

Mgr Marcin Zięba
Uniwersytet Wrocławski

**Ustawowy zarząd nieruchomością wspólną w dużych
wspólnotach mieszkaniowych. Ocena istniejących
rozwiązań na tle przyjętej przez polskiego ustawodawcę
koncepcji ochrony właścicieli mniejszościowych.
*Sugestie de lege ferenda***

I

Tytułem wprowadzenia do problematyki będącej przedmiotem dalszych rozważań należy w tym miejscu jedynie przypomnieć, że zgodnie z polskim porządkiem prawnym budynki lub części budynków są nieruchomościami, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności¹.

I tak, zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali², samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu³ mogą stanowić odrębne nieruchomości. Oczywiście, aby poszczególne lokale w budynku mogły być uznane za nieruchomości, niezbędne będzie ich wyodrębnienie, które nastąpić może w sposób i na warunkach przewidzianych w ustawie⁴, tj.:

¹ Art. 46 § 1 *in fine* ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 ze zm. – dalej: k.c.).

² Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej: u.w.l.

³ Których definicje ustawowe podaje ustawodawca w art. 2 ust. 2 u.w.l.

⁴ Por. rozdział 2, art. 7 do art. 11 u.w.l.

- **w drodze umowy** między dotychczasowym właścicielem nieruchomości i nabywcą lokalu lub między dotychczasowymi współwłaścicielami nieruchomości (art. 8 ust. 3 u.w.l.), która to umowa, obok spełnienia warunków co do samej treści (art. 8 ust. 1 u.w.l.), musi być zawarta w formie aktu notarialnego, zaś do powstania własności niezbędny będzie jeszcze – konstytutywny w tej mierze – wpis do księgi wieczystej (art. 7 ust. 2 u.w.l.),

- **w wykonaniu umowy zobowiązującej** właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia – po zakończeniu budowy – odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę (art. 9 u.w.l.)⁵,

- **w drodze jednostronnej czynności prawnej** właściciela nieruchomości, który z wykorzystaniem tej drogi – z odpowiednim zastosowaniem w tej mierze przepisów o ustanawianiu odrębnej własności lokali w drodze umowy – może ustanowić odrębną własność lokali dla siebie (art. 10 u.w.l.); sposób ten stanowi przy tym dla właściciela nieruchomości możliwość przygotowania lokali już wyodrębnionych do dalszego zbywania, a w konsekwencji – prowadzi także do przyspieszenia obrotu tymi lokalami⁶,

- i wreszcie – **na mocy orzeczenia sądowego znoszącego współwłasność** poprzez podział rzeczy wspólnej, prowadzący do wyodrębnienia własności poszczególnych lokali⁷.

Wraz z ustanowieniem odrębnej własności następuje w sensie własnościowym „wyjęcie” lokalu z nieruchomości macierzystej⁸ (budynkowej). Po takim uszczupleniu funkcjonują rozdzielnie lokale stanowiące już odrębny przedmiot własności, ale także pozostałe – niewyodrębnione jeszcze – lokale oraz nieruchomość wspólna, co w konsekwencji czyni samą instytucję odrębnej własności lokali instytucją jurejrydycznie złożoną⁹.

⁵ Mowa tu o tzw. zjawisku developingu, tj. „budowy domu na sprzedaż”; tak: A. C i s e k, [w:] E. G n i e w e k, *System prawa prywatnego*, Warszawa 2005, s. 243.

⁶ Tamże, s. 244.

⁷ Także z odpowiednim w tej mierze zastosowaniem przepisów o ustanowieniu takiej własności w drodze umowy.

⁸ E. G n i e w e k, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2006, s. 157.

⁹ Tamże.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokali (art. 3 ust. 1 u.w.l.). Jak słusznie zauważa doktryna¹⁰, stosunek współwłasności jest zresztą podstawowym stosunkiem prawnym, z którego wywodzi się odrębna własność lokalu, a zatem zawsze – przy jej ustanowieniu – tworzy się współwłasność i zachodzi konieczność rozporządzenia udziałem na rzecz nabywcy lokalu, jeżeli wcześniej stosunek współwłasności jeszcze nie istniał. Innymi słowy, powstanie nieruchomości wspólnej stanowi zawsze jedną z konsekwencji dokonanego wyodrębnienia lokali mieszkalnych czy lokali o innym niż mieszkalne przeznaczeniu.

Ogólnie jedynie należy w tym miejscu odesłać do treści przepisu art. 3 u.w.l., zgodnie z którym udział właściciela samodzielnie lokalu (tak wyodrębnionego, jak i niewyodrębnionego) w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń doń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi (ust. 3), zaś nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (ust. 2), a pośród których wymienić można m.in. mury, dachy, klatki schodowe, korytarze, instalacje grzewcze, kanalizacyjne i wodociągowe, a także strychy i piwnice, jeśli nie zostały zbyte jako pomieszczenia przynależne wraz z lokalami¹¹. Jeżeli zaś budynek został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, przedmiotem wspólności jest to właśnie prawo (art. 4 ust. 3 u.w.l.).

Zwrócenia uwagi wymagają w tym miejscu dwa jeszcze zagadnienia ustawowe, a mianowicie: pojęcie **wspólnoty mieszkaniowej** oraz pojęcie **zarządu nieruchomością wspólną**, ze szczególnym naciskiem na zarząd ustawowy w ramach tzw. dużych wspólnot mieszkaniowych.

Co się tyczy pierwszego ze wskazanych zagadnień, przypomnieć jedynie należy, że ogół właścicieli, których lokale wchodziły w skład określonej nieruchomości, tworzy z mocy prawa wspólnotę mieszkaniową (art. 6 u.w.l.). Obok praworzecowego stosunku współwłasności nieruchomości wspólnej ustawa o własności lokali tworzy zatem organizacyjny stosunek

¹⁰ Tamże.

¹¹ A. Cisek, [w:] E. Gniewek, *System prawa...*, s. 241.

podmiotowy zachodzący między samymi właścicielami lokali¹², który powstaje *ex lege* już z chwilą zbycia pierwszego lokalu na rzecz innej osoby niż dotychczasowy właściciel nieruchomości¹³.

Wspólnota mieszkaniowa nie została wprawdzie wyposażona w przymiot osobowości prawnej, jednak – na wzór osobowych spółek handlowych – ma ona zdolność sądową i zdolność procesową, może zaciągać zobowiązania, nabywać prawa, pozywać i być pozywaną (art. 6 *in fine* u.w.l.). Wspólnota odpowiada także bez ograniczeń za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej, podczas gdy każdy właściciel lokalu ponosi odpowiedzialność w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości (art. 17 u.w.l.). Nie ulega przy tym wątpliwości, że kompetencja wspólnoty mieszkaniowej do „nabywania praw i zaciągania zobowiązań” pozostaje równoznaczna z wyposażeniem jej w zdolność prawną. Wspólnota posiada także własny majątek, niezależny od udziałów właścicieli lokali nieruchomości wspólnej¹⁴.

