

*Joanna Kosińska*

## **Status prawny zarządu wspólnoty mieszkaniowej – zagadnienia wybrane**

Wielokrotnie poruszane w literaturze problemy zarządu nieruchomością wspólną według ustawy o własności lokali wciąż wywołują spory i rozbieżności w doktrynie. Jednym z takich problemów jest niewątpliwie status zarządu we wspólnocie mieszkaniowej. Pojęciem „zarząd” ustawodawca posługuje się w tej ustawie w różnych znaczeniach. Przedmiotem rozważań niniejszego opracowania będzie jednakże pojęcie zarządu, którym ustawodawca posłużył się w art. 19, 20 i 21 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali<sup>1</sup> (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903). Analizowany będzie zatem zarząd powoływany na mocy uchwały o jego wyborze, podjętej przez właścicieli lokali tworzących tzw. dużą wspólnotę mieszkaniową, czyli taką, gdzie lokali wyodrębnionych wraz z lokalami nie wyodrębnionymi jest więcej niż siedem. Zarząd ten jest powoływany obligatoryjnie w ustawowym modelu zarządzania nieruchomością wspólną w dużej wspólnocie mieszkaniowej, gdy właściciele lokali nie określili odmiennie sposobu zarządu w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego lub w podjętej później przez właścicieli lokali uchwale zaprotokołowanej przez notariusza. Zarząd, zgodnie z przepisem art. 20 ustawy o własności lokali, może być jednoosobowy lub kilkuosobowy. Jego członkiem może być wyłącznie osoba fizyczna, wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza

---

<sup>1</sup> Powoływana dalej jako ustawa lub ustawa o własności lokali.

ich grona. Nie może więc w skład zarządu wchodzić osoba prawna bądź inna jednostka organizacyjna nie będąca osobą prawną. Krytycznie należy przy tym ocenić brak zastrzeżenia przez ustawodawcę, że członkiem zarządu może być tylko osoba fizyczna mająca pełną zdolność do czynności prawnych<sup>2</sup>.

Może się zdarzyć, że członkiem jednoosobowego zarządu będzie wyłącznie osoba fizyczna nie będąca właścicielem lokalu. W tym miejscu pojawia się kwestia wskazania różnicy między takim jednoosobowym zarządem a zarządcą (osobą fizyczną), któremu zarząd nieruchomością wspólną został powierzony na podstawie przepisu art. 18 ustawy o własności lokali. Właściciele lokali mogą bowiem w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali bądź w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego lub w podjętej później przez właścicieli lokali uchwale zaprojektowanej przez notariusza powierzyć zarząd nieruchomością wspólną osobie fizycznej albo prawnej. Wykładnia systemowa przepisów rozdziału czwartego ustawy o własności lokali przemawia za przyjęciem, że zamiarem ustawodawcy było odróżnienie „zarządu” z art. 20 ustawy o własności lokali od „zarządcy” z art. 18 ustawy<sup>3</sup>. W przepisach art. 29-32a ustawy o własności lokali ustawodawca wyraźnie odróżnia zarząd od zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zgodnie z przepisem art. 33 ustawy, w razie powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej w trybie przewidzianym w art. 18 ust. 1, w braku odmiennych postanowień umowy, stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału czwartego, czyli również przepisy dotyczące zakresu uprawnień i obowiązków zarządu. Zasadnicza różnica przejawia się w sposobie powoływania zarządu i zarządcy. Zarząd bowiem powoływany jest na mocy uchwały właścicieli lokali o jego wyborze, do której znajdują zastosowanie przepisy art. 23 ustawy o własności lokali, dotyczące sposobu podejmowania uchwał przez właścicieli lokali, natomiast zarządcą sprawuje zarząd (zarządzanie)

---

<sup>2</sup> Inaczej np. art. 18 § 1 ustawy z dnia 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. Nr 94, poz. 1037 z późn. zm.), powoływanej dalej jako k.s.h., gdy chodzi o członków zarządu, rady nadzorczej, komisji rewizyjnej albo likwidatora spółek.

<sup>3</sup> Inaczej M.J. Naworski, *Status prawny wspólnoty mieszkaniowej*, Monitor Prawniczy 2002, nr 13, s. 597.

nieruchomością wspólną na podstawie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu bądź zawartej później umowy o powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną. Stronami tych umów są właściciele lokali, z zastrzeżeniem przepisu art. 18 ust. 2 ustawy, który stanowi, że w razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu. Obie umowy muszą być zawarte w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Ponadto właściciele lokali mogą powierzyć zarząd nieruchomością wspólną osobie fizycznej albo prawnej na podstawie podjętej przez nich uchwały zaprotokołowanej przez notariusza. W przypadku dużej wspólnoty mieszkaniowej, do sposobu podjęcia tej uchwały znajdują zastosowanie przepisy art. 23 ustawy o własności lokali (np. zasada głosowania większościowego<sup>4</sup>), przy czym istnieje konieczność zamieszczenia tej uchwały w protokole sporządzonym przez notariusza. Zgodnie z art. 104 § 3 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369), notariusz spisuje protokoły w celu stwierdzenia przebiegu pewnych czynności i zdarzeń wywołujących skutki prawne, w szczególności dotyczące stawiennictwa stron i złożonych przez nich oświadczeń, a także na żądanie strony stawającej – niestawiennictwa strony drugiej. Zgodnie z § 4 art. 104 ustawy – Prawo o notariacie, protokoły spisuje się w formie aktu notarialnego. Pojawia się jednakże problem skuteczności uchwały o powierzeniu zarządu, jeżeli nie została ona zaprotokołowana przez notariusza. Na wstępie trzeba zaznaczyć, że taka uchwała właścicieli lokali niewątpliwie jest czynnością prawną wywołującą skutki cywilnoprawne w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego. Wywołuje ona skutek zewnętrzny w postaci powierzenia (zlecenia) zarządzania nieruchomością wspólną osobie fizycznej bądź prawnej. Zgodnie zaś z przepisem art. 73 § 2 k.c., jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej formę szczególną, inną niż zwykła forma pisemna, to czynność dokonana bez zachowania tej formy jest nieważna, dlatego zarówno umowy, o których mowa w przepisie art. 18 ust. 1 ustawy, jak i uchwała o powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną nie wywołują żadnych skutków praw-

---

<sup>4</sup> Przy zawieraniu umów jest wymóg konsensu, czyli zgodności oświadczeń woli wszystkich właścicieli lokali.

