



KRAKOWSKI PRZEGLĄD NOTARIALNY

KRAKOWSKI PRZEGLĄD NOTARIALNY

Kwartalnik Izby Notarialnej w Krakowie

Wydawca:

Izba Notarialna w Krakowie,
Rynek Główny 23
31-008 Kraków
Tel. 12 429 50 89
E-mail: redakcja_kpn@kin.pl, kin@kin.pl

Kraków, styczeń/marzec 2021, rok VI, numer 19

Redaktor Naczelny:

Krzysztof Maj, notariusz w Krakowie.

Rada Programowa:

dr Jakub Biernat, notariusz w Krakowie,
dr hab. Paweł Blajer, notariusz w Krakowie,
Joanna Greguła, notariusz w Krakowie,
Sylvia Jankiewicz, notariusz w Krakowie,
prof. dr hab. Aneta Kaźmierczyk,
Tomasz Kot, notariusz w Krakowie,
Andrzej Polański, notariusz w Myślenicach,
Andrzej Sebastyanka, notariusz w Chrzanowie,
prof. dr hab. Zygmunt Truszkiewicz, notariusz w Krakowie.

Nakład 650 egz.

Wszelkie prawa zastrzeżone.

Skład:

Studio Grafpa, www.grafpa.pl
os. Oświecenia 55/85
31-636 Kraków

Druk:

PRINT GROUP sp. z o. o.
ul. Ks. Witolda 7-9
71-063 Szczecin

Spis treści

Słowo wstępne	5
---------------------	---

Artykuły

Jakub Biernat

Określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną w uchwale właścicieli lokali. Wybrane zagadnienia konstrukcyjne	11
---	----

Luiza Kwaśnicka

Reprezentacja spółki komandytowo-akcyjnej w umowie z jej współnikiem	23
--	----

Tomasz Kot

Własność lokalu w świetle przepisów intertemporalnych	35
---	----

Krzysztof Maj

Umowny zarząd nieruchomością wspólną. Wybrane zagadnienia	41
---	----

Wiktor Trybka

Protokół zebrania wspólnoty mieszkaniowej sporządzony przez notariusza	57
--	----

Marek Watrakiewicz

Budynek jako lokal stanowiący odrębną nieruchomość	71
--	----

Głosy

Grzegorz Wolak

Skutki niezapewnienia wszystkim właścicielom lokali udziału w głosowaniu nad uchwałą podejmowaną w trybie indywidualnego zbierania głosów. Głosa do uchwały Sądu Najwyższego z 27 lutego 2020 r., III CZP 59/19	81
---	----

Pro memoria

Beata Olsza	109
-------------------	-----

Mateusz Rodzyńkiewicz	111
-----------------------------	-----

MISTRZOWIE GRAFIKI POLSKIEJ – Józef Gielniak	115
---	------------

Szanowni Państwo!

Pandemia koronawirusa uniemożliwiła przeprowadzenie w ubiegłym roku planowanej przez Izbę Notarialną w Krakowie we współpracy z Uniwersytetem Ekonomicznym w Krakowie konferencji na temat ustawy o własności lokali. Mam nadzieję, że w roku obecnym, w trzeciej dekadzie maja przedsięwzięcie to uda się zrealizować, co oczywiście w sposób zdalny. Z końcem ubiegłego roku została wydana książka „Własność lokali. Teraźniejszość i perspektywy.” pod red. p. prof. A. Kaźmierczyk i p. dr E. Badury, która stanowi jeden z elementów tego zamierzenia. W jej uzupełnieniu postanowiłem bieżący numer kwartalnika poświęcić także prawie w całości ustawie o własności lokali, z położeniem szczególnego nacisku na te zagadnienia, które w przywołanej publikacji nie były omawiane, a które mają doniosłe znaczenie dla praktyki notarialnej. Dziękuję zaproszonym do współpracy Autorom za to, że pozytywnie odnieśli się do mojej prośby. Mam nadzieję, że choć w małej części każdy z Państwa znajdzie w zamieszczonych tekstach coś interesującego dla siebie.

*Krzysztof Maj
Redaktor Naczelny*

Szanowni Czytelnicy!

W kolejnej już odsłonie cyklu „Mistrzowie Grafiki Polskiej”, pojawiającej się w „Krakowskim Przeglądzie Notarialnym” raz w roku, po notce dotyczącej Władysława Skoczylasa z kilkoma jego dziełami, po pracach, którymi obdarował nas Jacek Gaj, a następnie Barbara Jastrzębiec-Myszkowska – długoletnia współtowarzyszka życia i spadkobierczyni Jerzego Panka, dziś pragniemy wraz z Redaktorem Naczelnym KPN Krzysztofem Majem przybliżyć Państwu artystę unikatowego. Miał on kontakt i zawodowy, i osobisty zarówno z prof. Gajem, jak i Jerzym Pankiem.

Józef Gielniak.

Prawdę mówiąc, od dwóch lat czekałam na to, by nadszedł czas i na tego Artystę.

Nie stworzył wiele. Nie zdążył. Zdążył jednak stworzyć rzeczy wielkie.

Możemy przybliżyć Państwu Jego postać dzięki niesłychanej uprzejmości Muzeum Karkonoskiego w Jeleniej Górze. Dysponując prawami autorskimi do wszystkich dzieł Józefa Gielniaka, postanowiło udostępnić nam nieodpłatnie reprodukowane eksponaty, stanowiące własność Muzeum, za co składamy serdeczne podziękowania.

Zapraszam,

*Sylwia Jankiewicz
Prezes Rady Izby Notarialnej w Krakowie*

ARTYKUŁY

Określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną w uchwale właścicieli lokali. Wybrane zagadnienia konstrukcyjne

1. Problematyka zarządu nieruchomością wspólną¹ na gruncie ustawy o własności lokali² stanowi zagadnienie o doniosłym znaczeniu praktycznym, które niejednokrotnie budzi, w wielu aspektach, daleko idące wątpliwości jurydyczne w nauce prawa i judykaturze³. Dotyczy to w szczególności określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną w uchwale właścicieli lokali^{4,5}.

Dopuszczalność określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną w uchwale właścicieli lokali została wprowadzona do obowiązującego porządku prawnego ustawą z dnia 22 sierpnia 1997 roku o zmianie ustawy o własności lokali⁶, na mocy której w art. 18 u.w.l. dodano ust. 2a w brzmieniu: „Zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali sporządzonej

* Doktor nauk prawnych, adiunkt w Katedrze Prawa Cywilnego na Wydziale Prawa, Administracji i Stosunków Międzynarodowych Krakowskiej Akademii im. Andrzeja Frycza Modrzewskiego, notariusz w Krakowie, ORCID: 0000-0002-3546-8098

¹ Rozumianego jako zespół działań o określonych cechach – por. w nowszych wypowiedziach nauki prawa w ogólnym wymiarze zamiast wielu M. Deneka, *Uprawnienia ze współwłasności ulamkowej według Kodeksu cywilnego*, Warszawa 2021, rozdział IV, § 2, ust. I; E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*, tom 3, red. E. Gniewek, wyd. 4, Warszawa 2020, s. 439–441, a w odniesieniu do zarządu nieruchomością wspólną M. Balwicka-Szczyrba, *Czynności przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną w ustawie o własności lokali – wnioski de lege lata i postulaty de lege ferenda*, [w:] *Własność lokali. Teraźniejszość i perspektywy*, red. A. Kaźmierczyk, E. Badura, Warszawa 2020, s. 111–113, a także literatura powołana we wskazanych pozycjach.

² Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2020 roku poz. 1910 z późn. zm.), dalej jako: u.w.l. lub ustawa o własności lokali.

³ Na brak precyzji uregulowań zawartych w ustawie o własności lokali w tym zakresie zwracano uwagę w nauce prawa już od jej wejścia w życie – por. zwłaszcza E. Drozd, *Zarząd nieruchomością wspólną według ustawy o własności lokali*, „Rejent” 1995, nr 4, s. 9–32 i powołana tam literatura.

⁴ Przez właściciela lokalu na tle dalszych rozważań należy rozumieć także współwłaściciela nieruchomości gruntowej lub współużytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i współwłaściciela budynku (budynków) uprawnionego do korzystania z niewyodrębnionego lokalu (zob. art. 4 ust. 1 i 3 u.w.l.) – por. szerzej E. Drozd, *Zarząd nieruchomością...*, s. 10–11.

⁵ Na temat pojęcia i charakteru prawnego uchwały właścicieli lokali na gruncie ustawy o własności lokali por. w ogólnym wymiarze A. Sikorska-Lewandowska, *Uchwały właścicieli lokali. Studium prawne*, Warszawa 2017, rozdział I, § 5 pkt 1–2, 5, § 6 oraz powołane tam literatura i orzecznictwo.

⁶ Dz.U. nr 106, poz. 682. Ustawa weszła w życie 26 września 1997 roku.

w formie aktu notarialnego. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.”. Wobec faktu, że w ust. 1 art. 18 u.w.l. przewidziano możliwość określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną w umowie, oznacza to, że wskazana nowelizacja stworzyła, w określonym wymiarze, alternatywny względem umowy instrument prawny umożliwiający właścicielom lokali określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną.

Za trafną należy uznać tezę, że dozwoleń przez ustawodawcę na określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną w uchwale nie oznacza, że wyłączeniu czy ograniczeniu uległa możliwość określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną na mocy umowy⁷. Dotyczy to zarówno umowy określającej sposób zarządu pierwotnie, co wyraźnie przesądza brzmienie art. 18 ust. 1 u.w.l., jak i umowy określającej sposób zarządu wtórnie, a zatem umowy zmieniającej uprzednio wprowadzone zasady zarządu, czy to na mocy umowy, czy to na mocy uchwały, co wynika z przyznanej normatywnie właścicielom lokali kompetencji do kształtowania w drodze umowy sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Na tym tle nie może budzić zastrzeżeń stanowisko, w istocie oczywiste wręcz w świetle konstrukcji umowy jako czynności prawnej, zgodnie z którym określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną w umowie wymaga zawsze jednomyślności właścicieli lokali, co oznacza, że niewadliwa z omawianej perspektywy umowa określająca sposób zarządu nieruchomością wspólną musi być zawarta przez wszystkich właścicieli lokali.

Powyższe nakazuje postawić pytanie o zasadność wprowadzenia do obowiązującego porządku prawnego instytucji prawnej umożliwiającej właścicielom lokali określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną w drodze uchwały. Przyjmując racjonalność ustawodawcy, należy założyć, że jej *ratio legis* stanowi stworzenie właścicielom lokali, w odpowiednich ramach prawnych, możliwości kształtowania sposobu zarządu nieruchomością wspólną w razie, gdy nie wchodzi w grę zawarcie umowy określającej sposób zarządu i jednocześnie zachodzi ryzyko w postaci trwania sposobu zarządu nieruchomością wspólną rodzącego zastrzeżenia na poziomie: (1) prawnym, w tym zwłaszcza co do zgodności sposobu zarządu z prawem⁸;

⁷ Por. np. M. Berek, [w:] *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, tom VIB, red. K. Osajda, wyd. 9, Legalis 2020, komentarz do art. 18 ustawy o własności lokali, nt 12, 15; M. Berek, J. Pisuliński, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*, tom 3, red. E. Gniewek, wyd. 4, Warszawa 2020, s. 619; A. Turlej, [w:] *Własność lokali. Komentarz*, wyd. 4, Warszawa 2015, komentarz do art. 18, nb 14.

⁸ Rzecz jasna, nie dotyczy to sytuacji, w których czynność dokonana przez właścicieli lokali mająca określać sposób zarządu nieruchomością wspólną jest w całości nieważna (zob. art. 58 k.c.) czy bezskuteczna.

(2) społecznym, w tym zwłaszcza co do odpowiedniego ujęcia pozycji poszczególnych właścicieli lokali; lub (3) praktycznym, w tym zwłaszcza co do precyzji i konstrukcyjnej poprawności sposobu zarządu oraz jego ewentualnego dostosowania do – niejednokrotnie zmieniających się – okoliczności dotyczących właścicieli lokali⁹, ¹⁰.

Przedmiotem dalszych rozważań będzie omówienie takich ogólnych zagadnień dotyczących określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną w uchwale właścicieli lokali, w odniesieniu do których w szczególności doniosłej mierze ujawnia się potencjalna specyfika uchwały jako instrumentu prawnego kształtującego sposób zarządu. Należy do nich zaliczyć: (1) ustalenie, czy dopuszczalność określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną w uchwale jest uzależniona od liczby lokali znajdujących się w budynku posadowionym (budynkach posadowionych) na nieruchomości wspólnej; (2) określenie większości wymaganej dla podjęcia uchwały; (3) wskazanie sytuacji, w których podjęcie niewadliwej uchwały jest dopuszczalne, a zatem sytuacji, w których uchwała stanowi alternatywne w stosunku do umowy właścicieli lokali źródło skutecznego określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną.