Wobec powyższego, z aprobatą¹⁵ należy odnieść się do poglądu, że na gruncie prawa polskiego wspólnoty mieszkaniowe plasują się pośród tzw. „ułamnych osób prawnych” w rozumieniu art. 33¹ k.c., jako nieposiadające osobowości prawnej jednostki organizacyjne, którym przepis szczególnie przyznają zdolność prawną¹⁶.

¹² E. Gniewek, *Prawo...*, s. 161.

¹³ R. Dziczek, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 169.

¹⁴ Por. w szczególności: E. Gniewek, *Model wspólnoty mieszkaniowej i spółdzielni mieszkaniowej w zarządzaniu nieruchomością wspólną po ustanowieniu odrębnej własności lokali*, [w:] *Podmiotowość cywilnoprawna w prawie polskim. Wybrane zagadnienia*, Wrocław 2008, s. 37, wraz z powołanym w tej mierze przykładem środków finansowych z opłat na pokrycie kosztów zarządu (art. 15 w zw. z art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l.).

¹⁵ Mimo pojawiających się w tej mierze głosów przeciwnych, por. zwłaszcza: J. Pi-suliński, [w:] *System prawa prywatnego*, t. IV: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2005, s. 252; M. Naza, *Status cywilnoprawny wspólnoty mieszkaniowej*, Rejent 2000, nr 4, s. 138; A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe, Komentarz*, Warszawa 2005, s. 591 i nast.

¹⁶ Tak zwłaszcza: E. Gniewek, *Wspólnota mieszkaniowa jako organizacja właścicieli lokali*, [w:] *Prawna działalność instytucji społeczeństwa obywatelskiego*, red. J. Boć, J. Blicharz, Wrocław 2009, s. 669 i nast.; Z. Radwański, *Prawo cywilne. Część ogólna*, Warszawa 2003, s. 193; S. Dmowski, [w:] S. Dmowski, S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*, Księga I: *Część ogólna*, Warszawa 2004, s. 132; R. Dziczek, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 78 i nast.; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2006, s. 148; i inni.

II

Wprowadzenie kategorii wspólnoty mieszkaniowej do polskiego ustawodawstwa wiązało się ściśle z koniecznością zapewnienia sprawnego i efektywnego współdziałania właścicieli w procesie zarządzania nieruchomością wspólną. Skoro zaś prawo do nieruchomości wspólnej zostało już ukształtowane jako szczególny rodzaj współwłasności w częściach ułamkowych i to o charakterze przymusowym¹⁷, równie istotnym okazało się także uregulowanie samej kwestii zarządu taką nieruchomością¹⁸.

Ustawa o własności lokali preferuje co do zasady umowny tryb określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 1). **Rozwiązania samej ustawy znajdują zatem zastosowanie dopiero wówczas, gdy właściciele lokali nie określą tego sposobu w umowie** o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego **lub w uchwale** zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust. 3 u.w.l.).

W przypadku tzw. małych wspólnot mieszkaniowych, tj. w sytuacji, kiedy lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela nie jest więcej niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego¹⁹ o współwłasności (art. 19 u.w.l.).

Jeżeli natomiast lokali wyodrębnionych wraz z niewyodrębnionymi jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu, którego członkiem może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona (art. 20 ust. 1 u.w.l.). Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali (art. 21 ust. 1 u.w.l.). Czynności zwykłego zarządu zarząd podejmuje samodzielnie (art. 22 ust. 1 u.w.l.), zaś do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego

¹⁷ Zgodnie z art. 3 ust. 1 *in fine*, nie można wszak żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali.

¹⁸ Por. rozdział 4, art. 18 do art. 33 u.w.l.

¹⁹ Dz.U. z 1964 r. Nr 143, poz. 296 ze zm.

zarządu, których przykładowy katalog podaje ustawodawca w art. 22 ust. 3 u.w.l., potrzebna jest uchwała właścicieli lokali. Ustawa określa także warunki i tryb podejmowania uchwał, możliwość żądania przez zarząd lub zarządcę dokonania kontroli sądowej uchwały, odmawiającej wyrażenia zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd, a także możliwość zaskarżenia przez właściciela lokalu uchwały wspólnoty z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli albo naruszającą zasady prawidłowego zarządzania lub naruszającą interesy właściciela (art. 23 i nast. u.w.l.).

Informacyjnie jedynie wskazać w tym miejscu należy, iż zgodnie z art. 23 ust. 2 u.w.l. **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.** Ustawą nowelizującą z dnia 16 marca 2000 r.²⁰ zdecydował się ponadto ustawodawca na wprowadzenie do art. 23 przepisu ust. 2a, zgodnie z którym – **jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwie te warunki są spełnione łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali, posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów.**

III

Dotychczasowe uwagi, mające na celu ukazanie – w sposób ogólny i bez pogłębionej analizy – regulacji przyjętych w ustawie o własności lokali, pozwalają na dokonanie oceny istniejących rozwiązań, skonfrontowanie ich z rzeczywistością, a w konsekwencji także na ustalenie, czy stanowią one prawidłowy i skuteczny środek dla realizacji celów, zamierzonych przez polskiego ustawodawcę.

Przedmiotem dalszych rozważań pozostanie przede wszystkim próba oceny przyjętego w ustawie o własności lokali sposobu podejmowania uchwał dotyczących czynności **przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną w dużych wspólnotach mieszkani-**

²⁰ Dz.U. z 2000 r. Nr 29, poz. 355.

wych, w sytuacji gdy brak jest umowy, która by ten zarząd regulowała (art. 18 ust. 1 u.w.l.)²¹. Szczególny nacisk położony zostanie w tym zakresie na ocenę przepisu art. 23 u.w.l. w jego aktualnym brzmieniu, zaś tłem rozważań pozostaną uwagi dotyczące tych wszystkich sytuacji, w których w ramach dużej wspólnoty mieszkaniowej **większość udziałów należy do jednego właściciela**.

W konsekwencji poczynionych uwag poruszony zostanie również problem przyjętego przez polskiego ustawodawcę sposobu dochodzenia na drodze sądowej ochrony swych praw przez właścicieli lokali, w sytuacji gdy podjęta uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, umową właścicieli lokali albo gdy narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu (art. 25 u.w.l.). Uwagi będą dotyczyły w szczególności sposobu rozkładu ciężaru dowodu w razie wniesienia przeciwko wspólnocie mieszkaniowej powództwa cywilnego (art. 6 k.c.). Wykazana zostanie również swoista dysproporcja w sytuacji prawnej właścicieli mniejszościowych – uzależniona od tego, czy ustawodawca zdecydował się na przyznanie im uprawnienia do żądania, by głosowanie przebiegało w myśl zasady „jeden właściciel – jeden głos”, czy też nie. Całość rozważań pozwoli zaś na sformułowanie postulatów *de lege ferenda*.

