

Piotr Pelczyński

Zaskarżenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej na gruncie ustawy o własności lokali

I

Wskazana w tytule ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r.¹, znowelizowana ustawą z dnia 22 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o własności lokali i ustawą z dnia 16 marca 2000 r. o zmianie ustawy o własności lokali oraz zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o własności lokali², zawiera przepisy regulujące pojęcie lokalu mogącego stanowić odrębną nieruchomość (tzw. nieruchomość lokalową), a także pojęcie nieruchomości wspólnej, zasady ustanawiania własności lokalu, prawa i obowiązki właścicieli lokali oraz zasady zarządu nieruchomością wspólną.

Kwestia zaskarżenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej związana jest z szerszym zagadnieniem sądowej kontroli zarządu nieruchomością wspólną³, czy też inaczej – z zasadą ingerencji sądu⁴. Kwestię tę reguluje art. 25 u.w.l.

II

Ustawa o własności lokali w art. 19 i 20 rozróżnia dwa rodzaje wspólnot mieszkaniowych: wspólnoty nieruchomości, w których lokali wyodręb-

¹ Dz.U. z 1994 r. Nr 85, poz. 388, dalej u.w.l.

² Dz.U. z 1997 r. Nr 106, poz. 682; Dz.U. z 2000 r. Nr 29, poz. 355.

³ Zob. J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 9, teza 14 pkt 6.

⁴ J. Ignatowicz, *Komentarz...*, s. 80, teza 1 *in fine*.

nionych i lokali należących nadal do dotychczasowego właściciela – nie wyodrębnionych – nie jest więcej niż siedem, oraz wspólnoty obejmujące ponad siedem lokali. W doktrynie wspólnoty obejmujące do siedmiu lokali określa się mianem małych⁵ czy mniejszych⁶ wspólnot, powyżej siedmiu lokali mówi się o wspólnotach dużych⁷ lub też większych⁸.

Art. 18 u.w.l. stanowi podstawę do wyróżnienia dwóch rodzajów zarządu nieruchomością wspólną (zarządu w znaczeniu funkcjonalnym – odnoszącym się do czynności zarządzania)⁹: zarząd ustawowy i zarząd umowny.

Analiza obowiązujących przepisów prowadzi do wniosku, że zagadnienie zaskarżania uchwał wspólnot mieszkaniowych w zakresie zarządu ustawowego odnosi się tylko do wspólnot dużych. Art. 25 u.w.l. uprawniający do zaskarżania uchwał wspólnot mieszkaniowych należy bowiem do grupy przepisów regulujących reżim zarządu ustawowego wspólnot dużych. Wniosek ten wynika *a contrario* z art. 19 u.w.l., zgodnie z którym do zarządu ustawowego w małych wspólnotach mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności, nie mają tu więc zastosowania art. od 20 do 32a u.w.l.¹⁰ Do wspólnot małych, zgodnie z art. 19 u.w.l., w zakresie zarządu ustawowego mają odpowiednie zastosowanie art. 199-209 k.c. i 606-608, 611-616 k.p.c.¹¹, które nie przewidują *expressis verbis* podejmowania uchwał ani tym bardziej ich zaskarżania, jednakże urzeczywistniają zasadę ingerencji sądu, choć w innej formie (por. art. 199, 201, 202, 203 k.c. w związku z art. 19 u.w.l.)¹².

⁵ Tak M. N a z a r, *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne*, Lublin 1995, s. 71.

⁶ Tak J. I g n a t o w i c z, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1997, s. 153; tak też G. B i e n i e k, Z. M a r m a j, *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, Warszawa 1995, s. 60.

⁷ Tak M. N a z a r, *Własność...*, s. 71; E. G n i e w e k, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1997, s. 162.

⁸ Tak J. I g n a t o w i c z, *Prawo...*, s. 153.

⁹ Por. J. I g n a t o w i c z, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 80.

¹⁰ Por. J. I g n a t o w i c z, *Komentarz...*, s. 77.

¹¹ Zob. J. I g n a t o w i c z, *Komentarz...*; M. N a z a r, *Własność...*, s. 77.

