

# **Uchwały właścicieli lokali. Studium prawne**

Przejdź do produktu na [www.ksiegarnia.beck.pl](http://www.ksiegarnia.beck.pl)

# Spis treści

<b>Przedmowa</b> .....	XI
<b>Wykaz skrótów</b> .....	XV
<b>Wykaz literatury</b> .....	XIX
<b>Wykaz orzeczeń</b> .....	XXIX
<b>Rozdział I. Status prawny wspólnoty mieszkaniowej</b> .....	1
§ 1. Podmiotowość prawna wspólnoty mieszkaniowej .....	1
§ 2. Wspólnota mieszkaniowa a właściciele lokali .....	9
§ 3. Organy wspólnoty mieszkaniowej .....	11
§ 4. Kompetencje zgromadzenia właścicieli lokali .....	18
1. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu .....	19
2. Ograniczenie zakresu zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej do spraw związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną .....	22
§ 5. Charakter prawny uchwały właścicieli lokali .....	30
1. Pojęcie uchwały w prawie cywilnym .....	31
2. Ustawowa regulacja uchwały właścicieli lokali .....	34
3. Orzeczenie zastępujące sądu w przypadku niepodjęcia uchwały .....	38
4. Zaskarżalność uchwały a jej charakter prawny .....	40
5. Uchwała właścicieli lokali w ujęciu doktryny oraz orzecznictwa .....	41
§ 6. Wnioski .....	44
<b>Rozdział II. Ustawowe wymogi prawidłowości uchwały właścicieli lokali ..</b>	47
§ 1. Rys historyczny .....	47
§ 2. Tryb podjęcia uchwały .....	49
1. Podjęcie uchwały podczas zebrania .....	50
2. Podjęcie uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów .....	53
3. Podjęcie uchwały w trybie mieszanym .....	58
§ 3. Zasady obliczania ilości głosów .....	61
1. Głosowanie udziałami .....	62
2. Głosowanie jeden właściciel – jeden głos .....	63
3. Wymóg głosowania jednomyślnego .....	67
§ 4. Wymogi materialnoprawne .....	68

§ 5. Wymogi o charakterze formalnoprawnym .....	69
§ 6. „Uchwała” niepodjęta .....	72
§ 7. Uchwała małej wspólnoty mieszkaniowej .....	74
§ 8. Wnioski .....	81
<b>Rozdział III. Cywilnoprawne sankcje wadliwych uchwał właścicieli lokali</b> .....	<b>83</b>
§ 1. Sankcje cywilnoprawne – krótka charakterystyka .....	83
1. Wadliwość czynności prawnej .....	83
2. Pojęcie i istota sankcji .....	85
3. Rodzaje sankcji wadliwych czynności prawnych .....	86
4. Sankcja nieważności bezwzględnej .....	87
4.1. Przesłanki sankcji nieważności bezwzględnej .....	89
4.2. Zastosowanie sankcji nieważności bezwzględnej .....	93
5. Sankcja nieważności względnej (wzruszalność) .....	94
5.1. Charakterystyka sankcji wzruszalności .....	95
5.2. Zastosowanie sankcji wzruszalności .....	96
§ 2. Rys historyczny .....	97
§ 3. Obowiązująca regulacja ustawy o własności lokali .....	98
1. Prawo spółdzielcze jako wzorzec regulacji .....	99
2. Poglądy doktryny oraz stanowisko judykatury .....	104
3. Artykuł 25 WłLokU – źródłem sankcji nieważności bezwzględnej czy wzruszalności .....	110
§ 4. Zastosowanie Kodeksu cywilnego do kwestii nieuregulowanych w ustawie .....	111
1. Mechanizm stosowania przepisów KC do ustawy o własności lokali .....	112
2. Zakres stosowania przepisów KC do ustawy o własności lokali .....	114
3. Dopuszczalność stosowania przepisów KC w odniesieniu do sankcji wadliwych uchwał właścicieli lokali .....	116
§ 5. Stosowanie <i>per analogiam</i> przepisów innych ustaw do spraw nieuregulowanych w ustawie .....	118
1. Dopuszczalność stosowania analogii w prawie cywilnym – uwagi ogólne .....	119
2. Stosowanie <i>per analogiam</i> przepisów innych aktów prawnych do zagadnień nieuregulowanych ustawą .....	121
§ 6. Wnioski .....	126
<b>Rozdział IV. Przesłanki wadliwości uchwał właścicieli lokali związane z treścią lub celem uchwały</b> .....	<b>129</b>
§ 1. Sprzeczność uchwały z przepisami materialnoprawnymi .....	130
1. Sprzeczność treści uchwały z ustawą .....	130