Co przy tym szczególnie istotne, problematyka poruszana w niniejszym artykule ma swoje silne zakorzenienie w potrzebach zgłaszanych przez uczestników obrotu prawnego. Asumpt do skonfrontowania przepisów ustawy z rzeczywistością dał bowiem stan faktyczny, którego przedstawienie wydaje się być w tym miejscu uzasadnione, a których wiele w praktyce stosowania prawa.

Oto bowiem w nieruchomości składającej się z 20 lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych dużą wspólnotę mieszkaniową tworzyli dwaj właściciele, przy czym jeden z nich był właścicielem jednego tylko wyodrębnionego lokalu i dysponował udziałem w nieruchomości wspólnej, kształtującym się w wysokości 8%, zaś pozostałe 92% udziałów przypadało drugiemu właścicielowi dziesięciu niewyodrębnionych lokali

²¹ A zatem w sytuacjach, gdy przebiega on według reguł ustawowych (art. 20 do art. 25 u.w.l.).

– deweloperowi nastawionemu na zysk i możliwie najszybszą sprzedaż nieruchomości lokalowych.

Deweloper, zainteresowany przeprowadzeniem gruntownego remontu nieruchomości budynkowej, przygotował uchwałę przewidującą remont tych części budynku, które w jego uznaniu stanowiły nieruchomość wspólną. Uchwałę tę powziął następnie (zgodnie z prawem) mimo sprzeciwu właściciela mniejszościowego, dysponując w tym zakresie ilością udziałów pozwalającą mu na samodzielne działanie.

Uchwała pozostawiała wiele do życzenia, bowiem deweloper wyznaczył zakres koniecznych prac remontowych w sposób wykraczający znacznie poza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną – przewidywane prace nie tylko wykraczały poza obowiązek pokrywania bieżącej eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej w stanie nie-pogorszonym, ale także przewidywały prace nie tyle związane z nieruchomością wspólną, co raczej z osiągnięciem wzrostu wartości rynkowej lokali stanowiących własność dewelopera.

Właściciel mniejszościowy nie miał możliwości żądania, by głosowanie przebiegło w myśl zasady „jeden właściciel – jeden głos” (nie dysponował wymaganymi 20% udziałów), zatem pozostało mu tylko zaskarżyć uchwałę do sądu, co też uczynił. Niemniej, nie posiadając wiedzy co do takiej konieczności, właściciel nie zażądał równocześnie wstrzymania wykonania zaskarżonej uchwały, co z kolei doprowadziło do przyjęcia przez dewelopera uchwały kosztorysowej, zobowiązującej tego drugiego do pokrycia kosztów remontu, sięgających blisko pół miliona złotych i odpowiadających jego udziałowi w nieruchomości wspólnej.

Kolejnej uchwały właściciel mniejszościowy nie zaskarżył, bowiem sądził, że nie jest to konieczne z uwagi na złożony już pozew – termin zaskarżenia uchwały minął po upływie 6 tygodni od dnia jej powzięcia. Warto przy okazji stwierdzić, że jednym z „ciekawszych” zarzutów pozwanego dewelopera²² była okoliczność tego rodzaju, że drugi właściciel – jego zdaniem – zupełnie niezainteresowany stanem nieruchomości wspólnej – dawał temu wyraz, nie pojawiając się na zebraniach wspólnoty, mimo stwarzania mu za każdym razem takiej możliwości i zapraszania go na kolejne spotkania. Jak nie trudno się jednak domyślić, wspomniana

²² Formalnie pozwaną pozostawała oczywiście wspólnota mieszkaniowa.

nieobecność nie była podyktowana złą wolą właściciela lokalu i sugerowaną mu „lekceważącą postawą”. Powód nie stawił się na nich, bowiem kilkakrotnie zdołał się już przekonać, że jego udział w podejmowaniu jakichkolwiek decyzji nie tyle nawet pozostaje znikomy, co **w ogóle nie istnieje**.

Sytuacja materialnoprawna i procesowa właściciela mniejszościowego we wskazanym powyżej przykładzie uwidacznia doskonale całą gamę problemów, których omówienie pozostaje celem dalszej części opracowania, a których próba rozwiązania wydaje się być niezwykle doniosła dla pozytywnej oceny rozwiązań przyjętych w ustawie o własności lokali.

IV

Zgodnie ze znaną kodeksowi cywilnemu zasadą, większość współwłaścicieli oblicza się według wielkości udziałów (art. 204 k.c.). Zasadę tę przeniósł również ustawodawca na grunt ustawy o własności lokali (art. 23 ust. 2).

Rozwiązania kodeksu cywilnego, znajdujące odpowiednie zastosowanie w przypadku małych wspólnot mieszkaniowych, przewidują, że do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości właścicieli (art. 201 k.c.), liczonej według wielkości udziałów w tej rzeczy, zaś do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, wymaga się zgody wszystkich współwłaścicieli.

Abstrahując od umownego jedynie kryterium rozróżnienia małych i dużych wspólnot mieszkaniowych, stwierdzić w tym miejscu należy, iż ustawodawca postanowił w sposób odmienny uregulować kwestię ustawowego zarządu nieruchomością wspólną w dużych wspólnotach mieszkaniowych, czyniąc to bezpośrednio w ustawie o własności lokali. Przypomnę zatem, że w omawianym przypadku czynności zwykłego zarządu podejmuje samodzielnie zarząd (art. 22 ust. 1 u.w.l.), którego obowiązek wyboru spoczywa na właścicielach lokali (art. 20 ust. 1 u.w.l.), zaś do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu niezbędna jest uchwała właścicieli lokali, wyrażająca zgodę na dokonanie takiej czynności (art. 22 ust. 2 u.w.l.).

Co do zasady, recypował ustawodawca w tym zakresie rozwiązanie, że przy podejmowaniu uchwał przez wspólnotę wymaganą większość liczy się według wielkości udziałów (art. 23 ust. 2 *in principio*). Ustawodawca słusznie również przyjął, iż pozostawienie w dużych wspólnotach mieszkaniowych mechanizmu wyrażania zgody na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu przez wszystkich właścicieli lokali nie sprzyjałoby sprawnemu zarządzaniu nieruchomością wspólną, zaś założenie o możliwości współdziałania właścicieli na poziomie jednomyślności, z całą pewnością okazałoby się w praktyce czystą fikcją²³.

Problem pojawia się jednak na tle niekonsekwencji ustawodawcy, ujawnionej w art. 23 ust. 2 *in fine* u.w.l., a pogłębionej dodatkowo przez rozwiązanie wprowadzone do ustawy o własności lokali przez wspomnianą już nowelizację z dnia 16 marca 2000 r.

