



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

Przesłanki prawne uchylenia uchwał Przegląd najnowszego orzecznictwa

Piotr Brogowski
piotr_brogowski@orion.pl

Który art. wybrać?

1. Art. 25 ust. 1 uwl – Każdy właściciel (a także współwłaściciel) lokalu, zarówno wyodrębnionego jak i niewyodrębnionego (uchwała Sądu Najwyższego z 14 lipca 2006 r., sygn. akt III CZP 43/05), może zaskarżyć uchwałę wspólnoty 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.
2. Art. 189 kpc – Powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.
3. Art. 58 kc
 - § 1. Czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna...
 - § 2. Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

Ważne rozróżnienie

Sąd Najwyższy w wyrokach z 23 lutego 2006 r., sygn. akt I CK 336/05 oraz z 30 września 2015 r., sygn. akt I CSK 773/14 orzekł, iż powództwo z art. 25 uwl zmierza do eliminacji z obrotu prawnego uchwały istniejącej, a więc formalnie skutecznie podjętej, ale niezgodnej z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo naruszającej zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesy właściciela lokalu. Tak też Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z 16 czerwca 2020 r., sygn. akt I ACa 84/20.

Należy rozróżniać: powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały (na podstawie art. 189 kpc), o stwierdzenie jej nieważności (na podstawie art. 58 kc) oraz o jej uchylenie na mocy art. 25 uwl (wyrok Sądu Najwyższego z 26 listopada 2010 r., sygn. akt IV CSK 269/10, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 11 marca 2015 r., sygn. akt I ACa 875/14).

Co istotne, nieważność, o której mowa w art. 58 kc jest nieważnością bezwzględną, co oznacza że czynność prawna nie wywołuje żadnych skutków w sferze cywilnoprawnej i istnieje od początku dokonania czynności (ex tunc).



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

Kiedy uchwała nie istnieje?

Do przyczyn zakwalifikowania uchwały jako nieistniejącej zalicza się podjęcie jej przez osoby niewłaściwe, bez umocowania oraz sfalszowanie wyników głosowania (uchwała Sądu Najwyższego z 24 czerwca 1994 r. sygn. akt III CZP 81/94).

Typowym przykładem uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganej większości głosów (wyroki: Sądu Okręgowego w Płocku z dnia 23 września 2019 r., sygn. akt I C 1093/17, Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 25 października 2019 r., sygn. akt I ACa 382/19, Sądu Okręgowego w Warszawie z 28 lutego 2020 r., sygn. akt XXV C 806/19), np. w rezultacie nienależytego umocowania pełnomocnika do głosowania (wyrok Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z 22 sierpnia 2022 r., sygn. akt VI C 1898/21).

Przesłanką do uznania uchwały za nieistniejącą jest również nie istnienie wspólnoty mieszkaniowej czyli podmiotu, który mógł uchwałę podjąć. Sąd Okręgowy w Warszawie w wyroku z 16 czerwca 2016 r., sygn. akt III C 268/16 uznał za nieistniejące uchwały wspólnoty podpisane przed złożeniem wniosku o wpis do księgi wieczystej prawa własności pierwszego lokalu wyodrębnionego z nieruchomości.



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

Kiedy uchwała jest nieważna?

Ponieważ oddanie głosu za pomocą karty do głosowania jest oświadczeniem woli pochodzącym od danej osoby, to brak na karcie podpisu tej osoby stanowi nieusuwalną przeszkodę w uznaniu, iż takowe oświadczenie zostało złożone (wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 4 lipca 2014 r., sygn. akt VI ACa 1630/13 i z 10 lipca 2013 r., sygn. akt I ACa 18/13).

Natomiast podstawą do uznania głosu za nieważny nie może być fakt złożenia przez głosującego na karcie do głosowania nieczytelnego podpisu. Podstawą nieważności głosu nie jest także przypadek przekreślenia swojego podpisu przez głosującego, które to przekreślenie zostało opatrzone jego podpisem, w sytuacji ponownego złożenia podpisu na karcie do głosowania (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 25 kwietnia 2022 r., sygn. akt V ACa 518/21).



OGÓLNOPOLSKI KONGRES
ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

A kiedy jest sprzeczna z prawem?



