów uchwał, które mają być rozpatrywane. W jednym przypadku – gdy chodzi o zmianę we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali, ustawa wymaga wskazania treści tej zmiany. Może to zostać wykonane poprzez załączenie propozycji uchwały lub w drodze pisemnej informacji o proponowanej zmianie. Porządek obrad powinien zawierać wyszczególnienie spraw, które mają zostać omówione, a także wymienienie projektów uchwał planowanych do poddania pod głosowanie.

Właściciel lokalu może uczestniczyć w zebraniu osobiście lub przez pełnomocnika. Ustawa nie określa wymogów pełnomocnictwa, Sąd Najwyższy stwierdził, że powinno to być pełnomocnictwo rodzajowe, a więc określające rodzaj oraz przedmiot czynności prawnych, do których pełnomocnik jest umocowany¹⁰. Pełnomocnik może reprezentować więcej niż jednego właściciela¹¹, brak jest ku temu przeszkód prawnych. Nie ma konieczności do udzie-

⁸ *Ibidem*, s. 702.

⁹ J. Pisuliński, [w:] SPP, t. 4, s. 303.

¹⁰ Wyr. SN z 15.10.2002 r., II CKN 1479/00, OSNC 2004, Nr 1, poz. 8.

¹¹ R. Dzięczek, *Własność*, s. 215.

lenia pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego, nawet gdyby uchwały miały być podejmowane w tej formie¹².

Pełnomocnictwo rodzajowe powinno wymieniać konkretne zebranie właścicieli lokali, a więc określać jego datę. Warunki pełnomocnictwa rodzajowego spełnia także szerokie pełnomocnictwo rodzajowe udzielone przez właściciela lokalu do zarządu swym lokalem, w tym do reprezentowania interesów właściciela lokalu wobec wspólnoty mieszkaniowej, z prawem uczestnictwa w zebraniach właścicieli oraz głosowania podczas tych zebrań i poza nimi.

Celem odbycia zebrania jest omówienie spraw będących jego przedmiotem, dyskusja i wymiana poglądów oraz głosowanie. W przeciwieństwie do regulacji przedwojennej oraz regulacji PrSpółdz, ustawa nie operuje pojęciem kworum, czyli zdolności do powzięcia uchwał wynikającej z obecności określonej ilości osób. Niewielka ilość osób obecnych podczas zebrania nie wpływa na możliwość jego odbycia¹³. Pomimo tego, że wiadomo, iż uchwała nie zostanie podjęta podczas zebrania, a więc wystąpi konieczność zbierania głosów w trybie indywidualnym, zebranie powinno się odbyć.

Ustawa nie zawiera szczegółowej regulacji w przedmiocie przebiegu zebrania. Odbywanie zebrań, posiedzeń organów jest charakterystycznym przejawem funkcjonowania korporacyjnych osób prawnych, w których zgromadzenie członków (udziałowców) stanowi organ uchwałodawczy. Wzorem więc regulacji prawa spółdzielczego, oraz prawa spółek, należy wskazać, że zebranie powinno być prowadzone przez przewodniczącego. Powinno być ono protokolowane oraz za wymóg konieczny należy uznać sporządzenie listy obecności właścicieli lokali¹⁴. W przypadku udziału pełnomocników dokumenty pełnomocnictw powinny zostać załączone do listy obecności.

Ustawodawca nie wymaga, aby uchwały zapadały na zebraniach, nie preferuje formuły zebrania jako lepszej do podejmowania uchwał, niż tryb indywidualnego zbierania głosów. Obowiązek zwołania zebrania dotyczy jedynie zebrania rocznego, w pozostałych przypadkach od uznania zarządu wspólnoty (zarządcy ustanowionego w trybie art. 18 WłLokU) lub właścicieli lokali należy decyzja o zwołaniu nadzwyczajnego zebrania właścicieli. Tryb podejmowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów należy uznać za tryb równorzędny wobec trybu podejmowania uchwał podczas zebrania właścicieli.

¹² A. Turlej, *Własność*, s. 700.

¹³ *Ibidem*, s. 697.

¹⁴ R. Dzięczek, *Własność*, s. 219.