¹² Zdaniem J. Skąpskiego, stosowanie przepisów k.c. o współwłasności jest błędne ze względu na regulowanie przez nie sytuacji przejściowych – por. J. S k ą p s k i, *Własność lokali w świetle ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 1996, z. 2, s. 229.

Zgodnie z treścią już wspomnianego art. 18 u.w.l., właściciele lokali sami mogą w umowie zawartej w formie aktu notarialnego albo w drodze późniejszej uchwały zaprotokołowanej przez notariusza, zmieniającej umowę, wprowadzić zasady zarządu, odmienne od ustawowych (zarząd umowny). W doktrynie wskazuje się, iż przepisy ustawy o własności lokali odnoszące się do zarządu nieruchomością wspólną mają charakter *iuris dispositivi*, a formuła art. 18 ust. 1 u.w.l. jest ogólna i nie zawiera jakichkolwiek wskazań, które by ograniczały swobodę stron¹³. M. Nazar wskazuje granicę swobody stron – w zasadzie wolności umów wyrażonej w art. 353¹ k.c.¹⁴ Tak więc i małe wspólnoty mieszkaniowe, w powyższym trybie, także mogą przyjąć zasady zarządu, jakie obowiązują w ramach zarządu ustawowego we wspólnotach dużych, z prawem zaskarżania uchwał do sądu włącznie. Powstaje pytanie: czy właściciele lokali w dużej wspólnotcie na podstawie art. 18 u.w.l. mogą wyłączyć samo prawo zaskarżania uchwał do sądu? Moim zdaniem, taka wykładnia przepisu nie byłaby do końca właściwa, ponieważ jeśli wspólnota podejmie uchwałę, z której treścią właściciel lokalu nie zgadza się, zasadniczo jedyną sposobność zmiany tego stanu rzeczy daje zaskarżenie uchwały do sądu¹⁵. Możliwość zaskarżenia uchwały jest bardzo ważnym uprawnieniem właściciela lokalu. W warunkach konfliktu ze wspólnotą mieszkaniową stwarza szansę rozstrzygnięcia sporu przez niezawisły sąd, który w razie stwierdzenia obiektywnej wadliwości uchwały, może ją uchylić. W tym zakresie prawo do zaskarżania uchwały działa jak zawór bezpieczeństwa dla właściciela lokalu, ale też i dla samej wspólnoty mieszkaniowej. Zaskarżenie uchwały jest elementem natury ustawowego zarządu nieruchomością wspólną dużych wspólnot mieszkaniowych, na którą to naturę składa się kombinacja dwóch zasad: zasady woli właścicieli lokali (art. 22 u.w.l.) oraz zasady ingerencji sądu (art. 24, 25, 26 u.w.l.)¹⁶.

Wydaje się, że prawo do zaskarżania uchwał z istoty swojej jest też instytucją gwarantującą prawidłowe sprawowanie zarządu nieruchomością

¹³ Tak J. Ignatowicz, *Komentarz...*, s. 18, 75.

¹⁴ M. Nazar, *Własność...*, s. 89.

¹⁵ Innym sposobem może być zwrócenie się do wspólnoty przez właściciela lokalu o reasumpcję uchwały, jednak skuteczność tego rodzaju działania wymaga dobrej woli ze strony wspólnoty.

¹⁶ Por. J. Ignatowicz, *Komentarz...*, s. 80.

wspólną. W tym stanie rzeczy umowne wyłączenie samego prawa do zaskarżania uchwał należy zakwalifikować jako przekraczające granicę wolności umów (art. 353¹ k.c.), przy założeniu, że zasada wolności umów ma tu zastosowanie, ze względu na naruszenie kryterium właściwości (natury) stosunku – moim zdaniem – niezależnie od tego, czy przyjmuje się węższe rozumienie tego kryterium – jako wymóg pozostawania w zgodzie z obiektywnymi właściwościami (cechami charakterystycznymi) materii spraw objętych umową, czy też szersze rozumienie właściwości zobowiązania – jako nakaz respektowania podstawowych cech stosunku zobowiązaniowego, czyli tych elementów, których brak mógłby prowadzić do podważenia sensu nawiązanej więzi prawnej¹⁷.