nych, jeżeli nie zostały dokonane we właściwej formie. Zarówno wykładnia systemowa, jak i funkcjonalna przepisów ustawy o własności lokali przemawiają za tym, że w tym zakresie do wskazanej uchwały nie znajduje zastosowania art. 25 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym właściciel lokalu może zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa. Jeżeli nikt nie zaskarży takiej uchwały w sześciotygodniowym terminie przewidzianym w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, to w związku z tym, że wskazany termin jest terminem zawitym, a ustawodawca przyjął koncepcję nieważności względnej (wzruszalności) takiej uchwały<sup>5</sup>, uchwała ta ulegnie konwalidacji, nawet jeśli jest sprzeczna z prawem. Zastosowanie bowiem tego przepisu do uchwały o powierzeniu zarządu, podjętej w dużej wspólnocie mieszkaniowej na podstawie art. 18 ust. 2a ustawy, prowadziłoby do obejścia bezwzględnie obowiązujących przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Taki pogląd jest również uzasadniony ze względu na konieczność wykazania przez zarządcę umocowania do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej wobec osób trzecich. Uchwała stanowi też podstawę wpisu do księgi wieczystej<sup>6</sup>. Do tego zagadnienia powrócę jeszcze w dalszej części opracowania.

Można jednakże rozważyć możliwość zastosowania konstrukcji konwersji nieważnej czynności prawnej<sup>7</sup> w przypadku podjęcia w dużej wspólnocie mieszkaniowej uchwały o powierzeniu zarządu osobie fizycznej, a uchwała ta nie została zaprotokołowana przez notariusza. Uchwała taka odpowiada wszystkim wymaganiom tzw. zastępczej czynności prawnej, uchwale o wyborze jednoosobowego zarządu na podstawie art.

---

<sup>5</sup> J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 91; P. Pełczyński, *Zaskarżenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej na gruncie ustawy o własności lokali*, Rejent 2000, nr 6, s. 114, 118-119.

<sup>6</sup> Zaś zgodnie z art. 31 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.), zwanej dalej u.k.w.ih., wpis w księdze wieczystej może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególnie nie przewidują innej formy dokumentu.

<sup>7</sup> Nie ma przy tym znaczenia, czy konwersję traktujemy jako odrębną instytucję w polskim systemie prawa cywilnego, czy jako sposób wykładni, zabieg interpretacyjny. Z. Radwański, [w:] *System Prawa Prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna*, t. 2, Warszawa 2002, s. 431-432.

20 ustawy o własności lokali. Koncepcja konwersji nie znajdzie jednakże zastosowania w przypadku niezaprotokołowanej przez notariusza uchwały o powierzeniu zarządu osobie prawnej, gdyż zgodnie z art. 20 ustawy o własności lokali w modelu ustawowym zarządzania nieruchomością wspólną w dużej wspólnocie mieszkaniowej członkiem zarządu nie może być osoba prawna.

Podkreślić również należy, że nie do przyjęcia jest sytuacja, gdy właściciele lokali, którzy podjęli uchwałę o wyborze zarządu na podstawie art. 20 ustawy o własności lokali, jednocześnie lub później podejmują uchwałę o powierzeniu zarządzania (administrowania) nieruchomością osobie fizycznej lub prawnej, i uchwała ta, konstytuując sposób zarządu nieruchomością wspólną, ustala, iż nieruchomością nie będzie zarządzać bezpośrednio zarząd, ale zarządca. Przede wszystkim należy wskazać, że niedopuszczalne jest, aby w jednej wspólnocie mieszkaniowej funkcjonował równocześnie zarząd i zarządca, o którym mowa w art. 18 ustawy. Taka zasada wynika jednoznacznie z przepisu art. 18 ust. 3 ustawy o własności lokali, który stanowi, że jeżeli sposobu zarządu nie określono inaczej w umowie, o której mowa w ust. 1, lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone w rozdziale czwartym ustawy o własności lokali. Oznacza to również, że zasady z rozdziału czwartego ustawy przestają obowiązywać, jeżeli w umowie bądź w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza powierzono zarząd osobie fizycznej bądź prawnej, dlatego też należy przyjąć, iż nawet jeżeli w uchwale o powierzeniu zarządu nie zawarto postanowienia o odwołaniu dotychczasowego zarządu, powołanego zgodnie z art. 20 ustawy, to zarząd ten należy uznać za odwołany z chwilą podjęcia skutecznej uchwały o powierzeniu zarządu osobie fizycznej bądź prawnej i od tego momentu zarząd ten nie jest uprawniony do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej.

W praktyce mamy również do czynienia z sytuacją, gdy zarząd wybrany przez właścicieli lokali zawiera w imieniu wspólnoty mieszkaniowej umowę o świadczenie usług z oznaczonym zarządcą, na podstawie której zarządca wykonuje czynności związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Na ogół zakres czynności jest w tym przypadku węższy niż w umowie o powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną na podstawie art. 18 ustawy o własności lokali i obejmuje czynności zwykłego zarządu, które zgodnie z przepisem art. 22 ust. 1 ustawy o własności lokali zarząd

podejmuje samodzielnie<sup>8</sup>. Należy przyjąć, że zawarcie przedmiotowej umowy o świadczenie usług jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu i dlatego, zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali, do jej zawarcia konieczna jest uchwała wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do jej dokonania. Trzeba jednak podkreślić, że mimo zawarcia takiej umowy zarząd pozostanie uprawniony do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej. Zarządcy, z którym została zawarta taka umowa, może zostać udzielone pełnomocnictwo do samodzielnej reprezentacji wspólnoty przy czynnościach zwykłego zarządu.

Zgodnie z przepisem art. 21 ustawy o własności lokali, zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Na gruncie wskazanego rozwiązania prawnego powstały w nauce prawa cywilnego rozbieżne teorie co do charakteru reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej przez zarząd. Jeszcze na podstawie przepisów nieobowiązującego już rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 94, poz. 848)<sup>9</sup> wypowiedziany został pogląd, że ogół właścicieli lokali jest przymusową ustawową *sui generis* organizacją właścicieli lokali wyposażoną we własne organy (mimo że przepisy rozporządzenia o własności lokali nie przewidywały istnienia wspólnoty mieszkaniowej<sup>10</sup>), przy czym umocowanie zarządu do działania wynika wprost z przepisów ustawy i nie mają do niego zastosowania ogólne zasady o pełnomocnictwie<sup>11</sup>. Po wejściu w życie ustawy o własności lokali w doktrynie rozważano dla wyjaśnienia pozycji prawnej zarządu dwie koncepcje: przedstawicielstwa ustawowego i organu osoby prawnej, przy czym podkreślano, że umocowanie do dokonywania czynności za wspólnotę ma swoje źródło z pewnością w usta-

---

<sup>8</sup> E. Bończak-Kucharczyk, *Zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi*, Warszawa 2000, s. 75-78 oraz s. 129.