Jednakże, w przypadku uchwał dotyczących zmian w składzie zarządu wspólnoty oraz uchwał mających za przedmiot zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali, należy postulować o interwencję ustawodawcy i wprowadzenie przepisu obligującego do zwołania zebrania. Kwestie te wymagają omówienia w szerszym gronie, ze względu na swą wagę dla ogółu właścicieli lokali. Nawet jeśli w zebraniu uczestniczyło będzie niewielu właścicieli lokali, może dojść do wypracowania wspólnego stanowiska, a przynajmniej do dyskusji i przedstawienia argumentów. Uchwała może nie zostać podjęta podczas zebrania, lecz dzięki zachowaniu wymogów formalnych związanych ze zwołaniem zebrania, wszyscy właściciele lokali zostaną powiadomieni o propozycji podjęcia tej uchwały i będą mogli wyrazić swoje stanowisko w tym przedmiocie.

W większości obcych systemów prawnych uchwały właścicieli lokali podejmowane są podczas zebrań. Zebrania właścicieli lokali odbywają się obowiązkowo raz w roku zarówno w systemach *common law* jak i kontynentalnych¹⁵. Wyjątek ustanawia ustawa austriacka, formułując wymóg aby zebrania właścicieli lokali odbywały się co dwa lata, chyba że właściciele ustalili że będą one się odbywały częściej¹⁶.

2. Podjęcie uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów

Tryb indywidualnego zbierania głosów nie został przez ustawodawcę objęty szczegółową regulacją. Wydaje się, że zgodnie z zasadą unikania nadmiernego formalizmu w funkcjonowaniu wspólnot mieszkaniowych był to zabieg celowy.

Tryb ten określany bywa także jako głosowanie *per currendam*¹⁷, czyli głosowanie obiegiem; lub po prostu jako głosowanie pisemne. W trybie pisemnego zbierania głosów nie może zapaść taka uchwała, dla której wymagane jest sporządzenie protokołu notarialnego. W tym trybie, z pominięciem zebrania, nie powinny być także poddawane pod głosowane uchwały w sprawach wskazanych przez ustawodawcę jako przedmiot zebrania rocznego, gdyż jego zwołanie jest obligatoryjne. Moim zdaniem w tym trybie, z pominięciem zebrania,

¹⁵ P.F. Smith, *Apartment Ownership: The English Version Needs Reforming*, Stellenbosch Law Review 2013, s. 195.

¹⁶ § 25 Ö/WEG.

¹⁷ E. Drozd, *Zarząd nieruchomością*, s. 30.

nie powinny być również poddawane pod głosowanie projekty uchwał mających za przedmiot zmiany w składzie zarządu wspólnoty oraz zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali.

Wprowadzenie takiego sposobu podejmowania uchwał, zostało krótko po wejściu w życie przepisów WłLokU, skrytykowane w piśmiennictwie¹⁸. Uznano, że każdy rozsądnie myślący człowiek dba o swoje interesy a więc bierze udział w zebraniu dotyczącym jego spraw, a więc za „normalny” tryb przyjęto odbycie drugiego zebrania, które podejmuje uchwały bez względu na liczbę uczestników, czyli schemat funkcjonujący w spółdzielniach.

Założenie, że każdy powinien – jako rozsądnie myślący człowiek – uczestniczyć w zebraniu jest słusznym, ale tylko założeniem. Praktyka wskazuje, że nieobecność podczas zebrania właścicieli lokali może być powodowana bardzo różnymi powodami, często o charakterze niezależnym od woli członka wspólnoty. Z tych przyczyn umożliwienie każdemu właścicielowi oddania głosu w trybie indywidualnego głosowania, należy uznać za formę urzeczywistnienia reguł demokracji we wspólnocie mieszkaniowej. Uchwały zapadają bowiem realną większością głosów, a nie fikcyjną większością, gdyż reprezentują jedynie osoby obecne podczas zebrania. Ponadto tryb głosowania pisemnego nie był i nie jest obcy polskiemu prawu, występował w art. 220 KH jako możliwość pisemnego głosowania wspólników spółki z o.o., oraz występuje w kilku przepisach obecnej regulacji Kodeksu spółek handlowych, w których przewidziano głosowanie pisemne wspólników, a także członków rady nadzorczej spółki z o.o. i akcyjnej (art. 227 § 2 KSH, art. 222 § 3 KSH, art. 388 § 3 KSH). W obcych ustawodawstwach także dopuszcza się podejmowanie uchwał poza zebraniem. W prawie szkockim uchwały podejmuje się albo podczas zebrania, albo w drodze zbierania głosów „od drzwi do drzwi”¹⁹. Zgodnie z niemiecką ustawą o własności lokali, uchwała może zostać podjęta bez zwoływania zebrania, jeśli wszyscy właściciele lokali wyrazili na nią pisemną zgodę²⁰. W doktrynie wskazano, że możliwe jest wyznaczenie terminu, do którego powinny zostać oddane głosy²¹. Możliwe jest także takie uzgodnienie, że milczenie, a więc brak odpowiedzi w określonym czasie oznacza zgodę na podjęcie uchwały o określonej treści w trybie pisemnym²². Austriacka ustawa obowiązuje zarządcę do wystąpienia do wszystkich właścicieli, którzy nie uczestniczyli w zebraniu o zaję-

¹⁸ J. Skąpski, *Własność lokali*, s. 229.