W doktrynie prezentowane są wątpliwości dotyczące innych jeszcze modyfikacji zarządu nieruchomością wspólną¹⁸.

Dalsza część artykułu poświęcona jest szczegółowym zagadnieniom zaskarżania uchwał wspólnot mieszkaniowych na podstawie art. 25 u.w.l.

III

1. Art. 25 u.w.l. w ust. 1 stanowi, iż właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę 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.

Naprzód należy stwierdzić, że ustawodawca nie precyzuje ogólnie, czego uprawniony, zaskarżając uchwałę, może żądać.

J. Ignatowicz¹⁹ wskazuje, iż art. 25 u.w.l. wzorowany był na art. 42 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze²⁰, ale nie jest z nim identyczny. W art. 42 § 3 pr. spółdz. wyraźnie mówi się o powództwie o uchylenie uchwały, tak też bywa dookreślane uprawnienie właściciela lokalu

¹⁷ M. S z c z y g i e ł, *Właściwość (natura) stosunku zobowiązaniowego jako ograniczenie zasady swobody umów*, Palestra 1997, nr 7-8, s. 18.

¹⁸ Zob. M. N a z a r, *Własność...*, co do umownego przyjmowania zasad zarządu opierającego się na przepisach k.c. dotyczących współwłasności (art. 19 u.w.l.) w przypadku wspólnot dużych – s. 91, zob. s. 76.

¹⁹ J. I g n a t o w i c z, *Komentarz...*, s. 91.

²⁰ Tekst jednolity: Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288.

na gruncie art. 25 u.w.l.²¹ M. Nazar²² twierdzi, że można przyjąć, iż chodzi o powództwo o unieważnienie uchwały wspólnoty. Rozbieżność ujęć dotyczy jednak wyłącznie użytej nomenklatury, nie kryje się za nią dyferencjacja materialnoprawnych skutków, jakie chce wywołać powód na podstawie art. 25 u.w.l. W razie spełnienia przesłanek w grę wchodzi sankcja wadliwej czynności prawnej w postaci nieważności względnej (inaczej nazywanej unieważnialnością czy wzruszalnością), uprawniająca sąd do uchylecia (unieważnienia) uchwały. Ta sama sankcja występuje na gruncie art. 42 pr. spółdz.²³

Materialnoprawną legitymację czynną do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały ma właściciel lokalu, wskazany *expressis verbis* w art. 25 ust. 1 u.w.l. Nie budzi jednak wątpliwości, że lokal może być przedmiotem współwłasności²⁴; powstaje więc pytanie: czy powództwo o uchylenie mają wnosić wszyscy współwłaściciele, czy też może ci, którzy skupiają większość udziałów, a może każdy ze współwłaścicieli? Moim zdaniem, znaleźć tu może zastosowanie art. 209 k.c., dający uprawnienie każdemu ze współwłaścicieli do dokonania tzw. czynności zachowawczej. Do obrony jest bowiem pogląd, że wytoczenie powództwa w przedmiotowej sprawie służy szeroko pojętemu zachowaniu wspólnego prawa zwłaszcza wtedy, gdy zmierza do unicestwienia uchwały ograniczającej bezprawnie uprawnienia właścicieli lokali albo nakładającej na nich sprzeczne z prawem obowiązki.

Legitymację procesową do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały ma prokurator na podstawie art. 7 k.p.c. oraz Rzecznik Praw Obywatelskich na podstawie art. 14 pkt 4 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich²⁵.

Biernie legitymowana w procesie o uchylenie uchwały jest wspólnota mieszkaniowa – co wynika z treści art. 25 ust. 1a *in principium* u.w.l. W

²¹ Zob. S. Trociuk, *Prawo mieszkaniowe: najem lokali – własność lokali*, Warszawa 1998, s. 153, J. Ignatowicz, *Komentarz...*, s. 91.

²² M. Nazar, *Własność...*, s. 88.

²³ Zob. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1996, s. 303.

²⁴ Tak E. Drozd, *Prawa i obowiązki właścicieli lokali*, Rejent 1995, nr 3, s. 9-10.

²⁵ Dz.U. z 1991 r. Nr 109, poz. 471.

procesie wspólnota jest reprezentowana, zgodnie z art. 21 ust. 1 u.w.l., przez zarząd²⁶.

