

Olimpia Marcewicz-Kochnio¹

Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie

**UDZIAŁ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W POSTĘPOWANIU
O UCHYLENIE UCHWAŁY WSPÓŁWŁAŚCICIELI
NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ WYDANEJ NA PODSTAWIE
ART. 27 UST. 2 U.S.M. W ZW. Z ART. 22 UST. 2 U.W.L.
– WYBRANE ASPEKTY PROCESOWE**

DOI: <http://dx.doi.org/10.12775/TSP-W.2024.011>

Date of receipt: 25.02.2025

Date of acceptance: 15.05.2025

Streszczenie

Opracowanie omawia wybrane procesowe aspekty udziału spółdzielni mieszkaniowej w postępowaniu o uchylenie uchwały współwłaścicieli nieruchomości wspólnej wydanej na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 22 ust. 2 u.w.l. Autorka przedstawiła przesłanki oraz procedurę podjęcia takiej uchwały, problematykę podstawy prawnej zaskarżenia jej do sądu cywilnego oraz zagadnienia związane ze sformułowaniem żądania pozwu w tego typu sprawach cywilnych. Podała również analizie kwestię czynnej oraz biernej legitymacji procesowej w procesach obejmujących uchylenie uchwały właścicieli nieruchomości wspólnej (w tym spółdzielni mieszkaniowej) oraz dyskusyjne w literaturze zagadnienie właściwości rzeczowej sądu w omawianej kategorii spraw.

Słowa kluczowe: powództwo o uchylenie uchwały współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, spółdzielnia mieszkaniowa, legitymacja procesowa, sformułowanie żądania pozwu, właściwość rzeczowa sądu.

Participation of a housing cooperative in proceedings to repeal a resolution of co-owners of common property issued on the basis of Article 27(2) of the Housing Cooperative Act in conjunction with Article 22(2) of the Law on Cooperative Housing Associations – Selected procedural aspects
(Summary)

The study discusses selected procedural aspects of the participation of a housing cooperative in proceedings to revoke the resolution of co-owners of a common property issued pursuant to Art. 27 section 2 u.s.m. in connection with Art. 22 section 2 u.w.l. The author presented the premises and procedure for adopting such a resolution, the legal basis for appealing it to a civil court and issues related to formulating a lawsuit request in this type of civil cases. She also analyzed the issue of

¹ Olimpia Marcewicz-Kochnio – Katedra Postępowania Cywilnego i Międzynarodowego Prawa Handlowego Wydział Prawa i Administracji Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie, e-mail: olimpia.marcewicz-kochnio@mail.umcs.pl, ORCID: 0000-0002-5065-7997.

active and passive locus standi in processes involving the repeal of a resolution of the owners of common property (including a housing cooperative) and the issue of the subject matter jurisdiction of the court in the discussed category of cases, which is controversial in the literature.

Key-words: action for annulment of a resolution of co-owners of common property, housing cooperative, standing to sue, formulation of the claim, subject-matter jurisdiction of the court

1. Uwagi wprowadzające

Spory sądowe związane z uchwałami podejmowanymi przez właścicieli nieruchomości wspólnej na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m.² w zw. z art. 22 ust. 2 u.w.l.³ łączą się ze zjawiskiem sukcesywnego wyodrębniania poszczególnych lokali w nieruchomościach należących do spółdzielni mieszkaniowych w ramach procesu przekształceń własnościowych praw do lokali, co zmierza do przenoszenia własności lokali na rzecz członków i innych osób uprawnionych do lokali.⁴ Procesowe aspekty dotyczące udziału spółdzielni mieszkaniowej w sprawach cywilnych objętych tematem niniejszego opracowania pozostają w ścisłym związku z przepisami materialnoprawnymi, zawartymi przede wszystkim w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w ustawie o własności lokali. Ustawy te zawierają unormowania dotyczące zasad wykonywania zarządu nieruchomościami wspólnymi, które pierwotnie stanowiły mienie spółdzielni, a z czasem – na skutek wyodrębnienia i sprzedaży indywidualnych lokali – stały się w części własnością innych podmiotów. W momencie sprzedaży lub wyodrębnienia pierwszego lokalu w budynku spółdzielczym, a zatem w chwili, w której powstaje nieruchomość wspólna (zaś spółdzielnia mieszkaniowa staje się jedynie jej współwłaścicielem, a nie wyłącznym właścicielem), aktualizuje się dyspozycja art. 27 ust. 2 u.s.m. Zgodnie z tym przepisem, z mocy samego prawa spółdzielnia obejmuje zarząd nieruchomością wspólną i wykonuje go, jak zarząd powierzony (z uwzględnieniem pewnych ograniczeń przewidzianych przez ustawodawcę).⁵ Taki stan rzeczy trwa do czasu wyodrębnienia

² Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2001, Nr 4, poz. 27 ze zm.).

³ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 ze zm.).

⁴ K. Królikowska [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz. Wyd. 7, red. serii K. Osajda, red. tomu B. Lackoroński, Warszawa 2023, legalis, art. 27, nt. 6.

⁵ A. Żelazna, Zarząd powierzony, wykonywany przez spółdzielnię mieszkaniową w trybie art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Mieszkanie i Wspólnota 2021, <https://www.mieszkanie-i-wspolnota.pl/arttykul/zarząd-powierzony-wykonywany-przez-spoldzielnie-mieszkaniowa-w-trybie-art-27-ustawy-o-spoldzielniach-mieszkaniowych>, dostęp: 13. 10. 2024; zob. też m. in. : uchwała SN z 26 listopada 2008 r. , III CZP 100/08, OSNC 2009, nr 10, poz. 140.

własności wszystkich lokali (art. 26 u.s.m.⁶), albo może ustać wcześniej w wyniku ziszczenia się sytuacji przewidzianej w art. 24¹ u.s.m.⁷ Prawna regulacja dotycząca wykonywania tego zarządu jest skomplikowana i nastrocza trudności w określeniu chociażby procesowego statusu spółdzielni mieszkaniowej w sprawach cywilnych dotyczących zaskarżania uchwał wydanych na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 22 ust. 2 u.w.l. Przyczyną problemów interpretacyjnych jest między innymi zmiana art. 27 u.s.m. dokonana nowelizacją z 2017r.⁸, która wprowadziła „rewolucję w zarządzaniu nieruchomościami objętymi stosowaniem przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ponieważ doprowadziła do eliminacji założenia o niemieszaniu dwóch reżimów zarządzania takimi nieruchomościami - spółdzielczego oraz właściwego we wspólnotach mieszkaniowych. Dopuszczenie stosowania art. 22 u.w.l. dokładnie miesza oba reżimy i prowadzi do wielu problemów praktycznych.”⁹ Sytuacji nie poprawia fakt, że również w orzecznictwie sądowym niewiele jest wypowiedzi dotyczących zasad wykonywania przez spółdzielnie mieszkaniowe zarządu ustawowego na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. oraz wyłaniających się na tym tle problemów procesowych.

2. Przesłanki i procedura podjęcia uchwały.

Artykuł 27 ust. 2 u.s.m. w obecnym brzmieniu stanowi, że zarząd nieruchomością wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l.¹⁰. Jednocześnie zastrzega, że przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, przy czym od tej zasady, ten sam art. 27 ust. 2 u.s.m. przewiduje dwa wyjątki, a wśród nich dopuszcza odpowiednie stosowanie art. 22 u.w.l., który wprowadza dwa obszary

⁶ Zgodnie z art. 26 u. s. m. po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali.

⁷ W myśl art. 24¹ u. s. m. większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Zob. też: E. Bończak-Kucharczyk [w:] *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, wyd. 5, Warszawa 2023, s. 513-514 oraz powołane tam orzecznictwo.

⁸ Tj. w brzmieniu nadanym mocą przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596), która weszła w życie 9 września 2017r. Nowelizacja ta zmodyfikowała treść art. 27 ust. 2 i 3 u. s. m. , co wyeliminowało kontrowersje dotyczące tego, czy spółdzielnia mieszkaniowa jest uprawniona do samodzielnego dokonywania czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną – zob. szerzej na ten temat: R. Dzięczek [w:] *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, wyd. VIII, Warszawa 2018, art. 27, uw. 1.

⁹ E. Bończak-Kucharczyk [w:] *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, wyd. 5, Warszawa 2023, s. 508.

