

# XIV

OGÓLNOPOLSKI  
KONGRES  
ZARZĄDCÓW  
NIERUCHOMOŚCI

11 STYCZNIA 2024 R.

CENTRUM KONFERENCYJNE WEST GATE

## Najnowsze orzecznictwo sądowe w sprawach wspólnot mieszkaniowych



ORGANIZATOR:

 MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA



Piotr Brogowski  
[piotr\\_brogowski@orion.pl](mailto:piotr_brogowski@orion.pl)

# Sąd Najwyższy o uchwałach negatywnych

- Sąd Najwyższy w składzie siedmioosobowym odpowie na pytanie prawne skierowane przez Izbę Cywilną Sądu Najwyższego postanowieniem z 31 stycznia 2023 r., sygn. akt II CSKP 267/22:

*Czy w przypadku, gdy większość właścicieli lokali nie wyraziła zgody na podjęcie określonej czynności przez właścicieli lokali, doszło w tym zakresie do podjęcia uchwały (tzw. uchwały negatywnej) w rozumieniu art. 23 ust. 2 i art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.*

Uchwała SN powinna usunąć kolejną z licznych wątpliwości w zakresie prawa wspólnot mieszkaniowych, bowiem dotychczasowe orzecznictwo nie jest jednolite w zakresie tego, czy dopuszczalne jest istnienie, a więc również zaskarżanie uchwał negatywnych.

**Sygn. akt III CZP 20/23**

# Odmowa podjęcia uchwały nie oznacza podjęcia uchwały negatywnej

- *Z art. 23 ust. 2 uwl wynika, że uchwała jest aktem stanowiącym wynik głosowania pozytywnego, tzw. głosów oddanych „za”, jako że zapada większością głosów właścicieli lokali. Tylko taka uchwała istnieje w obrocie prawnym i może być przedmiotem zaskarżenia. Przedmiotem głosowania mogą być zarówno uchwały o treści pozytywnej, jak i negatywnej, jednakże odmowa podjęcia przez wspólnotę uchwały nie jest i nie może być równoznaczna z podjęciem uchwały o treści negatywnej.*
- *Uchwała (pozytywna bądź negatywna) niepodjęta większością głosów nie istnieje i tym samym nie może być przedmiotem zaskarżenia*  
(tak też wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach z 13 grudnia 2022 r., sygn. akt **I C 269/22**)

Wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach z 17 lipca 2023 r., sygn. akt **I C 723/23**

# Sąd Najwyższy o quoad usum

- Sąd Najwyższy 28 stycznia 2022 r. (*uzasadnienie opublikowano 16 stycznia 2023 r.*) postanowił odmówić podjęcia uchwały, która miała stanowić odpowiedź na pytanie prawne Sądu Okręgowego w Opolu (postanowienie z dnia 9 grudnia 2020 r., sygn. akt II Ca 888/20/GK):

*Czy umowa quoad usum ma charakter umowy obligacyjnej, a jeśli tak, to czy na podstawie przepisu art. 365[1] k.c. może być wypowiedziana w każdym czasie, czy też tylko z ważnych powodów, czy też ma charakter prawnorzeczowy albo rozporządzający i jej zmiana może nastąpić tylko i wyłącznie nową umową stron bądź orzeczeniem sądu?*

**Sygn. akt III CZP 18/22**

SN postanowił odmówić podjęcia uchwały, ale...