2. Podejmując zagadnienie ustalenia, czy dopuszczalność określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną w uchwale właścicieli lokali jest uzależniona od liczby lokali znajdujących się w budynku posadowionym (budynkach posadowionych) na nieruchomości wspólnej, należy – wbrew dominującemu w nauce prawa pogładowi – opowiedzieć się za stanowiskiem, że może to nastąpić niezależnie od liczby wskazanych lokali, a zatem zarówno wówczas, gdy ich liczba nie jest, jak i wówczas, gdy

⁹ Zwraca się na to uwagę w literaturze, zwykle jednak w ujęciu szczegółowym, zwłaszcza zaś w kontekście związania właścicieli lokali ustalonym uprzednio, a zatem bez ich udziału, potencjalnie niekorzystnym sposobem zarządu (zob. art. 18 ust. 2 u.w.l.) oraz niemożności osiągnięcia jednomyślności z uwagi na niuregulowany stan prawny lokalu – por. np. M. Berek, [w:] *Prawo spółdzielcze...*, nt 18–19; M. Berek, J. Pisuliński, [w:] *System...*, s. 619; A. Turlej, [w:] *Własność lokali...*, nb 14. Por. także A. Sikorska-Lewandowska, *Postulaty zmian w ustawie o własności lokali*, [w:] *Własność lokali. Teraźniejszość i perspektywy*, red. A. Kaźmierczyk, E. Badura, Warszawa 2020, s. 142.

¹⁰ Wypada podkreślić, że z takim określeniem *ratio legis* omawianej regulacji nie stoją w sprzeczności unormowania przewidujące możliwość kształtowania sprawowania zarządu nieruchomością wspólną na mocy odpowiedniego orzeczenia sądu (zob. zwłaszcza art. 24 i 26 u.w.l. oraz art. 19 u.w.l. w związku z art. 199 zd. 2, art. 201 zd. 2, art. 202–203 k.c.). Nie pozwalają one bowiem na kompleksowe określenie sposobu zarządu.

ich liczba jest większa niż trzy (zob. art. 19–20 u.w.l.)¹¹. Przyjęcie takiego zapatrywania uzasadniają w szczególności następujące okoliczności.

Po pierwsze, przemawia za nim systematyka ustawy o własności lokali. Uregulowanie objęte art. 18 u.w.l., w szczególności w zakresie dozwolenia na określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną w uchwale właścicieli lokali, poprzedza unormowania wprowadzające odrębne zasady zarządu, których zastosowanie determinowane jest liczbą lokali¹². Po drugie, prezentowane stanowisko uzasadniają efekty wykładni językowej i systemowej art. 18 u.w.l., w tym jego ust. 2a. We wskazanych przepisach, odmiennie aniżeli na gruncie innych uregulowań ustawy o własności lokali (zob. zwłaszcza art. 19–20 u.w.l.), ustawodawca nie różnicuje dopuszczalności i zakresu ich zastosowania z uwagi na liczbę lokali. Po trzecie, wypada zwrócić uwagę, że odmiennie ujęcie regulacji sposobu zarządu nieruchomością wspólną na gruncie ustawy o własności lokali w zależności od liczby lokali (zob. z jednej strony art. 19 u.w.l. w związku z art. 199–205, 208–209 k.c., z drugiej zaś, art. 20–32a u.w.l.) dotyczy, co do zasady¹³, ustawowego sposobu zarządu. Różnice w zarządzie ustawowym wynikające z liczby lokali nie stanowią zaś, w braku odpowiedniej podstawy prawnej, wystarczającego uzasadnienia dla stwierdzenia istnienia odrębności w odniesieniu do dopuszczalności posłużenia się odpowiednim instrumentem prawnym dla określenia sposobu zarządu przez właścicieli lokali¹⁴. Po czwarte, o trafności prezentowanego poglądu świadczy również wynik wykładni

¹¹ Por. na ten temat w nauce prawa m.in. M. Berek, [w:] *Prawo spółdzielcze...*, komentarz do art. 19 ustawy o własności lokali, nt 17; M. Berek, J. Pisuliński, [w:] *System...*, s. 619; G. Bieniek, Z. Marmaj, *Własność lokali. Komentarz*, wyd. 7, Warszawa 2008, komentarz do art. 18, nb 13; E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, wyd. III, Warszawa 2016, rozdział VI, pkt 6.1.1; A. Kaźmierczyk, *Postulat rezygnacji z podziału na tzw. male i duże wspólnoty mieszkaniowe*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016, nr 3, s. 54.

¹² W tym miejscu wypada zaznaczyć, że nawet zwolennicy konkurencyjnego zapatrywania nie kwestionują tezy, że uregulowanie wynikające z art. 18 ust. 1 i 2 u.w.l. znajduje zastosowanie niezależnie od liczby lokali; jeśli tak, to stanowisko, że nie dotyczy to regulacji objętej art. 18 ust. 2a u.w.l., można uznać za niekonsekwentne.

¹³ Zob. jednak odesłanie zawarte w art. 33 u.w.l.

¹⁴ W konsekwencji nie wydaje się przekonujący argument mający przemawiać za zapatrywaniem, że uregulowanie wynikające z art. 18 ust. 2a u.w.l. dotyczy jedynie takich sytuacji, w których liczba lokali jest większa niż trzy, sprowadzający się do tezy, że skoro w razie, gdy liczba lokali nie jest większa niż trzy czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają zgody wszystkich właścicieli lokali (zob. art. 19 u.w.l. w związku z art. 199 zdanie pierwsze k.c.), to zmiana sposobu zarządu może nastąpić jedynie na mocy umowy właścicieli lokali – por. M. Berek, [w:] *Prawo spółdzielcze...*, komentarz do art. 19 ustawy o własności lokali, nt 17.

funkcjonalnej omawianej regulacji. Te same racje decydujące o wprowadzeniu do porządku prawnego omawianej instytucji ujawniają się w porównywalnym zakresie niezależnie od liczby lokali¹⁵. Nie zmienia tego okoliczność, że w niektórych wymiarach, zwłaszcza zaś w odniesieniu do ryzyka w postaci braku możliwości osiągnięcia porozumienia przez wszystkich właścicieli lokali co do określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną, mniejsza liczba lokali *de facto* ogranicza możliwość zaistnienia sytuacji uzasadniających wprowadzenie omawianego uregulowania¹⁶. Po piąte wreszcie, nie sposób zasadnie uznać, że o ograniczeniu zastosowania omawianego uregulowania do przypadków, w których liczba lokali jest większa niż trzy, decyduje okoliczność, że to w tym zakresie ustawodawca wprowadza w sposób wyraźny określony reżim prawny dotyczący podejmowania uchwał przez właścicieli lokali (zob. art. 20–32a u.w.l.). Niezależnie od faktu, że reżim ten dotyczy wprost, co do zasady¹⁷, podejmowania uchwał w razie funkcjonowania ustawowego zarządu nieruchomością wspólną, w którym to reżimie uchwała określająca sposób zarządu nie może być niewadliwie podjęta¹⁸, należy przyjąć, że brak szczegółowego uregulowania odnoszącego się *expressis verbis* do podejmowania uchwał przez właścicieli lokali wówczas, gdy liczba lokali nie jest większa niż trzy, nie wyklucza rekonstrukcji w tym zakresie odpowiedniego materiału normatywnego w szczególności w oparciu o określone normy prawne stosowane w drodze analogii oraz w oparciu o przepisy prawa o notariacie¹⁹ stosowane

¹⁵ Por. w tym duchu, w ogólniejszym wymiarze, A. Kaźmierczyk, *Postulat rezygnacji...*, s. 51.

¹⁶ Trudno zatem podzielić stanowisko, że za wyłączeniem możliwości zastosowania uregulowania wynikającego z art. 18 ust. 2a u.w.l. w sytuacjach, w których liczba lokali nie jest większa niż trzy, przemawia okoliczność, że osiągnięcie jednomyślności jest „istotnie ułatwione” – por. M. Berek, [w:] *Prawo spółdzielcze...*, komentarz do art. 19 ustawy o własności lokali, nt 17.

¹⁷ Zob. art. 33 u.w.l.

¹⁸ Zob. dalej w pkt. 4. Na marginesie wypada wskazać, że jeżeli właściciele lokali nie wprowadzą żadnych reguł dotyczących podejmowania uchwał określając sposób zarządu nieruchomością wspólną w umowie lub uchwale, a liczba lokali będzie większa niż trzy, zastosowanie znajdują, co do zasady, uregulowania wynikające z art. 20–32a u.w.l. stosowane bądź to w drodze analogii bądź to – w razie powierzenia zarządu w trybie przewidzianym w art. 18 ust. 1 u.w.l. – odpowiednio (zob. art. 33 u.w.l.).

¹⁹ Ustawa z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (t.j. Dz.U. z 2020 roku poz. 1192 z późn. zm.).

wprost z uwagi na wymóg zaprotokołowania uchwały przez notariusza (zob. art. 18 ust. 2a zdanie pierwsze *in fine* u.w.l.)²⁰, ²¹.

3. Doniosłym w wymiarze praktycznym i nierozstrzyganym jednolicie w nauce prawa pozostaje zagadnienie większości wymaganej dla podjęcia uchwały określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną. W tym zakresie za zasadne należy uznać stanowisko, że uchwała zostaje podjęta, gdy głosy za nią zostaną oddane przez więcej niż połowę (większość) właścicieli lokali obliczaną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej²².

Za tezę, że dla podjęcia uchwały wystarczające jest opowiedzenie się za nią nie wszystkich, ale większości właścicieli lokali, przemawiają następujące argumenty. Po pierwsze, jedynie takie rozwiązanie zapewnia nadanie uchwały jako instrumentowi prawnemu umożliwiającemu określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną statusu realnej alternatywy w stosunku do umowy zawieranej przez właścicieli lokali. Skoro ta ostatnia wymaga złożenia zgodnych oświadczeń woli przez wszystkich właścicieli lokali, to formułowanie wymogu jednomyślności właścicieli lokali co do podjęcia uchwały w istocie wyłączałoby sens wprowadzenia do porządku prawnego omawianej instytucji. Po drugie, wyłącznie prezentowane stanowisko odpowiada *ratio legis* dopuszczalności określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną w drodze uchwały. Wobec faktu, że stanowi ją wprowadzenie innej niż umowa właścicieli lokali możliwości

²⁰ Warto zaznaczyć, że także przywołana regulacja dotycząca podejmowania uchwał przez właścicieli lokali w razie, gdy ich liczba jest większa niż trzy, nie może uchodzić za precyzyjną i wyczerpującą; również w odniesieniu do niej zachodzi zatem niejednokrotnie potrzeba stosowania określonych norm prawnych *per analogiam*.

²¹ Ogólne zagadnienie dopuszczalności podejmowania uchwał przez właścicieli lokali w razie, gdy liczba lokali nie jest większa niż trzy budzi istotne wątpliwości w nauce prawa – por. np. M. Berek, [w:] *Prawo spółdzielcze...*, komentarz do art. 19, zwłaszcza nt 22; E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali...*, pkt 6.1.1; A. Sikorska-Lewandowska, *Uchwały właścicieli...*, rozdział II § 7; A. Turlej, [w:] *Własność lokali...*, komentarz do art. 19, zwłaszcza nb 5 oraz literatura i orzecznictwo powołane we wskazanych pozycjach. Za trafne należy uznać zapatrywanie dopuszczające taką możliwość. Systematyczne omówienie tej problematyki wykracza poza ramy niniejszego opracowania.

²² Por. na ten temat w nauce prawa m.in. M. Berek, [w:] *Prawo spółdzielcze...*, komentarz do art. 18 ustawy o własności lokali, nt 19; M. Berek, J. Pisuliński, [w:] *System...*, s. 619; G. Bieniek, Z. Marmaj, *Własność lokali...*, nb 13; E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali...*, pkt 6.1.1; A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, wyd. 6, Warszawa 2021, komentarz do art. 18 ustawy o własności lokali, nb 22; A. Sikorska-Lewandowska, *Uchwały właścicieli...*, rozdział II § 3 pkt 3; A. Turlej, [w:] *Własność lokali...*, komentarz do art. 18, nb 14 oraz literatura powołana we wskazanych pozycjach.

określenia sposobu zarządu z uwagi na potencjalne ryzyka dla właścicieli lokali wynikające z istniejącego sposobu zarządu nieruchomością wspólną, to możliwości skutecznego podjęcia uchwały nie sposób uzależniać od akceptacji wszystkich właścicieli lokali²³. Innymi słowy, jedynie stworzenie właścicielom lokali możliwości określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną w braku ich jednomyślności, wynikającej czy to ze względów subiektywnych, a zatem odmiennego postrzegania potrzeby modyfikacji sposobu zarządu, czy to ze względów obiektywnych, a zatem spowodowanego różnymi okolicznościami braku możliwości zawarcia umowy przez właściciela lokalu, pozwala na realne ograniczenie ryzyka w postaci trwania sposobu zarządu nieruchomością wspólną rodzącego określone zastrzeżenia. Po trzecie wreszcie, trudno zasadnie twierdzić, że prezentowane stanowisko grozi nieuprawnioną ingerencją w sytuację prawną właścicieli lokali niegłosujących za podjęciem uchwały. Tym ostatnim przysługuje bowiem szereg instrumentów prawnych umożliwiających ochronę ich interesów na wypadek określonych postaci wadliwości uchwały²⁴.