¹⁰ Będzie jeszcze o tym mowa w dalszej części opracowania.

zarządzania nieruchomością wspólną¹¹ – pierwszy obejmujący czynności zwykłego zarządu (ust. 1) oraz drugi odnoszący się do czynności przekraczających zwykły zarząd (ust. 2)¹². W konsekwencji odpowiedniego stosowania art. 22 u.w.l. spółdzielnia mieszkaniowa ma pełną samodzielność w zakresie dokonywania czynności z zakresu zwykłego zarządu nieruchomością wspólną (art. 27 ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 22 ust. 1 u.w.l.), jednak w przypadku każdej czynności przekraczającej zwykły zarząd taką nieruchomością, spółdzielnia musi uzyskać zgodę na jej dokonanie, wyrażoną w uchwale podjętej na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 22 ust. 2 u.w.l. Uchwała ma ponadto obejmować udzielenie pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Potrzeba podjęcia omawianej uchwały zachodzi zatem zawsze, gdy spółdzielnia mieszkaniowa musi dokonać czynności przekraczającej zwykły zarząd. W praktyce problematyczne jest rozgraniczenie pomiędzy czynnościami zwykłego zarządu i takimi, które zakres zwykłego zarządu przekraczają. Z punktu widzenia zakresu tematyki niniejszego opracowania, która skupia się na zagadnieniach procesowych, dokładna analiza rozróżnienia tych dwóch kategorii czynności zarządczych nie jest kluczowa, jednak niezbędne wydaje się choćby skrótowe przybliżenie tej kwestii.

Do oceny, czy mamy do czynienia z czynnością spółdzielni mieszkaniowej przekraczającą zwykły zarząd odpowiednio stosuje się art. 22 ust. 3 u.w.l., który zawiera przykładowy wykaz takich czynności. W piśmiennictwie zauważa się jednak, że w odniesieniu do zarządu sprawowanego przez spółdzielnię mieszkaniową, nie wszystkie czynności objęte wykazem z art. 22 ust. 3 u.w.l. można automatycznie zakwalifikować jako przekraczające zwykły zarząd wykonywany przez spółdzielnie mieszkaniowe. Przyjmuje się, że spółdzielnia dokonuje samodzielnie czynności związanych z eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości, stosownie do uregulowań statutowych i kompetencji organów¹³, zaś takie, które nie mieszczą się w tej kategorii czynności, stanowią czynności

¹¹ I. Szymczak, Ewolucja konstrukcji prawnej ustawowego zarządu powierzonego wykonywanego przez spółdzielnię mieszkaniową (na podstawie art. 27 ust. 2 u. s. m.), *Prawo i Więź* 2020, nr 1(31), s. 133.

¹² W literaturze zgłoszono potrzebę uwzględnienia jeszcze trzeciego obszaru zarządzania obejmującego czynności zarządzania, które muszą być dokonywane za jednomyślną zgodą współwłaścicieli na podstawie art. 199 k. c. , poza strukturą organizacyjną wspólnoty mieszkaniowej (spółdzielni mieszkaniowej). Trzeci, najwyższy poziom zarządzania nieruchomością wspólną miałby obejmować najważniejsze czynności zarządzania, które ingerują w uprawnienia rzeczowe właścicieli (np. zbycie nieruchomości, obciążenie nieruchomości prawem rzeczowym lub zrzeczenie się takiego prawa) - I. Szymczak, Ewolucja konstrukcji prawnej ustawowego zarządu powierzonego wykonywanego przez spółdzielnię mieszkaniową (na podstawie art. 27 ust. 2 u. s. m.), *Prawo i Więź* 2020, nr 1(31), s. 136 i cyt. tam literatura.

¹³ R. Dzięczek [w:] *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, wyd. VIII, Warszawa 2018, art. 27, uw. 1; A. Stefaniak, Komentarz do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, [w:]

przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną (np. trwałe obciążenie nieruchomości, rozbudowa i przebudowa nieruchomości, czynności zmierzające do wybudowania i wyodrębnienia nowych lokali, podział nieruchomości, połączenie nieruchomości, podział lub połączenie dwóch lokali¹⁴, zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, itp.).¹⁵ Jak podaje A.Stefaniak¹⁶, w orzecznictwie sądowym do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu zalicza się również przykładowo: rozebranie istniejących balkonów i ich następnie odtworzenie z wykorzystaniem innych materiałów, powodujące zmianę elewacji budynku¹⁷, przeprowadzenie robót budowlanych obejmujących części wspólne nieruchomości¹⁸, realizację inwestycji na gruncie w postaci budowy stacji transformatorowej wraz z wyjściami kablowymi niskiego i średniego napięcia¹⁹, ustanowienie służebności przesyłu, o której mowa w art. 305¹ k.c.²⁰, zmianę przeznaczenia lub przebudowę pomieszczenia wspólnego, nadbudowę kondygnacji nad budynkiem²¹, czy usunięcie drzewa ze wspólnej nieruchomości²². Według A.Stefaniaka uchwalanie w spółdzielni planów gospodarczych należy do zakresu działania rady nadzorczej (art. 46 § 1 pkt 1 pr. spółdz.) i dlatego nie wymaga uchwały właścicieli lokali, o której mowa w art. 22 ust. 2 u.w.l.²³ E.Bończak-Kucharczyk, ujmując rzecz w sposób bardziej uogólniony, wyraża przekonanie, że właściciele lokali nie powinni podejmować uchwał w sprawach, które zostały osobno uregulowane w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (inaczej niż w ustawie o własności lokali lub w taki sposób, że wykluczają podjęcie przez właścicieli lokali uchwały w danej sprawie).²⁴

Jak już wspomniano, spółdzielnia mieszkaniowa, która zamierza dokonać czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, musi uzyskać zgodę na

Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz, wyd. XIV, Warszawa 2018, LEX/el., art. 27; zob. też uchwałę NSA (7) z dnia 13 listopada 2013r., II OPS 2/12, ONSAiWSA Nr 2/2013, poz. 23.

¹⁴ R. Dzięczek [w:] *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, wyd. VIII, Warszawa 2018, art. 27, nt A. 11. 5.

¹⁵ K. Królikowska [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*. Wyd. 7, red. serii K. Osajda, red. tomu B. Lackoroński, Warszawa 2023, legalis, art. 27, nt. 6.

¹⁶ A. Stefaniak, *Komentarz do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*, [w:] *Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, wyd. XIV, Warszawa 2018, LEX/el., art. 27.

¹⁷ Wyrok WSA w Poznaniu z dnia 18 stycznia 2018 r., II SA/Po 884/17, LEX nr 2435888.

¹⁸ Wyrok WSA w Gdańsku z dnia 29 czerwca 2016 r., II SA/Gd 19/16, LEX nr 2104705.

¹⁹ Wyrok WSA w Białymstoku z dnia 12 lutego 2013 r., II SA/Bk 692/12, LEX nr 1331927.

²⁰ Postanowienie SN z dnia 6 lipca 2011 r., I CSK 714/10, Biul. SN 2012/7–8, s. 41; zob. też postanowienie SN z dnia 27 kwietnia 2021r., I CSKP 98/21, LEX nr 3170922.

²¹ Wyrok NSA z dnia 29 marca 1990 r., IV SA 33/90, ONSA 1990/2, poz. 35.

²² Wyrok WSA w Gliwicach z dnia 9 stycznia 2008 r., II SA/Gl 824/07, LEX nr 451183.

²³ A. Stefaniak, *Komentarz do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*, [w:] *Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, wyd. XIV, Warszawa 2018, LEX/el., art. 27.

²⁴ E. Bończak-Kucharczyk [w:] *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, wyd. 5, Warszawa 2023, s. 524.

jej dokonanie, wyrażoną w uchwale podjętej na podstawie art. 27 ust. 2 i 3 u.s.m. w zw. z art. 22 ust. 2 u.w.l. Treść tych przepisów nie jest na tyle jednoznaczna, aby bez wątpliwości odpowiedzieć na istotne pytania, a mianowicie jakie podmioty są uprawnione do podjęcia omawianej uchwały, jaki jest sposób głosowania oraz jaka jest wymagana większość głosów.