2. Ustalenie, jaki sąd jest właściwy rzeczowo do rozpatrzenia powództwa o uchylenie uchwał wspólnot mieszkaniowych, nie jest łatwe. M. Nazar²⁷ wskazuje, że prawo żądania uchylenia uchwały jest roszczeniem niepieniężnym, którego funkcją jest zapewnienie prawidłowego zarządu wspólną nieruchomością, który to zarząd niewątpliwie należy do kategorii spraw majątkowych. W konkluzji autor stwierdza, że właściwym rzeczowo będzie sąd rejonowy (art. 16 k.p.c.). Takie podejście budzi jednak wątpliwości. Jeśli przyjąć, że prawa podmiotowe dzieli się na majątkowe i niemajątkowe, zależnie od tego, czy są bezpośrednio uwarunkowane interesem ekonomicznym, czy nie²⁸ – to np. jak ocenić prawo żądania uchylenia uchwały naruszającej dobra osobiste właściciela lokalu²⁹. Moim zdaniem, jako prawo niemajątkowe, ze względu na bezpośrednie uwarunkowanie tego żądania interesem niemajątkowym, związanym z ochroną dóbr osobistych. Wydaje się, że nie pozbawione sensu jest twierdzenie jeszcze dalej idące, zgodnie z którym prawo żądania uchylenia uchwały ma niemajątkowy charakter, niezależnie od podstawy powództwa. Argumentem jest niemożność ustalenia ekonomicznej wartości tego prawa, pewne znaczenie może też mieć porównanie (z uwzględnieniem wszelkich różnic) np. z prawem zaskarżania uchwał spółników w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, które to prawo, należąc do tzw. praw korporacyjnych, odróżniane bywa od praw majątkowych przysługujących spółnikom³⁰. Konsekwencją przyjęcia koncepcji zakładającej niemajątkowy charakter prawa żądania uchylenia uchwały jest właściwość rzeczowa sądu okręgowego do rozpoznania sprawy z powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, zgodnie z art. 17 pkt 1 k.p.c.

Miejscowo właściwym sądem będzie w zasadzie ten, w którego okręgu położona jest nieruchomość wspólna, podlegająca zarządowi danej wspól-

²⁶ Tak też G. Bieniek, Z. Marmaj, *Ustawa...*, s. 69.

²⁷ M. Nazar, *Własność...*, s. 88.

²⁸ A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 128.

²⁹ Sytuacja taka wydaje się możliwa – choćby przez fakt występowania tego typu spraw na gruncie prawa spółdzielczego. W zakresie podstaw do takiego powództwa, moim zdaniem, bowiem brak różnic pomiędzy prawem spółdzielczym a u.w.l. Por. T. Fijałkowski, *Prawo spółdzielcze*, Warszawa 1997, s. 43, przypis 85.

³⁰ Zob. K. Kruczałak, *Prawo handlowe. Zarys wykładu*, Warszawa 1994, s. 153.

noty mieszkaniowej. Jak wskazuje M. Nazar³¹, nieruchomości ta stanowi odpowiednik siedziby osoby prawnej lub innego podmiotu nie będącego osobą prawną: *per analogiam* art. 30 k.p.c.

Sąd rozpoznaje sprawę w trybie procesowym (w art. 25 ust. 1a u.w.l. wyraźnie mówi się o powództwie). Wyrok uchylający uchwałę ma charakter konstytutywny, gdyż zmienia stan prawny istniejący we wspólnocie mieszkaniowej³². Wyrok wywołuje skutek *ex tunc*, to jest z mocą wsteczną od chwili podjęcia uchwały³³. Od pozwu w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej pobiera się wpis w kwocie 80 zł – § 12 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 grudnia 1996 r. w sprawie określenia wysokości wpisów w sprawach cywilnych³⁴.

3. A. Jako pierwszą podstawę powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej art. 25 ust. 1 u.w.l. wymienia niezgodność uchwały z przepisami prawa. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzącego do jej podjęcia – właściciel lokalu może więc zgłaszać zarówno zarzuty merytoryczne, dotyczące treści uchwały, jak i formalne³⁵.