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

Gdy uchwała wykracza poza materię związaną z zarządaniem nieruchomością wspólną bądź wkracza w dziedziny zastrzeżone dla prawa karnego, administracyjnego, finansowego itp., albo dla danej czynności przepisy prawa wprost przewidywałyby sankcję bezwzględnej nieważności (wyroki: Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 17 października 2019 r., sygn. akt I ACa 658/18, Sądu Okręgowego w Słupsku z 2 marca 2020 r., sygn. akt I C 1182/19, Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 16 czerwca 2020 r., sygn. akt I ACa 84/20).

Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z 30 października 2014 r., sygn. akt I ACa 444/14 uchylił w oparciu o art. 58 kc uchwałę wspólnoty, zgodnie z którą wszyscy współwłaściciele mieli ponosić w jednakowym (niezależnym od wielkości udziałów) stopniu ciężar kosztów ochrony nieruchomości, jako rażąco sprzeczną z art. 12 uwl.

Ale Sąd Najwyższy w wyroku z 23 lutego 2006 r., sygn. akt I CK 336/06 stwierdził, iż niezachowanie formy aktu notarialnego przy podejmowaniu uchwały w sprawie zmiany sposobu zarządu jest uchybieniem mniejszej wagi i może być zaskarżone tylko w trybie art. 25 uwl.

Kiedy można skorzystać z art. 189 kpc?

W orzecznictwie podkreśla się, że istnienie regulacji z art. 25 ust. 1 uwl nie wyklucza możliwości kwestionowania wadliwości konkretnej uchwały na podstawie art. 189 kpc jako tzw. czynności prawnej nieistniejącej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 22 lutego 2017 r., sygn. akt I ACa 617/16, wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z 7 lutego 2019 r., sygn. akt II C 731/18).

Trzeba jednak pamiętać, iż jak stwierdził Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie w wyroku z 31 maja 2016 r., sygn. akt II C 331/15, powództwo z art. 189 kpc jest oparte na innej podstawie prawnej niż powództwo z art. 25 ust. 1 uwl i nie może go zastępować, a powód nie może skutecznie podnosić w takim pozwie okoliczności, które powinny być wywodzone w trybie art. 25 uwl, takich jak to, że uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy skarżącego. Ważne jest również to, że zgodnie z oceną Sądu Najwyższego wyrażoną w wyroku z 23 lutego 2006 r., sygn. akt I CK 336/2005, art. 189 kpc może być stosowany wyłącznie w sytuacjach nadzwyczajnych.



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

Niespójność orzecznictwa

Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z 28 września 2012 r., sygn. akt V ACa 687/12 uznał, że jedyną drogą wzruszenia uchwały z powodu jej niezgodności z prawem (w tym sprzeczności z ustawą) jest zaskarżenie jej w trybie art. 25 uwl. Właścicielowi lokalu nie przysługuje zatem odrębne i nieobwarowane żadnym terminem powództwo z art. 189 kpc o ustalenie nieważności uchwały. Przyjęcie odmiennego stanowiska prowadziłoby do niedopuszczalnego obejścia art. 25 uwl, który – w ocenie sądu – wyłącza stosowanie art. 189 kpc.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z 27 marca 2013 r., sygn. akt V ACa 75/2013 stwierdził, iż art. 25 ust. 1 uwl ma charakter szczególny wobec dyspozycji art. 58 kc, a więc w sytuacji sprzeczności uchwały wspólnoty z prawem czy też z zasadami współżycia społecznego, podstawą prawną żądania i rozstrzygnięcia winien być tylko i wyłącznie art. 25 uwl.



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

Niespójność orzecznictwa

Sąd Apelacyjny w Warszawie orzekł w wyroku z 10 kwietnia 2013 r., sygn. akt I ACa 1276/2012, że konstrukcja art. 25 uwl obejmuje także wadliwości uchwał w postaci niezgodności z przepisami ustawy, a zatem dokonana kontrola sądowa w trybie tego przepisu obejmuje wszelkie braki, także związane z naruszeniem prawa. Tak więc zastosowane rozwiązanie wyłącza co do zasady stosowanie przy badaniu uchwał wspólnoty art. 58 kc.

Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z 25 kwietnia 2013 r., sygn. akt V ACa 640/2012 stwierdził, że jedyną możliwością usunięcia uchwały wspólnoty z obrotu prawnego jest jej zaskarżenie w trybie art. 25 uwl. Skorzystanie (lub nie) przez właściciela lokalu z tej drogi wyczerpuje jego interes prawny w podważaniu uchwały na drodze sądowej. Jeżeli zatem właściciel lokalu nie zaskarży uchwały w terminie, nie otwiera się dla niego, co do zasady, dodatkowa możliwość stwierdzenia jej nieważności na podstawie art. 189 kpc.



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

Niespójność orzecznictwa

Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z 11 maja 2017 r., sygn. akt I ACa 811/16 podkreślił, że art. 25 uwl stanowi normę prawną szczególną w odniesieniu do art. 58 kc, gdyż reguluje w sposób odmienny skutek prawny sprzeczności czynności prawnej z ustawą. Zatem zgodnie z zasadą *lex specialis derogat legi generali* norma prawna ogólna nie ma zastosowania do uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z 21 czerwca 2017 r., sygn. akt I ACa 122/17 stwierdził, że art. 25 uwl wyłącza co do zasady możliwość zastosowania art. 58 kc. Tym samym jeżeli właściciel lokalu nie zaskarżył uchwały w terminie wynikającym z art. 25 ust. 1a uwl, to nie może on w dogodnym dla siebie czasie żądać stwierdzenia jej nieważności na podstawie art. 189 kpc w zw. z art. 58 kc.

Sąd Okręgowy w Słupsku w wyroku z 14 czerwca 2019 r., sygn. akt I C 836/18 orzekł, że jeśli właściciel lokalu nie zaskarżył uchwały w terminie określonym w art. 25 ust 1a uwl, to nie otwiera się dla niego, co do zasady, dodatkowa możliwość stwierdzenia jej nieważności na podstawie art. 189 kpc.

Którą więc opcję wybrać?

Ostatnio w orzecznictwie przeważa pogląd, że powództwo z art. 189 kpc o ustalenie nieistnienia uchwały wspólnoty jest w pełni dopuszczalne i odrębne od powództwa z art. 25 ust. 1 uwl (wyroki: Sądu Okręgowego w Łodzi z 7 lutego 2019 r., sygn. akt II C 731/18, Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 11 czerwca 2019 r., sygn. akt XII C 795/18, Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 25 października 2019 r., sygn. akt I ACa 382/19, Sądu Okręgowego w Płocku z 23 września 2019 r., sygn. akt I C 1093/17, Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 16 czerwca 2020 r., sygn. akt I ACa 84/20), Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 23 lipca 2020 r., sygn. akt I ACa 367/19, Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 6 października 2020 r., sygn. akt I ACa 799/19, Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie z 11 marca 2021 r., sygn. akt II C 979/20, Sądu Okręgowego w Łodzi z 29 października 2021 r., sygn. akt II C 1721/20).



OGÓLNOPOLSKI KONGRES
ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

Którą więc opcję wybrać?

Jak podkreślił Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z 17 kwietnia 2019 r., sygn. akt I ACa 552/18 powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały i o jej uchylenie są powództwami odrębnymi, wzajemnie się wykluczającymi, których sformułowaniem przez stronę inicjującą postępowanie sąd orzekający jest związany. Jeśli więc wniesiemy powództwo o uchylenie uchwały, zaś w toku sprawy okaże się, iż zaskarżona uchwała nie istnieje, to sąd będąc związanym żądaniem pozwu, będzie musiał powództwo oddalić, uchylić bowiem można jedynie uchwałę istniejącą (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 16 września 2020 r., sygn. akt V ACa 719/19). Dlatego też, jeśli uważamy, że dana uchwała może nie istnieć, ale nie jesteśmy tego w 100% pewni, to dobrym wyborem jest wniesienie powództwa ewentualnego: o stwierdzenie nieistnienia uchwały na podstawie art. 189 kpc, a w razie, gdyby sąd ustalił, iż uchwała jednak istnieje – o jej uchylenie na podstawie art. 25 uwl (wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z 28 lutego 2020 r., sygn. akt XXV C 806/19). Jest to bardzo istotne, bowiem dopiero przesądzenie istnienia uchwały otwiera drogę do jej oceny pod kątem przesłanek z art. 25 ust. 1 uwl (wyroki: Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 30 czerwca 2016 r, sygn. akt VI ACa 1167/5 i z 14 lipca 2021 r., sygn. akt V ACa 631/19).