Zgodnie z art. 27 ust. 3 u.s.m., do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 u.w.l., stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, co jak się powszechnie przyjmuje, przesądza o dopuszczalności odpowiedniego stosowania art. 23 u.w.l.²⁵ W myśl tego przepisu uchwały są podejmowane przez właścicieli lokali (ust. 1). Pamiętając, że art. 23 u.w.l. ma być stosowany odpowiednio, można przede wszystkim powziąć wątpliwość, kto powinien wziąć udział w głosowaniu nad uchwałą dotyczącą czynności zarządczej spółdzielni mieszkaniowej. Możliwości są dwie – uprawnionymi są podmioty, którym przysługują jakiekolwiek prawa do lokali w danym budynku (w tym własnościowe spółdzielcze prawa do lokali), albo wyłącznie podmioty będące właścicielami poszczególnych lokali mieszkalnych i zarazem będące współwłaścicielami nieruchomości wspólnej. Z poglądów zaprezentowanych w doktrynie (które dzielam) wynika, że brana jest pod uwagę jedynie druga ze wskazanych możliwości – do dokonania czynności przekraczającej zwykły zarząd należy uzyskać zgodę właścicieli lokali posiadających udziały w nieruchomości wspólnej (w której swój udział posiada także spółdzielnia mieszkaniowa sprawująca ustawowy zarząd tą nieruchomością)²⁶. Takie stanowisko opiera się na literalnym brzmieniu art. 23 ust. 1 u.w.l., w którym mowa jest o właścicielach lokali i który w omawianym zakresie winien być stosowany wprost i prowadzić do wniosku, że w głosowaniu nad uchwałą biorą udział jedynie podmioty mające status właścicieli

²⁵ E. Bończak-Kucharczyk [w:] *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, wyd. 5, Warszawa 2023, s. 520; R. Dzięczek [w:] *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, wyd. VIII, Warszawa 2018, art. 27, uw. 1; K. Królikowska [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*. Wyd. 7, red. serii K. Osajda, red. tomu B. Lackoroński, Warszawa 2023, Legalis, art. 27, nt. 20; I. Szymczak, Ewolucja konstrukcji prawnej ustawowego zarządu powierzonego wykonywanego przez spółdzielnię mieszkaniową (na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m.), *Prawo i Więzy* 2020, nr 1(31), s. 133; odmiennie jak się wydaje A. Stefaniak, który przyjmuje, że skoro wspomniana uchwała dotyczy kwestii przekraczających zakres zwykłego zarządu, do głosowania nad nią potrzebna jest zgoda wszystkich właścicieli lokali. W wypadku gdy nie można uzyskać wspomnianej jednomyślności właściciele lokali, których udziały w nieruchomości wspólnej wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym, który orzeknie, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.) - A. Stefaniak, *Komentarz do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*, [w:] *Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, wyd. XIV, Warszawa 2018, LEX/el., art. 27.

²⁶ R. Dzięczek [w:] *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, wyd. VIII, Warszawa 2018, art. 27, uw. 7 i 9; K. Królikowska [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*. Wyd. 7, red. serii K. Osajda, red. tomu B. Lackoroński, Warszawa 2023, Legalis, art. 27, nt. A. 11.

(współwłaścicieli). Osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, mają prawną możliwość użytkowania nieruchomości wspólnej, lecz nie mogą wykonywać w stosunku do niej uprawnień właścicielskich. Osoby te jednak nie są pozbawione ochrony prawnej, skoro w podejmowaniu uchwał dotyczących czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu uczestniczy również spółdzielnia mieszkaniowa jako właściciel części lokali²⁷ i zarazem współwłaściciel nieruchomości wspólnej.²⁸ Udział spółdzielni gwarantuje ochronę praw osób mających inne prawo do lokalu niż własność, bowiem spółdzielnia reprezentuje takie osoby na zasadach wynikających z prawa spółdzielczego²⁹.

W piśmiennictwie powszechnie aprobowany jest pogląd, że omawiana uchwała jest podejmowana większością głosów liczonych według wielkości udziałów (art. 23 ust. 2 u.w.l. – por. jednak też ust. 2a i 2b). Sporny jednak bywa sposób oddawania głosów. E.Bończak-Kucharczyk uważa, że możliwość głosowania nad uchwałą na zebraniu właścicieli wyłącza art. 27 ust. 3 u.s.m., który wprost wyklucza zastosowanie przepisów ustawy o własności lokali normujących zebranie właścicieli, co jej zdaniem oznacza, że głosy właścicieli mogą być oddawane wyłącznie w trybie indywidualnego zbierania głosów.³⁰ Przeciwnie zapatrywanie wyraziła I.Szymczak, która uznała takie stanowisko za zbyt daleko idące i – jak się wydaje – dopuszcza głosowanie nad uchwałą również na zebraniu właścicieli.³¹ Jak się jednak wydaje, pogląd tej Autorki (choć zapewne słuszny z punktu widzenia oceny trafności przyjętego przez ustawodawcę rozwiązania) jest trudny do obrony wobec stanowczego brzmienia art. 27 ust. 3 u.s.m. oraz wobec braku sprzeczności pomiędzy tym przepisem i innymi regulacjami normującymi procedurę podjęcia uchwały.

²⁷ E. Bończak-Kucharczyk [w:] Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, wyd. 5, Warszawa 2023, s. 520.

²⁸ Co prawda w wielu przypadkach, gdy wyodrębnione zostały tylko nieliczne nieruchomości lokalowe, spółdzielnia mieszkaniowa będzie dysponowała większościowym pakietem udziałów, lecz jej dominujący głos może być zaskarżony w drodze powództwa o stwierdzenie nieważności albo uchylenia uchwały. Poza tym początkowo spółdzielnia ma większościowy udział w nieruchomości wspólnej, lecz ulega on zmniejszeniu na skutek kolejnych przekształceń – I. Szymczak, Ewolucja konstrukcji prawnej ustawowego zarządu powierzonego wykonywanego przez spółdzielnię mieszkaniową (na podstawie art. 27 ust. 2 u. s. m.), Prawo i Więź 2020, nr 1(31), s. 121.

²⁹ Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 30, poz. 210).

³⁰ E. Bończak-Kucharczyk [w:] Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, wyd. 5, Warszawa 2023, s. 520; tak też: uzasadnienie wyroku WSA w Łodzi z dnia 5 listopada 2021 r. , II SA/Łd 615/21, LEX nr 3262714; zob. też: M. Berek, J. Pisuliński [w:] Prawo rzeczowe. System Prawa Prywatnego. Tom 3, red. E. Gniewek, wyd. 4, Warszawa 2020, s. 603.

³¹ I. Szymczak, Ewolucja konstrukcji prawnej ustawowego zarządu powierzonego wykonywanego przez spółdzielnię mieszkaniową (na podstawie art. 27 ust. 2 u. s. m.), Prawo i Więź 2020, nr 1(31), s. 133; por. też P. Zakrzewski, Spółdzielnie mieszkaniowe po zmianach z 2017r. , KPP 2018, z. 1, s. 222.

Jeżeli właściciele podejmą analizowaną uchwałę, to nie podlega ona zatwierdzeniu przez jakiegokolwiek organ spółdzielni mieszkaniowej.³² O jej treści i wyniku głosowania spółdzielnia powinna poinformować wszystkie osoby zainteresowane, a zatem nie tylko właściciele nieruchomości lokalowych (art. 23 ust. 3 u.w.l. w zw. z art. 27 ust. 3 u.s.m.), ale także osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.³³

3. Podstawa prawna zaskarżenia uchwały.

W doktrynie zarysował się spór dotyczący interpretacji art. 27 ust. 3 u.s.m. w zakresie, w jakim nakazuje, aby do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 u.w.l., stosować odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali. Chodzi o to, czy sformułowanie „do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 u.w.l., stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy” pozwala na odpowiednie stosowanie jedynie art. 23 u.w.l., czy dopuszcza się także stosowanie art. 25 u.w.l., do czego wydaje się prowadzić wykładnia systemowa. Z wypowiedzi piśmiennictwa wynika bezdyskusyjnie, że uchwała podjęta na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 22 ust. 2 u.w.l. podlega zaskarżeniu w postępowaniu cywilnym, lecz nie ma jednolitego stanowiska w kwestii sposobu i prawnej podstawy takiego zaskarżenia.

Odosobniony pogląd został zaprezentowany przez R.Dziczka, który przyjmuje, że art. 25 u.w.l. nie będzie miał zastosowania do omawianego rodzaju uchwał, albowiem z art. 27 ust. 3 u.s.m. nie da się wyprowadzić wyraźnego odesłania do tego przepisu. Zdaniem R.Dziczka, czynności spółdzielni, w tym będące ich częścią uchwały właścicieli lokali, mogą być oceniane i kontrolowane przez sąd przez pryzmat ważności (art. 58 k.c.) lub istnienia albo nieistnienia (art. 189 k.p.c.). Podobnie jak dla uchwał zarządu i rady nadzorczej (z wyjątkami przewidzianymi w prawie spółdzielczym), dla których nie przewidziano szczególnych form zaskarżenia, także dla uchwał właścicieli, które są konieczne dla ważności czynności spółdzielni przekraczających zwykły zarząd, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewidziała szczególnego trybu zaskarżania.³⁴ Autor podkreśla, że gdyby opowiedzieć się za poglądem odmiennym, to także do wszelkich czynności zarządu i rady nadzorczej w spółdzielni mieszkaniowej można byłoby stosować

³² E. Bończak-Kucharczyk [w:] Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, wyd. 5, Warszawa 2023, s. 524.

³³ R. Dziczek [w:] Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych, wyd. VIII, Warszawa 2018, art. 27, uw. 10.