---

2. Sprzeczność uchwały z umową właścicieli .....	136
3. Sprzeczność uchwały ze statutem (regulaminem) wspólnoty mieszkaniowej .....	137
§ 2. Podjęcie uchwały z naruszeniem pozostałej regulacji art. 58 § 1 i 2 KC .....	141
1. Podjęcie uchwały w celu obejścia ustawy .....	141
2. Sprzeczność uchwały z zasadami współżycia społecznego .....	144
§ 3. Naruszenie pozostałych ustawowo określonych przesłanek wadliwości uchwały właścicieli lokali .....	146
1. Naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną .....	146
2. Naruszenie „w inny sposób” interesów właściciela lokalu .....	149
§ 4. Przekroczenie kompetencji wspólnoty mieszkaniowej .....	153
§ 5. Wnioski .....	161
<b>Rozdział V. Przesłanki wadliwości uchwał właścicieli lokali związane z trybem podjęcia uchwały .....</b>	<b>163</b>
§ 1. Przesłanki związane z etapem przygotowania procesu głosowania ..	164
1. Zwołanie zebrania właścicieli przez nieuprawniony podmiot ..	164
2. Zwołanie zebrania z naruszeniem terminów .....	167
3. Pominięcie zaproszenia niektórych właścicieli lokali .....	168
4. Inne uchybienia na etapie zwołania zebrania właścicieli lokali	171
§ 2. Przesłanki dotyczące przebiegu zebrania .....	173
1. Brak quorum .....	173
2. Niedopuszczenie właściciela do udziału w zebraniu lub do głosowania .....	176
3. Zmiana porządku obrad .....	179
4. Uchybienia w toku indywidualnego zbierania głosów .....	181
5. Głosowanie łączne .....	184
§ 3. Wadliwość procesu głosowania .....	185
1. Brak większości głosów .....	186
2. Nieważność głosów (w ogólności) .....	190
3. Głosy osób nieuprawnionych .....	190
4. Wadliwość pełnomocnictwa .....	193
5. Nieważność głosu spowodowana wadami oświadczenia woli ..	196
6. Głos nieistniejący .....	200
§ 4. Przesłanki związane z utrwalaniem i publikowaniem wyniku głosowania .....	201
1. Brak protokołu .....	201
2. Niepowiadomienie o podjętej uchwale .....	203
3. Sfałszowanie uchwały .....	204

---

§ 5. Przesłanki związane z brakiem działania ogółu właścicieli lokali jako organu wspólnoty mieszkaniowej .....	206
§ 6. Kryterium wpływu uchybienia na treść uchwały .....	207
§ 7. Wnioski .....	211
<b>Rozdział VI. Nieistniejąca uchwała właścicieli lokali .....</b>	<b>213</b>
§ 1. Nieistniejąca czynność prawna .....	213
§ 2. Regulacja prawna nieistniejących uchwał właścicieli lokali .....	215
1. Rys historyczny .....	215
2. Regulacja prawna .....	217
§ 3. Uchwała „nieistniejąca” w doktrynie prawa cywilnego .....	219
§ 4. Nieistniejąca uchwała właścicieli lokali w orzecznictwie SN i sądów apelacyjnych .....	224
§ 5. Postacie „nieistniejących” uchwał właścicieli lokali .....	227
§ 6. Wnioski .....	230
<b>Rozdział VII. Zaskarżanie uchwał właścicieli lokali .....</b>	<b>231</b>
§ 1. Określenie rodzaju powództwa .....	231
1. Uwagi ogólne .....	231
2. Właściwość sądu oraz wartość przedmiotu sporu .....	237
3. Majątkowy lub niemajątkowy charakter sprawy .....	239
4. Zaskarżanie uchwał „negatywnych” .....	242
§ 2. Powództwo o uchylenie uchwały właścicieli lokali .....	247
1. Legitymacja procesowa .....	248
2. Termin do wniesienia powództwa o uchylenie uchwały .....	251
3. Ciężar dowodu i zakres kognicji sądu .....	255
4. Uchylenie uchwały w części .....	257
5. Charakter prawny i skutki orzeczenia sądowego uchylającego uchwałę .....	261
§ 3. Powództwo o stwierdzenie nieważności lub nieistnienia uchwały właścicieli lokali .....	264
1. Interes prawny oraz legitymacja procesowa .....	265
2. Przedmiot powództwa .....	270
3. Termin do zaskarżenia uchwały .....	272
4. Zarzut nieważności uchwały .....	273
5. Uwzględnienie przez sąd z urzędu nieważności uchwały .....	276
6. Stwierdzenie nieważności uchwały w części .....	278
7. Charakter prawny i skutki wyroku stwierdzającego nieważność lub nieistnienie uchwały .....	281
§ 4. Wstrzymanie wykonania uchwały właścicieli lokali w postępowaniu zabezpieczającym .....	283
§ 5. Wnioski .....	287

## *Spis treści*

---

<b>Podsumowanie</b> .....	291
<b>Indeks rzeczowy</b> .....	301

[Przejdź do księgarni →](#)



[ksiegarnia.beck.pl](http://ksiegarnia.beck.pl)