

Uchwały właścicieli lokali. Studium prawne

Przejdź do produktu na www.ksiegarnia.beck.pl

Przedmowa

Ustawa z 24.6.1994 r. o własności lokali¹ ustanowiła nowoczesne ramy prawne dla funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych. Nastąpił intensywny wzrost wykorzystania instytucji odrębnej własności lokali skutkujący zwiększeniem ilości wspólnot mieszkaniowych. Ogół właścicieli lokali stał się istotnym potencjalnym uczestnikiem obrotu prawnego, mogącym wchodzić w liczne relacje z podmiotami trzecimi.

Lokale mieszkalne stanowią większość wyodrębnionych spośród wszystkich lokali, spełniają doniosłą funkcję zaspakajania potrzeb bytowych osób fizycznych. Wspólnoty mieszkaniowe stały się więc w polskich realiach po transformacji ustrojowej, alternatywnym elementem wobec spółdzielni mieszkaniowych. Zadaniem zarówno wspólnot, jak i spółdzielni mieszkaniowych jest przede wszystkim szeroko rozumiane zarządzanie zasobami mieszkaniowymi osób wchodzących w ich skład. Istotną różnicą jest jednak formuła prawna tych podmiotów – spółdzielnie mieszkaniowe to osoby prawne, zaś wspólnoty mieszkaniowe nie posiadają osobowości prawnej. Odmienność można zauważyć także w zasadach i trybie zarządzania nieruchomościami we wspólnotach oraz w spółdzielniach mieszkaniowych. Wspólnoty mieszkaniowe cechują się większym stopniem samorządności i bezpośredniości zarządzania oraz brakiem sformalizowanej struktury. Podstawową różnicą jest jednak to, że we wspólnocie mieszkaniowej siła głosu właściciela lokalu jest zależna od wielkości jego udziału we współwłasności, podczas gdy w spółdzielni mieszkaniowej każdy członek ma tylko jeden głos, bez względu na wielkość i ilość lokali, które mu przysługują.

Ustawodawca nie wyposażył wspólnoty mieszkaniowej w osobowość prawną, co stanowi w doktrynie i judykaturze przedmiot rozbieżnych ocen prawnych. Nowelizacja Kodeksu cywilnego z 2003 r.² wprowadzająca w art. 33¹ KC pojęcie jednostki organizacyjnej, niebędącej osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, stała się przyczynkiem do formułowania kolejnych teorii odnośnie do określenia podmiotowości cywilnoprawnej wspólnot mieszkaniowych. Nieprecyzyjność WŁokU w kwestii charakteru prawnego wspólnoty mieszkaniowej, czy zakresu jej zdolności prawnej, nie ułatwia formułowania jednolitych teorii. Tymczasem kwestia tego statusu wspólnoty stanowi punkt wyjścia dla prawidłowych wniosków w przedmiocie pozostałych aspektów ich funkcjonowania.

¹ Ustawa z 24.6.1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892).

² Ustawa z 14.2.2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny i niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2003 r. Nr 49 poz. 408).

Podjęcie uchwał przez właścicieli lokali jest jednym z elementów ustawowego modelu zarządzania nieruchomością wspólną. Regulacja zawierająca katalog spraw, dla których wymagana jest uchwała poddana została szerokiej krytyce. Juretyczne ujęcie tej tematyki, a zwłaszcza sposób określenia poszczególnych czynności prawnych, pozostaje dalece nieprecyzyjne. Wymóg udzielenia przez wspólnotę mieszkaniową pełnomocnictwa zarządcy do zawierania umów, obok samej uchwały właścicieli wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności wywołuje liczne kontrowersje. Koniecznym jest jednoznaczne rozstrzygnięcie charakteru prawnych uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali; zaliczenie ich bowiem do katalogu czynności cywilnoprawnych przesądza o konieczności stosowania odpowiednich regulacji Kodeksu cywilnego.

Zakres zastosowania przepisów Kodeksu cywilnego do stanów faktycznych mających za przedmiot zarządzanie nieruchomością wspólną także budzi wątpliwości, a stanowi doniosłe prawne zagadnienie. Posługiwanie się przez ustawodawcę pojęciami niezdefiniowanymi, takimi jak: zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną oraz spraw przekraczających ten zakres, skutkują poważnymi wątpliwościami interpretacyjnymi. W pewnych aspektach, nieregulowanych w WłLokU, takich jak: pełnomocnictwo, status właściciela lokalu, współwłasność, konieczność bezpośredniego stosowania przepisów Kodeksu cywilnego jest bezdyskusyjna. Wątpliwości powstają jednak w przypadku określonego w art. 25 WłLokU uprawnienia każdego właściciela do zaskarżenia uchwały do sądu. W tej regulacji nie została określona cywilnoprawna sankcja wadliwej uchwały, nie określono też rodzaju powództwa. Kluczowe jest więc ustalenie, czy zawarta w WłLokU podstawa prawna zaskarżenia uchwały do sądu stanowi kompleksową regulację, czy też nie, a w konsekwencji wymaga posiłkowania się innymi aktami prawnymi.