³⁴ R. Dziczek [w:] Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych, wyd. VIII, Warszawa 2018, art. 27, uw. 10.

odpowiednio art. 42 pr. spółdz. (judykatura zaś nie przyjęła tego stanowiska). Współwłaściciel nieruchomości wspólnej, jak stwierdza R.Dziczek, „nie jest pozbawiony instrumentu prawnego umożliwiającego zaskarżenie uchwały zarządu spółdzielni. Ma ku temu drogę ogólną, nieograniczoną w czasie.”³⁵

W doktrynie dominuje jednak stanowisko przeciwne. P.Zakrzewski, opowiadając się za odpowiednim stosowaniem art. 25 u.w.l. w zw. z art. 27 ust. 3 zd.2 u.s.m. stwierdza, że brak uwzględnienia w ramach nowelizacji z 2017 r. tego przepisu stanowi przeoczenie ustawodawcy.³⁶ Argumentuje, że wprowadzie zaskarżenie uchwały to inna czynność niż jej podjęcie, lecz ostatecznie pozwala ono rozstrzygnąć ewentualne wątpliwości, czy uchwała jest skuteczna. Ponadto odpowiednie stosowanie art. 25 u.w.l. odpowiada celowi nowelizacji tj. wzmocnieniu wpływu właścicieli lokali na zarząd nieruchomością wspólną, zaś wyłączenie odpowiedniego stosowania art. 25 u.w.l. oznaczałoby, że właściciele lokali nie korzystaliby z ochrony sądowej, a nie mógłby być tu stosowany art. 24 u.s.m. (chroniący właścicieli lokali w odniesieniu do czynności zwykłego zarządu).³⁷ Podobne stanowisko prezentuje K.Królikowska, która zaznacza, że gdyby odrzucić pogląd o odpowiednim stosowaniu art. 25 u.w.l., to współwłaściciel nieruchomości wspólnej zostałby przez ustawodawcę pozbawiony instrumentu prawnego umożliwiającego zaskarżenia uchwały właścicieli lokali do sądu. Podobnie jak P.Zakrzewski, K.Królikowska przyjmuje, że mamy do czynienia z przeoczeniem ustawodawcy oraz że uchwały wydawane w oparciu o art. 22 ust. 2 i 4 u.w.l. w zw. z art. 27 ust. 3 zd. 2 u.s.m. powinny być zaskarżane na podstawie odpowiednio stosowanego art. 25 u.w.l.³⁸ Analogicznie ocenia tę kwestię E.Bończak-Kucharczyk, która stwierdza, że należałoby dopuścić stosowanie przepisów art. 24 i 25 u.w.l. umożliwiających spółdzielni jako zarządcy żądanie rozstrzygnięcia sprawy przez sąd oraz umożliwiających właścicielom lokali zaskarżanie uchwał właścicieli lokali do sądu, mimo że art. 27 ust. 2 u.s.m. stanowi,

³⁵ R. Dziczek, Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych, wyd. VIII, Warszawa 2021, LEX, art. 25, nt 3.

³⁶ Pogląd ten popiera również J. Pisuliński [w:] Prawo spółdzielcze. System Prawa Prywatnego, red. K. Pietrzykowski, Tom 21, Warszawa 2020, s. 618 i cyt. Tam literatura.

³⁷ P. Zakrzewski, Spółdzielnie mieszkaniowe po zmianach z 2017r., KPP 2018, z. 1, s. 222 – autor zwraca uwagę na potencjalną nierówność ochrony prawnej, której – w razie odrzucenia poglądu o odpowiednim stosowaniu art. 25 u. w. l. nie mieliby właściciele lokali w stosunku do czynności przekraczających zwykły zarząd, podczas gdy przysługiwałaby im możliwość zaskarżenia uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni w odniesieniu do czynności zwykłego zarządu na podstawie art. 24 u. s. m. lub art. 42 pr. Spółdz. W zw. z art. 1 ust. 7 u. s. m. ; zob. też: I. Szymczak, Ewolucja konstrukcji prawnej ustawowego zarządu powierzonego wykonywanego przez spółdzielnie mieszkaniową (na podstawie art. 27 ust. 2 u. s. m.), Prawo i Więzy 2020, nr 1(31), s. 133.

³⁸ K. Królikowska [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz. Wyd. 7, red. serii K. Osajda, red. tomu B. Lackoroński, Warszawa 2023, legalis, art. 27, nt 12 i cyt. tam literatura.

iż przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m., zaś art. 24 i 25 u.w.l. to przepisy usytuowane w rozdziale dotyczącym zarządu nieruchomością wspólną. Skoro jednak kolejny ustęp art. 27 u.s.m. (ust. 3) wymaga, by do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 u.w.l. stosować przepisy ustawy o własności lokali, a przepisy art. 24 i 25 u.w.l. związane są z podejmowaniem uchwał i zabezpieczają prawa właścicieli lokali i zarządcy, które mogą zostać takimi uchwałami naruszone, to należy założyć, że stosować należy także art. 24 i 25 u.w.l.³⁹

Pogląd o odpowiednim stosowaniu art. 25 u.w.l. do zaskarżania omawianych uchwał został wyrażony również w judykaturze. Sąd Apelacyjny w Gdańsku w uzasadnieniu wyroku z 2 lutego 2020r. przyjął, że konsekwencją nowelizacji art. 27 ust. 2 u.s.m., polegającej na dodaniu odesłania do art. 22 u.w.l. winno być uznanie – w drodze wykładni systemowej – dopuszczalności zaskarżenia uchwały zarządu Spółdzielni do sądu w trybie odpowiednio stosowanego art. 25 u.w.l. Inaczej bowiem współwłaściciel nieruchomości wspólnej zostałby pozbawiony instrumentu prawnego umożliwiającego zaskarżenia uchwały zarządu Spółdzielni.⁴⁰

Trudno odmówić racji argumentowi przytoczonemu dla uzasadnienia pierwszego z zaprezentowanych poglądów, że wykluczenie odpowiedniego stosowania art. 25 u.w.l. nie wyłącza możliwości zaskarżenia uchwał podjętych na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 22 ust. 2 u.w.l., a zatem nie pozbawia ochrony prawnej osób zainteresowanych. Zasadnicza (choć nie jedyna) różnica pomiędzy opozycyjnymi stanowiskami doktryny sprowadza się do tego, że w przypadku przyjęcia poglądu dominującego w piśmiennictwie, możliwość zaskarżenia uchwały ograniczona jest sześciotygodniowym terminem (art. 25 ust. 1a u.w.l.)⁴¹, zaś pogląd przeciwny dopuszcza możliwość zaskarżenia uchwały w sposób nieograniczony czasowo i daje szerszą ochronę współwłaścicielom nieruchomości wspólnej. W moim jednakże przekonaniu, nielimitowana czasowo możliwość zaskarżania uchwał stoi w sprzeczności z ogólnymi założeniami przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, których rolą jest zapewnienie sprawnego zarządu wykonywanego przez spółdzielnię mieszkaniową. Czasowe ograniczenie zaskarżalności sprzyja bezpieczeństwu sprawowanego zarządu i pewności działań podejmowanych przy jego wykonywaniu, a tym

³⁹ E. Bończak-Kucharczyk [w:] Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, wyd. 5, Warszawa 2023, s. 524

⁴⁰ Wyrok SA w Gdańsku z 13. 2. 2020 r., V ACa 715/19, Legalis nr 2470609; zob. też: uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 28 stycznia 2021 r., I ACa 643/20, LEX nr 3150084.

⁴¹ Zob. jednak dalsze uwagi dotyczące nieograniczonej czasowo możliwości zaskarżania uchwał nieistniejących oraz bezwzględnie nieważnych.

samym wykładnia celowościowa i systemowa prowadzi do wniosku, że podstawę prawną zaskarżenia uchwały współwłaścicieli nieruchomości stanowi odpowiednio stosowany art. 25 u.w.l.

4. Przesłanki (podstawy) zaskarżenia uchwały – sformułowanie żądania pozwu.

Jeżeli opowiedzieć się za powszechnie aprobowaną wykładnią, dopuszczającą odpowiednie stosowanie art. 25 u.w.l., to należy przyjąć, że zaskarżenie uchwały współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, podjętej na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 22 ust. 2 u.w.l. następuje poprzez wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 25 ust. 1 i 2 u.w.l. Przepis ten precyzuje przesłanki (podstawy) zaskarżenia uchwały oraz termin wytoczenia powództwa do sądu.

Odnosząc się najpierw do problematyki podstaw zaskarżenia omawianej uchwały należy zauważyć, że zgodnie z art. 25 ust. 1 u.w.l. właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu: jej niezgodności z przepisami prawa, jej niezgodności z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Przepis ten, odpowiednio stosowany, określa także okoliczności, które mogą stanowić podstawę zaskarżenia uchwały podjętej na mocy art. 27 ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 22 ust. 2 u.w.l. z jednym wyjątkiem - z oczywistych przyczyn właściciel lokalu nie może powoływać się na „niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali”.⁴²

W kontekście powyższego pojawia się pytanie o sposób sformułowania żądania pozwu zmierzającego do podważenia omawianej kategorii uchwał. W orzecznictwie i literaturze brak wypowiedzi odnoszących się do prawnej kwalifikacji powództw mających na celu zaskarżenie uchwały podjętej na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 22 ust. 2 u.w.l., jednak zagadnienie to jest dość szeroko omawiane na gruncie przepisów ustawy o własności lokali, które z powodzeniem można odnosić do uchwały podjętej w sytuacji sprawowania przez spółdzielnię mieszkaniową zarządu ustawowego nieruchomością wspólną. Podkreśla się zwłaszcza, że ustawodawca w art. 25 ust. 1 i 2 u.w.l. nie przesądził o charakterze powództw, jakie mogą być oparte na wskazanych tam przesłankach, stanowiąc jedynie, że właściciel może „zaskarżyć uchwałę do sądu”.⁴³ Dominuje

⁴² Zarząd sprawowany przez spółdzielnię mieszkaniową powstaje z mocy prawa, a nie na podstawie umowy właścicieli lokali.