# Uzasadnienie

*Żaden stosunek obligacyjny nie może kreować zobowiązań na stałe wiążących strony; dotyczy to w szczególności niedopuszczalności stałego związania stron umowami takimi jak umowa najmu, dzierżawy, leasingu, użyczenia, rachunku bankowego, spółki, itp. Art. 365(1) k.c. stanowi, że wygasają one w drodze wypowiedzenia, jeśli strony nie osiągną konsensusu co do ich ustania w drodze porozumienia stron. Przepis ten jest przepisem bezwzględnie obowiązującym i ogranicza w tym zakresie autonomię woli stron oraz zasadę swobody umów przewidzianą w art. 353(1) k.c. Postanowienia umowy sprzeczne z art. 365(1) k.c. są nieważne na podstawie art. 58 k.c. Strony nie mogą zatem w umowie bezterminowej o charakterze ciągłym wyłączyć dopuszczalności jej rozwiązania w drodze wypowiedzenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2013 r., V CSK 391/12).*

*Przyjęcie, że każdy ze współwłaścicieli może w dowolnym czasie, z dowolnych przyczyn, dokonać wypowiedzenia umowy o podział rzeczy wspólnej do korzystania, pozostaje w sprzeczności z istotą i celem tej umowy, kształtującej uprawnienia jej stron w sposób odbiegający od modelu ustawowego wskazanego w art. 206 k.c. Zmiana treści lub rozwiązanie umowy o podział quoad usum może nastąpić w wyniku zgodnego porozumienia wszystkich współwłaścicieli lub w drodze orzeczenia sądowego, co gwarantuje wszystkim współwłaścicielom poszanowanie ich praw i interesów.*

# Sąd Najwyższy o uchwałach blankietowych

Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia sprawy do rozpoznania, wskazując, że uwl nie określa minimalnej treści uchwały wspólnoty.

*W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono, że treść czynności prawnej, a więc także uchwały wspólnoty mieszkaniowej, powinna być tłumaczona tak, jak tego wymagają okoliczności w których została dokonana oraz zasady współżycia społecznego (wyrok Sądu Najwyższego z 13 września 2013 r., sygn. akt IV CZ 72/13). Uwl nie określa wymogów konstrukcyjnych ani minimalnej treści, jaka powinna znaleźć się w uchwale. Kwestię czy uchwała wspólnoty zawiera precyzyjną treść, pozwalającą na jej zrozumienie oraz wykonanie, z zapewnieniem właścicielom realnej kontroli prawidłowości jej wykonania, można odnosić wyłącznie do okoliczności konkretnej sprawy.*

Postanowienie Sądu Najwyższego z 31 sierpnia 2022 r., sygn. akt I CSK 2043/22

# Uchwała nie może być blankietowa

- Zezwolenie właścicieli lokali nie może polegać na przyznaniu zarządowi całkowitej dowolności działania, a więc nie może to być tzw. zgoda blankietowa. Nie każda uchwała podjęta w trybie art. 22 ust. 2 uwl musi dokładnie precyzować wszystkie elementy podmiotowo i przedmiotowo istotne przyszłej umowy, jak również wprost indywidualizować jej drugą stronę. W skrajnych wypadkach wystarczające jest wskazanie kryteriów istotnych z punktu widzenia współwłaścicieli, a więc np. określenie górnej granicy zobowiązania, do zaciągnięcia którego będzie upoważniony zarząd. Generalnie, zgoda winna odnosić się do co najmniej w przybliżeniu określonej czynności. Zdaniem Sądu zaskarżona uchwała z uwagi na brak jakichkolwiek wskazań co do zakresu prac remontowych i pozostawienie w rękach zarządu uzgodnienia co do harmonogramu rzeczowo – finansowego, określonego w tej umowie, przyznawała zarządowi całkowitą dowolność działania, co uzasadniało uchylenie uchwały w całości.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 2 marca 2023 r., sygn. akt I ACa 622/22

- Uchwała wyrażająca zgodę na określone czynności powinna mieć konkretną treść zarządczą, którą można odtworzyć i skontrolować. Taka uchwała, w której właściciele lokali blankietowo wyzbywają się określonego segmentu uprawnień na rzecz zarządu wspólnoty, bez rzeczowego wskazania istotnej treści rozporządzenia przekraczającego zwykły zarząd, a limine narusza zasady prawidłowego zarządzania i może doprowadzić do pokrzywdzenia członków wspólnoty na skutek jej wykonania przez zarząd

Wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z 30 czerwca 2023 r., sygn. akt I C 831/22

# Wspólnota nie musi przed wytoczeniem powództwa wzywać do zapłaty

Nie jest warunkiem powstania obowiązku z art. 13 ust. 1 oraz art. 15 ust. 1 uwl wezwanie do zapłaty właściciela przez wspólnotę albo poinformowanie właściciela o wysokości tych kosztów. Właściciel lokalu nie może zatem zwolnić się z obowiązku zapłaty zaliczek i innych opłat związanych z własnością lokalu powołując się na to, że o nich nie wie albo nie zna ich dokładnej wysokości. Taka niewiedza powinna skłonić właściciela do tego, aby zasięgnął informacji o wysokości opłat od właściwego podmiotu (członków zarządu, administratora wspólnoty). Z powyższych przyczyn sąd orzekł, iż nietrafne były zarzuty pozwanego właściciela co do tego, że wspólnota – przed wytoczeniem powództwa – nie wzywała go osobiście do zapłaty. Brak takiego wezwania nie zmieniał faktu, że obowiązek płacenia zaliczek obciążał pozwanego z mocy ustawy od chwili nabycia udziału we własności lokalu.

Wyrok Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z 16 stycznia 2023 r., sygn. akt **VI C 2332/21**



# Wybór zarządu jest nieważny jeśli wcześniej sąd powołał zarządcę

- *Umowa o ustanowieniu zarządu zawarta przez współwłaścicieli w czasie, w którym ich zarząd ustawowy nad nieruchomością – w rozumieniu art. 199-201 kc był odjęty z uwagi na ustanowienie zarządu sądowego – w rozumieniu art. 203 kc pozostawała nieważna.*
- *Uchwała o wyborze członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej jest czynnością zwykłego zarządu nieruchomością lokalową.*

# Ustanowienie zarządcy oznacza automatyczne odwołanie wybranego uprzednio zarządu

*Względy natury organizacyjno-gospodarczej sprzeciwiają się dopuszczalności jednoczesnego funkcjonowania we wspólnocie mieszkaniowej zarządu oraz zarządcy. Skoro więc w umowie właściciele lokali postanawiają, że zarząd nieruchomością wspólną będzie sprawował zarządca, to nie znajduje zastosowania przepis art. 20 ust. 1 uwl. Ponieważ art. 18 poprzedza w uwl art. 20, a zatem zarząd powinien zostać powołany (wybrany) tylko wówczas, jeśli właściciele lokali nie powierzyli wcześniej zarządu (w sensie funkcjonalnym) wybranemu podmiotowi (zarządcy). Nie ma zatem potrzeby, aby oprócz zarządcy, funkcjonował od niego niezależnie zarząd wspólnoty. Zarządcy co do zasady przysługują te same uprawnienia i obowiązki, które ustawa przewiduje na wypadek powołania przez wspólnotę zarządu (art. 33 uwl).*

*Oznacza to, że jeżeli zarząd wspólnoty został już wcześniej wybrany, ustanowienie zarządcy będzie w tej sytuacji równoznaczne z jego odwołaniem. Z chwilą ustanowienia zarządcy zarząd wspólnoty traci więc na jego rzecz swoje dotychczasowe kompetencje do kierowania jej sprawami i reprezentacji.*

# Pretenzje właściciela wobec wspólnoty nie mogą być podstawą do zaniechania płatności

- Zastrzeżenia właścicieli lokali wobec działań wspólnoty mogą być dochodzone na podstawie przepisów uwl oraz kc, także na drodze sądowej, natomiast właściciel nie może na tej podstawie samowolnie i jednostronnie wstrzymywać się z terminowym regulowaniem swoich ustawowych zobowiązań wobec wspólnoty.
- Pozwany kwestionował także uchwały wspólnoty stanowiące podstawę wyliczenia zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością. Jednak sąd stwierdził, iż żadna z tych uchwał nie została zaskarżona w przewidzianym do tego trybie z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo z tego powodu, że naruszała ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała interesy właściciela lokalu. Należało zatem uznać, że uchwały te obowiązują, a kwota żądana przez wspólnotę od pozwanego znajdowała podstawę w tych uchwałach i została wyliczona w sposób prawidłowy.