¹⁹ Lu Xu, *Managing*, 241–242.

²⁰ § 23 ust. 3 WEG.

²¹ O. Elzer, [w:] *Wohnungseigentumsgesetz, D. Jennißen* (red.), Köln 2008, s. 579.

²² *Ibidem*, s. 572.

cie stanowiska odnośnie spraw poddanych pod głosowanie podczas zebrania, a uchwała wchodzi w życie dopiero, gdy wszystkich właścicieli skutecznie powiadomiono o możliwości ustosunkowania się do tych kwestii²³.

Wprowadzenie w polskiej ustawie trybu indywidualnego zbierania głosów stanowiło logiczną konsekwencję przyjętej w ustawie zasady podejmowania decyzji rzeczywistą większością głosów – czyli liczoną według udziałów w nieruchomości wspólnej. W związku z tym, że uczestnictwo w zebraniach jest prawem, a nie obowiązkiem właścicieli lokali, w realiach gospodarki wolnorynkowej, gdzie czas pracy jest nienormowany, brak możliwości udziału w zebraniu nie może pozbawiać właściciela lokalu prawa do współdecydowania. Jednym z elementów współwłasności przymusowej jest właśnie prawo decydowania we wspólnocie mieszkaniowej o istotnych sprawach wiążących się z tą współwłasnością nieruchomości wspólnej. Tryb głosowania indywidualnego umożliwia realne oddanie głosu przez właścicieli lokali.

O poddaniu sprawy pod głosowanie w tym trybie decyduje zarząd. Jeśli jednak właściciele, dysponujący 1/10 głosów w nieruchomości wspólnej, złożą wniosek o zwołanie zebrania w tej sprawie, a głosowanie się jeszcze nie zakończyło, zarząd powinien zebranie zwołać. Nie wypłyne to na ważność oddanych dotychczas głosów, celem zebrania jest bowiem omówienie sprawy, podczas zebrania mogą też zostać oddane głosy, wówczas uchwała zostanie podjęta w trybie mieszanym. Podczas zebrania może także dojść do wycofania projektu uchwały lub ustalenia innej jego treści, co spowoduje konieczność poddania go pod głosowanie zmienionego projektu uchwały.

Cechą charakterystyczną prawa cywilnego jest brak obowiązku korzystania z prawa podmiotowego. Przepisy ustawy nie nakładają obowiązku uczestniczenia w głosowaniu przez wszystkich właścicieli lokali, ani poprzez udział w zebraniu, ani też poprzez oddanie głosu w ramach indywidualnego zbierania głosów. Procedurę głosowania można więc przerwać, gdy „za” lub „przeciw” proponowanej uchwały opowie się większość członków wspólnoty mieszkaniowej reprezentujących ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej²⁴. W ustawie nie ma przepisu, który zobowiązuje zarząd do zwrócenia się o oddanie głosu do każdego z właścicieli lokali, na wzór przywołanej regulacji prawa austriackiego. Praktyka taka nie narusza więc przepisów WłokU, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy określając moment, w którym należy uznać uchwałę za podjętą. Skoro bowiem głosowanie nie odbywa się jednocześnie, jak pod-

²³ § 24 ust. 1 Ö/WEG.

²⁴ A. Turlej, *Własność*, s. 598.

czas zebrania, lecz w pewnym czasie, zdaniem SN należy przyjąć, że data podjęcia uchwały w „udziałowym” systemie głosowania powinna z reguły odpowiadać dacie wyrażenia woli przez ostatniego z właścicieli uprawnionych do głosowania, chyba że ilość dotychczas głosujących właścicieli opowiedziała się za uchwałą o określonej treści, a głosy pozostałych właścicieli nie miały już istotnego znaczenia²⁵.