<sup>9</sup> Powoływane dalej jako rozporządzenie o własności lokali.

<sup>10</sup> Brak w rozporządzeniu o własności lokali regulacji odpowiadającej obowiązującemu obecnie przepisowi art. 6 ustawy o własności lokali.

<sup>11</sup> S. Szer, *Własność lokali. Przyczynki do wykładni prawa z 24 X 1934 r.*, Przegląd Notarialny 1934, nr 23, s. 10.

wie<sup>12</sup>. Za niewątpliwie dominujący w doktrynie należy uznać pogląd<sup>13</sup>, że zarząd powoływany zgodnie z przepisem art. 20 ustawy o własności lokali jest czymś w rodzaju organu osoby prawnej<sup>14</sup>. Należy jednak wspomnieć, że ostatnio zaprezentowane zostało stanowisko, iż zarówno w art. 20, jak i art. 18 ustawy o własności lokali chodzi o ustanowienie zarządcy nieruchomością wspólną, który będzie pełnomocnikiem właścicieli lokali<sup>15</sup>. Jakkolwiek do zarządcy ustanowionego na podstawie art. 18 ustawy można zastosować koncepcję pełnomocnictwa<sup>16</sup>, to jednak jako mocodawcę należałoby wskazać wspólnotę mieszkaniową, a nie właścicieli lokali. Nie wydaje się natomiast, aby możliwe było zastosowanie koncepcji pełnomocnictwa dla wyjaśnienia pozycji zarządu, o którym mowa w art. 20 ustawy. Zarząd ten powoływany jest uchwałą o jego wyborze, do której stosuje się przepis art. 23 ustawy o własności lokali. Zgodnie z tym przepisem, zasadą jest, że uchwały zapadają większością głosów liczoną według wielkości udziałów. Jeżeli przyjąć, że to właściciele lokali udzielają członkom zarządu pełnomocnictwa i traktować uchwałę o wyborze jako ich oświadczenia woli, to w praktyce najczęściej będziemy mieli do czynienia z oświadczeniami o udzieleniu pełnomocnictwa oraz oświadczeniami odmawiającymi udzielenia pełnomocnictwa. Ustawodawca bowiem nie zastrzegł dla podejmowania uchwały o wyborze zarządu zasady jednomyślności. Brak jest zresztą przesłanek do postulowania przyjęcia takiej zasady w dużych wspólnotach mieszkaniowych, gdyż zasada głosowania większościowego niewątpliwie ułatwia właścicielom lokali wybór zarządu.

Jeżeli zaś przyjąć, że to nie właściciele lokali, ale wspólnota mieszkaniowa jako jednostka organizacyjna udziela pełnomocnictwa członkom zarządu w uchwale o wyborze zarządu, to byłoby to sprzeczne nie tylko

---

<sup>12</sup> E. D r o z d, *Zarząd nieruchomością wspólną według ustawy o własności lokali*, Rejent 1995, nr 4, s. 24; M. N a z a r, *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne*, Lublin 1995, s. 81.

<sup>13</sup> E. D r o z d, *op. cit.*, s. 24; E. G n i e w e k, „*Wspólnota mieszkaniowa*” według ustawy o własności lokali, Rejent 1995, nr 1, s. 41; M. N a z a r, *op. cit.*, s. 81; J. I g n a t o w i c z, *op. cit.*, s. 80; R. D z i c z e k, *Własność lokali Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2003, s. 139.

<sup>14</sup> Analogiczne rozwiązanie znajduje się w art. 97 § 1 k.s.h.

<sup>15</sup> M. J. N a w o r s k i, *op. cit.*, s. 597.

<sup>16</sup> M. N a z a r, *op. cit.*, s. 100.

z wykładnią lingwistyczną, ale i systemową przepisów ustawy o własności lokali, które wskazują, że zarząd nie jest odrębnym podmiotem prawnym i funkcjonuje tylko w strukturze, jaką jest wspólnota mieszkaniowa, dlatego koncepcja organu osoby prawnej dla wyjaśnienia pozycji prawnej zarządu we wspólnocie mieszkaniowej jest niewątpliwie bardziej odpowiednia.

Taką też konstrukcję potwierdza ustawodawca, dodając art. 33<sup>1</sup> w kodeksie cywilnym, zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 49, poz. 408). Przepis art. 33<sup>1</sup> § 1 stanowi, że do jednostek organizacyjnych nie będących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych, natomiast, zgodnie z uzasadnieniem Rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, przepis art. 33<sup>1</sup> § 1 k.c. odnosi się wyłącznie do wyróżnionych ustawą jednostek organizacyjnych, którym przepisy prawne przyznały zdolność prawną, lecz nie obdarzyły osobowością prawną. Do kategorii tej należą więc osobowe spółki handlowe i wspólnota mieszkaniowa właścicieli lokali<sup>17</sup>. Pewne wątpliwości budzi w doktrynie odmienność sformułowania art. 6 zd. 2 ustawy o własności lokali i art. 8 k.s.h.<sup>18</sup> Należałoby jednak w takiej sytuacji raczej postulować *de lege ferenda* ujednoczenie brzmienia tych regulacji w celu usunięcia wszelkich wątpliwości, niż przychylić się do przyjęcia wniosku wynikającego z tej różnicy sformułowań, że wspólnota mieszkaniowa pozbawiona jest zdolności prawnej i nie znajduje do niej zastosowania przepis art. 33<sup>1</sup> k.c.<sup>19</sup>

Przyjmując, że dodany przepis art. 33<sup>1</sup> k.c. znajduje zastosowanie do wspólnoty mieszkaniowej, odpowiednio stosuje się do niej przepis art. 38 k.c., który stanowi, że osoba prawna działa przez swoje organy w sposób przewidziany w ustawie i w opartym na niej statucie, dlatego też zarząd dużej wspólnoty mieszkaniowej należy traktować zdecydowanie jako organ tej wspólnoty, którego uprawnienie do działania wynika wprost z prze-

---

<sup>17</sup> Rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, Druk Sejmowy nr 666, s. 20.

<sup>18</sup> M.J. Naworski, *op. cit.*, s. 595.