# Niewypełniania przez właściciela obowiązków wobec wspólnoty nie pozbawia go praw

*Członkowie wspólnoty mają zarówno obowiązki jak i prawa. Jednym z podstawowych obowiązków członka wspólnoty jest uiszczanie zaliczek na utrzymanie własnego lokalu jak i części wspólnych nieruchomości. Obowiązek ten wynika wprost z art. 15 uwl. Powódka zaprzestała od 2019 r. opłacania należności na rzecz wspólnoty, co należy uznać za postawę anarchiczną, która nie znajduje żadnego faktycznego ani prawnego usprawiedliwienia. Wspólnota z tego względu musiała podjąć szereg czynności w celu windykacji należności od powódki. Powódka naraziła pozwaną na dodatkowe koszty (postępowanie sądowe) oraz inne uciążliwości związane z tą sytuacją. Podkreślić należy, że sąd dostrzega niewłaściwe zachowanie powódki.*

*Jednakże, mimo niespełnienia przez powódkę ciążących na niej obowiązków to przysługujące jej uprawnienia nie uległy zawieszeniu. Zgodnie z art. 29 ust. 3 uwl prawo kontroli działalności zarządu służy każdemu właścicielowi lokalu. I jedną z form kontroli jest właśnie zapoznanie się przez członka wspólnoty z dokumentami finansowymi.*

# Powództwo o uchylenie uchwały, a powództwo o ustalenie jej nieistnienia

*Powództwo, o którym mowa w art. 25 uwl oraz powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, wytoczone na podstawie art. 189 kpc, są dwoma odrębnymi powództwami, odrębnie uregulowanymi przez ustawodawcę i brak jest podstaw prawnych do tego, aby przy ich dochodzeniu zamiennie stosować elementy reżimu prawnego nie dotyczącego wprost określonego powództwa. Powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały wytoczone na podstawie art. 189 kpc zmierzać będzie do uzyskania orzeczenia stwierdzającego, że uchwała nie istnieje z tego względu, że nie została podjęta, np. braku wymaganej większości głosów, natomiast powództwo oparte na art. 25 ust. 1 uwl i ograniczone terminem określonym w art. 25 ust. 1a uwl zmierzać będzie 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.*

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 20 kwietnia 2023, sygn. akt I ACa 849/22

# Uprawnienia zarządcy przymusowego

- *Art. 26 ust. 1 uwl stanowi, że sąd określa zakres uprawnień zarządcy przymusowego, jednak sąd nie musi wykazywać enumeratywnie wszystkich czynności zarządzania, do których uprawniony jest zarządca przymusowy. Kierując się wykładnią funkcjonalną, trzeba przyjmować, że celem powołania zarządcy przymusowego jest należyte sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną. Wobec tego zaś należało uznać, że zarządca przymusowy był uprawniony do podejmowania czynności w tym zakresie (zwykłego zarządu), nawet jeżeli nie zostały one szczegółowo dookreślone przez sąd.*
- *Ustanowienie przez zarządcę sądowego pełnomocnika do reprezentacji wspólnoty w sądzie nie przekracza zakresu zwykłego zarządu nieruchomością.*