Tryb podejmowania uchwał określa art. 23 u.w.l. – zasadniczo uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Uchwały są podejmowane na zebraniu bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd albo też przy zastosowaniu metody mieszanej. Analogicznie do ustaleń doktryny i judykatury dotyczących art. 42 pr. spółdz. (oraz regulacji ten przepis poprzedzających) można przyjąć, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość ta miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały³⁶. Na marginesie należy wskazać na

³¹ M. Nazar, *Własność...*, s. 88.

³² Por. W. Broniewicz, *Postępowanie cywilne w zarysie*, Warszawa 1995, s. 201.

³³ Zob. Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 1997, s. 285.

³⁴ Dz.U. z 1996 r. Nr 154, poz. 753 z późn. zm.

³⁵ Por. M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze, Komentarz*, Warszawa 1985, s. 113 – moim zdaniem w przedmiotowym zakresie w pełni można skorzystać z dorobku doktryny i orzecznictwa dotyczących prawa spółdzielczego; podobnie M. Nazar, *Własność...*, s. 87.

³⁶ Por. M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo...*, s. 113-114, podobnie M. Nazar, *Własność...*, s. 87-88. Por. też K. Pietrzykowski, *Prawo spółdzielcze*, Zielona Góra 1995, s. 131, tezy 89-91.

mogące się pojawić trudności dowodowe wynikające z faktu, iż ustawa o własności lokali nie przewiduje spisywania protokołu z obrad, podczas których są podejmowane uchwały; wymóg ustalania treści uchwały na piśmie dotyczy tylko powiadomień właścicieli lokali, jeśli uchwała została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie (art. 23 ust. 3 u.w.l.)³⁷.

Jeśli chodzi o niezgodność z przepisami prawa, stanowiącą podstawę do zarzutów merytorycznych stawianych uchwałom, to ogólnie można stwierdzić, że chodzi tu o niezgodność z przepisami bezwzględnie obowiązującymi.

B. Kolejną podstawą powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, zgodnie z art. 25 ust. 1 u.w.l., jest niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali. Jak się wydaje, będzie tu chodzić o niezgodność z umową, o której mowa np. w art. 18 ust. 1 u.w.l., dotyczącą modyfikacji zasad zarządu nieruchomością wspólną. Umowa, wyłączając regulacje płynące z przepisów o charakterze dyspozytywnym, stawać będzie za prawo dla właścicieli lokali i zarządu. Innym przykładem może być umowa z art. 23 ust. 2 u.w.l. określająca zasadę, że w głosowaniu w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Należy pamiętać, że nie będzie sprzeczna z umową właścicieli lokali uchwała zaprotokołowana przez notariusza, zmieniająca sposób zarządu nieruchomością wspólną określony w tejże umowie, zgodnie z art. 18 ust. 2a u.w.l.

C. Ostatnią podstawą powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, wskazaną w art. 25 ust. 1 u.w.l., jest naruszenie interesów właściciela lokalu, w szczególności przez naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. W ramach tej podstawy sąd będzie badał uchwałę w zakresie jej celowości, rzetelności i gospodarności³⁸. Będzie tu chodzić o przypadki, w których uchwała wprowadzi z formalnego punktu widzenia nie narusza żadnego (innego niż art. 25 u.w.l.) przepisu, ale jest z gospodarczego lub osobistego punktu widzenia dla skarżącego właściciela lokalu z usprawiedliwionych powodów niekorzystna³⁹. Jako przykład naruszenia interesów właściciela lokalu, ze wzglę-

³⁷ Na fakt ten zwraca uwagę J. Skąpski, *Własność...*, s. 229.

³⁸ Por. S. Trociuk, *Prawo...*, s. 153.

³⁹ Przedstawione ujęcie jest parafrazą wypowiedzi J. Ignatowicza, *Komentarz...*, s. 91, teza 2, który w komentarzu do pierwotnego brzmienia art. 25 u.w.l. kwalifikuje stan

du na nieprawidłowe decyzje wspólnoty w ramach zarządu nieruchomością wspólną, można podać uchwałę, zgodnie z którą wybrano zbyt kosztowny sposób remontu nieruchomości wspólnej, bez analizy innych możliwości i ofert (w drodze np. przetargu).