Przeciwnie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w innym wyroku, stwierdzając, że niezbędne jest, aby zarząd zwrócił się do każdego właściciela o oddanie głosu, a podejmowanie uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów z ograniczeniem tylko do właścicieli oddających pozytywny głos nie może zostać uznane za uchwałę podjętą przez ogół właścicieli. Tylko w razie wykazania, że nie było możliwe odebranie głosów od wszystkich uprawnionych do głosowania, uzasadniony byłby wniosek, że uchwałę podjął ogół właścicieli, czyli wspólnota mieszkaniowa²⁶.

Stanowisko takie należy uznać za zbyt rygorystyczne i nie znajdujące oparcia w przepisach WłLokU. Jeśli większość właścicieli oddała głosy „za” nie ma konieczności zbierania głosów dalej, gdyż nie zmieniają one wyniku głosowania, nawet jeśli wszystkie będą „przeciw” projektowi uchwały. Niekiedy z powodów technicznych, np. w przypadku właścicieli lokali mieszkających w innych miejscowościach lub za granicą, nie jest możliwe pozyskanie głosów w rozsądnym terminie, jeśli nie stosuje się komunikacji za pośrednictwem poczty elektronicznej. Na akceptację zasługuje wyrażony w doktrynie pogląd, zgodnie z którym dobrym obyczajem jest, aby uzyskać stanowisko wszystkich właścicieli lokali, ale z różnych powodów nie zawsze jest to możliwe²⁷.

W dużych wspólnotach mieszkaniowych zdarza się praktyka wyznaczania terminu na oddanie głosu w trybie indywidualnego głosowania. Celem tego ma być zmotywowanie właścicieli do zagłosowania w drodze pisemnej i terminowego zwrotu karty do głosowania. Taka formuła postępowania może być przyjęta w drodze uchwały właścicieli lokali regulującej zasady głosowania pisemnego, lub w drodze postanowień regulaminu lub statutu wspólnoty, jeśli taki został przyjęty. Termin taki może być oznaczony przez zarząd, musi on uwzględniać czas na dotarcie pism do właścicieli, rozsądny czas na zapoznanie się z ich treścią i podjęcie decyzji, oraz na odesłanie kart do zarządu lub zarządcy.

²⁵ Wyr. SN z 3.4.2008 r., II CSK 605/07, Legalis.

²⁶ Wyr. SN z 26.9.2014 r., IV CSK 727/13, Legalis.

²⁷ A. Turlej, *Własność*, s. 599.

Co do zasady, głosy w trybie indywidualnego głosowania powinien zbierać zarząd. Sąd Najwyższy wyjaśnił, że należy przez to rozumieć, że dotyczy to tylko sytuacji, gdy zarząd wspólnoty mieszkaniowej wykonuje swoje obowiązki osobiście²⁸. Należy więc przyjąć, iż zarząd może udzielić upoważnienia innym osobom do zbierania głosów w tym trybie, w szczególności administratorowi któremu na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną odpłatnie zlecono obsługę administracyjną spraw wspólnoty mieszkaniowej, lub innym członkom wspólnoty, którzy podejmą się tej funkcji, a są to osoby godne zaufania. Odpowiedzialność za prawidłowość procesu zbierania głosów spoczywa każdorazowo na zarządzie wspólnoty.

Z tych przyczyn nie można zaakceptować stwierdzenia, że skoro uprawnionym do zbierania głosów jest wyłącznie zarząd, to w wypadku gdy nie został on jeszcze powołany, lub jeśli nie działa, uchwała nie może zapaść w tym trybie, choćby wszyscy współwłaściciele złożyli swój głos na piśmie, a inicjatywa wyszła od jednego lub kilku z nich²⁹. W takiej sytuacji, jeśli oddanie głosów przez większość właścicieli nie budzi wątpliwości należy uznać, że uchwała została podjęta, kwestie jej ważności mogą być przedmiotem powództwa w trybie art. 25 WłLokU. Dla powzięcia uchwały w przedmiocie powołania lub odwołania członków zarządu powinno być jednak zwołane zebranie właścicieli lokali, ze względu na charakter i wagę sprawy.

Ustawodawca nie określa w jaki sposób odbywać się ma zbieranie głosów w trybie indywidualnym. Przyjmuje się zazwyczaj, że chodzi o głosowanie pisemne, a więc składanie podpisów pod projektem uchwały na indywidualnych kartach bądź na specjalnie przygotowanej w tym celu liście lub listach właścicieli. Karty te mogą być składane osobiście, wrzucane do skrzynki korespondencyjnej lub przesyłane pocztą.