⁴³ J. Mucha [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Koszty sądowe w sprawach cywilnych. Dochodzenie roszczeń w postępowaniu grupowym. Przepisy przejściowe. Komentarz do zmian, t. 1, red. T. Zembruski, Warszawa 2020, s. 81.

przekonanie, że na gruncie tego konkretnego przepisu zaskarżenie uchwały przybiera postać powództwa o uchylenie uchwały⁴⁴. Sąd Najwyższy stwierdził, że przedmiotem powództwa właściciela wytoczonego na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. przeciwko wspólnocie mieszkaniowej jest odmienne niż w zaskarżonej uchwale ukształtowanie stosunków prawnych – jest to powództwo o ukształtowanie lub zniweczenie stosunku prawnego, powstałego na skutek podjęcia zaskarżonej uchwały. Treścią pozwu powinno być więc żądanie uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej.⁴⁵

W doktrynie nie budzi wątpliwości, że powództwo o uchylenie uchwały należy wytoczyć w razie powołania się skarżącego na jedną z dwóch ostatnich podstaw wskazanych w art. 25 u.w.l., a mianowicie naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenia interesów skarżącego w inny sposób.⁴⁶ Dyskusyjna jest jednak kwestia podstawy prawnej powództwa w razie wskazania na niezgodność uchwały właścicieli lokali z prawem⁴⁷, która może być rozumiana szeroko. Może ona obejmować nie tylko niezgodność z przepisami ustawy o własności lokali, ale również niezgodność z innymi normami prawnymi, zarówno materialnoprawnymi, jak i proceduralnymi, o charakterze bezwzględnie wiążącym lub semiimperatywnym. Podkreśla się, że z systemowego punktu widzenia należy dokonać rozróżnienia między niezgodnymi z prawem uchwałami podlegającymi uchyleniu na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l., a uchwałami bezwzględnie nieważnymi.⁴⁸

Art. 25 u.w.l., według dominującego poglądu doktryny, przewiduje sankcję nieważności względnej (unieważnialności o charakterze sądowym, wzruszalności), co przemawia za tym, że w oparciu o ten przepis zaskarżenie uchwały właścicieli przybiera postać powództwa o uchylenie uchwały.⁴⁹ W literaturze nie wyklucza się jednak możliwości wytoczenia powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały w razie

⁴⁴ J. Ignatowicz, Komentarz do ustawy o własności Lokali, Warszawa 1995, s. 91; K. Królikowska [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz. Wyd. 7, red. serii K. Osajda, red. tomu B. Lackoroński, Warszawa 2023, legalis, art. 27, nt. 43; J. Pisuliński, w: System PrPryw, t. 3, 2013, s. 840 i n., Nb 224; R. Dziczek, Własność lokali, 2016, art. 25 WŁokU, Nb 8 i n.; A. Sikorska-Lewandowska, Uchwały, s. 231 i n.; J. Zębała, w: Osajda, Komentarz, Legalis 2020, ed. 8, art. 25 WŁokU, Nb 3 i n.

⁴⁵ Uzasadnienie postanowienie SN z 27 lutego 2001 r., V CZ 4/01, OSNC 2001, Nr 7–8, poz. 124; por. też: wyrok SN z 8 lipca 2004 r., V CK 543/03, OSNC 2005, Nr 7–8, poz. 132

⁴⁶ Szerzej na ten temat zob.: M. Berek, J. Pisuliński [w:] Prawo rzeczowe. System Prawa Prywatnego. Tom 3, red. E. Gniewek, wyd. 4, Warszawa 2020, s. 595 i n.

⁴⁷ M. Berek, J. Pisuliński [w:] Prawo rzeczowe. System Prawa Prywatnego. Tom 3, red. E. Gniewek, wyd. 4, Warszawa 2020, s. 596 i powołane tam poglądy i literatura.

⁴⁸ M. Berek, J. Pisuliński [w:] Prawo rzeczowe. System Prawa Prywatnego. Tom 3, red. E. Gniewek, wyd. 4, Warszawa 2020, s. 594.

⁴⁹ Zamiast wielu zob.: M. Berek, J. Pisuliński [w:] Prawo rzeczowe. System Prawa Prywatnego. Tom 3, red. E. Gniewek, wyd. 4, Warszawa 2020, s. 597 i nast. oraz A. Zbiegień-Turżańska [w:] Ustawa o własności lokali. Komentarz, red. B. Lackoroński, Wyd. 13, Warszawa 2024, Legalis, nt 43-46.

naruszenia przepisów bezwzględnie obowiązujących, albo powództwa o ustalenie istnienia albo nieistnienia uchwały, jednak wówczas podstawy prawnej takich żądań upatruje się w art. 189 k.p.c. oraz w art. 58 k.c.⁵⁰ W wypadkach szczególnie rażącego naruszenia prawa można uznać uchwałę wspólnoty mieszkaniowej za nieważną na podstawie art. 58 k.c. (nieważność bezwzględna). Stwierdzenie nieważności lub nieistnienia uchwały można uzyskać w drodze powództwa o ustalenie nieważności uchwały (art. 189 k.p.c.) lub powództwa o stwierdzenie nieważności czynności prawnej, której przesłanką jest nieważność uchwały; ponieważ istnieje ona z mocy prawa, powinna być brana przez sąd pod uwagę z urzędu, niezależnie od tego, czy zgłoszony został właściwy zarzut.⁵¹ W orzecznictwie sądowym prezentowane jest stanowisko o dopuszczalności wytoczenia – obok powództw o uchylenie uchwały i stwierdzenie nieważności – również powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały, lecz nie ma pełnej jednolitości w kwestii podstawy prawnej takich powództw.⁵²

Przyjęcie poglądu o potrzebie dokonania rozróżnienia na powództwa o uchylenie uchwały ze względu na sankcję nieważności względnej na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. oraz powództwa o ustalenie (stwierdzenie) nieważności uchwały jest szczególnie istotne ze względu na konsekwencje, jakie za sobą pociąga. Po pierwsze konieczne jest odmienne sformułowanie żądania pozwu, a po wtóre powództwo z art. 25 u.w.l. można wnieść najpóźniej w terminie sześciu tygodni, zaś powództwo oparte na zarzucie sprzeczności z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa nie jest ograniczone czasowo, a zatem może być wytoczone bez względu na upływ terminu z art. 25 ust. 1a u.w.l. (podobnie w przypadku uchwał nieistniejących).⁵³

Powyższe uwagi odnoszą się również do uchwał współwłaścicieli nieruchomości wspólnej podejmowanych na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 22 u.w.l. Zgodnie

⁵⁰ Zob. m. in.: M. Berek, J. Pisuliński [w:] *Prawo rzeczowe. System Prawa Prywatnego*. Tom 3, red. E. Gniewek, wyd. 4, Warszawa 2020, s. 597-598; R. Dzięczek, *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, wyd. VIII, Warszawa 2021, LEX, art. 25, nt 4; A. Sikorska-Lewandowska, *Uchwały właścicieli lokali*, s. 126-128, 231-236.

⁵¹ R. Dzięczek, *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, wyd. VIII, Warszawa 2021, LEX, art. 25, nt 4.

⁵² Zob. J. Mucha [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Koszty sądowe w sprawach cywilnych. Dochodzenie roszczeń w postępowaniu grupowym. Przepisy przejściowe. Komentarz do zmian*, t. 1, red. T. Zembrzusi, Warszawa 2020, s. 81 i powołane tam orzecznictwo, zwłaszcza: wyrok SA w Krakowie z 10. 12. 2014 r., I ACa 1276/14, LEX nr 1651896. Autorka zauważa, że w judykaturze, jako podstawę powództwa o ustalenie istnienia lub nieistnienia omawianej uchwały, częściej przyjmuje się art. 189 kpc – zob.: wyrok SN z 30. 09. 2015 r., I CSK 773/14, LEX nr 1799978; wyrok SN z 23. 02. 2006 r., I CK 336/05, LEX nr 424423.