Z nie do końca zrozumiałych powodów, wbrew wskazywanej już zasadzie wyrażonej tak w art. 204 k.c., jak i art. 23 ust. 2 *in principio*, pokusił się bowiem ustawodawca o przeniesienie na grunt zarządzania nieruchomością wspólną, właściwej prawu spółdzielczemu²⁴ reguły, iż o wyniku głosowania decydować może mechanizm „jeden właściciel – jeden głos”. Ustawodawca dopuścił zatem możliwość, by o ostatecznym wyniku głosowania nie decydowały udziały w nieruchomości wspólnej, ale liczba właścicieli lokali, głosujących „za” podjęciem określonej uchwały.

Mając powyższe na uwadze, przypomnieć raz jeszcze należy, że – co do zasady – w przypadku ustawowego zarządu nieruchomością wspólną w dużych wspólnotach mieszkaniowych uchwały dotyczące czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną zapadają większością głosów, liczoną według wielkości udziałów w tej nieruchomości. Niemniej jednak w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie właściciele lokali mogą postanowić, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (art. 23 ust. 2 u.w.l.). Zgodnie zaś z art. 23 ust. 2a, jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej

²³ E. Gniewek, *Wspólnota mieszkaniowa jako organizacja właścicieli lokali*, [w:] *Prawna działalność instytucji społeczeństwa obywatelskiego*, red. J. Boć, J. Blicharz, Wrocław 2009, s. 671.

²⁴ R. Dziczek, *Własność lokali...*, Warszawa 2006, s. 204.

nie jest równa jeden albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy oba te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się także na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że rozwiązanie art. 23 ust. 2a u.w.l. pozostaje w ścisłym związku z przyjętą przez ustawodawcę koncepcją ochrony właścicieli mniejszościowych. Wobec zdarzających się w obrocie prawnym przypadków występowania we wspólnotach mieszkaniowych właściciela większościowego, władnego do samodzielnego podejmowania uchwał dotyczących czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, zdecydował się bowiem ustawodawca na wyposażenie właścicieli mniejszościowych w dodatkowe²⁵ środki ochrony przed nieuniknionym w takich przypadkach dyktatem właściciela większościowego. **O ile jednak motywy przyświecające ustawodawcy we wprowadzeniu omawianej regulacji do ustawy o własności lokali można uznawać za słuszne z punktu widzenia ochrony właścicieli mniejszościowych, o tyle następstwa przyjętych rozwiązań, z jakimi spotkać się można w praktyce, pogłębiane dodatkowo brakiem konsekwencji samego ustawodawcy, budzą już szereg poważnych wątpliwości.**

V

Wprowadzenie do ustawy o własności lokali zasady „jeden właściciel – jeden głos” wywołało wiele rozbieżności co do zamierzeń tak pomyślanej konstrukcji. A. Turlej stwierdził na przykład, że rzeczywistą intencją ustawodawcy nie było w tym zakresie ograniczenie zapędów „wielkich właścicieli”, lecz uproszczenie systemu głosowania w taki sposób, aby jeden głos przeliczony został na jeden lokal. Wbrew zatem literalnemu brzmieniu przepisu, w którym mowa przecież wprost o liczbie właścicieli, usiłował autor wykazać prawdziwe, jego zdaniem, intencje ustawodawcy, dowodząc jednocześnie, że jedyną rozsądną alternatywą dla zasadniczego systemu głosowania opartego na udziałach może być wyłącznie metoda

²⁵ Poza samą możliwością zaskarżania uchwał wspólnoty w trybie art. 25 u.w.l.

liczenia głosów oparta na ilości odrębnych lokali²⁶. Pogląd taki został ostatecznie zweryfikowany (skądinąd słusznie) przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 kwietnia 2006 r.²⁷, w którym skład orzekający przyjął wprost, że omawiana tu zasada oznacza liczenie większości według liczby głosujących właścicieli i to niezależnie od tego, ile lokali – wyodrębnionych lub nie – stanowi ich własność. Jednocześnie zatem opowiedział się Sąd Najwyższy za koncepcją, że istniejąca regulacja ustawowa w postaci art. 23 ust. 2a stanowi nic innego, jak tylko środek dla przeciwdziałania sytuacjom, w których właściciel większościowy może realizować swoje interesy wbrew wyraźnemu stanowisku większej liczebnie grupy właścicieli mniejszościowych. W przypadku zaś podjęcia uchwały niekorzystnej dla właściciela większościowego, to na nim – a nie na współwłaścicielach posiadających mniej udziałów w nieruchomości wspólnej – spoczywa szereg obowiązków związanych z jej zaskarżeniem (art. 25 u.w.l.), o których będzie jeszcze mowa.

Na negatywny odbiór omawianej regulacji wskazywał m.in. – choć bez pogłębionej refleksji – G. Bieniek, uznając, że wprowadzenie prawnej możliwości, by to mniejszość narzucała określone rozwiązania właścicielowi posiadającemu większość udziałów w nieruchomości wspólnej, uznać należy za objaw naruszania prawa własności²⁸.

W moim przekonaniu do negatywnej oceny istniejącego stanu prawnego skłania jednak nie tyle nawet wskazany powyżej argument, co raczej swego rodzaju „błędne koło”, w jakim znalazł się ustawodawca, wprowadzając do ustawy o własności lokali wyjątki od zasady, iż głosowanie odbywa się według większości liczonej zgodnie z wielkością udziałów w nieruchomości wspólnej.

W pierwszej kolejności warto wskazać, że regulacja przewidziana w przepisie art. 23 ust. 2 jest „nieprzystająca” do wielu wypadków. Podkreśla się tu zwłaszcza będącą przedmiotem niniejszych rozważań sytuację, gdy w danej wspólnotcie jeden tylko podmiot (najczęściej gmina lub deweloper) skupia w swoim ręku większość udziałów. Taki stan rzeczy uniemożliwia wszak właścicielom mniejszościowym podjęcie uchwały,

²⁶ A. Turlej, *Wspólnota mieszkaniowa*, Warszawa 2005, s. 194.

²⁷ II CSK 47/06 (OSNC 2007, nr 2, poz. 32).

²⁸ G. Bieniek, Z. Marmaj, *Własność lokali, Komentarz*, Warszawa 2003, s. 102.

o jakiej mowa w tym przepisie, skoro ma ona zostać podjęta w zwykłym trybie, a zatem zgodnie z zasadą, że o większości głosów decyduje liczba udziałów w nieruchomości wspólnej²⁹. W tym zakresie czyni to omawianą regulację zupełnie zbędną.