<sup>19</sup> Oczywiście odmienne stanowisko należałoby zająć, gdyby ustawodawca zrealizował postulat *de lege ferenda* uchylecia art. 6 zd. 2 ustawy o własności lokali; tak M.J. Naworski, *op. cit.*, s. 600.



pisów ustawy o własności lokali (art. 21 i art. 22), a nie z osobno wyrażonej woli podmiotu reprezentowanego – mocodawcy.

Na tle przepisów ustawy o własności lokali powstaje jednakże wiele problemów związanych z reprezentacją wspólnoty mieszkaniowej wobec osób trzecich. Zgodnie z art. 21 ustawy, zarząd reprezentuje dużą wspólnotę mieszkaniową na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Gdy zarząd jest kilkuosobowy (nawet dwuosobowy), oświadczenia woli za wspólnotę powinni składać przynajmniej dwaj jego członkowie. Gdy zarząd jest jednoosobowy, z istoty rzeczy zawsze występuje „cały” zarząd<sup>20</sup>. Zgodnie zaś z art. 22 ust. 1 ustawy, czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie, przy czym chodzi tu o czynności faktyczne, materialnoprawne (w tym jednostronne czynności prawne oraz umowy), czynności procesowe oraz czynności dokonywane przed organami administracyjnymi. Oznacza to, że zarząd składa samodzielnie oświadczenia woli za wspólnotę przy zawieraniu podstawowych umów związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, dotyczących np. dostawy ciepła, wody, energii elektrycznej dla nieruchomości wspólnej, bieżącej konserwacji i obsługi windy oraz innych urządzeń znajdujących się w częściach budynku należących do nieruchomości wspólnej, utrzymywania porządku i czystości, a także wywozu odpadów z nieruchomości wspólnej. Pojawia się tu jednak problem wykazania wobec osób trzecich, że osoba (bądź osoby) składająca oświadczenie woli jest członkiem zarządu wspólnoty mieszkaniowej, a zatem może reprezentować wspólnotę mieszkaniową przy dokonywaniu czynności prawnych. Niezbędne byłoby zatem legitymowanie się przez członków zarządu reprezentujących wspólnotę aktem ustanawiającym zarząd wspólnoty mieszkaniowej. Problem jednak polega na tym, że ustawodawca nie zamieścił w ustawie o własności lokali uregulowania dotyczącego obligatoryjnej formy pisemnej uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali<sup>21</sup>. Może się zatem zdarzyć, że wybrany zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali zarząd nie będzie mógł przedstawić wobec osób trzecich żadnego dokumentu potwierdzającego fakt powołania określonych

---

<sup>20</sup> J. Ignatowicz, *op. cit.*, s. 81.

<sup>21</sup> Jedynie przepis art. 23 ust. 3 stanowi, że o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel powinien zostać powiadomiony na piśmie.

osób na członków zarządu przez właścicieli lokali, tym samym osoby trzecie nie będą miały możliwości zweryfikowania uprawnień określonych osób do reprezentowania wspólnoty. Należy zatem *de lege ferenda* postulować wprowadzenie w ustawie o własności lokali obowiązku protokołowania uchwał właścicieli lokali<sup>22</sup>.

Sprawdzenie sposobu reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej wobec osób trzecich w ogóle nastęrcza znaczne trudności. Wspólnota mieszkaniowa nie jest bowiem podmiotem, który podlega jakiegokolwiek rejestracji. Jedynie przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece przewidują obowiązek wpisania sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Przepis § 51 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122) stanowi, że należy wpisać osobę zarządcy. Wskazuje to, że chodzi o zarządcę powołanego przez sąd<sup>23</sup> lub o zarządcę, któremu zarząd powierzono na podstawie art. 18 ustawy o własności lokali. Wpis ten jest co prawda obligatoryjny, ale nie konstytutywny<sup>24</sup>. Brak jest również w przypadku wspólnoty mieszkaniowej regulacji wprowadzającej odpowiedzialność wspólnoty wobec osób trzecich za szkodę wyrządzoną zgłoszeniem nieprawdziwych danych o reprezentacji wspólnoty bądź niezgłoszeniem takich danych podlegających obowiązkowi wpisu<sup>25</sup>.

Jeżeli natomiast sposób zarządu nie został wpisany w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej zgodnie z art. 24 ust. 2 u.k.w.ih., domniemywa się sposób zarządu wynikający z ustawy<sup>26</sup>. Sformułowanie tego przepisu oznacza, że osoby, które jako członkowie zarządu reprezentują wspólnotę, nie muszą być ujawnione w księdze

---

<sup>22</sup> W doktrynie wskazuje się także na inne problemy związane z brakiem wymogu pisemnej formy uchwał zebrania właścicieli lokali; J. Skąpski, *Własność lokali w świetle ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.*, KPP 1996, z. 2, s. 229-230; E. Drozd, *op. cit.*, s. 25.

<sup>23</sup> Obowiązek wynikający z art. 611 k.p.c.

<sup>24</sup> Obligatoryjność wynika z przepisu art. 24 ust. 2 u.k.w.ih. Brak bowiem wpisu powoduje domniemanie, że zarząd jest wykonywany w oparciu o przepisy ustawy; J. Skąpski, *op. cit.*, s. 230.

<sup>25</sup> Takie rozwiązanie znajduje się np. w przepisie art. 18 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.

<sup>26</sup> W doktrynie wskazuje się, że domniemanie to ma charakter wzruszalny E. Drozd, *op. cit.*, s. 19-20; J. Skąpski, *op. cit.*, s. 230.

wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. Zatem osoby trzecie nie mogą skutecznie ustalić, kto reprezentuje wspólnotę mieszkaniową i jaki jest sposób reprezentacji konkretnej wspólnoty – reprezentacja samodzielna czy łączna. Sytuację tę należy ocenić zdecydowanie negatywnie i postulować wprowadzenie znaczących zmian w tym zakresie.

W praktyce może dojść do sytuacji, że oświadczenia woli składają osoby, które nie są uprawnione do reprezentowania wspólnoty. Pomijając oczywiste przypadki rzekomej reprezentacji przez osoby, które nigdy nie zostały powołane do zarządu wspólnoty, można wymienić typowe przykłady dokonywania czynności prawnych z osobami nie będącymi członkami zarządu.

Po pierwsze, może się zdarzyć, że uchwała o wyborze zarządu zostanie podjęta w trybie niezgodnym z przepisami ustawy o własności lokali, na przykład z powodu braku odpowiedniej ilości głosów właścicieli lokali bądź niezachowania formalnego trybu zwołania zebrania lub zastosowania niewłaściwego sposobu oddawania albo obliczania głosów.