Ustalanie większości według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej uzasadniają następujące okoliczności. Rozwiązanie takie pozostaje spójne z uregulowaniami odnoszącymi się do zasad dokonywania czynności zarządu rzeczą objętą współwłasnością w częściach ułamkowych (zob. art. 204 k.c.), w tym, co do zasady, nieruchomością wspólną (zob. art. 19 u.w.l. w związku z art. 204 k.c., art. 23 ust. 2 *in principio* u.w.l.). Nadto, odzwierciedla ono prawidłowo relację między wielkością udziału w nieruchomości wspólnej przysługującego właścicielowi lokalu a jego wpływem na podejmowanie decyzji dotyczących nieruchomości wspólnej²⁵.

²³ Por., z zaakcentowaniem funkcji ochronnej omawianej regulacji, M. Berek, [w:] *Prawo spółdzielcze...*, komentarz do art. 18 ustawy o własności lokali, nt 19; M. Berek, J. Pisuliński, [w:] *System...*, s. 619 A. Turlej, [w:] *Własność lokali...*, komentarz do art. 18, nb 14.

²⁴ Por. zamiast wielu A. Sikorska-Lewandowska, *Uchwały właścicieli...*, rozdział VII oraz powołane tam literatura i orzecznictwo.

²⁵ Można również twierdzić, że wskazane uregulowania, w tym zwłaszcza art. 23 ust. 2 u.w.l., znajdują w tym zakresie zastosowanie w drodze analogii. Wykluczyć natomiast należy ich zastosowanie wprost; jak już bowiem wskazano, dotyczą podejmowania uchwał w reżimie ustawowego zarządu nieruchomością wspólną, którego modyfikacja w drodze uchwały właścicieli lokali jest niedopuszczalna (zob. dalej w pkt. 4). Na temat zastosowania w tym wymiarze art. 23 ust. 2 u.w.l. por. M. Berek, [w:] *Prawo spółdzielcze...*, komentarz do art. 18 ustawy o własności lokali, nt 19; E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali...*, pkt 6.1.1; A. Turlej, [w:] *Własność lokali...*, komentarz do art. 18, nb 14, a także, choć nie dzieląc zapatrywania o możliwości podjęcia uchwały większością głosów, A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, nb 22. W tym miejscu wypada nadto zaznaczyć, że trudno uznać za przekonujące wyrażone w nauce prawa stanowisko, w myśl którego za tezę, że do podjęcia uchwały potrzebna jest odpowiednio zmanifestowana wola większości właścicieli,

Powyższe ustalenia pozostają aktualne niezależnie od tego czy, a jeśli tak, to w jaki sposób, reguły dotyczące podejmowania uchwał przez właścicieli lokali, w tym związanych z dokonywaniem czynności zarządu nieruchomością wspólną, zostały ukształtowane w uprzednio zawartej umowie lub w uprzednio podjętej uchwale określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną. Niezależnie od samej zasadności kwalifikacji uchwały określającej sposób zarządu jako czynności zarządu²⁶, przesądza o tym okoliczność, że zrekonstruowane powyżej uregulowanie wynikające z art. 18 ust. 2a u.w.l. należy uznać za objęte przepisem o charakterze bezwzględnie obowiązującym w szczególności w tym wymiarze, że wyklucza kształtowanie przez właścicieli lokali reguł podjęcia uchwały²⁷. Odmienne stanowisko stałoby w oczywistej sprzeczności z *ratio legis* omawianej regulacji. Wprowadzenie przez właścicieli lokali reguł bardziej restrykcyjnych aniżeli przedstawione groziłoby zaistnieniem ryzyk, dla zniesienia których omawiana instytucja została wprowadzona. Ich rozluźnienie zaś generowałoby możliwość nieuprawnionej ingerencji w sferę prawną poszczególnych właścicieli lokali²⁸.

a nie ich jednorodność, przemawia okoliczność, że w przeciwnym razie uchwała stanowiłaby w rzeczywistości umowę zmieniającą sposób zarządu – por. M. Berek, [w:] *Prawo spółdzielcze...*, komentarz do art. 18 ustawy o własności lokali, nt 19; M. Berek, J. Pisuliński, [w:] *System...*, s. 619. W istocie reżimy prawne dotyczące umowy i uchwały określających sposób zarządu nieruchomością wspólną nie są tożsame. Nadto, ich odróżnieniu sprzyja okoliczność, że umowa zmieniająca wymaga zachowania formy aktu notarialnego (zob. art. 77 § 1 k.c. w związku z art. 18 ust. 1 bądź art. 7 ust. 2 u.w.l.), zaś uchwała ma być zaprotokołowana przez notariusza (zob. art. 18 ust. 2a zdanie pierwsze u.w.l.). Wreszcie, wypada dostrzec, że również przy przyjęciu, że dla podjęcia uchwały wymagana jest akceptacja większości właścicieli, nie można wykluczyć, że za uchwałą opowiedzą się wszyscy właściciele lokali, co nie jest przecież jednoznaczne z zawarciem umowy zmieniającej.

²⁶ W nauce prawa zdaje się przeważać zapatrywanie, że samo określenie zasad zarządu rzeczą wspólną przez współwłaścicieli jest czynnością zarządu – por. w wymiarze ogólnym zamiast wielu E. Gniewek, [w:] *System...*, s. 447 i powołana tam literatura. Systematyczne omówienie także i tego zagadnienia wykracza poza ramy niniejszego opracowania.

²⁷ Por. jednak odmiennie E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali...*, pkt 6.1.1 oraz, jak się zdaje, G. Bieniek, Z. Marmaj, *Własność lokali...*, nb 13.

²⁸ Prowadzi to do wniosku, że przyjęcie przez właścicieli lokali innych niż wynikające z ustawy reguł podejmowania uchwał nie dotyczy, w odniesieniu do zagadnienia większości wymaganej dla podjęcia uchwały, uchwały określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną, jeśli ma wymiar ogólny, powoduje zaś nieważność czynności prawnej wprowadzającej wskazane reguły, czy to w całości, czy to w części (zob. art. 58 § 3 k.c.), jeśli dotyczy uchwały określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną, a to z uwagi na sprzeczność treści takiej czynności prawnej z prawem (zob. art. 58 k.c. w związku z art. 18 ust. 2a u.w.l.).

4. Przedmiotem istotnego i niegasnącego zainteresowania nauki prawa pozostaje zagadnienie sprowadzane zwykle do pytania, czy określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną w uchwale właścicieli lokali może modyfikować jedynie sposób zarządu wynikający z uprzednio zawartej umowy (zob. art. 18 ust. 1 u.w.l, art. 20–32a w związku z art. 33 u.w.l., art. 19 u.w.l. w związku z art. 199–205, 208–209 k.c. w związku z art. 33 u.w.l.), czy również wynikający z ustawy (zob. art. 20–32a u.w.l., art. 19 u.w.l. w związku z art. 199–205, 208–209 k.c.)²⁹. Podjęcie próby rozstrzygnięcia wskazanego problemu należy poprzedzić jego doprecyzowaniem. Skoro sposób zarządu nieruchomością wspólną może być określony w uchwale właścicieli lokali (zob. art. 18 ust. 2a u.w.l.), to rozważyć wypada również dopuszczalność modyfikacji w drodze uchwały właścicieli lokali sposobu zarządu określonego w uprzednio podjętej uchwale³⁰.

Nie może budzić wątpliwości, że właściciele lokali mogą, co do zasady³¹, zmienić w uchwale sposób zarządu nieruchomością wspólną określony uprzednio w umowie właścicieli lokali (zob. art. 18 ust. 1 u.w.l.). Za takim stanowiskiem przemawia zarówno precyzyjne w tym zakresie brzmienie art. 18 ust. 2a u.w.l., jak i *ratio legis* uregulowania pozwalającego na modyfikację sposobu zarządu określonego w umowie na mocy uchwały³².

²⁹ Por. na ten temat w nauce prawa m.in. M. Berek, [w:] *Prawo spółdzielcze...*, komentarz do art. 18 ustawy o własności lokali, nt 17–18; M. Berek, J. Pisuliński, [w:] *System...*, s. 617–618; E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali...*, pkt 6.1.1; A. Turlej, [w:] *Własność lokali...*, komentarz do art. 18, nb 14 oraz literatura powołana we wskazanych pozycjach.

³⁰ Poza zakresem dalszych rozważań pozostawić natomiast należy zagadnienia dopuszczalności modyfikacji w drodze uchwały właścicieli lokali sposobu zarządu nieruchomością wspólną określonego w stanowiącym jednostronną czynność prawną akcie ustanowienia odrębnej własności lokalu bądź orzeczeniu sądu. Niezależnie od odmiennych poglądów wyrażanych niejednokrotnie w nauce prawa i judykaturze, za trafne należy bowiem uznać stanowisko, że określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną nie może skutecznie nastąpić w żadnym ze wskazanych zdarzeń prawnych. Por. na ten temat zamiast wielu, co do aktu ustanowienia odrębnej własności lokalu J. Biernat, [w:] *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, tom VIB, red. K. Osajda, wyd. 9, Legalis 2020, komentarz do art. 10 ustawy o własności lokali, nt 25–29, co do orzeczenia sądu M. Berek, J. Pisuliński, [w:] *System...*, s. 615–616 oraz literatura i orzecznictwo powołane we wskazanych pozycjach.

³¹ Zob. jednak dalsze uwagi.

³² Warto podkreślić, że opisywane ryzyka związane z określeniem sposobu zarządu nieruchomością wspólną w umowie właścicieli lokali są znacznie poważniejsze na tle uregulowań dotyczących nieruchomości wspólnej, aniżeli na tle ogólnych uregulowań dotyczących rzeczy objętej współwłasnością w częściach ułamkowych. W świetle brzmienia art. 18 ust. 1 i 2 u.w.l. sposób zarządu nieruchomością wspólną wprowadzony przez właścicieli określonych lokali może bowiem w istotnym zakresie, szerszym niż w przypadku regulacji ogólnej, wiązać właścicieli lokali niemających żadnego wpływu na jego ustalenie. Wynika to z faktu, że określenie sposobu zarządu rzeczą objętą współwłasnością w częściach

Za zasadne należy uznać stanowisko, w myśl którego powyższe dotyczy także sposobu zarządu nieruchomością wspólną określonego w uchwale właścicieli lokali. Wprawdzie ustawodawca nie dozwala na to, odmiennie aniżeli w odniesieniu do sposobu zarządu określonego w umowie, w sposób wyraźny w art. 18 ust. 2a u.w.l., niemniej w tym przypadku efekt wykładni językowej nie może mieć decydującego znaczenia. Po pierwsze, w odniesieniu do sposobu zarządu nieruchomością wspólną określonego w uchwale właścicieli lokali aktualizują się porównywalne ryzyka³³ jak zachodzące w odniesieniu do sposobu zarządu nieruchomością wspólną określonego w umowie. A jeśli tak, to nie ma powodu dla ewentualnego różnicowania wachlarza dostępnych instrumentów prawnych umożliwiających ich zniesienie. Po drugie, nie ma uzasadnienia dla tezy, że zmiana na mocy uchwały sposobu zarządu określonego pierwotnie w umowie może być dokonana tylko jeden raz. Do tego zaś sprowadzałoby się wyłączenie możliwości dokonania modyfikacji sposobu zarządu nieruchomością wspólną wprowadzonego uchwałą zmieniającą sposób zarządu wynikający z uprzednio zawartej umowy.

Wbrew dominującemu w doktrynie zapatrywaniu należy natomiast podzielić prezentowany wyjątkowo pogląd, zgodnie z którym uchwała właścicieli lokali nie może modyfikować sposobu zarządu nieruchomością wspólną wynikającego z ustawy. I choć za przekonujący, zwłaszcza w kontekście ustaleń poczynionych na tle możliwości zmiany na mocy uchwały właścicieli lokali sposobu zarządu nieruchomością wspólną ustalonego w uprzednio podjętej uchwale, wypada uznać argument, że wystarczającego uzasadnienia dla bronionej w niniejszym opracowaniu tezy nie może stanowić efekt wykładni językowej art. 18 ust. 2a u.w.l.³⁴, to należy przyjąć, że o jej trafności przesądzają inne okoliczności. Po pierwsze, w przypadku ustawowego zarządu nieruchomością wspólną nie aktualizują się ryzyka uzasadniające dopuszczenie zastosowania instrumentu prawnego umożliwiającego modyfikację reguł zarządu bez akceptacji wszystkich właścicieli lokali. Zarząd jest bowiem oparty na

ułamkowych wiąże nabywcę udziału w prawie własności co do zasady jedynie o tyle, o ile o nim wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć (zob. art. 221 zdanie pierwsze k.c.).

³³ Można wręcz twierdzić, że wymiar wskazanych ryzyk jest w omawianej sytuacji większy, a to z uwagi na okoliczność, że dla określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną w uchwale wymagana jest akceptacja nie wszystkich właścicieli lokali, jak w przypadku umowy, ale, jak ustalono wyżej, ich większości obliczanej według wielkości udziałów.