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

Podstawy oceny uchwały



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

W myśl art. 25 ust. 1 uwl właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę podjętą przez właścicieli lokali do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo, jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 uwl stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego.

Ocenie podlega interes ekonomiczny ogółu właścicieli lokali, a nie realizacja abstrakcyjnych praw członka wspólnoty, które określa w każdym indywidualnym przypadku charakter sprawy o uchylenie, ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwały o wykluczeniu jako sprawy o prawa majątkowe (postanowienia Sądu Najwyższego: z 5 października 2006 r., sygn. akt IV CZ 74/06 oraz z 16 stycznia 2009 r., sygn. akt III CZ 43/08).

Podstawy oceny uchwały

Uchwała podlega ocenie z punktu widzenia celowości, rzetelności i gospodarności (tego, czy znajduje ona gospodarcze uzasadnienie), a nadrzędnym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest utrzymanie nieruchomości w należywym (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (wyroki: Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 22 lipca 2020 r., sygn. akt I ACa 250/19, Sądu Okręgowego w Bydgoszczy z 10 grudnia 2021 r., sygn. akt I C 139/21).



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

Podstawy oceny uchwały



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

Naruszenie zasad zarządzania nieruchomością wspólną jest przez ustawodawcę traktowane jako forma naruszenia interesów właściciela lokalu. Pojęcie interesów na gruncie art. 25 uwl rozumiane powinno być szeroko, jako czyjeś dobro, czyjaś korzyść, także np. interesy ekonomiczne właściciela (wyrok Sądu Najwyższego z 29 listopada 2018 r., sygn. akt IV CSK 383/17). W orzecznictwie podkreśla się, że dla uchylenia uchwały – z powołaniem się na przesłankę naruszenia interesów właściciela lokalu – niezbędne jest istnienie znacznej dysproporcji między potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Spór sprowadza się zatem do rozstrzygnięcia konfliktu między dobrem wspólnoty a dobrem jej indywidualnego członka (wyroki: Sądu Apelacyjnego w Warszawie: z 13 lutego 2019 r., sygn. akt I ACa 582/18, z 28 lutego 2019 r., sygn. akt I ACa 1720/17 i z 19 września 2019 r., sygn. akt I ACa 396/18; Sądu Apelacyjnego w Szczecinie: z 17 października 2019 r., sygn. akt I ACa 125/19 i z 21 grudnia 2018 r., sygn. akt I ACa 270/18; Sądu Okręgowego w Bydgoszczy z 10 grudnia 2021 r., sygn. akt I C 139/21; Sądu Okręgowego w Olsztynie z 13 maja 2022 r., sygn. akt I C 588/20).

Podstawy uchylenia

Należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 25 ust 1 uwl uchwała podlega uchyleniu o ile jest ona sprzeczna z prawem. Ustawodawca, dla przyjęcia tak daleko idącego skutku wymaga jednak kwalifikowanych postaci naruszeń prawa prowadzących do sytuacji, w której uchwała nie odzwierciedla woli wspólnoty. Na względzie miano sytuację, w której nieprofesjonalne zrzeczenie mieszkańców nie może być związane sztywnym gorsetem warunków formalnych. Tworzą je często ludzie bez wykształcenia prawniczego, niejednokrotnie niezamożni. Jak się powszechnie przyjmuje, zarzucając naruszenie prawidłowości głosowania należy wskazać, że zarzuty formalne które mają stanowić podstawę uchylenia uchwały właścicieli były na tyle poważne, że miały lub mogły mieć wpływ na treść uchwały (wyroki: Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 21 maja 2015 r., sygn. akt I ACa 85/15, z 30 czerwca 2015 r., sygn. akt I ACa 209/15 i z 17 października 2019 r., sygn. akt I ACa 658/18, Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 23 czerwca 2015 r., sygn. akt VI ACa 1157/14).