W tym miejscu zaznaczam, że trzeba krytycznie ocenić brak jakiegokolwiek uregulowania ustawowego co do formalnego trybu zwołania pierwszego zebrania właścicieli lokali. Zebrania takie zwoływane są zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 3 i art. 31 ustawy przez zarząd. Zarząd jednakże musi być wybrany przez właścicieli lokali. Na gruncie obowiązujących przepisów można odpowiednio zastosować przepis art. 30 ust. 1a ustawy, który wyjątkowo dopuszcza możliwość zwołania zebrania właścicieli lokali przez każdego właściciela lokalu<sup>27</sup>, przy czym co do trybu zwołania tego zebrania konieczne byłoby zastosowanie przepisu art. 32 ustawy.

Jak już wyżej wspomniałam, zgodnie z art. 25 ustawy właściciel lokalu może zaskarżyć do sądu w sześciotygodniowym terminie uchwałę (również o wyborze zarządu) z powodu jej niezgodności z przepisami prawa. Jeżeli uchwała ta zostanie przez sąd uchylona, to zgodnie z koncepcją nieważności względnej jest ona nieważna *ex tunc*<sup>28</sup>, dlatego też zarząd, który działał na jej podstawie, nie był organem wspólnoty i nie miał umocowania do jej reprezentowania. Jeżeli zaś nikt nie zaskarży takiej

---

<sup>27</sup> R. D z i c z e k, *op. cit.*, s. 154 wskazuje, że pierwsze zebranie powinien zwołać dotychczasowy właściciel nieruchomości.

<sup>28</sup> J. I g n a t o w i c z, *op. cit.*, s.92.

uchwały w przewidzianym terminie, to uchwała ta ulegnie konwalidacji, nawet jeśli jest sprzeczna z prawem.

Jednakże należy wskazać, że na tle art. 42 ustawy z dnia 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 z późn. zm.)<sup>29</sup> – analogiczne rozwiązanie jak w art. 25 ustawy o własności lokali – wyróżniono również pojęcie uchwały nieistniejącej, gdy występują takie podstawowe uchybienia w zakresie elementów konstytuujących uchwałę, jak niezwołanie walnego zgromadzenia (odpowiednio zebrania właścicieli lokali) czy brak wymaganej w ustawie większości głosów do podjęcia uchwały<sup>30</sup>. Jeżeli więc w rzeczywistości uchwała właścicieli lokali nie zapadła, to nie sposób mówić o niej, że jest ona ważna lub nieważna, uchwała bowiem w takim wypadku w ogóle nie istnieje, dlatego też nieistniejącej uchwały nie można zaskarżyć w trybie art. 25 ustawy o własności lokali. W takim wypadku możliwe jest natomiast wytoczenie powództwa o ustalenie (art. 189 k.p.c.), że uchwała nie istnieje lub bronienie się przed jej skutkami przez podniesienie w konkretnej sprawie zarzutu jej nieistnienia. Oczywiście osoby wybrane na członków zarządu na podstawie takiej nieistniejącej uchwały nie mogą skutecznie reprezentować wspólnoty wobec osób trzecich.

Po drugie, można wskazać sytuację, gdy w skład zarządu powołana zostanie osoba prawna. Sytuacja przedstawia się podobnie jak wyżej, gdyż treść uchwały jest sprzeczna z prawem, czyli z art. 20 ust. 1 zd. 2 ustawy o własności lokali. Pojawia się jednak problem, czy możliwe jest tu zastosowanie koncepcji nieważności względnej i konwalidacji takiej uchwały, jeśli nie zostanie ona zaskarżona czy też jako sprzeczna z przepisami ustawy jest bezwzględnie nieważna, zgodnie z art. 58 § 1 k.c. Warto odwołać się w tym zakresie do poglądów wyrażonych w doktrynie i orzecznictwie na tle przepisów ustawy – Prawo spółdzielcze<sup>31</sup>. Roz-

---

<sup>29</sup> Powoływanej dalej jako ustawa – Prawo spółdzielcze.

<sup>30</sup> Tak uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24.06.1994 r. III CZP 81/94, OSP 1995, nr 3, poz. 58; tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 października 1972 r. II CR 171/72, OSNCAP 1972, poz. 135; M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, Warszawa 1985, s. 110.

<sup>31</sup> Tak uchwała Sądu Najwyższego z dnia 4.04.1990 r. III CZP 7/90, OSNCAP 1990, nr 10-11, poz. 135, tak również uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 września 1969 r. III CZP 8/69, OSNCP 1970, nr 6, poz. 97; M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *op. cit.*, s. 108.

strzygnięcie, kiedy uchwała naruszająca przepisy prawa jest czynnością prawną bezwzględnie nieważną, a kiedy czynnością prawną unieważnialną należy uzależnić od oceny stopnia uchybienia zasadniczym wymaganiom obowiązujących przepisów. Uchwały właścicieli lokali rodzące skutki cywilnoprawne podlegają jako czynności prawne<sup>32</sup> odpowiednim przepisom zawartym w kodeksie cywilnym. Uchwały te nie mogą, podobnie jak inne czynności prawne, naruszać obowiązujących przepisów prawnych<sup>33</sup>. W przypadku powołania osoby prawnej na członka zarządu należy zaakceptować koncepcję nieważności bezwzględnej takiej uchwały. Nieuwzględnienie bowiem takich zasadniczych regulacji, jak przepis art. 20 ust. 1 zd. 2 ustawy o własności lokali, powoduje uznanie za niedopuszczalną treść uchwały o wyborze zarządu. Przy przyjęciu odmiennego rozwiązania przepis art. 20 ust. 1 zd. 2 byłby zbędny. Właściciele lokali mogliby z łatwością ominąć go, powołując osobę prawną na członka zarządu i nie zaskarżając uchwały do sądu. Tymczasem, zgodnie z obowiązującym obecnie brzmieniem art. 20 ust. 1 zd. 2 ustawy, osoba prawna nie może skutecznie reprezentować wspólnoty jako członek zarządu.

Jeżeli doszło już jednak do dokonania czynności prawnej przez rzekomego członka (bądź członków) zarządu, nieuprawnionego do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej, należy rozstrzygnąć, jak oceniać skuteczność tej czynności prawnej. Można tu rozważać dwie koncepcje: zastosowania przepisów art. 103 i 104 k.c. bądź przepisu art. 39 k.c. Wybór właściwego zależy od tego, jaka zostanie przyjęta teoria co do charakteru reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej przez zarząd. Jeżeli uznamy, że członkowie zarządu są pełnomocnikami właścicieli lokali, to konsekwencją tego będzie zastosowanie art. 103 k.c. Oznacza to, że umowa zawarta przez rzekomego członka zarządu wspólnoty nie będzie

---

<sup>32</sup> A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1998, s. 263-264; Z. Radwański, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 180-181.