Wskazany powyżej przypadek występowania w dużej wspólnocie mieszkaniowej onnipotentnego właściciela większościowego, rozszerzony dodatkowo o sytuacje, w których wskutek nieprawidłowości w ustalaniu wielkości udziałów ich suma nie jest równa jedności – został przez ustawodawcę rozwiązany poprzez wprowadzenie do ustawy o własności lokali art. 23 ust. 2a. **Przepis ten także – wbrew prawdopodobnym założeniom ustawodawcy – okazał się być w praktyce rozwiązaniem niewystarczającym, zaś samemu ustawodawcy pozwala on zarzucić wybitną niekonsekwencję co do preferowanych przez niego stanów rzeczy zasługujących na zwiększoną ochronę.**

Ustawodawca – jak to już podkreślano – wprowadzając do ustawy o własności lokali przepis art. 23 ust. 2a, zdecydował się pochylić nad losem mniejszościowych właścicieli, wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych. Na tego rodzaju motywy wskazywał m.in. SN w wyroku z dnia 26 kwietnia 2006 r.³⁰ W uzasadnieniu prawnym tego orzeczenia czytamy bowiem, że na tle samej tylko regulacji art. 23 ust. 2 – o czym była już mowa – we wspólnotach mieszkaniowych, w których dotychczasowy właściciel posiadał większość udziałów, podjęcie uchwały o głosowaniu w określonej sprawie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, było praktycznie niemożliwe. Prowadziło to w konsekwencji do pozbawienia właścicieli mieszkań nieposiadających większości udziałów, a stanowiących często większość użytkowników nieruchomości, jakiegokolwiek wpływu na sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną, a także do możliwości narzucenia im w każdej sprawie woli przez dominującego właściciela. Taki stan rzeczy, zdaniem Sądu Najwyższego, podważał cel ustawy o własności lokali i sens działania wspólnot mieszkaniowych, których zadaniem miało być przede wszystkim realizowanie interesów właścicieli mieszkań zajmujących swoje lokale w nieruchomości i harmonijne zarządzanie nią, a nie realizowanie

²⁹ Tak m.in. A. D o l i w a, *Prawo mieszkaniowe, Komentarz*, Warszawa 2005, s. 694.

³⁰ II CSK 47/06 (Lex nr 182910).

interesów tylko jednego właściciela posiadającego większość udziałów, często nawet niemieszkającego w nieruchomości i zainteresowanego przede wszystkim zbyciem pozostałych mieszkań, jak to miało miejsce w zreferowanym przeze mnie stanie faktycznym.

Niestety, motywy, dla których ustawodawca zdecydował się na wprowadzenie do ustawy o własności lokali cytowanego już art. 23 ust. 2a, umknęły mu najwidoczniej co do tych właścicieli lokali, którzy nie mieszczą się w zakreślonej przez niego kategorii „posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej”, a do których należał także właściciel mniejszościowy w omawianym przypadku.

Problem zdaje się być tymczasem przez doktrynę ledwo dostrzegalny. Jedyne E. Bończak-Kucharczyk trafnie podniosła, że w przypadku, gdy większość udziałów w nieruchomości wspólnej ma jeden właściciel, a nie istnieje możliwość głosowania według zasady, iż na każdego właściciela przypada jeden głos³¹, właściciel ten zawsze przegłosowuje pozostałych, co za tym idzie – uchwała musi być podjęta jego głosami³², a taki stan sprawia, że wpływ mniejszościowych właścicieli lokali na losy ich własności **istnieje tylko w teorii**, gdyż uprawnienia przyznane im ustawami nie są w rzeczywistości realizowane. Trafnie zauważa autorka, że może to nasuwać wątpliwości co do zgodności takiego stanu z Konstytucją, gwarantującą przecież ochronę własności³³. Co więcej, warto zauważyć, że istniejący stan rzeczy przekreśla zupełnie cele, jakie przyświecały ustawodawcy przy dokonywaniu nowelizacji z 2000 r., czyniąc z art. 23 ust. 2a rozwiązanie jedynie częściowe, kulejące, a nade wszystko „podważające cel ustawy o własności lokali i sens działania wspólnot mieszkaniowych” w takim samym stopniu jak przed nowelizacją.

Nie są znane motywy, dla których ustawodawca wprowadził w art. 23 ust. 2a u.w.l. granicę 20% udziałów w nieruchomości wspólnej. Nie

³¹ A zatem wówczas, gdy – jak w niniejszym przypadku – pozostali właściciele posiadają w sumie mniej niż 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

³² Przy czym uchwała może być podjęta tylko jego głosami, przy sprzeciwie pozostałych właścicieli.

³³ E. B o Ń c z a k - K u c h a r c z y k, *Własność lokali, wspólnoty mieszkaniowe – stan prawny i problemy praktyczne w świetle ustawy o własności lokali i innych*, Warszawa 2001, s. 170.

ma przy tym, w moim przekonaniu, żadnego racjonalnego uzasadnienia dla tego rodzaju prognozy, który – podobnie zresztą jak w przypadku ilości lokali decydującej o charakterze wspólnoty mieszkaniowej – ma charakter uznaniowy i często nieprzystający zupełnie do rzeczywistości. **Paradoksalnie, ustawodawca, dając zakreślonej przez siebie kategorii właścicieli mniejszościowych możliwość zgłoszenia żądania, by głosowanie przebiegało według zasady „jeden właściciel – jeden głos”, pominał tych właścicieli mniejszościowych, których sytuacja z rozpatrywanego punktu widzenia jest zdecydowanie gorsza, pozostawiając im „w obronie” przed właścicielem większościowym jedynie możliwość wytoczenia powództwa w trybie art. 25 u.w.l.** Bez znaczenia pozostaje tu zatem i ta wypracowana przez judykaturę dogodność, że wykładnia językowa art. 23 ust. 2a pozwala przyjąć, iż sposób liczenia głosów korzystny dla właścicieli niedysponujących większością udziałów stosuje się „na żądanie”, które wywiera skutek automatycznie, bez potrzeby podejmowania uchwały³⁴.

Aktualny stan prawny prowadzi niewątpliwie do sytuacji, w której w sposób zupełnie uznaniowy dywersyfikuje się sytuację prawną i faktyczną właścicieli mniejszościowych, przyznając jednym środki szczególnej ochrony, innym zaś – bez dających się racjonalnie uzasadnić podstaw – odmawiając prawnej możliwości powstrzymywania właściciela większościowego od samodzielnego podejmowania uchwał dotyczących czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu poprzez skorzystanie z zasady „jeden właściciel – jeden głos”. **Ustawodawca, chcąc chronić właścicieli mniejszościowych i urzeczywistnić harmonijne zarządzanie nieruchomością wspólną w ramach wspólnoty mieszkaniowej, wpadł w pułapkę własnych rozwiązań, których braki uwidacznia praktyka stosowania prawa.** Co więcej, braków tych nie da się w praktyce wyeliminować w drodze przewidzianej przez ustawodawcę możliwości umownego określenia sposobu zarządzania nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 1 u.w.l.), skoro dla jego wprowadzenia ustawodawca wymaga bądź umowy **wszystkich** właścicieli lokali (wyodrębnionych i niewy-

³⁴ Por. m.in.: wyrok SN z dnia 7 października 2005 r., IV CK 129/05 (Lex nr 159696); wyrok SA w Warszawie z dnia 22 września 2005 r., I ACa 195/05 (Lex nr 189673).

odrębnionych), bądź uchwały podjętej w trybie art. 23 u.w.l.³⁵ – a zatem większością głosów, liczoną podług wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, z przewidzianymi w tej mierze wyjątkami określonymi w ust. 2 i 2a.