Liczne rozbieżności interpretacyjne rysują się w odniesieniu do określenia pojęcia uchwały nieistniejącej wspólnoty mieszkaniowej. W orzecnictwie częste są nawiązania do tego pojęcia, nie stanowiącego w istocie przesłanki wadliwości uchwały, lecz wskazującego na brak oświadczenia woli uprawnionego podmiotu. Kontrowersje wywołuje szerokie ujęcie przypadków, w których zidentyfikowane jest wystąpienie uchwały nieistniejącej, zaś brak regulacji prawnej utrudnia jednolitą interpretację tego zagadnienia.

Szereg wątpliwości budzi, wynikająca z uchw. SN(7) z 21.12.2007 r., III CZP 65/07³ mającej moc zasady prawnej, koncepcja ograniczonego zakresu zdolności prawnej wspólnot mieszkaniowych jedynie do spraw związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Część doktryny, wbrew stanowisku wyrażonemu przez Sąd Najwyższy w tej uchwale akceptuje tezę o nieograniczonej zdolności prawnej wspólnot mieszkaniowych. Kwestia ta przekłada się bezpośrednio na zagadnienie ważności uchwał właścicieli lokali. Konieczne jest bowiem postawienie pytania o prawne konsekwencje akceptacji tezy o ograniczonym zakresie zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej.

W okresie ponad dwudziestu lat obowiązywania ustawy z 24.6.1994 r. o własności lokali doktryna wypracowała pewne koncepcje dotyczące podmiotowości prawnej

³ Uchw. SN(7), III CZP 65/07, OSNC 2008, Nr 7–8, poz. 69.

wspólnoty mieszkaniowej, charakteru prawnego uchwał, a także kryteriów i instrumentów prawnych służących kontroli prawidłowości uchwał. W orzecznictwie, wskutek wytoczonych powództw o uchylenie uchwały, zapadło wiele wyroków, a ustawowe kryteria kontroli prawidłowości uchwał były wielokrotnie przedmiotem wykładni i interpretacji judykatury. Liczne zagadnienia pozostają jednak nadal sporne i są przedmiotem rozważań teoretycznych, w wielu aspektach nie ma jednolitości poglądów.

Kwestia prawidłowości podjęcia uchwały przez wspólnotę mieszkaniową jest istotnym zagadnieniem. Jego doniosłość nie odnosi się jedynie do aspektów formalnoprawnych, lecz przede wszystkim ma wymiar materialnoprawny, podjęte uchwały stanowią bowiem źródło uprawnień i obowiązków właścicieli lokali. Należy postawić pytanie, czy WLOkU zawiera kompleksową regulację prawną, a więc czy zawiera spójny system kontroli uchwał właścicieli lokali. W przypadku negatywnej odpowiedzi na to pytanie, koniecznym jest ustalenie które regulacje należy stosować w przypadku wadliwości uchwały właścicieli lokali.

Celem niniejszej monografii jest kompleksowa charakterystyka aktualnie istniejącej regulacji uchwał właścicieli lokali i dokonanie jej oceny. Przedmiotem analizy są ustawowe przesłanki podjęcia uchwały, postaci wadliwości uchwały, sankcje cywilnoprawne oraz system sądowej kontroli uchwał właścicieli lokali. Dla pełnego ujęcia tematu koniecznym było określenie charakteru prawnego uchwał wspólnot mieszkaniowych, przeanalizowanie jurydycznej regulacji przesłanek wadliwości tych uchwał, charakteru sankcji cywilnoprawnych oraz rodzaju powództw służących sądowej kontroli tych uchwał.

W pracy zawarto krótki rys historyczny oraz analizę porównawczą prawodawstw wybranych krajów europejskich tj. niemieckiego, austriackiego, brytyjskiego oraz w ograniczonym zakresie wybranych krajów pozaeuropejskich tj. australijskiego i południowoafrykańskiego, których celem jest przedstawienie podstawowych tendencji w zakresie konstrukcji normatywnej wspólnoty mieszkaniowej oraz charakteru prawnego uchwał wraz z systemem ich zaskarżania w obcych systemach prawnych.

Wyrazy wdzięczności kieruję do dr. hab. *Zbigniewa Kwaśniewskiego*, prof. UMK, sędziego Sądu Najwyższego, za życzliwe wsparcie podczas opracowania niniejszej monografii. Dziękuję także recenzentowi dr. hab. *Piotrowi Piniorowi*, prof. UŚ, za cenne uwagi, które pozwoliły nadać tej pracy ostateczny kształt.

Niniejsza monografia uwzględniła stan prawny na kwiecień 2017 r.

Toruń, kwiecień 2017 r.

dr *Aleksandra Sikorska-Lewandowska*

[Przejdź do księgarni →](#)



ksiegarnia.beck.pl