³⁴ Por. M. Berek, [w:] *Prawo spółdzielcze...*, komentarz do art. 18 ustawy o własności lokali, nt 18; E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali...*, pkt 6.1.1; A. Turlej, [w:] *Własność lokali...*, komentarz do art. 18, nb 14.

regułach uznanych przez ustawodawcę za wystarczająco precyzyjne, należyście chroniące poszczególnych właścicieli i umożliwiające im efektywne działanie. Po drugie, dopuszczenie kształtowania sposobu zarządu we wskazanym zakresie na mocy uchwały pozostawałoby w sprzeczności z uregulowaniem wynikającym z art. 18 ust. 1 u.w.l. przewidującym jako jedyny instrument modyfikujący zaistniałe ustawowe reguły zarządu umowę właścicieli lokali. Decyduje o tym nie tylko brzmienie wskazanego przepisu, ale i okoliczność, że dozwoleństwo na określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną w drodze uchwały, wobec możliwości jej podjęcia przez większość właścicieli lokali, w nieuprawniony normatywnie sposób liberalizowałoby określenie sposobu zarządu. Po trzecie wreszcie, trudno uznać za przekonujące argumenty przywoływane przez zwolenników konkurencyjnego zapatrywania. Przede wszystkim, w świetle poczynionych ustaleń, między sytuacją, w której sposób zarządu określają obowiązujące normy prawne, a sytuacją, w której sposób zarządu określa umowa lub uchwała właścicieli lokali, zachodzą doniosłe różnice uzasadniające normatywne dozwoleństwo na modyfikację zarządu przez zastosowanie odrębnych instrumentów prawnych. Założenie racjonalności ustawodawcy przemawia zatem nie przeciwko, ale za prezentowanym w niniejszym opracowaniu poglądem³⁵. Nadto, wątpliwe jest uzasadnianie omawianego zapatrywania przez odwołanie się do uregulowań wynikających z art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l.³⁶. Te ostatnie normują zasady dokonywania określonych czynności, w tym zasady podejmowania uchwał przez właścicieli lokali, co do zasady w ustawowym reżimie sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, nie determinują zaś zdarzenia prawnego mogącego prowadzić do modyfikacji ustawowych reguł zarządu nieruchomością wspólną nawet przy przyjęciu założenia, że dokonanie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną stanowi czynność zarządu³⁷. Wreszcie, nie przemawia za nim brzmienie

³⁵ Por. M. Berek, [w:] *Prawo spółdzielcze...*, komentarz do art. 18 ustawy o własności lokali, nt 18. W ujęciu szczegółowym oznacza to również, że konkurencyjnego zapatrywania nie uzasadniają należycie okoliczności, że ustawowe zasady zarządu mogłyby być niekorzystne, a określenie sposobu zarządu w drodze uchwały dogodne z perspektywy właścicieli lokali – por. jednak tamże oraz M. Berek, J. Pisuliński, [w:] *System...*, s. 618; A. Turlej, [w:] *Własność lokali...*, komentarz do art. 18, nb 14. Jak bowiem ustalono, trudno przypisywać taką kwalifikację regułom uznanych za odpowiednie przez ustawodawcę i wywodzić z tego zasadność liberalizacji możliwości ich wyłączenia.

³⁶ Por. M. Berek, J. Pisuliński, [w:] *System...*, s. 618.

³⁷ Nie sposób również nie dostrzegać, że dotyczą jedynie sytuacji, w których liczba lokali jest większa niż trzy, co oznacza, że nie odnoszą się do omawianej problematyki w sposób kompleksowy.

art. 18 ust. 3 u.w.l.³⁸. W przepisie tym ustawodawca wskazuje jedynie, że ustawowe reguły zarządu nieruchomością wspólną obowiązują, gdy odmienne zasady nie zostały wprowadzone, czy to na mocy umowy, czy to na mocy uchwały właścicieli lokali, nie przesądzając, że oba wskazane instrumenty mogą znaleźć zastosowanie dla wyłączenia reguł ustawowych.

Niezależnie od powyższych ustaleń, wypada zwrócić uwagę na możliwość zaistnienia sytuacji polegającej na wprowadzeniu przez właścicieli lokali, czy to na mocy umowy, czy to na mocy uchwały, ustawowych reguł zarządu nieruchomością wspólną w miejsce reguł wynikających z uprzednio zawartej umowy lub podjętej uchwały. W takim przypadku przedstawione wyżej argumenty przemawiają za przyjęciem tezy, że kolejna modyfikacja reguł zarządu może nastąpić jedynie na podstawie umowy właścicieli lokali, a nie ich uchwały.

5. Wprowadzenie uregulowania pozwalającego właścicielom lokali na modyfikację sposobu zarządu nieruchomością wspólną ustalonego uprzednio w umowie lub uchwale na mocy uchwały wymagającej większości głosów obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, która może być podjęta niezależnie od liczby lokali, w ogólnym wymiarze wypada ocenić pozytywnie. Z jednej strony, sprzyja ono kształtowaniu reguł zarządu nieruchomością wspólną w sposób należycie odzwierciedlający oczekiwania i prawidłowo ujmujący pozycję właścicieli lokali, z drugiej zaś nie powoduje nadmiernej ingerencji w sytuację prawną poszczególnych właścicieli lokali. Nie zmienia to faktu, że poważnym cieniem na wskazanej regulacji kładzie się jej lakoniczność, której skutkiem są w szczególności przedstawione rozbieżności w poglądach formułowanych w nauce prawa i judykaturze, przekładające się w konsekwencji na praktykę.

³⁸ Por. A. Turlej, [w:] *Własność lokali...*, komentarz do art. 18, nb 14.

*Luiza Kwaśnicka**

Reprezentacja spółki komandytowo-akcyjnej w umowie z jej wspólnikiem

Obecnie obowiązujące przepisy Kodeksu spółek handlowych zaliczają spółkę komandytowo-akcyjną do spółek osobowych. Niemniej jednak wyjęcie powyższego zagadnienia poza część publikacji omawiającą reprezentację spółek osobowych w umowach z ich wspólnikami było zabiegiem celowym.

Spółka komandytowo-akcyjna zawiera w sobie elementy właściwe zarówno dla spółki osobowej, jak i spółki kapitałowej – spółki akcyjnej. Stąd też przez niektórych przedstawicieli doktryny określana jest jako spółka „hybrydalna”¹.

Charakterystyka spółki komandytowo-akcyjnej

Specyfika spółki komandytowo-akcyjnej zakłada istnienie dwóch rodzajów wspólników: komplementariusza i akcjonariusza. Komplementariusz może być jednocześnie akcjonariuszem spółki, jeśli wniesie wkład na kapitał zakładowy. Komplementariusz to wspólnik z reguły aktywny, wnoszący *know-how* w postaci np. wiedzy w określonej dziedzinie. Akcjonariusz zaś w spółce komandytowo-akcyjnej to wspólnik, określane często jako wspólnik pasywny, wnoszący kapitał, dostarczający ten kapitał, licząc przy tym na zwrot wyższego kapitału niż wniesiony. Komplementariusz odpowiada za zobowiązania spółki jak wspólnik spółki jawnej – w sposób nieograniczony, całym swoim majątkiem, solidarnie ze spółką i pozostałymi komplementariuszami oraz na zasadzie subsydiarnej. Akcjonariusz zaś, jak akcjonariusz w spółce akcyjnej, nie odpowiada za zobowiązania spółki. Ryzyko uczestnictwa przez akcjonariusza w spółce komandytowo-akcyjnej wiąże się jedynie z kapitałem zaangażowanym i wniesionym do spółki. Biorąc jednak pod uwagę rozdział i różny status wspólników w spółce komandytowo-akcyjnej, pozyskiwanie przez komplementariusza kapitału przez emisję akcji, wybór tej formy prowadzenia działalności może okazać się dla komplementariusza atrakcyjny, chroniąc go przed wrogiem przejęciem, inaczej niż ma to miejsce w przypadku spółki akcyjnej.

* Radca Prawny w Okręgowej Izbie Radców Prawnych w Warszawie (wcześniej, od 2007 r. do września 2018 r., notariusz w Izbie Notarialnej w Warszawie).

¹ Tak: A. Szumański, *Hybrydalne typy spółek handlowych*, PPH 2000, nr 6.

Powstanie spółki komandytowo-akcyjnej, inaczej niż innych spółek osobowych, wymaga dokonania szeregu czynności, nie tylko podpisania umowy spółki i wpisu spółki do rejestru przedsiębiorców KRS. Do tych czynności należy zaliczyć:

- sporządzenie statutu spółki i podpisanie go przez założycieli (należy zaznaczyć, iż statut powinni podpisać co najmniej wszyscy komplementariusze spółki);
- złożenie przez akcjonariuszy oświadczeń o zawiązaniu spółki o których mowa w art. 313 k.s.h.,
- wniesienie przez akcjonariuszy wkładów w wysokości odpowiadającej co najmniej wartości, o której mowa w art. 309 par. 3 i 4 k.s.h. (przy czym należy pamiętać, iż w spółce komandytowo-akcyjnej minimalna wysokość kapitału zakładowego wynosi 50 000 zł, a nie jak w spółce akcyjnej – 100 000 zł);
- wpis spółki do rejestru przedsiębiorców KRS.
- W niektórych sytuacjach ponadto do zawiązania spółki komandytowo-akcyjnej wymagane będzie:
- powołanie rady nadzorczej – jeżeli istnienie rady nadzorczej w danej spółce będzie wymagane;
- sporządzenie sprawozdania założycieli w zakresie wartości wkładów niepieniężnych lub usług świadczonych przed rejestracją spółki oraz poddanie tego sprawozdania badaniu przez biegłych rewidentów;
- złożenie przez akcjonariuszy oświadczeń o zapoznaniu się z ww. dokumentami;
- w przypadku widełkowego określenia wysokości kapitału zakładowego w statucie, złożenie przez komplementariuszy oświadczenia o wysokości objętego kapitału zakładowego, o którym mowa w art. 310 k.s.h.

Spółka komandytowo-akcyjna powstaje z chwilą jej wpisu do rejestru przedsiębiorców KRS. Nie ma, inaczej niż w przypadku spółki akcyjnej, spółki komandytowo-akcyjnej w organizacji. Natomiast zgodnie z dyspozycją art. 134 par. 2 k.s.h., osoby, które działały w imieniu spółki, po jej zawiązaniu, a przed wpisem do rejestru, odpowiadają solidarnie.

W spółce komandytowo-akcyjnej, inaczej niż w innych spółkach osobowych, występują organy takie jak: rada nadzorcza i walne zgromadzenie. Inaczej jednak niż w spółce akcyjnej, ustanowienie w spółce komandytowo-akcyjnej rady nadzorczej jest obowiązkowe jedynie wtedy, gdy liczba akcjonariuszy przekracza dwadzieścia pięć osób. Komplementariusz ani jego pracownik nie może być członkiem rady nadzorczej.

Należy pamiętać, iż radę nadzorczą w spółce komandytowo-akcyjnej zawsze powołuje i odwołuje walne zgromadzenie, wynika to wprost z przepisu normującego spółkę komandytowo-akcyjną. Nie znajduje więc w tym wypadku zastosowania w drodze odesłania przepis dotyczący sposobu powoływania i odwoływania członków rady nadzorczej w spółce akcyjnej, zgodnie z którym statut tej spółki może wskazywać inny sposób powoływania i odwoływania rady nadzorczej niż przez walne zgromadzenie.

W walnym zgromadzeniu spółki komandytowo-akcyjnej ma prawo uczestniczyć akcjonariusz oraz komplementariusz, nawet jeśli nie jest on jednocześnie akcjonariuszem, i także gdy został pozbawiony prawa prowadzenia lub reprezentacji spółki. Każda akcja nabyta przez akcjonariusza niebędącego jednocześnie komplementariuszem, daje prawo do jednego głosu, chyba że statut stanowi inaczej, przy czym nie można akcjonariusza pozbawić prawa głosu. Każda zaś akcja objęta lub nabyta przez komplementariusza daje prawo zawsze do jednego głosu.

Z uwagi na tę właśnie specyfikę spółki komandytowo-akcyjnej, z jednej strony stawiającej ją na podobieństwo spółek osobowych, z drugiej zaś strony zawierającej także elementy, cechy właściwe spółce akcyjnej, ustawodawca regulując przepisy właściwe dla spółki komandytowo-akcyjnej, poza wprost odnoszącymi się do tej spółki, zastosował technikę odesłania – do spółki jawnej i do spółki akcyjnej.

Które przepisy i zasady dotyczące spółki jawnej, a które spółki akcyjnej stosujemy do spółki komandytowo-akcyjnej, wskazuje art. 126 k.s.h. Przepis ten stanowi, iż w przypadku, gdy dany stan faktyczny nie został uregulowany wprost przepisami o spółce komandytowo-akcyjnej – Dział IV Tytuł II k.s.h., a dotyczy:

- stosunków prawnych między komplementariuszami,
 - stosunków prawnych pomiędzy komplementariuszami a akcjonariuszami,
 - stosunków prawnych pomiędzy komplementariuszami a osobami trzecimi,
 - wkładów komplementariuszy, z wyłączeniem wkładów na kapitał zakładowy,
- zastosowanie będą mieć odpowiednio przepisy o spółce jawnej, w pozostałych zaś wyżej niewymienionych sprawach, a w szczególności:
- w zakresie dotyczącym rady nadzorczej,
 - w zakresie dotyczącym walnego zgromadzenia,
 - w zakresie akcji, kapitału zakładowego,
- należy stosować odpowiednio przepisy o spółce akcyjnej.