Wskazana i omówiona wadliwość, której wobec jednoznacznego brzmienia przepisu ustawy nie da się nazwać luką prawną i której nie da się także usunąć z wykorzystaniem znanych doktrynie metod wykładni, spotyka się jednocześnie z negatywnym odbiorem społecznym, podważając nie tylko założenie o racjonalności ustawodawcy, ale także o słuszności stanowionego przez niego prawa. Jak trafnie określił to niegdyś E. Drozd, „choć życie przechodzi nieraz do porządku dziennego nad konstrukcjami prawnymi, ustawodawca powinien być jednak świadom konstrukcji, którymi się posługuje i celów, które za ich pomocą chce osiągnąć”³⁶. Niestety, lektura przepisów o ustawowym zarządzie nieruchomością wspólną w tzw. dużych wspólnotach mieszkaniowych, ściślej – przewidziane w ustawie o własności lokali zasady podejmowania uchwał dotyczących czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu – rodzą uzasadnioną wątpliwość co do spójności i stopnia przemyślenia przyjętych przez ustawodawcę zamierzeń. Skoro zaś zadaniem ustawodawcy jest reagowanie na potrzeby zgłaszane przez praktykę, ukazanie problemu daje nadzieję na zmianę *status quo*.

IV

Nie ulega wątpliwości, że aktualny stan prawny, któremu towarzyszy widoczna niekonsekwencja samego ustawodawcy, ze wszech miar nie daje się zaakceptować. Niewątpliwie zmiany istniejącego stanu rzeczy upatrywać można wyłącznie w zmianie przepisów obowiązującego prawa. W tym zaś zakresie dostrzegam dwie możliwości, które, w mojej ocenie, winien rozważyć ustawodawca, a które pozwolą na nadanie przepisom o ustawowym zarządzie nieruchomością wspólną w dużych wspólnotach mieszkaniowych charakteru regulacji spójnej i przejrzystej.

³⁵ Tak R. Dziczek, *Własność lokali...*, s. 153.

³⁶ E. Drozd, *Zarząd nieruchomością wspólną według ustawy o własności lokali*, Rejent 1995, nr 4, s. 9.

Rozwiązaniem najwłaściwszym pozostaje niewątpliwie powrót do „czystej” postaci zasady, że o większości głosów decyduje wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej, poprzez wyeliminowanie z art. 23 u.w.l. możliwości tego rodzaju, by o wyniku głosowania decydowała zasada „jeden właściciel – jeden głos”, wprowadzana tak w umowie, jak i w drodze uchwały wspólnoty, czy wreszcie na żądanie właścicieli posiadających co najmniej 20% udziałów w tej nieruchomości.

Należy w tej mierze wyraźnie podkreślić, że ustawodawca, decydując się na ochronę właścicieli mniejszościowych poprzez przyznanie im możliwości, o której mowa art. 23 ust. 2a u.w.l., zbagatelizował niejako ochronę, którą dał im już wcześniej w art. 25 u.w.l., przewidującym przecież prawo zaskarżania uchwał wspólnoty w sytuacji, gdy podjęta uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, umową właścicieli lokali albo gdy narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu. Na marginesie można jedynie przypomnieć, że komentowana tu ustawa nie wprowadziła przy tym tak restrykcyjnych ograniczeń, jak to przewidywało rozporządzenie Prezydenta RP z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali³⁷, zgodnie z którym prawo do wytoczenia powództwa służyło jedynie temu właścicielowi lokalu, który na zebraniu właścicieli głosował przeciw uchwałę, a po jej powzięciu zgłosił sprzeciw do protokołu, ewentualnie – właścicielowi nieobecnemu, ale jedynie wówczas, gdy „nieprawnie na zebranie dopuszczony nie został, gdy zebranie zwołane zostało wadliwie lub gdy uchwała zapadła w przedmiocie nieobjętym porządkiem obrad”. Wobec braku tego rodzaju ograniczeń przyjąć należy, że ustawodawca przyznał uprawnienie zaskarżania uchwał wspólnoty do sądu każdemu właścicielowi, w tym nawet i temu, który głosował za przyjęciem uchwały³⁸.

Inna jednak rzecz, że przedstawiony w niniejszym artykule stan faktyczny, dotyczący sytuacji, w której jeden z właścicieli posiada ponad połowę udziałów w nieruchomości wspólnej i bez trudu może forsować korzystne dla siebie uchwały, ukazał pewne braki art. 25 u.w.l. Jak już bowiem była o tym mowa, właściciel mniejszościowy w zreferowanym przypadku nie wiedział o konieczności złożenia wniosku o wstrzymanie

³⁷ Dz.U. z 1934 r. Nr 94, poz. 848.

³⁸ Tak m.in. R. D z i c z e k, *Własność lokali...*, s. 214.

wykonania uchwały i nie zaskarżył uchwały kolejnej, błędnie sądząc, że złożone już powództwo powstrzyma właściciela większościowego od podejmowania dalszych rozstrzygnięć, dotyczących przecież czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Znana rzymska paremia *ignorantia iuris nocet* pozostaje tu niewątpliwie skonfrontowana z potrzebą pochylenia się nad sytuacją prawną właścicieli mniejszościowych nieobeznanych w przepisach powszechnie obowiązującego prawa, a mających za przeciwnika dewelopera czy gminę³⁹, którym niejednokrotnie towarzyszy profesjonalna obsługa prawna. **Dziwi fakt, że ustawodawca, poszukując prawnej ochrony właścicieli mniejszościowych w dużych wspólnotach mieszkaniowych, nie zdecydował się na znacznie prostszy zabieg ustawodawczy niż naruszenie typowej dla stosunku współwłasności zasady, iż o większości głosów przy podejmowaniu uchwał decyduje wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej.** Kwestią bezsporną pozostaje bowiem fakt, że możliwość zaskarżania uchwał istnieje i właściciele mniejszościowi pozostają wolni w składaniu pozwów o ich uchylenie – to od nich zależy, czy z drogi tej skorzystają, czy też nie. W moim odczuciu należytą i wystarczającą ochronę zapewniłoby rozwiązanie polegające na wprowadzeniu do art. 25 u.w.l. zasady, iż – po podjęciu uchwały – właściciele, tak obecnych na zebraniu, jak i uczestniczących w głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd (art. 23 ust. 1 u.w.l.), należy **pouczyć** o możliwości zaskarżenia uchwały w terminie 6 tygodni od dnia jej podjęcia⁴⁰ oraz o konieczności złożenia w takim przypadku wniosku o wstrzymanie jej wykonania do czasu rozstrzygnięcia przez sąd *in meriti*.