<sup>33</sup> Przepisy rozdziału czwartego ustawy o własności lokali mają charakter szczególny. Formują one bowiem wymogi ustawowe, co do sposobu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, jednakże mają one charakter dyspozytywny (jest przy tym kwestią dyskusyjną, czy wszystkie mają taki charakter). Mogą one bowiem zostać zastąpione postanowieniami umowy lub uchwały właścicieli lokali, podjętej w stosownej formie na podstawie art. 18 ustawy. Jeżeli jednak takiej umowy bądź uchwały brak, obowiązują w całości przepisy rozdziału czwartego ustawy.

bezwzględnie nieważna (mamy tu bowiem do czynienia z sankcją bezskuteczności zawieszony), ale dopuszczalne będzie jej potwierdzenie przez właścicieli lokali i wówczas będzie ona w pełni ważna i skuteczna. Zgodnie jednakże z wcześniejszymi rozważaniami, bardziej przekonująca wydaje się teoria organu osoby prawnej dla wyjaśnienia pozycji zarządu we wspólnocie mieszkaniowej, dlatego też przy odpowiednim zastosowaniu przepisu art. 39 § 1 k.c. (w związku z nowym art. 33<sup>1</sup> k.c.) należy przyjąć, że osoba, która zawarła umowę, działając jako członek zarządu wspólnoty bez umocowania lub przekraczając zakres umocowania, jest obowiązana do zwrotu tego, co otrzymała od drugiej strony w wykonaniu umowy oraz do naprawienia szkody, którą druga strona poniosła przez to, że zawarła umowę nie wiedząc o braku umocowania. Umowa natomiast jest bezwzględnie nieważna i nie może zostać skutecznie potwierdzona przez wspólnotę mieszkaniową. Nie wyklucza to jednakże sytuacji, gdy mimo nieważności umowy nie dojdzie do odpowiedzialności osoby występującej w charakterze członka zarządu. Może to nastąpić, gdy mimo nieważności umowy dojdzie do jej wykonania i faktycznego potwierdzenia przez zawarcie nowej umowy z udziałem członka zarządu wspólnoty, uprawnionego do działania<sup>34</sup>.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że ustalenie istnienia bądź nieistnienia przesłanki „wiedzy o braku umocowania”<sup>35</sup> osoby trzeciej zawierającej umowę z rzekomym członkiem zarządu wspólnoty mieszkaniowej może sprawiać duże trudności w praktyce. Wiąże się to ze wspomnianym wcześniej brakiem rejestracji wspólnoty mieszkaniowej i niemożnością ustalenia przez osoby trzecie sposobu reprezentacji wspólnoty. Może bowiem dojść do kuriozalnej sytuacji, gdy w przypadku braku pisemnej formy uchwały o wyborze zarządu osoba trzecia opierać się będzie wyłącznie na ustnym oświadczeniu członka zarządu, że jest on uprawniony do reprezentacji określonej wspólnoty mieszkaniowej, dlatego raz jeszcze należy podkreślić postulat *de lege ferenda* wprowadzenia przy-

---

<sup>34</sup> S. D m o w s k i, S. R u d n i c k i, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga pierwsza. Część ogólna, Warszawa 2001, s. 120; S. G r z y b o w s k i, [w:] *System Prawa Cywilnego*, t. I, część ogólna, Wrocław i in. 1985, s. 375.

<sup>35</sup> Nie chodzi przy tym o dołożenie należytej staranności; tak S. G r z y b o w s k i, *op. cit.*, s. 375.

najmniej ustawowego wymogu pisemnej formy uchwał wspólnoty mieszkaniowej, wpisywanych do księgi protokołów.

Z innymi wątpliwościami mamy ponadto do czynienia w przypadku dokonywania przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Zgodnie bowiem z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali, do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Zatem przepis ten formułuje dwie niezbędne przesłanki dokonywania przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu: zgodę właścicieli lokali wyrażoną w uchwale i udzielenie zarządowi pełnomocnictwa w przypadku zawierania umów, przy czym wspólnotę mieszkaniową wobec osób trzecich nadal reprezentuje zarząd, i to członek lub członkowie zarządu składają oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową.

Wypada najpierw określić charakter prawny zgody właścicieli lokali na dokonanie czynności. Zgoda właścicieli lokali jest niezbędna zarówno do dokonania przez zarząd jednostronnych czynności prawnych, jak i do zawarcia umów. Raz jeszcze wyłania się przy tym problem braku pisemnej formy uchwał i niemożliwości wykazania uzyskania takiej zgody przez zarząd. W przypadku umów zresztą problem ten jest jeszcze bardziej skomplikowany, ze względu na wymóg pełnomocnictwa, do czego powrócę dalej. Ustawodawca milczy na temat skutków czynności prawnej dokonanej bez zgody właścicieli lokali, wyrażonej w uchwale<sup>36</sup>, lub nawet wbrew wyraźnemu sprzeciwowi właścicieli. Można zatem rozważać zastosowanie jednej z dwóch koncepcji co do charakteru zgody na dokonanie czynności przez zarząd. Według pierwszej, zgoda wyrażona w uchwale ma wyłącznie charakter wewnętrzny. Oznacza to, że czynność prawna dokonana bez zgody właścicieli lokali jest w pełni ważna i skuteczna, pojawia się natomiast problem odpowiedzialności członków zarządu wobec wspólnoty mieszkaniowej z powodu dokonania takiej czynności. Niemniej jednak wymaganie istnienia takiej uchwały w przypadku czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wynika jednoznacznie

---

<sup>36</sup> Inaczej przepis art. 17 k.s.h.