Inaczej zbieranie głosów w tym trybie będzie przebiegało w niewielkiej wspólnocie mieszkaniowej, inaczej w takiej, która liczy około stu lokali. Przyjęta formuła zbierania głosów w drodze indywidualnej musi uwzględniać potrzeby właścicieli w konkretnej wspólnocie oraz powinna oferować różne, dopasowane do stylu życia właścicieli lokali, sposoby głosowania.

Dopuszczalne jest oddawanie głosów przy użyciu poczty elektronicznej. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Gdańsku³⁰, ustawa nie określa formy oddawania głosów w trybie indywidualnego zbierania, toteż za dopuszczalny należy uznać

²⁸ Wyr. SN z 16.1.2009 r., V CSK 258/08, Legalis.

²⁹ E. Drozd, Zarząd nieruchomością, s. 27.

³⁰ Wyr. SA w Gdańsku z 27.3.2013 r., I ACa 110/13, Legalis.

sposób głosowania z użyciem środków komunikacji elektronicznej. Warunkiem jest zgoda właściciela lokalu na taką formułę głosowania oraz jego identyfikowalność. Orzeczenie to zostało przychylnie przyjęte w doktrynie³¹, lecz wyrażono także wątpliwość związaną z możliwością podszycia się pod cudzy adres e-mailowy³². Wydaje się jednak, że nie można, z powodu potencjalnej możliwości fałszowania głosów oddawanych przez Internet, odrzucać możliwości oddawania głosów w takiej formule. Głosy pisemne przekazywane w formie tradycyjnej także przecież mogą zostać sfalszowane, a nie stanowi to argumentu dla odrzucenia możliwości głosowania w tym trybie. Ponadto, jeśli za pośrednictwem poczty elektronicznej wysyłany jest skan karty do głosowania, podpisanej przez właściciela lokalu, to ryzyko jest dokładnie takie same jak przy sfalszowaniu podpisu na tradycyjnej karcie do głosowania.

Każdy właściciel, realizując uprawnienie do stałej kontroli działalności zarządu, ma prawo wglądu w dokumentację głosowania, a więc także w karty do głosowania przesłane drogą pocztową lub poprzez pocztę elektroniczną. Może więc z łatwością sprawdzić, czy głos oddany w formie pisemnej jest głosem pochodzącym od niego, czy też został sfalszowany.

Sąd Najwyższy wypowiadając się na temat procedury indywidualnego zbierania głosów zwrócił uwagę, że interpretacja wymogów formalnych nie może prowadzić do istotnych utrudnień funkcjonowania wspólnot, w szczególności tam, gdzie jest duża liczba właścicieli, a ich część nie wykazuje zainteresowania sprawami wspólnoty, lub dotarcie do nich napotyka na poważne przeszkody. Z tego punktu widzenia istotne jest, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu osiągnięty został cel, którego realizacji one służą³³.

3. Podjęcie uchwały w trybie mieszanym

Właściciele obecni podczas zebrania mogą nie reprezentować ilości udziałów potrzebnej do podjęcia uchwały, lub wobec różnicy zdań, uchwały nie podjąć, toteż ustawodawca przyjął w takim przypadku możliwość dalszego zbierania głosów, poza zebraniem, w drodze pisemnej. Uprawnienie do inicjowania głosowania w tym trybie przysługuje zarządowi, wobec niezbrania odpowied-

³¹ A. Sikorska-Lewandowska, Wspólnota mieszkaniowa – przesyłanie głosów przez internet – glosa, MoP 2014, Nr 24, s. 1319 i n.

³² A. Turlej, Własność, s. 601.

³³ Wyr. SN z 8.7.2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005, Nr 7–8, poz. 132.

niej ilości głosów podczas zebrania kieruje on projekt uchwały do dalszego procesu uchwałodawczego w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W przypadku, gdy zebranie zwołane zostało przez właściciela lokalu, gdyż zarząd nie dochował terminu wynikającego z art. 30 WłLokU, powstał problem kompetencji do zbierania głosów w trybie indywidualnym. Chodzi o sytuację, w której zarząd faktycznie nie działa, nie wykonuje swych funkcji, w związku z czym podejmowane uchwały dotyczą także zmian w składzie zarządu. Trudno wówczas oczekiwać, aby członkowie zarządu zbierali podpisy pod projektem uchwały w tym przedmiocie, zwłaszcza jeśli nawet nie byli w stanie zwołać zebrania. W takim przypadku właściciele lokali obecni na zebraniu powinni upoważnić niektórych spośród nich do zbierania głosów w drodze indywidualnego głosowania³⁴, tak aby uchwały mogły zostać podjęte.