Powyższe rozwiązanie nie tylko pozwoliłoby ustawodawcy na zachowanie konsekwencji co do obranego przez niego mechanizmu podejmowania decyzji w dużych wspólnotach mieszkaniowych, ale także dałoby pewność co do tego, iż właściciele mniejszościowi znają swoje uprawnienia w przypadku nadużyć, mogących się przecież pojawić w praktyce po stronie właściciela większościowego, samodzielnie decydującego o ważkich kwestiach dotyczących nieruchomości wspólnej.

³⁹ Najczęściej w tego rodzaju przypadkach.

⁴⁰ Także od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a u.w.l.).

Rozwiązanie takie pozostawałoby uzasadnionym i z tego punktu widzenia, że w sytuacjach analogicznych do przedstawionego stanu faktycznego, tj. w sytuacjach, gdy dużą wspólnotę mieszkaniową⁴¹ tworzy dwóch jedynie właścicieli, nawet ewentualne „dobrodziejstwo” w postaci możliwości zażądania, by głosowanie przebiegło według zasady „jeden właściciel – jeden głos” na niewiele by się zdało, prowadząc do niemożności podjęcia jakiegokolwiek uchwały⁴².

Co więcej, rozwiązanie w postaci pouczenia właścicieli o przysługujących im w konsekwencji podjęcia określonej uchwały środkach prawnych zdaje się być uzasadnione również i z tego punktu widzenia, że sześciotygodniowy termin, o którym mowa w art. 25 ust. 1a u.w.l., został przewidziany jako **termin zawity prawa materialnego**⁴³, liczony od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia zawiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, w konsekwencji czego – bez względu na przyczynę uchybienia – **nie podlega on przywróceniu**⁴⁴. Skoro zatem upływ sześciotygodniowego terminu skutecznie zamyka właścicielom lokali drogę do dochodzenia naruszonych praw lub interesów, także i tu można byłoby dostrzec pozytywne aspekty wprowadzonych do ustawy o własności lokali, a postulowanych przeze mnie zmian.

V

Rozwiązaniem alternatywnym dla przedstawionego powyżej i właściwym, gdyby ustawodawca z jakichkolwiek powodów zechciał zachować w ustawie o własności lokali zasadę „jeden właściciel – jeden głos”, pozostaje w mojej ocenie **roziągnięcie zakresu zastosowania przepisu**

⁴¹ O której charakterze decyduje przecięź liczba lokali w nieruchomości budynkowej.

⁴² Zarząd lub zarządca, wobec braku zgody wymaganej większości właścicieli, musiałby i tak zwrócić się w tym przypadku do sądu, który orzekłby, mając na względzie cel zamierzony czynności oraz interesy wszystkich właścicieli (art. 24 u.w.l.).

⁴³ Za R. D z i c z e k, *Własność lokali...*, s. 187.

⁴⁴ Tak też SA w Katowicach w wyroku z dnia 11 lipca 2003 r., I ACa 8/03, (Lex nr 194828): „Zakreślony przez ustawodawcę termin do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest terminem zawitym. Oznacza to, że wraz z jego bezskutecznym upływem prawo do zaskarżenia uchwały wygasa.”

art. 23 ust. 2a u.w.l. na wszystkich właścicieli mniejszościowych, bez względu na przysługujący im procentowy (ułamkowy) udział w nieruchomości wspólnej. Kwestia zaś, co ustawodawca zdecydowałby się w takim przypadku uczynić z brzmieniem art. 23 ust. 2 u.w.l., pozostaje z punktu widzenia niniejszych rozważań bez znaczenia, skoro i tak (o czym była już mowa) regulacja ta w żadnej mierze nie służy ochronie właścicieli mniejszościowych.

Podkreślę raz jeszcze, że z punktu widzenia praktyki stosowania prawa, wartością najistotniejszą winno być zaufanie do racjonalności ustawodawcy i stanowionego przez niego prawa. Owszem, przepisy ustawy o własności lokali znajdują zastosowanie wyłącznie wówczas, gdy właściciele lokali nie umówią się co do sposobu ukształtowania zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 u.w.l.). Niemniej jednak złudnym byłoby założenie, że z tego tylko powodu ustawodawca może preferować jedne grupy właścicieli mniejszościowych przed innymi. **Skoro bowiem zdecydował się już ustawodawca w przypadkach wskazanych w art. 23 ust. 2a u.w.l. na odejście od powszechnej zasady liczenia większości głosów, powinien on także sprostać konsekwencjom swoich rozwiązań.**

Rozciągnięcie możliwości skorzystania z zasady jeden „właściciel – jeden głos” na wszystkich właścicieli mniejszościowych może mieć, niestety, taki skutek, że sposób liczenia większości głosów według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej (w przypadku ustawowego zarządu tą nieruchomością w dużych wspólnotach mieszkaniowych) straci w praktyce na znaczeniu. Co jednak wymaga wyraźnego podkreślenia – **zasada ta została już przecież przez ustawodawcę wprowadzona i liczył się on z podobnymi skutkami w przypadku tych wspólnot, w których właściciele mniejszościowi dysponują co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.** Dokonanie zaś dywersyfikacji właścicieli mniejszościowych na podstawie umownej granicy 20% udziałów nie znajduje już żadnego dającego się racjonalnie wytłumaczyć uzasadnienia. Jeśli zatem ustawodawca chce być w swoich poczynaniach uznany za konsekwentnego, a nie zamierza wycofać się z obecności w ustawie o własności lokali zasady „jeden właściciel – jeden głos”, winien on, w moim przekonaniu, ulec omawianej tu sugestii, ufając przy tym, iż osobiste uwarunkowania właścicieli lokali nie doprowadzą do nadużyć ze strony tych, których ustawodawca zdecydował się objąć szczególną ochroną, tj.

właścicieli mniejszościowych. Teoretycznie bowiem zasadą ciągle pozostanie głosowanie według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej i wyłącznie od stosunków panujących wewnątrz samej wspólnoty zależeć będzie, czy rozwiązanie to przybierać będzie postać dyktatu mniejszości. Jeśli jednak dobrze rozumiem ujawnione na gruncie ustawy o własności lokali intencje ustawodawcy, dyktatura mniejszości jest przez niego akceptowana bardziej niż dyktatura właściciela większościowego, czemu dał zresztą wyraz w art. 23 ust. 2a u.w.l.