z przepisu art. 22 ust. 2 ustawy, co oznacza, że niezachowanie takiego wymagania prowadzi do sprzeczności czynności prawnej z przepisami ustawy o zasadniczym charakterze. Zdecydowanie zatem należy przychylić się do koncepcji, że zgoda wyrażona w uchwale stanowi w tym przypadku konieczny składnik czynności prawnej, bez którego czynność taka jest nieważna. Jest więc przesłanką ważności oświadczeń woli składanych przez zarząd za wspólnotę mieszkaniową w stosunkach zewnętrznych<sup>37</sup>. Należy przyjąć, że jeżeli zarząd dokona bez zgody właścicieli lokali jednostronnej czynności prawnej, czynność taka będzie bezwzględnie nieważna. Problem natomiast powstaje w przypadku zawarcia umowy przez zarząd, bez wymaganej zgody właścicieli lokali wyrażonej w uchwale. Powstaje pytanie, czy można przyjąć w tym przypadku dopuszczalność potwierdzenia dokonanej czynności po złożeniu oświadczenia woli przez zarząd, z mocą wsteczną od chwili dokonania czynności prawnej. W praktyce może bowiem pojawiać się problem kwalifikacji danej czynności jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu dopiero po jej dokonaniu przez zarząd, gdyż czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nie są przecież wyczerpująco, ale przykładowo wymienione w ustawie. Rozwiązania problemu potwierdzenia czynności zarządu na próżno szukać w przepisach ustawy o własności lokali<sup>38</sup>, stąd powstaje zagadnienie interpretacyjne, czy oznacza to, że potwierdzenie takie jest możliwe, skoro ustawodawca wyraźnie tego nie zakazuje<sup>39</sup>. Wskazać też można, że w przypadku spółek handlowych ustawodawca wyraźnie przewiduje taką możliwość w przepisie art. 17 § 2 k.s.h. Wydaje się więc, że można przyjąć, że uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie czynności może zapaść również po złożeniu oświadczenia woli przez zarząd. Niemniej jednak postulować trzeba wyraźne wprowadzenie w ustawie dopuszczalności takiego potwierdzenia w uchwale podjętej w rozsądnym terminie po złożeniu oświadczenia woli przez

---

<sup>37</sup> Z. Radwański, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 180-181; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *op. cit.*, s. 264; M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *op. cit.*, s. 99.

<sup>38</sup> Z pewnością nie znajduje tu zastosowania art. 63 k.c., który dotyczy zgody osób trzecich.

<sup>39</sup> J. Ignatowicz, *op. cit.*, s. 82-83 twierdzi, że można bronić poglądu, iż w tej sytuacji uchwała wyrażająca zgodę może być podjęta także *ex post*.



zarząd<sup>40</sup>. Termin do podjęcia uchwały potwierdzającej powinien być stosownie określony w przepisach, ze względu na potrzebę ochrony interesów osób trzecich.

W tym miejscu nie sposób pominąć problemu unieważnienia uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie czynności prawnej albo ustalenia jej nieważności lub ustalenia, że uchwała nie istnieje. Zasadniczo taka czynność jako nieważna nie wywołuje żadnych skutków prawnych. Pojawia się jednak zagadnienie ochrony osób trzecich działających w dobrej wierze, które dokonały czynności ze wspólnotą mieszkaniową, nie wiedząc, że uchwała wyrażająca zgodę na dokonanie czynności jest bezwzględnie nieważna lub nieistniejąca albo może podlegać unieważnieniu. Ustawa o własności lokali nie reguluje tej kwestii<sup>41</sup>. Oznacza to, że na gruncie obowiązujących przepisów brak jest jakiegokolwiek ochrony osób trzecich działających w dobrej wierze. Zatem czynność prawna jako pozbawiona niezbędnego składnika, którym jest zgoda wyrażona w uchwale właścicieli lokali, jest zawsze nieważna. Ewentualnie można rozważać w tym przypadku możliwość wyrażenia zgody *ex post* w niewadliwej uchwale właścicieli lokali, o czym już była mowa. Postulować jednak należy dodanie w ustawie o własności lokali regulacji chroniącej osoby dokonujące w dobrej wierze czynności prawnych ze wspólnotą mieszkaniową. Jest to niezbędne ze względu na zasadę pewności i bezpieczeństwa obrotu.

Pozostaje jeszcze do wyjaśnienia charakter uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie czynności prawnej przekraczającej zakres zwykłego zarządu w stosunkach wewnętrznych we wspólnocie mieszkaniowej. Zasadą jest, że zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i to zarząd inicjuje dokonanie określonej czynności prawnej przez wspólnotę, przy czym, jeżeli czynność ta dla swej ważności wymaga zgody właścicieli lokali, to zarząd zwraca się na zebraniu właścicieli lokali (lub w drodze indywidualnego zbierania głosów) o wyrażenie takiej zgody. Może jednak dojść do sprzeczności między stanowiskiem właścicieli lokali wyrażonym w uchwale a decyzją zarządu co do dokonania określonej czynności

---

<sup>40</sup> Przepis art. 17 k.s.h. przewiduje w takim przypadku termin dwutygodniowy od złożenia oświadczenia woli przez zarząd.

<sup>41</sup> Można porównać art. 254 § 2 i § 4 k.s.h.; ustawa – Prawo spółdzielcze nie rozstrzyga tego problemu.

prawnej. Uchwałę właścicieli lokali należy wówczas traktować jako wiążącą w stosunkach wewnętrznych wspólnoty mieszkaniowej. Oznacza to, że uchwała wyrażająca zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu jest nie tylko przyzwoleniem dla zarządu na dokonanie określonej czynności, ale nakłada również na zarząd obowiązek złożenia określonego oświadczenia woli, przy czym nie ma to znaczenia w stosunkach zewnętrznych wspólnoty. Wynika to z wzajemnej relacji zarządu i zebrania (ogółu) właścicieli lokali jako organów wspólnoty mieszkaniowej<sup>42</sup>. Ogół właścicieli lokali ma pozycję nadrzędną wobec zarządu i może nakazać mu dokonanie określonej czynności. Zaniechanie dokonania takiej czynności przez zarząd po podjęciu stosownej uchwały może spowodować odpowiedzialność zarządu wobec właścicieli lokali w stosunkach wewnętrznych wspólnoty.

Wreszcie w stosunkach wewnętrznych wspólnoty może pojawić się problem nieuzyskania przez zarząd zgody na dokonanie określonej czynności prawnej. Zgodnie bowiem z art. 23 ust. 2, zasadą jest, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (tak również, gdy spełnione są warunki z art. 23 ust. 2a ustawy). Uzyskanie głosów większości właścicieli lokali może czasem okazać się niemożliwe z różnych przyczyn. W takiej sytuacji zastosowanie znajdzie przepis art. 24 ustawy, który stanowi, że w razie braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali zarząd może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli. Sąd rozpoznaje sprawę w postępowaniu nieprocesowym<sup>43</sup>, zatem postanowienie sądu wyrażające zgodę na dokonanie określonej czynności prawnej zastępuje uchwałę właścicieli lokali wyrażającą zgodę, jak również pełnomocnictwo, które powinno być udzielone zarządowi do zawarcia umowy.