Podsumowując, powyższe oznacza, że do spółki komandytowo-akcyjnej stosuje się:

- w pierwszej kolejności przepisy regulujące zasady działania tej spółki wprost w Dziale IV Tytułe II k.s.h.;
- w sprawach nieuregulowanych jak powyżej – do stosunków prawnych między komplementariuszami, pomiędzy komplementariuszami a akcjonariuszami, pomiędzy komplementariuszami a osobami trzecimi, wkładów komplementariuszy, z wyłączeniem wkładów na kapitał zakładowy – odpowiednio przepisy dotyczące spółki jawnej;
- w pozostałych niewymienionych i nieuregulowanych jak powyżej sprawach – odpowiednio przepisy dotyczące spółki akcyjnej.

A. Umowa pomiędzy: wspólnikiem spółki komandytowo-akcyjnej X a spółką komandytowo-akcyjną X

Spółkę komandytowo-akcyjną reprezentują, co do zasady, komplementariusze niepozbawieni statutem ani prawomocnym orzeczeniem sądu prawa jej reprezentacji. Co do zasady każdy z komplementariuszy niepozbawiony prawa reprezentacji może reprezentować spółkę samodzielnie. Na drodze odesłania to spółki jawnej, statut spółki komandytowo-akcyjnej może stanowić np., że do jej reprezentacji w przypadku, gdy w spółce jest co najmniej dwóch komplementariuszy, wymagane jest współdziałanie łączne dwóch komplementariuszy lub komplementariusza łącznie z prokurentem. Zmiana sposobu reprezentacji spółki komandytowo-akcyjnej w trakcie jej funkcjonowania z samodzielnej każdego z komplementariuszy na łączną i odwrotnie wymaga zmiany statutu. Zmiana zaś statutu wymaga uchwały walnego zgromadzenia powziętej większością $\frac{3}{4}$ głosów i zgody wszystkich komplementariuszy spółki. Nadto uchwała ta wymaga protokołu notarialnego i wpisu do rejestru KRS, jest skuteczna z chwilą wpisu do rejestru KRS.

Należy zaznaczyć, iż w spółce komandytowo-akcyjnej, w której jest tylko jeden komplementariusz, nie można wprowadzić zapisu statutowego, zgodnie z którym prawo reprezentacji przysługiwać będzie komplementariuszowi łącznie z prokurentem. Oznaczałoby to konieczność współdziałania komplementariusza z osobą nieponoszącą odpowiedzialności za zobowiązania spółki, jaką jest prokurent. Dlatego w sytuacji, gdy w spółce komandytowo-akcyjnej jest tylko jeden komplementariusz, ma on zawsze prawo samodzielnej reprezentacji spółki. Nie jest także możliwe pozbawienie prawa reprezentacji spółki komandytowo-akcyjnej wszystkich

komplementariuszy i przekazania tego prawa w drodze umowy wybranym akcjonariuszom czy też osobom trzecim.

Komplementariusz, który jest jednocześnie akcjonariuszem, poprzez uzyskanie statusu akcjonariusza nie traci uprawnień do reprezentacji spółki.

Zakres umocowania komplementariusza spółki komandytowo-akcyjnej zasadniczo odpowiada umocowaniu wspólnika spółki jawnej do reprezentacji spółki jawnej. Dotyczy ono wszystkich czynności sądowych i pozasądowych spółki. Niemniej jednak pozycja komplementariusza spółki komandytowo-akcyjnej jako reprezentanta tej spółki, w porównaniu do chociażby wspólnika spółki jawnej czy komplementariusza spółki komandytowej, jest ograniczona wobec wielu kompetencji decyzyjnych przekazanych walnemu zgromadzeniu, a w niektórych wypadkach także radzie nadzorczej spółki.

Pozbawienie komplementariusza prawa reprezentacji spółki komandytowo-akcyjnej

Komplementariusz spółki komandytowo-akcyjnej może zostać pozbawiony prawa reprezentacji spółki bądź na etapie jej zawierania, bądź już w trakcie funkcjonowania spółki. W zależności od tego, w którym z wyżej wymienionych okresów następuje pozbawienie komplementariusza prawa reprezentacji spółki, inny będzie sposób i termin pozbawienia komplementariusza tego prawa.

W momencie zakładania spółki komandytowo-akcyjnej pozbawienie komplementariusza prawa reprezentacji spółki następuje w statucie spółki, co znajduje odzwierciedlenie w treści wniosku o wpis spółki do rejestru KRS.

Na etapie zaś funkcjonowania spółki komandytowo-akcyjnej pozbawienie komplementariusza prawa reprezentacji jest bardziej złożonym procesem i może nastąpić poprzez zmianę statutu spółki i za zgodą wszystkich komplementariuszy. Natomiast pozbawienie komplementariusza prawa reprezentowania spółki wbrew jego sprzeciwowi może nastąpić tylko z ważnych powodów na mocy prawomocnego orzeczenia sądu. Powyższe oznacza, że bez zgody komplementariusza, którego pozbawienie prawa reprezentacji ma dotyczyć, nie można pozbawić go tego prawa przez samą zmianę statutu spółki, lecz w drodze orzeczenia sądu.

Zmiana statutu w sprawie pozbawienia komplementariusza prawa reprezentacji spółki wymaga uchwały walnego zgromadzenia powziętej większością $\frac{3}{4}$ głosów i zgody wszystkich komplementariuszy.

Jeżeli wszyscy komplementariusze, w tym ten, którego dotyczy pozbawienie prawa reprezentacji, wyrazili zgodę na ww. uchwałę, następuje zgłoszenie przez spółkę zmiany statutu spółki do rejestru przedsiębiorców KRS. Zmiana taka jest skuteczna (na zasadzie odwołania do spółki akcyjnej) z chwilą wpisu jej do rejestru przedsiębiorców KRS.

Jeżeli zaś komplementariusz, którego dotyczyć ma pozbawienie prawa reprezentacji, nie wyraża zgody na pozbawienie go prawa reprezentacji spółki, może zgłosić sprzeciw od wyżej wymienionej uchwały w sprawie zmiany statutu, przy czym sprzeciw ten może być wyrażony w dwojaki sposób:

- do protokołu walnego zgromadzenia,
- w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, ale nie później niż w ciągu miesiąca od dnia powzięcia uchwały przez walne zgromadzenie.

Niezachowanie powyższych warunków i złożenie sprzeciwu np. pisemnie albo ustnie wobec pozostałych komplementariuszy oznacza bezskuteczność sprzeciwu, a tym samym równoważne to będzie z brakiem sprzeciwu.

Sprzeciw, o którym mowa powyżej, w związku z ww. wymogami ustawowymi nie może zostać złożony uprzednio, a więc przed powzięciem uchwały walnego zgromadzenia w sprawie zmiany statutu pozbawiającej komplementariusza prawa reprezentacji spółki.

Prawidłowo złożony przez komplementariusza sprzeciw oznacza, iż może on zostać pozbawiony prawa reprezentacji spółki tylko na mocy prawomocnego orzeczenia sądu i tylko z ważnych powodów. Jako przykład ważnego powodu można wskazać przytaczaną w doktrynie trwałą chorobę komplementariusza uniemożliwiającą mu wykonywanie funkcji w zakresie reprezentacji spółki.

Przepisy prawa chronią komplementariusza, który wyraził sprzeciw wobec pozbawienia go prawa reprezentacji spółki i pomimo to został pozbawiony prawa reprezentowania spółki orzeczeniem sądu, zwalniając go z odpowiedzialności osobistej za zobowiązania spółki powstałe od chwili dokonania odpowiedniego wpisu w rejestrze, tj. wykreślenia jego imienia i nazwiska z działu II rejestru przedsiębiorców KRS.

Co istotne, nie można wszystkich komplementariuszy pozbawić prawa reprezentacji. Nie można także wprowadzać w stosunkach zewnętrznych, wobec osób trzecich, ograniczeń kwotowych czy rodzajowych w zakresie określenia sposobu reprezentacji komplementariuszy, podobnie zresztą jak ma to miejsce w przypadku reprezentantów spółek osobowych czy członków zarządu spółek kapitałowych. Nie można więc wobec osób trzecich postanowić, iż w zakresie czynności do pewnej kwoty spółkę reprezentuje

każdy z komplementariuszy samodzielnie, a powyżej tej kwoty – dwóch komplementariuszy łącznie.

Zasadą, jak przedstawiono to powyżej, jest reprezentacja spółki komandytowo-akcyjnej przez komplementariuszy. Na zasadzie wyjątku spółkę komandytowo-akcyjną mogą reprezentować akcjonariusze, ale jedynie na zasadzie pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo udzielone akcjonariuszowi do reprezentacji spółki komandytowo-akcyjnej wymaga zachowania formy zgodnie z ogólnymi zasadami prawa cywilnego dotyczącymi formy udzielenia pełnomocnictwa, tj. w przypadku gdy ma ono upoważniać np. do zbycia lub nabycia nieruchomości wymaga zachowania formy aktu notarialnego. Pełnomocnictwa akcjonariuszowi udzielają komplementariusze zgodnie z przyjętą w danej spółce zasadą reprezentacji.

Niedopuszczalne są zapisy statutu spółki komandytowo-akcyjnej przyznające prawo reprezentacji spółki akcjonariuszowi, na innej zasadzie niż jako pełnomocnik, a w przypadku ich wprowadzenia do statutu, nie wywołują one skutków prawnych względem osób trzecich.

Akcjonariusz działający jako pełnomocnik spółki komandytowo-akcyjnej ma obowiązek ujawnić dokument pełnomocnictwa osobom, wobec których w imieniu spółki występuje. Jeżeli bowiem akcjonariusz dokona czynności prawnej w imieniu spółki nie ujawniając swojego pełnomocnictwa, odpowiada za skutki tej czynności wobec osób trzecich i to bez ograniczenia. Powyższe dotyczy także sytuacji, gdy akcjonariusz reprezentuje spółkę komandytowo-akcyjną nie mając umocowania lub przekraczając jego zakres. W wyżej wymienionych wypadkach odpowiedzialność akcjonariusza zostaje zrównana z odpowiedzialnością komplementariusza, przy czym odpowiada on osobiście, całym swoim majątkiem, subsydiarnie i solidarnie z komplementariuszami i spółką nie za ogół zobowiązań spółki, a za zobowiązania wynikające z czynności dokonanej w imieniu spółki bądź nie ujawniając swojego pełnomocnictwa, bądź nie mając do tego umocowania lub przekraczając jego zakres.

Na zasadzie wyjątku od zasady reprezentacji spółki komandytowo-akcyjnej przez komplementariusza, w wypadkach wskazanych w ustawie, spółkę komandytowo-akcyjną reprezentuje rada nadzorcza.

Rada nadzorcza spółki komandytowo-akcyjnej może delegować swoich członków do czasowego wykonywania czynności, gdy żaden z komplementariuszy uprawnionych do prowadzenia spraw spółki i do jej reprezentowania nie może sprawować swoich czynności. Niemożliwość sprawowania funkcji może wynikać z przyczyn natury zarówno faktycznej, jak i prawnej. Fakt ustanowienia w spółce pełnomocnika nie oznacza niemożliwości

delegowania członka rady nadzorczej w sytuacji wskazanej powyżej. Delegowany członek rady nadzorczej nie uzyskuje statusu komplementariusza, nie ma prawa do udziału w zysku spółki. Opowiadając się za poglądem M. Spyry², umocowanie do reprezentowania spółki delegowanego członka rady nadzorczej wynika z uchwały rady nadzorczej, a nie odrębnego pełnomocnictwa. Co wydaje się znajdować swoje uzasadnienie w fakcie, iż nie ma podmiotu, który mógłby udzielić takiego pełnomocnictwa, skoro żaden z komplementariuszy nie może reprezentować spółki. Delegacja taka powinna być udzielona na czas oznaczony.

Rada nadzorcza może ponadto wytoczyć powództwo w imieniu spółki komandytowo-akcyjnej o odszkodowanie przeciwko komplementariuszom niepozbawionym prawa do prowadzenia spraw spółki lub jej reprezentowania. Jeśli zaś w spółce nie ustanowiono rady nadzorczej, spółkę reprezentuje przy podejmowaniu powyższej czynności pełnomocnik powołany uchwałą walnego zgromadzenia. Nadto rada nadzorcza lub odpowiednio jak powyżej – pełnomocnik powołany uchwałą walnego zgromadzenia, gdy w spółce nie ustanowiono rady nadzorczej, ustala wynagrodzenie komplementariuszy zatrudnionych na podstawie umowy o pracę lub innej umowy, chyba że statut spółki stanowi inaczej.