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

Podstawy uchylecia

Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i formalne (wyrok Sądu Najwyższego z 8 lipca 2004 r., sygn. akt IV CK 543/03). Przy tym zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylecia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (uchwała Sądu Najwyższego z 27 lutego 2020 r., sygn. akt III CZP 59/19, wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z 13 maja 2022 r., sygn. akt I C 588/20, wyrok Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie z 1 lipca 2022 r., sygn. akt I C 789/17).

I tak np. uchwała procedowana w trybie indywidualnego zbierania głosów zostaje podjęta z chwilą złożenia głosu, który powoduje, iż za uchwałą opowiedziała się wymagana większość (art. 23 ust. 2 i 2a uwl) i w takiej sytuacji zarząd nie musi kontynuować procedury zbierania głosów (wyroki: Sądu Najwyższego z 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 30 stycznia 2020 r., sygn. akt I ACa 297/19, Sądu Okręgowego w Bydgoszczy z 10 grudnia 2021 r., sygn. akt I C 139/21).



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

Na przykład...

Uchwała Sądu Najwyższego z 27 lutego 2020 r. (sygn. akt III CZP 59/19): „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. ...pominięcie przez zarząd niektórych właścicieli w ramach procedury indywidualnego zbierania głosów należy postrzegać jako uchybienie formalne, które powoduje wadliwość uchwały właścicieli lokali, tylko wobec stwierdzenia przez sąd, że uchybienie to miało wpływ na treść uchwały”.

Tak też wyrok Sądu Okręgowego w Bydgoszczy z 30 czerwca 2022 r. (sygn. akt I C 922/21).



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

Na przykład...

Nawet niedopełnienie ustawowego obowiązku powiadomienia każdego właściciela o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów nie ma wpływu na jej skuteczność (wyrok Sądu Najwyższego z 8 lipca 2004 r. sygn. akt IV CK 543/03; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 28 lutego 2018 r., sygn. akt I ACa 833/17).

Bez znaczenia dla skuteczności uchwały jest to, czy w głosowaniu wzięli udział wszyscy właściciele lokali (wyroki: Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 5 lutego 2013 r., sygn. akt I ACa 1370/12, Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 17 lipca 2014 r., sygn. akt I ACa 288/14; Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 24 kwietnia 2015 r. sygn. akt I ACa 1572/14).



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

Ale są wyjątki...

Sąd uznał, iż choć nieobecność pełnomocnika Gminy przy głosowaniu w trybie jeden właściciel – jeden głos, nie mogła zaważyć na wyniku głosowania, to jednak nie było to procedowanie prawidłowe. Skoro bowiem przedmiot zaskarżonej uchwały nie został ujęty w porządku obrad, pełnomocnik Gminy nie miał rozeznania co będzie przedmiotem „spraw różnych” i opuścił zebranie pozostając w uzasadnionym przekonaniu, że wyczerpano kwestie wymagające podjęcia decyzji. Każda osoba uprawniona do uczestniczenia w zebraniu musi być w sposób wystarczający zorientowana, o jakie sprawy chodzi, mogła ocenić ich ważność i w konsekwencji zdecydować o konieczności wzięcia udziału w zgromadzeniu, jak również przygotować się do obrad nad nimi. Nie można też wykluczyć, że z udziałem przedstawiciela powodowej Gminy dyskusja nad uchwałą przebiegłaby w odmienny sposób.

Wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z 22 lutego 2021 r., sygn. akt II C 2216/19.



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

Ale są wyjątki...

W przypadku uchybienia formalnego, jakim jest nie zawiadomienie wszystkich członków wspólnoty o terminie zebrania, jego wpływ na treść podejmowanych uchwał nie ogranicza się do ustalenia czy w przypadku, gdyby głosy nieobecnych oddano „przeciw” uchwała zostałaby podjęta. Często należy bowiem uwzględnić, że przeprowadzając zebranie pod nieobecność określonych właścicieli wspólnota pozbawia ich możliwości wyrażenia swojego zdania, przedstawienia własnych propozycji co do treści uchwał, wzięcia udziału w dyskusji, czy wreszcie przekonania do swoich argumentów pozostałych członków wspólnoty.

Wyrok Sądu Okręgowego w Słupsku z 21 czerwca 2021 r., sygn. akt I C 880/20.



XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**



OGÓLNOPOLSKI KONGRES
ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

XIII OGÓLNOPOLSKI
KONGRES
ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

**WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA**