Powstaje pytanie, czy w sytuacji gdy uchwała wskutek zbyt małej ilości osób obecnych na zebraniu nie zostanie podjęta, na zarządzie spoczywa prawny obowiązek kierowania projektu uchwały do dalszego głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów. Ustawa nie zawiera wprost takiej regulacji, sposób redakcji przepisu art. 23 ust. 1 wskazuje na jednoznaczny, w mojej ocenie, zamiar ustawodawcy umożliwienia oddania głosu także właścicielom, którzy nie byli obecni podczas zebrania. W tym celu ustawa wyraźnie stanowi, że uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Trzeba jednak stwierdzić, że polska regulacja nie zawiera wyraźnego zobowiązania zarządu lub zarządcy do umożliwienia przedstawienia stanowiska co do uchwał poddanych pod głosowanie podczas zebrania, każdemu z właścicieli który na tym zebraniu był nieobecny, jak jest w prawie austriackim. Zgodnie z § 24 ust. 1 Ö/WEG uchwała może być poddana pod głosowanie poza zebraniem, w formie pisemnej, jako uzupełnienie głosów oddanych podczas zebrania. W trybie pisemnym koniecznym jest umożliwienie wszystkim właścicielom wypowiedzenia się, czyli oddania głosu, nie ma zaś konieczności aby wszyscy głosy te oddali³⁵. Ponadto w austriackiej doktrynie uznano, że dopuszczalne jest podejmowanie uchwał w trybie mieszanym, w przypadku małych wspólnot mieszkaniowych, także w drodze telekonferencji³⁶.

³⁴ Por. A. Turlej, *Własność*, s. 598; odmiennie: E. Drozd, *Zarząd nieruchomością wspólną*, s. 27.

³⁵ W. Dirnbacher, *Wohnungseigentumsgesetz. Der Wohnrechtsnovelle 2006 (WRN 2006)*, Wien 2006, s. 223.

³⁶ A. Kletecka, *Wohnungseigentumsgesetz 2002 und Wohnungseigentums- Begleitgesetz 2002*, Wien 2002, s. 136.

Trybu indywidualnego zbierania głosów nie należy identyfikować z obowiązkiem udawania się osobiście przez członków zarządu do lokali tych osób, które nie brały udziału w zebraniu, celem uzyskania ich stanowiska. Oczywiście w niewielkiej wspólnotcie mieszkaniowej i w sytuacji braku kilku zaledwie głosów jest to dopuszczalne. W żadnym wypadku jednak nie można przyjąć, że taki jest obowiązek członków zarządu. W świetle regulacji ustawy obowiązek zarządu sprowadza się do umożliwienia właścicielom lokali, którzy nie uczestniczyli w zebraniu, oddania głosu w formie pisemnej. Sposób oddania tego głosu może być dowolny, byleby głos ten dotarł do adresata oraz był identyfikowalny. Głosy w imieniu wspólnoty zbierać mogą członkowie zarządu, jeśli zaś została zawarta umowa o zarządzanie (administrowanie) nieruchomością wspólną, zazwyczaj leży to w obowiązkach umownych zarządcy (administratora).

W doktrynie zaproponowano odwrócenie kolejności sposobu oddawania głosów, co dotyczyło podjęcia uchwały protokołowanej przez notariusza. Słusznie wskazano, że nie ma przeszkód prawnych, aby zarząd wspólnoty lub zarządca w zawiadomieniu o zebraniu poinformował właścicieli o porządku obrad oraz treści uchwały mającej być przedmiotem głosowania, zaznaczając jednocześnie, że osoby niemogące stawić się na zebranie, mogą oddać swoje głosy wcześniej, w drodze indywidualnego ich zbierania. Następnie zarząd wspólnoty powinien – jeszcze przed odbyciem zebrania – głosy te zebrać. W takiej sytuacji przewodniczący zebrania ma możliwość zarządzania głosowania dla właścicieli przybyłych na zebranie, z jednoczesnym ich poinformowaniem, że część głosów została już oddana w drodze indywidualnego ich zbierania. Na przewodniczącym spoczywać będzie obowiązek czuwania nad prawidłowością przebiegu głosowania, w szczególności zadbania o to, aby nie brały w nim udziału osoby, które oddały już swoje głosy³⁷. Taka praktyka nie będzie jednak skuteczna w przypadku, gdy podczas zebrania właściciele zmodyfikują projekt uchwały albo zmienią porządek obrad dodając nowe projekty uchwał. Wówczas wcześniej oddane głosy, dotyczące pierwotnego projektu uchwały nie będą skuteczne, zaś osoby te powinny ponownie oddać głosy wypowiadając się co do projektów uchwał zaakceptowanych przez zebranie właścicieli.