Poza wypadkami wskazanymi wprost w ustawie, spółkę komandytowo-akcyjną, podobnie jak każdą spółkę osobową i kapitałową, może reprezentować także prokurent oraz pełnomocnik ustanowiony przez komplementariuszy, zgodnie z zasadami reprezentacji. Prokurentem może być akcjonariusz spółki. Udzielenie prokury w spółce komandytowo-akcyjnej wymaga zgody wszystkich komplementariuszy mających prawo prowadzenia spraw spółki, a odwołać prokurę może każdy z komplementariuszy mający prawo prowadzenia spraw spółki.

Odnosząc się do zagadnienia reprezentacji spółki komandytowo-akcyjnej w umowie z jej współnikiem, należy odróżnić sytuację, gdy umowa taka będzie zawierana z akcjonariuszem (niebędącym jednocześnie komplementariuszem) takiej spółki, od sytuacji, gdy umowa będzie zawierana z komplementariuszem. W zależności więc, z którym współnikiem spółka będzie zawierać umowę, obowiązywać będą inne zasady reprezentacji spółki, opisane poniżej.

² *Komentarz do Ksh*, red. A. Szumański, wyd. III, Warszawa 2019.

A¹. Umowa pomiędzy: wspólnikiem będącym akcjonariuszem (niebędącym jednocześnie komplementariuszem) spółki komandytowo-akcyjnej X a spółką komandytowo-akcyjną X

W przypadku gdy umowa będzie zawierana pomiędzy akcjonariuszem spółki komandytowo-akcyjnej, nie będącym jednocześnie komplementariuszem, a tą spółką komandytowo-akcyjną, spółkę reprezentować będą komplementariusze mający prawo do reprezentowania tej spółki, zgodnie ze sposobem reprezentacji ustalonym statutem spółki. Spółkę może także w takim przypadku reprezentować pełnomocnik powołany przez komplementariuszy, zgodnie z zasadami reprezentacji, lub prokurent.

A². Umowa pomiędzy: wspólnikiem będącym komplementariuszem spółki komandytowo-akcyjnej X a spółką komandytowo-akcyjną X

Inaczej spółka komandytowo-akcyjna będzie reprezentowana w przypadku zawierania umowy pomiędzy tą spółką a jej komplementariuszem, a więc jej reprezentantem. Mając na uwadze opisane pod lit. A odesłanie do takiego stosunku prawnego (na zasadzie art. 126 par. 1 pkt 2 k.s.h.) odpowiednio do przepisów dotyczących spółki akcyjnej, zastosowanie będzie miała norma wynikająca z art. 379 par. 1 k.s.h. Przy takiej więc umowie spółkę komandytowo-akcyjną reprezentować będzie albo rada nadzorcza, albo pełnomocnik powołany uchwałą walnego zgromadzenia. Uwagi i analiza tego przepisu przedstawione zostały w „Krakowskim Przeglądzie Notarialnym” nr 3/2020 – „Reprezentacja spółek kapitałowych w umowach pomiędzy tymi spółkami a ich wspólnikami/członkami zarządu”.

A³. Umowa pomiędzy: wspólnikiem spółki komandytowo-akcyjnej X a spółką komandytowo-akcyjną X, gdy komplementariuszem tej spółki jest osoba prawna (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółka akcyjna)

Jeżeli komplementariuszem spółki komandytowo-akcyjnej jest osoba prawna, np. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w imieniu spółki komandytowo-akcyjnej działać będzie, co do zasady, zarząd tej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Zarząd komplementariusza będzie działać za spółkę komandytowo-akcyjną zgodnie ze sposobem reprezentacji przyjętym w tej spółce z ograniczoną odpowiedzialnością. Niezależnie więc od sposobu reprezentacji obowiązującego w danej spółce komandytowo-akcyjnej

komplementariuszy, w przypadku wymogu współdziałania łącznego członków zarządu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością będącej komplementariuszem spółki komandytowo-akcyjnej, zastosowanie będą miały zasady obowiązujące spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, a więc w takim przypadku obowiązek współdziałania dwóch członków zarządu. Komplementariusza spółki komandytowo-akcyjnej będącego osobą prawną może reprezentować także pełnomocnik (ustanowiony przez zarząd tej osoby prawnej, zgodnie z przyjętymi zasadami reprezentacji) albo prokurent.

Sam sposób i tryb zmiany statutu spółki komandytowo-akcyjnej opisany został w „Krakowskim Przeglądzie Notarialnym” nr 1/2019 – „Zmiana umowy spółki – część I – tryb, sposób zmiany umowy spółki osobowej”. Zmiana statutu spółki komandytowo-akcyjnej wymaga uchwały walnego zgromadzenia i wpisu do rejestru, co stanowi istotną różnicę w stosunku do innych spółek osobowych, w których zmiana umowy jest skuteczna z chwilą jej dokonania. Taka uchwała walnego zgromadzenia powinna być umieszczona w protokole sporządzonym przez notariusza. Tak jak w spółce akcyjnej, zapada ona większością trzech czwartych głosów, przy czym statut może stanowić surowsze warunki powzięcia takiej uchwały. Należy także pamiętać, iż uchwała dotycząca zmiany statutu spółki komandytowo-akcyjnej, zwiększająca świadczenia akcjonariuszy lub uszczuplająca prawa przyznane osobiście poszczególnym akcjonariuszom, wymaga zgody wszystkich akcjonariuszy, których dotyczy. Do powzięcia zaś uchwały zmieniającej statut spółki komandytowo-akcyjnej przez istotną zmianę przedmiotu jej działalności, również w drodze odesłania w tym zakresie do spółki akcyjnej, wymagana jest większość $\frac{2}{3}$ głosów, a uchwała taka powinna być powzięta w drodze jawnego i imiennego głosowania i ogłoszona, a każda akcja przy podejmowaniu takiej uchwały daje jeden głos.

Co istotne, każda zmiana statutu spółki komandytowo-akcyjnej wymaga dodatkowo zgody wszystkich komplementariuszy. Przepisy Kodeksu spółek handlowych nie określają formy, w jakiej ta zgoda powinna być wyrażona, jeżeli ma być ona wyrażona poza protokołem walnego zgromadzenia, obejmującym uchwałę o zmianie statutu spółki. Należy przychylić się do poglądu M. Rodzyńkiewicza³, zgodnie z którym zgoda ta powinna być wyrażona w formie aktu notarialnego. Jak wskazuje ww. przedstawiciel doktryny, skoro dla danej czynności prawnej (w tym wypadku uchwały walnego zgromadzenia) wymagana jest forma aktu notarialnego pod rygorem nieważności, to na podstawie art. 421 par. 1 k.s.h. w zw. z art. 126 par. 1 pkt 2 k.s.h. w zw. z art. 73 par. 2 k.c. w zw. z art. 2 k.s.h.) to dla

³ M. Rodzyńkiewicz, *Komentarz do Ksh*, wyd. VI, Warszawa 2014.

zgody komplementariuszy wymagane jest zachowanie tej samej formy. Podobne stanowisko zajmuje A. Szumański⁴, uzasadniając przyjęcie konieczności uzyskania zgody komplementariuszy w ww. formie faktem, iż późniejsza zgoda komplementariuszy staje się elementem zmiany statutu (wymagającej objęcia jej protokołem sporządzonym przez notariusza), bez której uchwała walnego zgromadzenia, jak zauważa ten przedstawiciel doktryny, byłaby nieważna.

Przepisy Kodeksu spółek handlowych nie określają także wprost terminu, do którego zgoda komplementariuszy powinna zostać wyrażona. W związku z powyższym do czasu wyrażania zgody/braku zgody przez wszystkich komplementariuszy, można uznać, iż uchwała walnego zgromadzenia w sprawie zmiany statutu spółki jest w „stanie zawieszenia”. Innego zdania jest T. Bieniek⁵, którego zdaniem zgoda komplementariuszy powinna być wyrażona przed lub najpóźniej w trakcie głosowania uchwały w sprawie zmiany statutu. Według tego przedstawiciela doktryny uchwała walnego zgromadzenia, podjęta bez zgody wszystkich komplementariuszy, jest dotknięta nieważnością bezwzględnie stanowiącą podstawę wystąpienia z powództwem o stwierdzenie nieważności uchwały. Zdaniem T. Bieniek nie ma w takim wypadku zastosowania artykuł 17 k.s.h., bowiem w spółce komandytowo-akcyjnej organ uchwałodawczy musi uzyskać zgodę organu wykonawczego, a przepis art. 17 k.s.h. stanowi o sytuacji odwrotnej gdy organ wykonawczy zobowiązany jest uzyskać zgodę innego organu. Podobne stanowisko o niestosowaniu art. 17 k.s.h. do braku zgody komplementariuszy na uchwałę walnego zgromadzenia zajmuje A. Szumański⁶.

Mając jednak na uwadze odpowiednie stosowanie do zmiany statutu spółki komandytowo-akcyjnej przepisów o zmianie statutu spółki akcyjnej, należy uznać, iż terminem końcowym do wyrażanie przez komplementariuszy spółki komandytowo-akcyjnej takiej zgody będzie termin sześciomiesięczny, biegnący od daty powzięcia uchwały w sprawie zmiany statutu spółki komandytowo-akcyjnej, do którego to terminu powinna zostać zgłoszona do rejestru KRS zmiana statutu spółki komandytowo-akcyjnej. Zgody na zmianę statutu spółki komandytowo-akcyjnej muszą udzielić wszyscy komplementariusze, a to oznacza, że w przypadku oddania przez komplementariusza głosu wstrzymującego się, bądź niegłosowania w ogóle, uchwała nie uzyska wymaganej zgody wszystkich komplementariuszy. Jeżeli zaś w spółce występuje tylko jeden komplementariusz, który

⁴ A. Szumański, *Komentarz do Ksh*, wyd. III, Warszawa 2012.

⁵ *Komentarz do Ksh*, red. Z. Jara, wyd. III, Warszawa 2020.

⁶ *Komentarz do Ksh*, red. S. Sołtysiński, wyd. II, Warszawa 2006.

dokonuje w imieniu spółki danej czynności, lub gdy czynność w imieniu spółki podjęli wszyscy komplementariusze, należy uznać, iż nie jest konieczne wyrażanie przez nich odrębnej zgody na uchwałę, bowiem ta zgoda wyrażona została przez fakt podjęcia się czynności prawnej.

Podsumowanie

Obecnie w obrocie gospodarczym spółka komandytowo-akcyjna jest jedną z najrzadziej wybieranych form do prowadzenia działalności gospodarczej. Być może w związku z ostatnio wprowadzonymi zmianami podatkowymi i opodatkowaniem podatkiem dochodowym m.in. spółek komandytowych, spółka komandytowo-akcyjna stanie się równie atrakcyjnym sposobem na prowadzenie działalności i chętniej będzie zakładana i wykorzystywana do prowadzenia działalności. Zasady reprezentacji tej spółki w umowach z jej współnikami, jak przedstawiono to powyżej, nie budzą wątpliwości i znajdują swoje podstawy w przepisach Kodeksu spółek handlowych.

Własność lokalu w świetle przepisów intertemporalnych

Własność lokali ma ścisły związek z istnieniem budynku, w którym lokale się znajdują. Czas korzystania z budynku zwykle przekracza okres życia jednego pokolenia. W tej sytuacji, pamiętając, że instytucja własności lokali ma swoją historię w systemach prawnych obowiązujących na ziemiach polskich, można spodziewać się problemów w określeniu zakresu działania poszczególnych reżimów prawnych w tej materii. Intencją autora jest zwrócenie uwagi na możliwe konsekwencje nakładania się różnych regulacji prawnych instytucji własności lokali na status prawny lokali, wydzielonych pod rządami wcześniejszych regulacji.

Unifikacja regulacji prawnej własności lokali w prawie polskim została dokonana rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (dalej Rozporządzenie)¹. Zgodnie z art. 1 Rozporządzenia, mieszczące się w jednym budynku oddzielne lokale, piętra i części pięter, uznane przez właściwą władzę budowlaną za samodzielne pomieszczenia, mogą stanowić przedmiot odrębnej własności. W tym przypadku grunt, podwórza, ogródki, fundamenty, mury zewnętrzne, mury konstrukcyjne i mury oddzielające poszczególne wyłączone ze wspólnej własności lokale, dachy, kominy oraz wszelkie części budynku i wszelkie urządzenia służące do użytku wszystkich właścicieli lokali lub pewnych grup właścicieli, jak strychy, piwnice, klatki schodowe, korytarze, bramy, ogólne ustępy, wspólne łazienki, pralnie, suszarnie, dźwigi, urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe, ogrzewania centralnego, oświetlenia itp. – stanowią wspólną własność wszystkich właścicieli poszczególnych lokali. Stosunkowy udział właścicieli lokali we współwłasności nieruchomości, z której wydzielona została własność

* Notariusz w Krakowie

¹ Zgodnie z art. 23 Rozporządzenia, weszło ono w życie z dniem ogłoszenia, to jest 28 października 1934 r., jednocześnie w zakresie mocy obowiązującej Rozporządzenia straciły moc art. 664 Kodeksu Napoleona oraz ustawa z dnia 30 marca 1872 r. o dzieleniu budynków na części fizyczne (Dz.u.p. austr. Nr. 50). Art. 664 Kodeksu Napoleona oraz ustawa z dnia 30 marca 1872 r. o dzieleniu budynków na części fizyczne (Dz.u.p. austr. Nr. 50) przewidywały możliwość prawnego podziału budynku według pięter. W przypadku francuskim odrębna własność pięter mogła powstać na podstawie czynności *mortis causa*, tak F. Mourlon, *Répétitions écrites sur le premier examen du Code Napoléon*, Paris 1866, s. 1752. Na temat ustawy austriackiej po polsku: E. Till, *Prawo prywatne austriackie*, t. 2 *Prawo rzeczowe*, s. 59; St. Wróblewski, *Powszechny austriacki kodeks cywilny z uzupełniającymi ustawami i rozporządzeniami objaśniony orzeczeniami Sądu Najwyższego*, t. I, Kraków 1914, s. 230.

lokali, określa umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokali, zawarta pod rygorem nieważności, rygor określony przez Rozporządzenie, w formie aktu notarialnego, (art. 2 Rozporządzenia). Związek między lokalem a udziałem w nieruchomości wspólnej jest tego rodzaju, że udział we wspólnej własności jest nieodłączny od własności poszczególnych lokali i może być zbyty tylko łącznie z lokalem, a wszelkie ciężary ciążące na lokalu, z mocy samego prawa ciążą na przynależnym do niego udziale we współwłasności. Nie jest dopuszczalne oddzielne obciążenie udziału; nie dotyczy to jednak służebności gruntowych, (art. 14 Rozporządzenia). Odrębna własność lokali w oparciu o przepisy Rozporządzenia mogła być ustanowiona w budynkach stanowiących własność osób fizycznych, wybudowanych po wejściu w życie Rozporządzenia, (art. 21 Rozporządzenia)².