# Rozliczenie mediów nie może być arbitralne

*Uchwały wspólnoty nie mogą dotyczyć spraw wykraczających poza stosunki prawne wynikające z zarządu nieruchomością wspólną. Koszt zużycia wody w poszczególnych lokalach stanowi – w zależności od przyjętego w danej nieruchomości rozwiązania – albo zobowiązanie właściciela lokalu względem dostawcy wody, a więc podmiotu trzeciego i jako taki pozostaje w ogóle poza zainteresowaniem wspólnoty, albo (kiedy na skutek warunków technicznych wspólnota jest odbiorcą wody dostarczanej do nieruchomości i poszczególnych lokali) koszt ponoszony i rozliczany przez współwłaścicieli w ramach wspólnoty. W tym drugim przypadku koszty te powinny być rozliczane w oparciu o przyjęte we wspólnocie regulaminy, bądź w oparciu o zużycie na podstawie odczytów liczników zużycia w poszczególnych lokalach. Nie ma natomiast podstaw do przyjmowania takich rozliczeń w sytuacji kiedy wspólnota nie uchwaliła regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody, a nie wszystkie lokale wyposażone są w liczniki. Prawo do podejmowania uchwał w sprawach dotyczących zarządu nieruchomością wspólną nie upoważnia członków wspólnoty do rozwiązywania w drodze uchwały konfliktów cywilnoprawnych o charakterze majątkowym, do jakich dochodzi pomiędzy wspólnotą, a jednym ze współwłaścicieli. Spory takie mogą być rozwiązywane wyłącznie na drodze sądowej w trybie powództwa cywilnego.*

*Art. 45a ust. 10 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz.U. 1997 nr 54 poz. 348): „Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadza wybraną metodę (kosztów zakupu ciepła), w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku, zwanego dalej „regulaminem rozliczeń”.*

# Uważajmy co i jak publikujemy na Facebooku

W określonych okolicznościach korzystanie z portali społecznościowych i przypisanych im prywatnych profili może się wiązać z przetwarzaniem danych osobowych w rozumieniu RODO i musi spełniać określone w nim przepisy.

Zgodnie z opinią Grupy Roboczej Art. 29 „*przetwarzanie danych przez użytkowników w portalach społecznościowych mieści się – co do zasady – w zakresie czynności osobistych lub domowych, chyba że dostęp do danych mają inne osoby niż te, które zostały wybrane samodzielnie przez użytkownika, np. poprzez dodanie do kontaktów*”.

UODO stwierdził zatem, że publikacji o charakterze publicznym nie można zakwalifikować jako czynności o „czysto osobistym lub domowym charakterze” (art. 2 ust. 1 pkt. c i motyw 18 preambuły RODO).

Jeśli więc zamieszczamy na Facebooku, czy X (Twitter) post jako publiczny, to musimy stosować się do RODO.



# Małe ryzyko? Lepiej tak nie zakładać...

- Prezes UODO nałożył na Link4 administracyjną karę pieniężną w wysokości 103.752 tys. zł. Powodem nałożenia kary było niezgłoszenie naruszenia ochrony danych osobowych bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 72 godzin po stwierdzeniu naruszenia.
- Ubezpieczyciel poinformował, że dokonał stosownej analizy ryzyka w oparciu o „rekomendowaną na stronie UODO metodologię ENISA” oraz udostępniony na stronie internetowej jednej z firm oferującej usługi z zakresu ochrony danych osobowych i bezpieczeństwa informacji darmowy kalkulator do oceny wagi naruszenia. W oparciu o wymienione narzędzia uzyskał wynik wskazujący na niskie ryzyko dla praw i wolności osoby, której dane dotyczą.
- PUODO stwierdził, że pomiędzy sytuacjami, w których istnieje małe prawdopodobieństwo by naruszenie ochrony danych osobowych skutkowało ryzykiem naruszeniem praw lub wolności osób fizycznych (co zwykle uzasadnia brak obowiązku informacyjnego z art. 33 ust. 1 RODO), a sytuacjami gdy ryzyko naruszenia praw lub wolności osób fizycznych jest wysokie pozostają przypadki „pośrednie”, których nie można pominąć i przy których samo odnotowanie incydentu w ewidencji naruszeń jest zwykle niewystarczające.
- Zgodnie z ustalonym orzecznictwem sądów administracyjnych, zgłoszenie przez administratora naruszenia ochrony danych osobowych, nie może być uzależnione od zaistnienia naruszenia praw lub wolności osób fizycznych. Samo bowiem ryzyko zmaterializowania się takiego naruszenia uzasadnia zgłoszenie naruszenia ochrony danych osobowych organowi nadzorcemu.
- PUODO powołując się na Wytyczne EROD 9/2022 wskazał, że przypadek, gdy nie powstaje obowiązek zgłoszenia naruszenia ochrony danych organowi nadzorcemu ze względu na małe prawdopodobieństwo wystąpienia naruszenia praw lub wolności osób fizycznych należy rozumieć wąsko t.j. jako wyjątek, który znajdzie zastosowanie w sytuacjach, gdy to prawdopodobieństwo jest w sposób oczywisty małe.