Zgromadzeni na zebraniu właściciele lokali mają bowiem prawo modyfikacji projektów uchwał, ponadto zaś dopiero na zebraniu projekty mogą zostać przedstawione lub ostatecznie określone. Zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym przez Sąd Najwyższy, zebranie właścicieli lokali może podejmować

³⁷ A. Turlej, *Własność*, s. 599.

uchwały również w sprawach, które nie zostały ujęte w porządku obrad ustalonym przez zarząd (zarządce)³⁸. Przepisy WłLokU nie zawierają regulacji wyłączającej możliwość podjęcia uchwały poza porządkiem obrad, tak jak wyraźnie ma to miejsce w KSH (art. 239 § 1 KSH oraz art. 404 § 1 KSH) oraz w prawie spółdzielczym (art. 41 § 1 PrSpółdz).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyraźnie podkreślono, że głosy oddane w drodze pisemnej mają takie same znaczenie, jak głosy oddane w trakcie zebrania³⁹. Wobec możliwości głosowania w sposób mieszany, częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, istnieje możliwość, zdaniem Sądu Najwyższego naprawienia uchybień w zakresie powiadomienia właścicieli lokali o treści proponowanych uchwał, skoro głosy te są równorzędne.

Tryb mieszany pozwala na powzięcie uchwały realną większością głosów, dzięki umożliwieniu oddania głosów przez większość właścicieli w nieruchomości wspólnej. Dzięki temu decyzje we wspólnocie mieszkaniowej nigdy nie są podejmowane przez grupę osób, która przybyła na zebranie, lecz każdorazowo przez rzeczywistą większość głosów oddanych przez właścicieli, a obliczoną według wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 3. Zasady obliczania ilości głosów

Zgodnie z zasadą majoryzacji, wyrażoną w art. 23 ust. 2 WłLokU, uchwały podejmowane są przez właścicieli lokali większością głosów. Zasadą we wspólnocie mieszkaniowej jest obliczanie tej większości głosów według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Uwidacznia się tu zasadnicza różnica pomiędzy pozycją członka wspólnoty mieszkaniowej a członka spółdzielni mieszkaniowej. Zgodnie z art. 36 § 3 PrSpółdz członek spółdzielni w głosowaniu na walnym zgromadzeniu spółdzielni ma zawsze jeden głos.

Stosowana we wspólnotach metoda obliczania ilości głosów przypomina zasady funkcjonujące w spółkach kapitałowych, gdzie o sile głosu wspólnika decyduje ilość posiadanych przez niego udziałów w kapitale zakładowym.

W doktrynie wskazano, że w głosowaniu muszą uczestniczyć wszyscy właściciele lokali⁴⁰, konieczne jest jednak doprecyzowanie tego stwierdzenia. Nie

³⁸ Wyr. SN z 29.9.2010 r., V CSK 52/10, OSNC 2011, Nr 4, poz. 48.

³⁹ Wyr. SN z 16.10.2002 r., IV CKN 1351/00, OSNC 2004, Nr 3, poz. 40.

⁴⁰ J. Ignatowicz, Komentarz, s. 88.

ma bowiem wymogu oddania głosu przez każdego z właścicieli, zresztą byłby on niekiedy niemożliwy do zrealizowania. W istocie, aby uchwała została przyjęta, w głosowaniu muszą uczestniczyć i oddać głosy za jej podjęciem właściciele lokali, którzy reprezentują większość udziałów wymaganą dla powzięcia uchwały. Uchwała nie zostanie zaś podjęta, jeśli właściciele lokali reprezentujący większość udziałów oddadzą głosy przeciwko projektowi, w tym momencie bowiem ustala się wynik głosowania, który nie może ulec już zmianie.

1. Głosowanie udziałami

Uchwały zapadają, zgodnie z art. 23 ust. 2 WłLokU, większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Dotyczy to każdej zasady, bez względu na jej rangę lub rodzaj rozstrzyganej sprawy. Jest to zasada majorzacji, zgodnie z którą właściciele przegłosowani, lub tacy którzy nie oddali głosów, muszą podporządkować się woli większości.