⁵³ M. Berek, J. Pisuliński [w:] *Prawo rzeczowe. System Prawa Prywatnego*. Tom 3, red. E. Gniewek, wyd. 4, Warszawa 2020, s. 598; R. Dzięczek, *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, wyd. VIII, Warszawa 2021, LEX, art. 25, nt 4;

z art. 25 ust. 1a u.w.l. w zw. z art. 27 ust. 3 u.s.m. powództwo o uchylenie takiej uchwały powinno być wytoczone w terminie sześciu tygodni⁵⁴, który to termin ma charakter zawity. Termin ten powinien być liczony od dnia powiadomienia przez zarząd spółdzielni o podjętej uchwale, jeśli głosowanie odbyło się w trybie indywidualnego zbierania głosów (por. wcześniejsze uwagi). Gdyby było przeprowadzone na zebraniu właścicieli, to termin ten rozpoczyna swój bieg od dnia podjęcia uchwały.⁵⁵ Nie jest możliwe przywrócenie terminu do zaskarżenia uchwały przez sąd ani nieuwzględnienie jego upływu w razie usprawiedliwionego opóźnienia w wytoczeniu powództwa.⁵⁶ W orzecznictwie sądowym, na gruncie art. 25 u.w.l. zaprezentowano tezę, zgodnie z którą nie ma przeszkód do tego, by po wytoczeniu powództwa o uchylenie uchwały właścicieli lokali powoływać nowe podstawy zaskarżenia po upływie terminu 6 tygodni, bowiem przeciwna wykładnia tego przepisu mogłaby skłaniać właścicieli zaskarzających uchwały do powoływania nawet wszystkich czterech wskazanych w tym przepisie podstaw.⁵⁷

5. Legitymacja czynna i bierna

Podmiotem uprawnionym do zaskarżenia uchwały, a zatem posiadającym legitymację czynną w sprawie z powództwa o jej uchylenie, jest właściciel lokalu, co wynika z art. 25 ust. 1 u.w.l. w zw. z art. 27 ust. 3 u.s.m. Zaskarżyć uchwałę właścicieli może także właściciel lokalu, który głosował za jej przyjęciem, zaś jeżeli lokal stanowi przedmiot współwłasności, zaskarżyć uchwałę właścicieli może każdy ze współwłaścicieli takiego lokalu.⁵⁸ Uprawnienie takie nie zostało uzależnione od głosowania przeciwko uchwale, ani od zgłoszenia żądania zaprotokołowania sprzeciwu.⁵⁹ Prawa zaskarżenia uchwały do sądu nie można odmówić spółdzielni mieszkaniowej jako współwłaścicielowi nieruchomości

⁵⁴ Zgodnie z art. 165 §2 kpc oddanie pisma procesowego w polskiej placówce operatora świadczącego pocztowe usługi powszechne na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej albo w zagranicznej placówce pocztowej operatora świadczącego pocztowe usługi powszechne na terytorium innego państwa członkowskiego Unii Europejskiej jest równoznaczne z wniesieniem tego pisma do sądu.

⁵⁵ W piśmiennictwie przyjmuje się, że termin ten biegnie od dnia podjęcia uchwały również, gdy właściciel nie uczestniczył w zebraniu, lecz został o nim został zawiadomiony, natomiast gdyby właściciel nie otrzymał zawiadomienia o zebraniu, termin 6-tygodniowy należałoby liczyć od dowiedzenia się przez niego o podjęciu uchwały - M. Berek, J. Pisuliński [w:] Prawo rzeczowe. System Prawa Prywatnego. Tom 3, red. E. Gniewek, wyd. 4, Warszawa 2020, s. 599. Por. też: wyrok SA w Warszawie z 13 września 2013 r., I ACa 489/13, Legalis.

⁵⁶ M. Berek, J. Pisuliński [w:] Prawo rzeczowe. System Prawa Prywatnego. Tom 3, red. E. Gniewek, wyd. 4, Warszawa 2020, s. 599.

⁵⁷ Wyrok SN z dnia 20 kwietnia 2011 r., I CSK 540/10, Legalis nr 432250.

⁵⁸ M. Berek, J. Pisuliński [w:] Prawo rzeczowe. System Prawa Prywatnego. Tom 3, red. E. Gniewek, wyd. 4, Warszawa 2020, s. 594.

⁵⁹ A. Zbiegień-Turżańska [w:] Ustawa o własności lokali. Komentarz, red. B. Lnczoroński, Wyd. 13, Warszawa 2024, Legalis, nt 22.

wspólnej i zarazem właścicielowi jednego lub kilku lokali. Legitymację do zaskarżenia uchwały należy przyznać również (na zasadach ogólnych) prokuratorowi oraz Rzecznikowi Praw Obywatelskich.

W orzecznictwie sadowym przyjęto, że kwestię legitymacji czynnej należy rozpatrywać nie tylko w odniesieniu do chwili wytoczenia powództwa, ale w odniesieniu do całego czasu trwania postępowania wywołanego zaskarżeniem, a zatem osoba nie będąca właścicielem lokalu nie ma co do zasady interesu prawnego we wpływanie na treść praw i obowiązków innych właścicieli⁶⁰. W tym miejscu warto przywołać *in extenso* fragmenty uzasadnienia wyroku zapadłego na skutek powództwa wytoczonego przeciwko wspólnocie mieszkaniowej, lecz aktualnego również w odniesieniu do uchwał omawianych w niniejszym opracowaniu. Mianowicie w uzasadnieniu wyroku SA w Szczecinie z dnia 28 stycznia 2021 r. (I ACa 643/20) podkreślono, że posiadanie przymiotu właścicielskiego nie ma charakteru trwałego w tym znaczeniu, że jeśli w toku postępowania podmiot inicjujący proces zbywa lokal, to w skutek tej czynności prawnej traci również legitymację procesową do kontynuowania wszczętego procesu, a to z kolei, z uwagi na charakter materialny tej legitymacji skutkuje oddaleniem powództwa. W orzecznictwie Sądu Najwyższego dostrzega się jednak, że były członek wspólnoty mieszkaniowej posiada legitymację czynną do zaskarżenia uchwały tej wspólnoty, gdy uchwała ta dotyczy jego praw i w sposób wiążący reguluje jego sytuację prawną. Traci zaś legitymację do zaskarżania uchwał, które nie dotyczą jego praw. W dalszej części powołanego wcześniej uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie podkreślono również, że w omawianej sytuacji nie może być stosowany art. 192 pkt 3 k.p.c., ponieważ unormowanie w nim zawarte jest zupełnie nieadekwatne do problematyki uchylenia uchwały właścicieli lokali. Przedmiotem takiego procesu nie jest bowiem zbyty lokal, ale uchwała, która z natury nie podlega zbyciu w toku sporu, a legitymacja do zaskarżenia uchwały przyznana właścicielowi lokalu jest konsekwencją możliwości wiążącego uregulowania przez ogół właścicieli jego sytuacji, który tylko w tej formie może kwestionować uchwałę. [...] Interes taki mógłby zachodzić jedynie wtedy, gdyby uchwała dotyczyła praw majątkowych byłego właściciela lokalu z okresu, gdy przysługiwało mu prawo własności lokalu, i to takich,

⁶⁰ Uzasadnienie wyroku SA w Gdańsku z dnia 26 października 2012 r. sygn. I ACa 572/12, Legalis nr 744946; uzasadnienie wyroku SA w Szczecinie z dnia 14 listopada 2012 r. sygn. I ACa 506/12, Legalis nr 743119.

które nadal jemu przysługują pomimo zbycia tego prawa, wiążąco regulowała jego sytuację prawną i nie miał on innej możliwości ochrony swych praw.⁶¹

W sprawie z powództwa o uchylenie uchwały właścicieli lokali podjętej na podstawie art. 22 w zw. z art. 25 u.w.l. nie budzi wątpliwości, że podmiotem posiadającym legitymację bierną jest wspólnota mieszkaniowa reprezentowana przez zarządcę, co wynika wprost z art. 25 ust. 1a u.w.l. Przepis ten koresponduje z regulacją art. 6 u.w.l., zgodnie z którym ogół właścicieli tworzy wspólnotę mieszkaniową, posiadającą zdolność prawną i zdolność sądową (może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana). W przypadku jednak podjęcia uchwały na mocy art. 27 ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 22 ust. 2 u.w.l. prawidłowe oznaczenie podmiotu wyposażonego w legitymację bierną jest bardziej skomplikowane.

Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię mieszkaniową jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust.1 u.w.l. Podstawowy problem dotyczy kwestii, jak rozumieć określenie „zarząd wykonywany jak zarząd powierzony”. Skoro bowiem do tego zarządu (zgodnie z art. 27 ust. 2 u.s.m.) nie stosuje się przepisów ustawy o zarządzie nieruchomością wspólną, to nie stosuje się również art. 18 ust. 1 u.w.l.⁶², który odnosi się tylko do spółdzielni mieszkaniowej i jedynie w takim zakresie, w jakim ma ona sprawować zarząd nieruchomością wspólną „jak zarząd powierzony”.⁶³ Wprawdzie ustawa określa go jako zarząd powierzony, lecz owo „powierzenie” następuje z mocy prawa, a nie w drodze czynności prawnej, jak to przewiduje art. 18 ust. 1 u.w.l.⁶⁴ Zarząd ten ma charakter zarządu ustawowego i zarazem przymusowego⁶⁵, a więc zakres i sposób jego wykonywania nie mogą wynikać z umowy, czy jakiegokolwiek innej czynności prawnej, lecz muszą być określone w oparciu o przepisy prawa, co do zasady inne niż normujące zarząd nieruchomością wspólną wynikające z ustawy o własności lokali. Sprawowanie przez spółdzielnię mieszkaniową zarządu nieruchomością wspólną jak zarządu powierzonego, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l. oznacza zdaniem E.Bończak-Kucharczyk, że zachowana zostaje zasada obowiązująca w przypadku powierzenia zarządu na podstawie

⁶¹ Uzasadnienie wyroku SA w Szczecinie z dnia 28 stycznia 2021 r. , I ACa 643/20, Legalis nr 2553938.

⁶² Przepis ten stanowi, że właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej.

⁶³ E. Bończak-Kucharczyk [w:] Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, wyd. 5, Warszawa 2023, s. 517.

⁶⁴ J. Pisuliński [w:] Prawo spółdzielcze. System Prawa Prywatnego, red. K. Pietrzykowski, Tom 21, Warszawa 2020, s. 618 i cyt. Tam literatura.

⁶⁵ K. Królikowska [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz. Wyd. 7, red. serii K. Osajda, red. tomu B. Lackoroński, Warszawa 2023, legalis, art. 27, uw. II.

tego przepisu, iż w takim zakresie, w jakim zarządzanie zostało powierzone zarządcy, wyłączone jest bezpośrednie działanie właścicieli lokali.⁶⁶ A zatem tam, gdzie ustawa przewiduje dokonanie określonej czynności bezpośrednio przez właścicieli lokali, wyłączone jest działanie zarządcy. We wspólnocie mieszkaniowej umowa zawarta na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l. może wprowadzać odstępstwa od tej zasady, jednak w przypadku zarządu sprawowanego przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. żadnych odstępstw być nie może, gdyż żadna umowa o powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną nie jest zawierana ze spółdzielnią.⁶⁷ E.Bończak-Kucharczyk podkreśla, że spółdzielnia mieszkaniowa (co w rzeczywistości oznacza właściwy organ spółdzielni) będzie reprezentować właścicieli lokali na zewnątrz (także w sądzie) i w stosunkach pomiędzy nimi oraz składać w ich imieniu oświadczenia woli w sprawach dotyczących zarządu nieruchomością wspólną. Zauważa, że w przeciwnym razie sformułowanie o wykonywaniu przez spółdzielnię zarządu jak zarządu powierzonego, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., byłoby pozbawione treści.⁶⁸

Z powyższego rozumowania pozornie wydaje się wynikać, że również w sprawie o uchylenie (stwierdzenie nieważności, ustalenie istnienia, albo nieistnienia) uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd spółdzielnia mieszkaniowa byłaby uprawniona i zarazem zobowiązana do reprezentowania pozostałych właścicieli nieruchomości wspólnej. Z takim stwierdzeniem nie można się jednak zgodzić. Przytoczone powyżej wypowiedzi E.Bończak-Kucharczyk wydają się przekonujące, ale tylko w pewnych przypadkach. Spółdzielnia mieszkaniowa, która w ramach sprawowanego zarządu, posiada uprawnienie do składania wobec osób trzecich oświadczeń woli dotyczących nieruchomości wspólnej, posiada również w zakresie przyznanym jej przepisami prawa spółdzielczego, uprawnienie do reprezentowania właścicieli lokali przez sądem. Co prawda, aby złożyć oświadczenie woli w zakresie przekraczającym zwykły zarząd, spółdzielnia powinna wcześniej uzyskać w formie uchwały zgodę oraz stosowne pełnomocnictwo od współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, lecz oświadczenie woli składa sama spółdzielnia. Gdyby w związku z tak

⁶⁶ E. Bończak-Kucharczyk [w:] *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, wyd. 5, Warszawa 2023, s. 517 - 518; zob. też: np. A. Kaźmierczyk, *Zarząd nieruchomością wspólną wykonywany przez spółdzielnie mieszkaniowe*, Rejent 2013, Nr 9, s. 36–37.

⁶⁷ E. Bończak-Kucharczyk [w:] *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, wyd. 5, Warszawa 2023, s. 518-519.

⁶⁸ E. Bończak-Kucharczyk [w:] *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, wyd. 5, Warszawa 2023, s. 524-525; autorka zaznacza jednak, że w drodze wyjątku od zasady, wystąpienie do sądu przez spółdzielnię w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu wymagało będzie zgody właścicieli lokali wyrażonej w podjętej przez nich uchwale.

dokonaną czynnością prawną powstał spór na drodze sądowej, nie ulegałoby kwestii, że pozwana w sprawie powinna być spółdzielnia mieszkaniowa.

W omawianej sytuacji chodzi jednak o spór sądowy, który nie wynika ze stosunku prawnego powstałego na skutek złożenia przez spółdzielnię mieszkaniową oświadczenia woli (np. przy zawarciu umowy o budowę parkingu na nieruchomości wspólnej), lecz o taki spór sądowy, który wyrasta na tle wielostronnej czynności prawnej, jaką jest uchwała właścicieli lokali będących zarazem współwłaścicielami nieruchomości wspólnej. Zasadę, o której wspomina E.Bończak-Kucharczyk, że w takim zakresie, w jakim zarządzanie zostało powierzone zarządcy, wyłączone jest bezpośrednie działanie właścicieli lokali⁶⁹, należałoby w omawianej sytuacji „odwrócić”. Skoro ustawodawca przewidział podjęcie uchwały bezpośrednio przez samych właścicieli lokali, to w tym zakresie działanie zarządcy jest wyłączone. Gdy zaś jedna z osób uprawnionych do udziału w podjęciu uchwały zaskarża tę uchwałę, to wobec braku odmiennego, wyraźnego przepisu prawa, powinna wytoczyć powództwo przeciwko pozostałym stronom tej czynności prawnej (stosunku prawnego). W konsekwencji należy uznać, że bierną legitymację procesową posiadają podmioty uprawnione do głosowania nad podjęciem uchwały, a więc spółdzielnia mieszkaniowa oraz pozostali właściciele wyodrębnionych lokali. Takie zapatrywanie, choć bez bliższego uzasadnienia, wyraził w doktrynie J.Pisuliński⁷⁰.

Spółdzielnię mieszkaniową oraz pozwanych właścicieli wyodrębnionych lokali łączy współuczestnictwo konieczne, ponieważ przeciwko tym osobom sprawa może się toczyć tylko łącznie. Współuczestnictwo konieczne występuje z reguły wówczas gdy przedmiotem postępowania są prawa bezwzględne.⁷¹ W razie wytoczenia powództwa o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego, jak zauważa M.Jędrzejewska, konieczność wspólnego występowania w sprawie opiera się na założeniu, że przekształcenie istniejącego stosunku prawnego lub prawa musi następować wobec wszystkich osób tego stosunku lub prawa. Jeśli w wyniku procesu ulegnie zmianie istota stosunku prawnego, to zmiana taka musi dotyczyć wszystkich podmiotów tego stosunku.⁷²

Warto jeszcze nadmienić, że zaproponowane rozwiązanie problemu legitymacji biernej ma swoje istotne mankamenty praktyczne. Przykładowo w przypadku dużych budynków

⁶⁹ E. Bończak-Kucharczyk [w:] *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, wyd. 5, Warszawa 2023, s. 517 - 518; zob. też: np. A. Kaźmierczyk, *Zarząd nieruchomością wspólną wykonywany przez spółdzielnie mieszkaniowe*, Rejent 2013, Nr 9, s. 36–37.

⁷⁰ J. Pisuliński [w:] *Prawo spółdzielcze. System Prawa Prywatnego*, red. K. Pietrzykowski, Tom 21, Warszawa 2020, s. 620, przyp. 601.

⁷¹ M. Jędrzejewska, *Współuczestnictwo procesowe*, Warszawa 1975, s. 196 i nast.

⁷² M. Jędrzejewska, *Współuczestnictwo procesowe*, Warszawa 1975, s. 171 i nast.

wielolokalowych istniałaby konieczność pozwania czasem kilkuset osób, które często byłyby w znikomym stopniu zainteresowane udziałem w danej sprawie, a to dodatkowo generowałoby znaczące koszty postępowania. Dlatego należałoby się opowiedzieć za potrzebą ingerencji ustawodawcy.