Jeżeli chodzi o związek własności lokali z księgami hipotecznymi (gruntowymi), początkowo wprowadzono regulację, że prawo odrębnej własności lokalu wraz z przynależnym do niego udziałem we współwłasności podlega ujawnieniu w księgach hipotecznych (gruntowych) i może stanowić przedmiot zabezpieczenia rzeczowego (art. 15 Rozporządzenia). Należy przez to rozumieć, że skutki wpisu do księgi hipotecznej czy księgi gruntowej podlegały ocenie na podstawie przepisów regulujących te instytucje. Dopiero po unifikacji prawa ksiąg wieczystych w prawie polskim wprowadzono zmianę Rozporządzenia, zgodnie z którą do powstania odrębnej własności lokalu potrzebny jest wpis w księdze wieczystej, a równocześnie z wpisem odrębnej własności lokalu będzie wpisany przynależny do tej własności udział we współwłasności określony w art. 14 Rozporządzenia (Art. 21 § 1 i 2 Rozporządzenia w brzmieniu nadanym przez art. XVI dekretu z dnia 11 października 1946 r. Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych).

Rozporządzenie zostało uchylone z dniem 1 stycznia 1965 r., na mocy art. V pkt 1) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny. Natomiast ustawodawca wprowadził w Kodeksie cywilnym stosunkowo skąpą regulację własności lokali. Zgodnie z art. 135 § 1 k.c., lokal mieszkalny może stanowić odrębną nieruchomość, jeżeli jest przeznaczony do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych właściciela i jego bliskich i nie przekracza rozmiarów określonych przez właściwe przepisy, a znajduje się w domu mieszkalnym, w którym stosownie do

² Na podstawie art. 1 pkt 2 dekretu z 14 stycznia 1936 r. (Dz.U.36.3.21) zmieniającego rozporządzenie z dniem 15 stycznia 1936 r., przepisy Rozporządzenia stosuje się do tych budynków, które przed wejściem w życie Rozporządzenia stanowiły własność osób prawnych i uległy podziałowi na poszczególne lokale, jeżeli umowy, na mocy których powstała odrębna własność lokali, zostaną uzgodnione z przepisami tego Rozporządzenia.

tych przepisów dopuszczalne jest wyodrębnienie własności poszczególnych lokali. Jeżeli w domu mieszkalnym, w którym wyodrębniona została własność poszczególnych lokali, znajdują się lokale użytkowe konieczne do wykonywania zawodu przez właściciela lokalu, stanowią one część składową lokalu mieszkalnego (art. 135 §2 k.c.). W razie wyodrębnienia własności poszczególnych lokali mieszkalnych działka gruntu, na której został wzniesiony dom mieszkalny, wraz z gruntem związanym z korzystaniem z tego domu, jak również wszelkie części domu i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowią współwłasność właścicieli lokali. Udział właściciela lokalu mieszkalnego we współwłasności nieruchomości jest prawem związanym z własnością lokalu. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości, dopóki trwa odrębna własność lokali, (art. 136 §1 i §2 kc) Ustanowienie odrębnej własności lokalu dokonywane było umową zawartą w formie aktu notarialnego, pod rygorem nieważności, zgodnie z art. 73§1 k.c. (art. 137 k.c.). Natomiast zgodnie z art. XIX ustawy, przepisy wprowadzające Kodeks cywilny, ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych wymaga założenia dla nich księgi wieczystej; postanowienia umowy dotyczące sposobu wykonywania zarządu wspólną nieruchomością podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej.

Regulacja prawna własności lokali przewidziana w Kodeksie Cywilnym przyniosła szereg zmian w stosunku do Rozporządzenia. Wydzielony lokal stał się nieruchomością. Dopuszczono wydzielanie jedynie lokali mieszkalnych. Dopuszczono możliwość wyodrębnienia własności lokali nie tylko w budynkach wznoszonych w tym celu, ale także w innych budynkach, w których stosownie do odpowiednich przepisów dopuszczalne jest wyodrębnienie własności poszczególnych lokali³. Utrzymano zasadę, że wyodrębnienie własności lokali dopuszczalne jest jedynie jednocześnie w stosunku do wszystkich lokali w budynku, a z każdym poszczególnym wyodrębnionym lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej. Utrzymano także zasadę wyodrębnienia lokali jedynie umową, to jest *inter vivos*, w formie aktu notarialnego i zasadę konstytutywnego wpisu do księgi

³ Zarówno źródło tych odpowiednich przepisów, jak i na ich tle określenie rodzajów budynków, w których można ustanowić odrębną własność lokali, budziły wątpliwości w okresie obowiązywania Kodeksu cywilnego, szczególnie dopuszczalność wyodrębniania lokali w małych domach mieszkalnych niestanowiących własności państwa i nienależących do kategorii domów nowo wybudowanych, por. J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks cywilny Komentarz*, tom 1, Warszawa 1972, s. 351–352 oraz uchwała 7 sędziów SN z 15 maja 1967 r., II CZP 95/66 (OSNCP 1968, poz. 2).

wieczystej. Początkowo orzecznictwo nie dopuszczało wyodrębnienia własności lokali orzeczeniem sądu.

Po wprowadzeniu nowej regulacji powstaje pytanie o los prawny dotychczas ustanowionych własności lokali, w sytuacji, w której ich wyodrębnienie nie byłoby dopuszczalne na gruncie Kodeksu cywilnego w brzmieniu z 1964 r., jak i takich, których wyodrębnienie byłoby dopuszczalne na gruncie Kodeksu cywilnego w brzmieniu z 1964 r. Zgodnie z brzmieniem art. XXXIX przepisów wprowadzających Kodeks cywilny, dokonane przed dniem wejścia w życie Kodeksu cywilnego czynności prawne mające za przedmiot przeniesienie, obciążenie, zmianę treści lub pierwszeństwa albo zniesienie praw rzeczowych są skuteczne, jeżeli odpowiadają przepisom dotychczasowym. Zatem czynności odnoszące się w szczególności do ustanowienia własności lokali w obu przypadkach będą oceniane na podstawie Rozporządzenia. Natomiast los prawny dotychczas ustanowionych własności lokali, w sytuacji, w której ich wyodrębnienie nie byłoby dopuszczalne na gruncie Kodeksu cywilnego w brzmieniu z 1964 r., jak i takich, których wyodrębnienie byłoby dopuszczalne na gruncie Kodeksu cywilnego w brzmieniu z 1964 r. został określony oddzielnie. Pierwsza kategoria własności lokali podlegać będzie nadal Rozporządzeniu, zgodnie z art. XL przepisów wprowadzających Kodeks cywilny, ale tylko w takim zakresie, w jakim na gruncie Kodeksu cywilnego prawo rzeczowe, którego przedmiotem byłby taki lokal, nie mogłoby powstać, być przeniesione, obciążone, jego treść zmieniona, pierwszeństwo zmienione, jak i prawo takie nie mogłoby być zniesione⁴. Moim zdaniem, przepis ten należy rozumieć w ten sposób, że wyodrębniona własność takich lokali trwała, mogły być one przedmiotem praw i obowiązków. Jednak z chwilą zmiany ustanowienia odrębnej własności lokali lub wprost ich zniesienia dochodziło do ich definitywnego wygaśnięcia i niedopuszczalne było ich ponownie ustanowienie.

Natomiast w przypadku drugiej kategorii lokali powyższe kwestie podlegały przepisom nowym, to jest Kodeksowi cywilnemu, zgodnie z art. XXXVIII przepisów wprowadzających Kodeks cywilny.

Sytuacja uległa zmianie po wejściu w życie w dniu 1 października 1990 r. ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny. Zniesiono wówczas ograniczenia w wyodrębnianiu lokali z uwagi na ich charakter mieszkalny czy użytkowy, jak i ze względu na ich metraż czy położenie w kreślonej kategorii budynków. W tym stanie rzeczy z dniem

⁴ Za zaliczeniem do zakresu art. XL p.w. k.c. opisanych przypadków opowiada się M. Kłoda, [w:] K. Pietrzykowski, *KC, Komentarz*, art. XL nb. 2, Warszawa 2015.

1 października 1990 r. ustała zasadność stosowania art. XL p.w.k.c. w przypadku opisanym powyżej.

W końcu art. 136 i 137 k.c. zostały uchylone z dniem 1 stycznia 1995 r., na podstawie art. 34 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej Ustawa). Jednocześnie skreślono art. XIX. p.w. k.c. (art. 35 Ustawy).

W stosunku do dotychczasowej regulacji Kodeksu cywilnego, Ustawa stanowiła rewolucyjną wręcz zmianę. Wprowadzono nowe pojęcia: samodzielny lokal mieszkalny, samodzielny lokal o innym przeznaczeniu, pomieszczenie przynależne, lokale wydzielone i lokale niewydzielone. Dopuszczono ustanawianie odrębnej własności lokali w nieruchomościach wielobudynkowych. Ujednociono zasady wyodrębniania własności lokali w tzw. zasobie publicznym oraz w budynkach prywatnych. Dopuszczono ustanowienie odrębnej własności lokali w trybie sukcesywnym (art. 4 ust. 2 ustawy). Szczególnie ta ostatnia okoliczność ma znaczenie dla kwestii intertemporalnych, ponieważ umożliwia wydzielanie lokali w budynkach w dłuższym okresie czasu, co oznacza, że lokale te będą wydzielane w oparciu o różne normy regulujące te kwestie. Niestety ustawa nie zawierała przepisów intertemporalnych. O tym, że są one konieczne, przekonuje nas ustawa z dnia 22 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o własności lokali. Zgodnie z art. 2 ustawy z 1997 r., w budynkach, w których przed 1 stycznia 1995 r. nastąpiło ustanowienie odrębnej własności co najmniej jednego lokalu bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń do niego przynależnych, wysokość udziałów wszystkich właścicieli w nieruchomości wspólnej wyznacza się bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych, a przepisy art. 3 ust. 3–5 ustawy stosuje się odpowiednio. Przepis ten wskazuje, że konieczne było utrzymanie dotychczasowych, sprzed 1 stycznia 1995 r., zasad wyodrębniania lokali w budynkach, w których rozpoczęto ich wyodrębnianie (było to możliwe w tzw. zasobie państwowym i komunalnym)⁵.

Szczególne znaczenie w interesującej nas kwestii mają przepisy ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o zmianie ustawy o własności lokali⁶. W celu ukrócenia patologicznych praktyk nadużywania instytucji odrębnej własności lokali przy korzystaniu z domów jednorodzinnych czy budynków

⁵ Ze skutkami mieszania zasad wydzielania lokali z okresu między 1 stycznia 1994 r. a 26 września 1997 r., datą wejścia w życie noweli, notariusze borykają się do dzisiaj.

⁶ Dopiero ostatnia nowelizacja reguluje kwestię intertemporalną. Historię czterokrotnej (!) nowelizacji tego przepisu w omawianym zakresie przedstawia H. Izdebski, [w:] T. Barański, K. Buliński, H. Izdebski, *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, Warszawa 2019, art. 2. <https://sip.lex.pl/#/commentary/587780678/578118/izdebski-hubert-red-ustawa-o-wlasnosci-lokali-komentarz?cm=URELATIONS> (dostęp: 09.03.2021).

wielolokalowych, ustawodawca postanowił połączyć dziedziny prawa administracyjnego oraz prawa cywilnego. Dokonano wówczas zmiany ustawy, przez ustalenie nowej treści art. 2 ust. 1a i dodanie w tym artykule ust. 1b i 1c, o treści: (1a) „Ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu następuje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonany zgłoszeniem, i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie albo skutecznie dokonany zawiadomieniem o zakończeniu budowy. (1b) Przepisu ust. 1a nie stosuje się do budynków istniejących przed dniem 1 stycznia 1995 r. lub wybudowanych na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed tą datą. (1c) Odrębną nieruchomości w budynku mieszkalnym jednorodzinny mogą stanowić co najwyżej dwa samodzielne lokale mieszkalne. Ograniczenie to nie ma zastosowania do budynków, które zostały wybudowane na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed dniem 11 lipca 2003 r.”