Każdy właściciel lokalu posiada udział w nieruchomości wspólnej odpowiadający powierzchni swojego lokalu, wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych. Udział ten określa, w jakim ułamku właściciel lokalu jest współwłaścicielem nieruchomości wspólnej; odpowiada on proporcji powierzchni lokalu do sumy powierzchni wszystkich lokali. Sąd Najwyższy wskazał, że zasada obliczania wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, określona w art. 3 ust. 3 WłLokU, jest bezwzględnie obowiązująca, a odstępstwa od niej są możliwe tylko w przypadkach określonych w ustawie⁴¹. Udział stanowi więc o sile głosu właściciela lokalu we wspólnocie mieszkaniowej, a także o zakresie jego obciążeń odnośnie obowiązku utrzymania nieruchomości wspólnej⁴². Uchwała zostaje powzięta wówczas, gdy głosy „za” oddadzą właściciele reprezentujący większość udziałów w nieruchomości wspólnej. Oznacza to, że głosy przeciw oraz głosy nieoddane mają taką samą wagę.

Metoda obliczania większości głosów według udziału właściciela w nieruchomości wspólnej jest zasadą w prawie austriackim⁴³, gdzie nie przewiduje się od niej wyjątków. Podobnie, obowiązująca w RPA ustawa regulująca własność lokali przewiduje obliczanie głosów zgodnie z wielkością udziału w nierucho-

⁴¹ Wyr. SN z 8.10.2002 r., IV CKN 1304/00, Legalis.

⁴² A. Sikorska-Lewandowska, Udział w nieruchomości wspólnej jako podstawa naliczenia opłat właściciela lokalu, PS 2017, Nr 5.

⁴³ § 24 ust. 4 Ö/WEG.

mości wspólnej⁴⁴, co jest wynikiem wpływów prawa rzymskiego na ukształtowany tam system prawny zasadniczo należący do *common law*⁴⁵.

Polska wspólnota mieszkaniowa stanowi podmiot prawa *sui generis*, którego decyzje podejmowane są w trybie unormowanym w ustawie, w formie uchwał przyjmowanych większością głosów. W orzecznictwie podkreślono, że wolę większości we wspólnocie mieszkaniowej – o ile nie narusza ona prawa (w tym umowy właścicieli) oraz w sposób oczywisty zasad gospodarki czy uzasadnionego interesu jednostki, należy uszanować. Kontestowanie wszelkich decyzji podjętych wolą większości pozostaje w sprzeczności z dobrze pojętym interesem całej społeczności jaką stanowi wspólnota mieszkaniowa⁴⁶.

2. Głosowanie jeden właściciel – jeden głos

W prawie polskim o sile głosu właściciela decyduje co do zasady wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, na zasadzie wyjątku, zgodnie z art. 23 ust. 2 WłLokU, możliwe jest ustalenie, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Rozwiązania takie występują również w obcych systemach prawnych. W prawie niemieckim uchwały są podejmowane większością głosów, przy obecności właścicieli lokali reprezentujących przynajmniej połowę udziałów w nieruchomości wspólnej, a na każdego właściciela przypada jeden głos, niezależnie od wielkości udziału w nieruchomości wspólnej⁴⁷. Co istotne – regulamin wspólnoty może przewidywać odmienne zasady podejmowania uchwał. Taka zasada jest przewidziana w ustawowej regulacji brytyjskiej *Commonhold*, lecz tu również istnieje możliwość modyfikacji w statucie wspólnoty mieszkaniowej w taki sposób, aby waga głosu była uzależniona od wielkości lokalu⁴⁸.

Zgodnie z polską regulacją, sposób głosowania, zgodnie z którym właściciel ma tylko jeden głos, może zostać wprowadzony w umowie określającej sposób zarządu, a więc w trybie określonym w art. 18 WłLokU. Umowa powinna precyzować, czy taki sposób głosowania dotyczy wszystkich uchwał, czy tylko określonych, zależy to od woli właścicieli, ustawodawca pozostawił znaczną swobodę w kształtowaniu ustaleń umownych.

⁴⁴ C.G. van der Merwe, M. Habdas, Polish, s. 187.

⁴⁵ *Ibidem*, s. 168.

⁴⁶ Wyr. SA w Katowicach z 30.6.2015 r., I ACa 150/15, Legalis.

⁴⁷ § 25 ust. 3 WEG.

⁴⁸ C. Baker, Commonhold, s. 93.

[Przejdź do księgarni →](#)



ksiegarnia.beck.pl