W obecnym stanie prawnym – w przypadku występowania we wspólnocie mieszkaniowej jednego właściciela większościowego – właściciele mniejszościowi, nieposiadający co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej, dla ochrony swych praw mogą korzystać „wyłącznie” z możliwości wytoczenia powództwa cywilnego przeciwko wspólnocie mieszkaniowej (właścicielowi większościowemu), o którym mowa w art. 25 u.w.l.

Dziwi fakt, że ustawodawca, dając jednym właścicielom mniejszościowym możliwość zgłoszenia żądania z art. 23 ust. 2a u.w.l., skupił jednocześnie na innej grupie takich właścicieli cały szereg obowiązków procesowych, związanych z wytoczeniem pozwu o uchylenie uchwały wspólnoty, jak choćby wspomniany już obowiązek dochowania sześciotygodniowego terminu do jego wniesienia, obowiązek złożenia wniosku o wstrzymanie wykonania uchwały, a w konsekwencji także obowiązek wykazywania, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, umową właścicieli lokali, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu. Sytuacja, w której właściciele mniejszościowi, posiadający co najmniej 20% udziałów w nieruchomości wspólnej, mogą zwolnić się od tego rodzaju obowiązków poprzez zgłoszenie żądania, by głosowanie przebiegało w myśl zasady „jeden właściciel – jeden głos”⁴⁵, stanowi w moim odczuciu nic innego, jak tylko przykład nierównego traktowania uczestników obrotu prawnego.

Warto w tej mierze również zauważyć, że w sytuacjach analogicznych do opisywanego przeze mnie stanu faktycznego, tj. w przypadkach, gdy

⁴⁵ Co doprowadzi do przegłosowania właściciela większościowego i niepodjęcia uchwały.

dużą wspólnotę mieszkaniową tworzyć będą dwaj jedynie właściciele przynajmniej siedmiu lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, rozciągnięcie zasady „jeden właściciel – jeden głos” na właścicieli mniejszościowych, posiadających mniej niż 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej, nie pozbawi w żadnej mierze zarządu lub zarządcy uprawnień, o których mowa w art. 24 u.w.l. Zarząd pozostanie zatem władny do tego, by w sytuacji braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali⁴⁶, zażądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli.

Gdyby jednak uznać wskazany powyżej przepis za niewystarczający dla ochrony interesów właściciela większościowego, możliwym byłoby również wprowadzenie do ustawy o własności lokali nowego zapisu, analogicznego do regulacji art. 199 k.c., zgodnie z którym w braku zgody wszystkich współwłaścicieli rzeczy wspólnej na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, ze wskazanym powyżej żądaniem mogą zwrócić się do sądu współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę⁴⁷.

Sugerowanym rozwiązaniem pozostawałoby zatem wprowadzenie do rozdziału 4 u.w.l. dodatkowej jednostki redakcyjnej (np. w postaci art. 25¹ u.w.l.), której treść pozwalałaby właścicielowi większościowemu na **samodzielne** zainicjowanie postępowania sądowego w tych wszystkich przypadkach, w których właściciele mniejszościowi zgłosiliby żądanie z art. 23 ust. 2a i uniemożliwili tym samym podjęcie poddanej pod głosowanie uchwały, zgodnej z oczekiwaniami właściciela większościowego i słusznie pojmowanym interesem wspólnoty. W konsekwencji to do oceny sądu pozostawałoby rozstrzygnięcie, czy zgłoszenie żądania, by głosowanie nad uchwałą przebiegało w myśl zasady „jeden właściciel – jeden głos”, nie stanowiło przypadkiem nadużycia ze strony właścicieli mniejszościowych, przedkładających swoje partykularne interesy ponad interes wspólnoty mieszkaniowej. Przepis tego rodzaju byłby niewątpliwie zasadny i z tego powodu, że zarząd, choć wyłącznie w tej mierze uprawniony, nie jest zobligowany do złożenia wniosku wszczynającego postępowanie w trybie art. 24 u.w.l. Proponowane rozwiązanie mogłoby zatem

⁴⁶ Ścisłej – w sytuacji przegłosowania właściciela większościowego.

⁴⁷ W omawianym przypadku byłby to zatem właściciel większościowy.

stanowić uzasadnioną przeciwwagę dla jednoczesnego rozszerzenia ochrony właścicieli mniejszościowych poprzez zmianę treści art. 23 ust. 2a u.w.l.

VI

Podsumowując, raz jeszcze stwierdzić należy, że obecny stan prawny, regulujący kwestię ustawowego zarządu nieruchomością wspólną w dużych wspólnotach mieszkaniowych, wymaga zmiany. Niespójność przyjętych przez ustawodawcę rozwiązań nie służy z całą pewnością ani praktyce stosowania prawa, ani tym bardziej zasadzie równego traktowania uczestników obrotu prawnego.

Problematyka zarządzania nieruchomością wspólną w ramach dużych wspólnot mieszkaniowych nie jest z całą pewnością zagadnieniem łatwym, przede wszystkim z uwagi na konieczność jednoczesnego zapewnienia harmonijnego zarządu tą nieruchomością a wyważeniem – niejednokrotnie pozostających ze sobą w sprzeczności – interesów właścicieli lokali, tworzących z mocy prawa wspólnoty mieszkaniowe. Przyjęte rozwiązania, mimo starań ustawodawcy, nie sprostały w moim odczuciu tym oczekiwaniom.

Proponowane zmiany nie przekreślają w żadnej mierze aprobowanego powszechnie poglądu, że uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej muszą godzić interesy ogółu z interesami poszczególnych właścicieli, a ochrona – w formie zaskarżania uchwał do sądu – została ustanowiona w interesie nie tylko konkretnego właściciela, lecz także interesów wspólnoty mieszkaniowej i nieruchomości wspólnej jako całości⁴⁸. W mojej ocenie, obie sugestie *de lege ferenda*⁴⁹ mogłyby przysłużyć się prawidłowemu odczytywaniu zamierzeń ustawodawcy w zakresie przyjętej przez niego koncepcji ochrony właścicieli mniejszościowych, nadając im spójny i racjonalny kształt, a jednocześnie zachowując wyraźnie zaakcentowaną przez ustawodawcę potrzebę rozróżnienia sposobu wykonywania zarządu przez duże i małe wspólnoty mieszkaniowych.

Kwestię oceny zaproponowanych rozwiązań pozostawiam natomiast otwartą.

⁴⁸ Tak R. Dziżek, *Własność lokali...*, s. 185.

⁴⁹ Przy czym nie ukrywam, że pozostaję zdecydowanym zwolennikiem pierwszej z nich.