# Testowanie zabezpieczeń musi być regularne

- Prowadzone postępowanie wskazało, że dane osobowe przetwarzane przez administratora zostały zaszyfrowane w rezultacie ataku ransomware.
- Obowiązujące u administratora zasady tworzenia kopii zapasowych oraz praktyka wykonywania tej kopii nie zapewniały dostępności systemów i usług przetwarzania oraz nie umożliwiały szybkiego przywrócenia dostępności danych osobowych i dostępu do nich w przypadku zaistniałego naruszenia.
- System operacyjny, zainstalowany przez administratora na serwerze, w czasie wystąpienia naruszenia ochrony danych osobowych, nie miał wsparcia producenta.
- Administrator nie przeprowadził właściwej analizy ryzyka, wskutek czego nie wdrożył środków bezpieczeństwa adekwatnych do poziomu ryzyka wiążącego się z przetwarzaniem danych osobowych.
- Przyjęte przez administratora środki techniczne mające służyć właściwej ochronie danych osobowych w żaden sposób nie były przez testowane, mierzone i oceniane celem weryfikacji ich skuteczności. W trakcie prowadzonego postępowania administrator nie był w stanie wykazać, że zastosowane rozwiązania są wystarczające dla zapewnienia bezpieczeństwa przetwarzanych danych. Ponadto administrator nie przedstawił dowodu, że po wystąpieniu naruszenia ochrony danych osobowych dokonuje regularnego testowania. Należy przypomnieć, że testowanie, mierzenie i ocenianie zastosowanych zabezpieczeń, musi być dokonywane w sposób regularny, nie może mieć charakteru jednorazowego.



**Dziękuję za uwagę**

# A w bonusie – ciekawostka

Sąd Najwyższy postanowił odmówić odpowiedzi na pytanie prawne Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie (postanowienie z 9 marca 2022 r., sygn. akt IV Ca 2359/21):

*Czy w okresie obowiązywania na terenie Rzeczypospolitej Polskiej kodeksu Napoleona dopuszczalne było ustanowienie przez współwłaścicieli nieruchomości zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym odrębnej własności lokali w tym budynku, a jeśli tak, to czy dopuszczalne było ustanowienie odrębnej własności lokali, z którą związane byłyby udziały we współwłasności części budynku przeznaczonych do wspólnego użytku przez właścicieli lokali?*

Chodzi o czas przed wejściem w życie Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali, na mocy którego przestały obowiązywać art. 664 Kodeksu Napoleona oraz ustawa z dnia 30 marca 1872 r. o dzieleniu budynków na części fizyczne (Dz.U. p. austr. Nr 50). Art. 664 Kodeksu Napoleona regulował wzajemne rozliczenia pomiędzy właścicielami pięter w budynku, skąd wywodzono, że dopuszczał on możliwość ustanawiania ich odrębnej własności, choć nie było to wprost zapisane. A zatem pytanie dotyczyło tego, czy wspólnota mogła powstać np. w roku 1920.

Postanowienie Sądu Najwyższego z 6 kwietnia 2023 r., sygn. akt **III CZP 105/22**