6. Właściwość rzeczowa sądu

Rzeczowa właściwość sądu w sprawach cywilnych o stwierdzenie nieważności albo o uchylenie uchwały właścicieli nieruchomości wspólnej podjętej na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 22 u.w.l. powinna być określana na innej podstawie niż właściwość rzeczowa sądu w analogicznych sprawach uchwał podjętych na podstawie art. 22 ust. 2 u.w.l. przez właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową. Do tych ostatnich uchwał zastosowanie ma art. 17 pkt 4² k.p.c., który stanowi, że sprawy o uchylenie, stwierdzenie nieważności albo o ustalenie istnienia lub nieistnienia uchwał organów osób prawnych lub jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną należą do właściwości sądów okręgowych. Uchwała podjęta na podstawie art. 22 ust. 2 u.w.l. przez właścicieli lokali jest bowiem w istocie uchwałą wspólnoty mieszkaniowej, którą przecież tworzy ogół współwłaścicieli (art. 6 u.w.l.), na co dodatkowo wskazuje art. 25 ust. 1 i 2 u.w.l. Przepis ten stanowi, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu, wytaczając powództwo przeciwko wspólnocie mieszkaniowej. Uchwała jest zatem uchwałą wspólnoty mieszkaniowej, uznawanej powszechnie za jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, a zatem jeden z dwóch kategorii podmiotów, o których mowa w art. 17 pkt 4² kpc.⁷³

Inaczej kwestia ta przedstawia się, gdy chodzi o uchwałę podjętą przez współwłaścicieli nieruchomości wspólnej na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 22 ust. 2 u.w.l. Odesłanie zawarte w art. 27 ust. 2 u.s.m. nakazuje stosować art. 22 u.w.l. odpowiednio⁷⁴. Odpowiednie stosowanie tego przepisu winno uwzględniać, że w głosowaniu nad uchwałą udział biorą wszyscy współwłaściciele nieruchomości wspólnej, tj. osoby, którym przysługują prawa odrębnej własności lokali (właściciele nieruchomości

⁷³ R. Dzięciek [w:] *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, wyd. VIII, Warszawa 2021, LEX, art. 25.

⁷⁴ Co pozwala stosować ów przepis również wprost, lecz moim zdaniem taka możliwość w omawianej sytuacji nie wchodzi w rachubę.

lokalowych) oraz spółdzielnia mieszkaniowa jako właściciel pozostałych lokali.⁷⁵ W przeciwieństwie do uchwały właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową, wskazani współwłaściciele nieruchomości wspólnej, wśród których znajduje się spółdzielnia mieszkaniowa, nie tworzą odrębnego podmiotu prawa cywilnego. Ponadto jeśli właściciele podejmą uchwałę, to nie podlega ona zatwierdzeniu przez jakikolwiek organ spółdzielni mieszkaniowej.⁷⁶ Warto jeszcze podkreślić, że spółdzielnia mieszkaniowa jest co prawda osobą prawną, lecz w omawianej kategorii spraw cywilnych nie chodzi o rozstrzygnięcie przez sąd w przedmiocie uchwały organu osoby prawnej, ale o stwierdzenie nieważności albo o uchylenie uchwały współwłaścicieli nieruchomości wspólnej. Zatem uchwała nie pochodzi wyłącznie od spółdzielni mieszkaniowej, lecz spółdzielnia jedynie uczestniczy w podejmowaniu uchwały jako jeden ze współwłaścicieli nieruchomości⁷⁷. Oddając głos przy podejmowaniu uchwały, spółdzielnia działa przez swoje organy (zarząd), jednak dokonuje takiej samej czynności prawnej, jak każdy inny współwłaściciel, tyle że (zgodnie z prawem spółdzielczym) działa przez swój organ – zarząd spółdzielni. W konsekwencji nie można uznać, że uchwała współwłaścicieli nieruchomości wspólnej jest uchwałą organu spółdzielni mieszkaniowej i dlatego należy przyjąć, że właściwość rzeczowa sądu nie może być określana w oparciu o art. 17 pkt 4² k.p.c.

Wobec powyższego, określając rzeczową właściwość sądu należy kierować się tym, czy dochodzone przed sądem roszczenie ma charakter majątkowy, czy niemajątkowy. Prawo żądania stwierdzenia nieważności lub uchylenia uchwały jest roszczeniem niepieniężnym, zmierzającym do zapewnienia prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.⁷⁸ W piśmiennictwie przyjmuje się, że sprawy o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej mają niejednorodny, przeważnie jednak majątkowy charakter, przy czym rozstrzygające znaczenie ma przedmiot konkretnej uchwały, a ściślej rzecz biorąc to, czy uchwała dotyczy praw niemajątkowych, czy praw majątkowych. W przypadku

⁷⁵ R. Dzięczek [w:] Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych, wyd. VIII, Warszawa 2018, art. 27, nt 7; K. Królikowska [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz. Wyd. 7, red. serii K. Osajda, red. tomu B. Lackoroński, Warszawa 2023, legalis, art. 27, nt. A. 11.

⁷⁶ E. Bończak-Kucharczyk [w:] Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, wyd. 5, Warszawa 2023, s. 524

⁷⁷ Spółdzielnia jest współwłaścicielką nieruchomości wspólnej, a jej prawa rzeczowe wynikające z posiadanego udziału nie różnią się jakościowo od treści praw tego rodzaju innych podmiotów uwłaszczonych – I. Szymczak, Ewolucja konstrukcji prawnej ustawowego zarządu powierzonego wykonywanego przez spółdzielnię mieszkaniową (na podstawie art. 27 ust. 2 u. s. m.), Prawo i Więzy 2020, nr 1(31), s. 121.

⁷⁸ A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe. Komentarz. Wyd. 6, Warszawa 2021, art. 25, nt. 10 i cyt. tam literatura.

analizowanej uchwały wydanej na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. z zw. z art. 22 ust. 2 u.w.l. należałoby przyjąć podobne założenie. W konsekwencji w większości przypadków zapewne mielibyśmy do czynienia z majątkowym charakterem roszczeń procesowych, w odniesieniu do których o właściwości rzeczowej sądu decydowałaby wartość przedmiotu sporu (art. 16 i 17 pkt 4 kpc). Nie można jednak *a priori* wykluczyć, że przedmiotem sporu będzie w omawianym przypadku roszczenie niemajątkowe, przykładowo w sytuacji wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały naruszającej dobra osobiste właściciela lokalu - wówczas sądem właściwym rzeczowo będzie sąd okręgowy (art. 17 pkt 1 kpc).

BIBLIOGRAFIA:

- Berek M., Pisuliński J. [w:] Prawo rzeczowe. System Prawa Prywatnego. Tom 3, red. E.Gniewek, wyd. 4, Warszawa 2020
- Bończak-Kucharczyk E. [w:] Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, wyd. 5, Warszawa 2023
- Dziczek R. [w:] *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, wyd. VIII, Warszawa 2018
- Dziczek R., Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych, wyd. VIII, Warszawa 2021, LEX
- Ignatowicz J., Komentarz do ustawy o własności Lokali, Warszawa 1995
- Jędrzejewska M., Współuczestnictwo procesowe, Warszawa 1975
- Kaźmierczyk A., Zarząd nieruchomością wspólną wykonywany przez spółdzielnie mieszkaniowe, Rejent 2013, Nr 9
- Królikowska K. [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz. Wyd. 7, red. serii K.Osajda, red. tomu B.Lackoroński, Warszawa 2023
- Mucha J. [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Koszty sądowe w sprawach cywilnych. Dochodzenie roszczeń w postępowaniu grupowym. Przepisy przejściowe. Komentarz do zmian, t. 1, red. T. Zembruski, Warszawa 2020
- Pisuliński J. [w:] Prawo spółdzielcze. System Prawa Prywatnego, red. K. Pietrzykowski, Tom 21, Warszawa 2020
- Sikorska-Lewandowska A., Uchwały właścicieli lokali, Warszawa 2017

Stefaniak A., Komentarz do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, [w:] Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz, wyd. XIV, Warszawa 2018, LEX

Szymczak I., Ewolucja konstrukcji prawnej ustawowego zarządu powierzonego wykonywanego przez spółdzielnie mieszkaniową (na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m.), Prawo i Więzy 2020, nr 1(31)

Zakrzewski P., Spółdzielnie mieszkaniowe po zmianach z 2017r., KPP 2018, z. 1

Zbiegień-Turzańska A.[w:] Ustawa o własności lokali. Komentarz, red. B.Lnckoroński, Wyd. 13, Warszawa 2024, Legalis

Żelazna A., Zarząd powierzony, wykonywany przez spółdzielnię mieszkaniową w trybie art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Mieszkanie i Wspólnota 2021, <https://www.mieszkanie-i-wspolnota.pl/arttykul/zarząd-powierzony-wykonywany-przez-spoldzielnie-mieszkaniowa-w-trybie-art-27-ustawy-o-spoldzielniach-mieszkaniowych>, dostęp: 13.10.2024