Dla skuteczności powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej wystarczy, że powód wykaże zasadność zarzutu z choćby jednej z podstaw wskazanych wyżej w A, B i C, gdyż art. 25 ust. 1 u.w.l. wymienia te podstawy alternatywnie.

IV

Art. 25 ust. 1a u.w.l. ogranicza w czasie prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, stanowiąc, iż powództwo to może być wytoczone w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Powyższy sześciotygodniowy termin jest terminem zawitym (prekluzyjnym), co oznacza, że po jego upływie uprawnienie do zaskarżenia uchwały wygasa⁴⁰; fakt ten sąd uwzględnia z urzędu.

V

Art. 25 ust. 2 u.w.l. odnosi się do wykonalności zaskarżonej uchwały – zasadniczo podlega ona wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

Jak wskazuje się w doktrynie⁴¹, w zakresie wstrzymania wykonalności uchwały mają zastosowanie przepisy dotyczące zabezpieczenia powództwa – art. 730 i nast. k.p.c. Zasadniczo wstrzymanie wykonalności uchwały nastąpi na wniosek, w którym należy uwiarygodnić swoje żądanie uchylenia uchwały oraz wskazać, że brak zabezpieczenia mógłby pozbawić wierzyciela zaspokojenia. Należy podzielić pogląd, że zarządzenie tymcza-

niekorzystności uchwały dla członka wspólnoty z gospodarczego lub osobistego punktu widzenia – jako sprzeczność uchwały z prawem.

⁴⁰ Tak J. Ignatowicz, *Komentarz...*, s. 91, teza 3 *in fine*.

⁴¹ J. Ignatowicz, *Komentarz...*, s. 91-92, teza 5; M. Nazar, *Własność...*, s. 88; S. Trociuk, *Prawo...*, s. 154.

sowe o wstrzymaniu wykonania uchwały sąd może wydać nie tylko na wniosek, lecz także z urzędu (M. Nazar – przypis 41). Możliwość taka wynika z treści art. 25 ust. 2 u.w.l., za taką wykładnią przemawia też argument, że gdyby przepis ten nie wprowadzał modyfikacji do trybu zabezpieczenia powództwa, to byłby zbędny jako *superfluum*, w jego braku art. 730 i nast. k.p.c. miałyby i tak zastosowanie, podobnie jak ma to miejsce w prawie spółdzielczym⁴².

Jeśli uchwała nie zostanie zaskarżona w przepisany terminie, to ze względu na przyjętą przez ustawodawcę sankcję nieważności względnej ulegnie konwalidacji, nawet jeśli jest sprzeczna z prawem. Art. 58 k.c. nie ma tu zasadniczo zastosowania⁴³.

Na zakończenie wypada stwierdzić, że prawo zaskarżania uchwał wspólnoty mieszkaniowej jest instytucją potrzebną, gdyż w sposób logiczny dopełnia ona, w szczególności, zasadę woli właścicieli lokali, dając możliwość wdrożenia sądowej kontroli zarządu nieruchomością wspólną.

Wydaje się, że przedmiotowa instytucja funkcjonowałaby lepiej, gdyby przepisy ustawy o własności lokali przewidywały konieczność sporządzania protokołów z obrad, podczas których wspólnota mieszkaniowa podejmuje uchwały. Postępowanie dowodowe sądu byłoby wówczas ułatwione.

Pod rozwagę należałoby wziąć także kwestię materialnoprawnej legitymacji czynnej do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Moim zdaniem, należy przyznać taką legitymację także zarządowi (w skład którego może wchodzić osoba nie należąca do grona właścicieli lokali – art. 20 ust. 1 zd. 2 u.w.l.) – wzorem art. 42 § 2 *in fine* prawa spółdzielczego. Przyczyniłoby się to do racjonalniejszego zarządzania nieruchomością wspólną.

⁴² Zob. M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze...*, s. 116-117.

⁴³ Por. jednak mogące mieć pełne zastosowanie do ustawy o własności lokali uwagi M. Gersdorfa, J. Ignatowicza, *Prawo...*, s. 108-110.