Niewątpliwie najwięcej niejasności w kontekście przedstawionych już poglądów budzą przepisy art. 21 ust. 3 i art. 22 ust. 2 *in fine* ustawy

---

<sup>42</sup> A. G o l a, J. S u c h e c k i, *Najem i własność lokali. Przepisy i komentarz*, Warszawa 2000, s. 298; E. D r o z d, *op. cit.*, s. 31.

<sup>43</sup> Sądem właściwym jest sąd rejonowy miejsca położenia nieruchomości (art. 606 k.p.c.).

o własności lokali, które stanowią, że drugim elementem niezbędnym do zawarcia umowy stanowiącej czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu (jak również do złożenia oświadczeń w sprawach, o których mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6 ustawy) jest udzielenie pełnomocnictwa zarządowi przez właścicieli lokali<sup>44</sup>. Pierwotnie przepis art. 22 ust. 2 *in fine* był zamieszczony w art. 22 ust. 3 pkt 8 ustawy o własności lokali. Wówczas w doktrynie wyrażano wątpliwości, czy ustawodawca nie pomylił zgody na dokonanie czynności prawnej z pełnomocnictwem do jej dokonania<sup>45</sup>. Dokonując jednak nowelizacji ustawą z dnia 16 marca 2000 r., ustawodawca przeniósł ten przepis do art. 22 ust. 2 *in fine*, tym samym wyraźnie odróżniając zgodę na dokonanie czynności prawnej od udzielenia pełnomocnictwa. Pogłębiło to jeszcze wątpliwości związane z charakterem tego przepisu. Pozostaje on bowiem w sprzeczności z art. 21 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali, który stanowi samoistną podstawę do dokonywania czynności prawnych przez zarząd za wspólnotę mieszkaniową (również w związku z nowym art. 33<sup>1</sup> k.c.) i tym samym wyraźnie komplikuje koncepcję reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej przez zarząd.

Dla uchwały właścicieli lokali, udzielającej pełnomocnictwa, ustawodawca zastrzega wymóg zachowania „formy prawem przewidzianej”. Zastosowanie znajdują więc tu przepisy kodeksu cywilnego, regulujące formę pełnomocnictwa (art. 98 zd. 2 oraz art. 99 § 1 k.c.). Wydaje się przy tym, że wymaganie formy aktu notarialnego stanie się zadość, gdy uchwałę udzielającą zarządowi pełnomocnictwa zaprotokołował notariusz<sup>46</sup>.

Niewątpliwie w przypadku zawarcia umowy przez zarząd, bez stosownej uchwały udzielającej pełnomocnictwa (lub jeżeli nie została zachowana forma wymagana dla tej uchwały pod rygorem nieważności), zastosowanie znajdzie art. 103 k.c. Tym samym dopuszczalne jest potwierdzenie takiej umowy przez wspólnotę mieszkaniową w uchwale podjętej przez właścicieli lokali. Jeżeli natomiast uchwała potwierdzająca nie zostanie

---

<sup>44</sup> Przepisy te są wskazywane jako argument za przyjęciem koncepcji reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej przez członków zarządu jako pełnomocników; tak M.J. Naworski, *op. cit.*, s. 597.

<sup>45</sup> E. Drozd, *op. cit.*, s. 24; J. Skąpski, *op. cit.*, s. 231.

<sup>46</sup> J. Ignatowicz, *op. cit.*, s. 84.

podjęta bądź nie zostanie podjęta w terminie określonym w art. 103 § 2 k.c., umowa stanie się definitywnie nieważna, nawet jeśli zarząd dysponował niewadliwą uchwałą właścicieli lokali, wyrażającą zgodę na dokonanie tej czynności.

Wypada podkreślić, że przepis art. 22 ust. 2 *in fine* (oraz art. 21 ust. 3) nie stanowi jeszcze wystarczającej samodzielnej podstawy do przyjęcia koncepcji reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej przez zarząd na zasadzie pełnomocnictwa. Do czynności zwykłego zarządu oraz do jednostronnych czynności prawnych stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nie jest przecież wymagane przez ustawę pełnomocnictwo udzielone zarządowi. Prowadzi to do sytuacji, gdy do zawarcia umowy jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu konieczna jest zgoda wyrażona w uchwale oraz udzielenie pełnomocnictwa, zaś do wypowiedzenia tej samej umowy bądź odstąpienia od niej przez zarząd wystarczy sama uchwała właścicieli lokali, wyrażająca zgodę na dokonanie tej jednostronnej czynności prawnej.

W literaturze zaproponowano wyjaśnienie charakteru tego pełnomocnictwa jako zlecenia danego przez wyższy organ niższemu organowi *quasi-osoby* prawnej. Nie może ono być z pewnością traktowane jako upoważnienie udzielone jednemu podmiotowi prawa przez drugi podmiot, gdyż zarząd nie jest odrębnym podmiotem względem wspólnoty mieszkaniowej. Wreszcie należałoby zastanowić się nad celami, które chciał osiągnąć ustawodawca, wprowadzając wymóg udzielenia pełnomocnictwa w przypadku umów przekraczających zakres zwykłego zarządu. Po pierwsze, można tu wskazać chęć ścisłego limitowania przez właścicieli lokali zakresu działania zarządu<sup>47</sup>. Ten cel jednakże może być skutecznie osiągnięty przez samo wyrażenie zgody w uchwale właścicieli lokali. Po drugie, celem tym może być ochrona interesów osób trzecich, zawierających umowy ze wspólnotą mieszkaniową. Wskazałam już bowiem wcześniej, że osoby trzecie mogą mieć trudności z ustaleniem, czy określone osoby są uprawnione do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej oraz czy udzielona została niezbędna zgoda właścicieli lokali na dokonanie takiej czynności. Te trudności można jednak usunąć, wpro-

---

<sup>47</sup> J. Ignatowicz, *op. cit.*, s. 84.

wadzając chociażby obowiązkową formę pisemną uchwał wspólnoty mieszkaniowej i ewentualnie jakąś formę rejestracji wspólnot mieszkaniowych, z koniecznością ujawnienia sposobu reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej wobec osób trzecich. Wówczas wymóg udzielenia pełnomocnictwa, traktowanego chociażby jako zlecenie dane zarządowi (organowi niższego rzędu) przez właścicieli lokali, byłby zbędny i pozwoliłoby to na precyzyjne i jasne określenie charakteru zarządu we wspólnocie mieszkaniowej jako jej organu uprawnionego do reprezentacji.