Przepisy te mają charakter retroaktywny, przy czym kryterium ich stosowania jest jedynie data zbudowania budynku, a nie fakt ustanowienia odrębnej własności lokali w takich budynkach. W konsekwencji w budynkach wybudowanych po upływie wskazanych terminów, a w których nastąpiło ustanowienie odrębnej własności lokali w warunkach niezgodnych z aktualnym brzmieniem cytowanych przepisów, w przypadku zmiany odrębnej własności lokali czy wygaśnięcia odrębnej własności lokali możliwe jest ponowne ustanowienie własności lokali, jedynie zgodnie z aktualnym brzmieniem tych przepisów (art. XL p.w. k.c.)

Rozwiązanie to ingeruje w stan prawny wynikły z faktu ustanowienia odrębnej własności już pierwszego lokalu w takiej nieruchomości. Przecież zgodnie z ustawą o własności lokali, niewydzielone samodzielne lokale tworzą zakres odrębny od lokalu/lokali wydzielonych oraz od nieruchomości wspólnej.

*

Nieprzemysłane zmiany regulacji prawnej materii prawa rzeczowego, zarówno przedmiotów tych praw, jak i ich treści, prowadzą do nieoczekiwanych konsekwencji. Przy dokonywaniu zmian przepisów w tym zakresie ustawodawcy winna towarzyszyć świadomość charakteru praw rzeczowych, a w konsekwencji wykazać on winien dbałość o właściwą regulację intertemporalną.

*Krzysztof Maj**

Umowny zarząd nieruchomością wspólną. Wybrane zagadnienia

Wstęp

Ustawa o własności lokali obowiązuje już ponad 25 lat¹. Wielokrotne nowelizacje nie rozwiązały jednak wszystkich pojawiających się na jej tle kontrowersji². Zauważyć można, że co kilka lat ustawodawca dokonując w niej zmian punktowych, rozwiązuje tylko najbardziej nabrzmiałe problemy. Tytułem przykładu wskazać można zmianę dotyczącą sposobu głosowania na zebraniach wspólnoty lub w trybie indywidualnego zbierania głosów przez współwłaścicieli lokali. Dodanie do ustawy art. 1a³ ułatwiło funkcjonowanie wielu wspólnot mieszkaniowych, w których najczęściej z lokalami o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, będącymi garażami podziemnymi związany jest duży udział w nieruchomości wspólnej. Nierzadkie są w praktyce przypadki, gdy wielkość tego udziału sięga kilkunastu procent, a liczba ich współwłaścicieli – kilkudziesięciu. Jak łatwo sobie wyobrazić, obowiązująca przed 29 sierpnia 2015 r. zasada, że tylko wszyscy współwłaściciele tego lokalu mogli łącznie oddać jeden głos, w praktyce eliminowała ich z realnego udziału w głosowaniu. Inny przykład w końcu dobrze rozwiązanej sprawy to dodanie do art. 2 uwl

* Notariusz w Krakowie

¹ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U.2020.1910), dalej jako „uwl” lub „ustawa” weszła w życie z dniem 1 stycznia 1995 r., za wyjątkiem art. 40 ust. 1, który wszedł w życie z dniem jej ogłoszenia, to jest 27 lipca 1994 r.

² Z najnowszych propozycji zaprezentowanych w piśmiennictwie zob.: A. Sikorska-Lewandowska, *Postulaty zmian w ustawie o własności lokali*, [w:] *Własność lokali. Teraźniejszość i perspektywy*, red. A. Kaźmierczyk, E. Badura, Warszawa 2020, s. 137 i nast.

³ Zmiana wynikająca z art. 1 ustawy z dnia 12 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U.2015.1168), która weszła w życie, z dniem 29 sierpnia 2015 r. Wraz z dodaniem art. 1a zostały dodane: po art. 3 ust. 3 nowy art. 3 ust. 3a oraz nowy przepis art. 23 ust. 2b.

ust. 1a⁴, 1b i 1c⁵. W połączeniu z jasnym stwierdzeniem, że spełnienie warunków zgodności z dokumentami planistycznymi, pozwoleniem na budowę (lub zgłoszeniem), a także pozwoleniem na użytkowanie (lub skutecznie dokonanym zgłoszeniem o zakończeniu budowy), jest i prawem i obowiązkiem starosty wydającego zaświadczenie o samodzielności lokalu. Zmiana ta wyeliminowała możliwość *de facto* i *de iure* obchodzenia przepisów prawa budowlanego.

Od ponad dekady nie jest jednak rozwiązana sprawa relacji treści art. 21 ust. 3 uwl do art. 22 ust. 2 tej ustawy⁶. Z jednej strony, ten drugi przepis wydaje się normą o charakterze kompetencyjnie ogólnym, z którego w mojej ocenie jasno wynika, że w reżimie zarządu ustawowego nieruchomością wspólną na każdą czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu wymagana jest uchwała większościowa właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności i udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Z drugiej zaś przepis art. 21 ust. 3 skutek złożonego w wykonaniu takiej uchwały przez zarząd oświadczenia w stosunku do wszystkich właścicieli zawęży tylko do spraw wymienionych w art. 22 ust. 3 pkt. 5, 5a i 6 ustawy. Pojawia się pytanie: co z pozostałymi przypadkami? Czy zarząd nie może złożyć skutecznego oświadczenia w innych sprawach ze skutkiem do właścicieli wszystkich lokali na podstawie uchwały większościowej? Nie, nie może. To jest sedno, jak się wydaje, jednolitej linii orzecznictwa sądowego, które najdobitniej, ale i najbardziej lakonicznie co do swego uzasadnienia zostało wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z 2010 roku⁷. Co znamienne, dotyczyło ono sprawy, która i dziś jest

⁴ Dodany przez art 114 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U.2017.1529), następnie zmieniony przez art. 43 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2018.1496), a także zmieniony przez art. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U.2018.1506). Aktualne brzmienie zostało nadane przez art. 7 ustawy z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2019.1309).

⁵ Ust. 1b i 1c dodane do art. 2 uwl przez art. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U.2018.1506).

⁶ Mozaikę poglądów doktryny na to zagadnienie w najpełniejszy sposób przedstawia A. Kaźmierczyk, *Postulat jednoznacznego unormowania zasad dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu w dużych wspólnotach mieszkaniowych funkcjonujących w reżimie zarządu ustawowego*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2018, nr 3, s. 41–59.

⁷ Zob. uchwała SN z dnia 5 lutego 2010 r., III CZP 127/09, Lex nr 551024. Por. także wyrok SN z dnia 15 października 2008 r., I CSK 118/08, Lex nr 658169, postanowienie SN z dnia 7 października 2011 r., II CSK 23/11, Lex nr 1043995.

w centrum zainteresowania wielu wspólnot mieszkaniowych, a mianowicie ustanowienia służebności na nieruchomości wspólnej. Rosnąca świadomość prawna dostawców mediów takich jak energia elektryczna, centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa czy paliwo gazowe wymusza na wspólnotach mieszkaniowych zabezpieczenie ich praw do sieci przesyłowych poprzez ustanowienie służebności przesyłu, rzadziej użytkowania na rzecz dostawców. O ile przy nowych budynkach problem ten jest z reguły rozwiązany przed ustanowieniem odrębnej własności i zbyciem pierwszego lokalu na rzecz osoby trzeciej, o tyle przy budynkach, które nowymi nie są ustanowienie takiej służebności może być wręcz niemożliwe. Wynika to z wymagania, aby za uchwałą głosowali właściciele wszystkich lokali, bo przecież w art. 21 ust. 3 uwl nie jest wymienione ustanowienie służebności czy użytkowania jako czynności, co do której zarząd może złożyć oświadczenie ze skutkiem do właścicieli wszystkich lokali na podstawie uchwały większościowej. Jeśli wspólnota mieszkaniowa liczy kilkanaście, a nawet kilkadziesiąt lub ponad sto lokali, co w praktyce nie jest rzadkością, z różnych względów jest to niezwykle utrudnione. Przyczyną może być brak zgody jednego lub więcej właścicieli lokali, niuregulowany stan prawny lokalu na skutek śmierci właściciela, toczące się postępowanie sądowe o podział majątku wspólnego, czy też stały pobyt właściciela lub jednego ze współwłaścicieli poza granicami kraju. W takim stanie próbą rozwiązania przykładowo tylko wskazanego wyżej problemu może być wykorzystanie możliwości, jakie daje ustawa poprzez wprowadzenie umownego zarządu nieruchomością wspólną. Dalsze rozważania stanowią przyczynek do ustalenia, czy i w jakim zakresie jest to możliwe.

I. Na tle ustawy o własności lokali wyróżniamy trzy tryby zarządu nieruchomością wspólną: umowny (art. 18), ustawowy (art. 19, art. 20–25, art. 26–32a) oraz przymusowy (art. 25). Ustawodawca przyznaje pierwszeństwo temu, co ustalą właściciele⁸. Dopiero wówczas, gdy nie

⁸ Podział ten jest powszechnie akceptowany w piśmiennictwie. Zob. I. Szymczak, *Własność lokali. Komentarz*, kom. do art. 18, lex/el, Warszawa 2020; K. Buliński, [w:] *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, kom. do art. 18, elx/el, red. H. Izdebski; R. Dzięczek, *Własność lokali. Komentarz, wzory pozwów i wniosków sądowych*. Wyd. VII, kom. do art. 18, Warszawa 2016, lex/el.; M. Bałwicka-Szczyrba, *Komentarz do niektórych przepisów ustawy o własności lokali*, [w:] *Zarząd majątkiem wspólnym. Komentarz.*, kom. do art. 18 uwl, lex/el, red. M. Bałwicka-Szczyrba, Warszawa 2015; M. Berek, [w:] *Ustawa o własności lokali. Komentarz.*, kom. do art. 18, beck/el, red. K. Osajda; A. Doliwa, *Komentarz do ustawy o własności lokali.*, kom. do art. 18, beck/el, Warszawa 2012. We wszystkich cytowanych przypadkach dostęp w dniu 7 marca 2021 r., sip.lex.pl; J. Pisuliński, [w:] *System prawa prywatnego. T. 3. Własność i inne prawa rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2013, s. 843, 854 i 862.

skorzystają z tego uprawnienia, w grę wchodzi zasady zawarte w: art. 19 dla tzw. „małej wspólnoty mieszkaniowej”, oraz art. 20–32a dla tzw. „dużej wspólnoty mieszkaniowej”. Jest to jedna z głównych cech regulacji zarządu nieruchomością wspólną, która, jak się wydaje, nie jest w sposób dostatecznie szeroko rozpowszechniona w świadomości uczestników obrotu. Należy podkreślić jeszcze raz, że zasady zarządu umownego wyprzedzają zasady ustawowe. Dopiero wówczas, gdy właściciele z prawa do ustalenia zasad zarządu nie skorzystają, wchodzi zasady ustawowe (art. 19-art. 32a). Czyli jest to prawo, a nie obowiązek właścicieli lokali. Dalej trzeba zauważyć, że w zasadzie właściciele mają dowolność w ustaleniu zasad zarządu nieruchomością wspólną. Granic upatrywać należy tylko we właściwości stosunku prawnego, który ich łączy. W szczególności, co będzie przedmiotem dalszej analizy, przepisy dotyczące zarządu ustawowego są pewną wskazówką w tym zakresie, ale nie oznacza to, że właściciele nie mogą uregulować niektórych spraw odmiennie. Wręcz przeciwnie. Skoro ustawodawca dwukrotnie wskazuje (art. 18 ust. 3 i art. 33), że zasady rozdziału 4 uwł stosuje się dopiero, gdy właściciele nie uregulują odmiennie danej sprawy, dobitnie wskazuje to na swobodę właścicieli lokali w tym zakresie. Swobodę, ale nie dowolność.

Ustalenie umownych zasad zarządu nieruchomością wspólną wymaga szczególnej formy. Jest to albo postanowienie będące częścią umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali, a ta, jak wiadomo, wymaga formy aktu notarialnego, albo umowa zawarta później przez właścicieli lokali także w formie aktu notarialnego. Zmiana ustalonego sposobu zarządu umownego nieruchomością wspólną może także nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Dotyczy to także przypadku, gdy właściciele lokali chcą przejść z zasad zarządu ustawowego na ustalony tryb umowny. Nie jest wówczas wymagana umowa pomiędzy wszystkimi właścicielami, ale także i wówczas wystarczy uchwała podjęta większością udziałów w nieruchomości wspólnej, zaprotokołowana przez notariusza⁹. Umowny zarząd nieruchomością wspólną może dotyczyć każdej wspólnoty¹⁰, a zatem i tej, w której lokali wyodrębnionych i lokali

⁹ Tak J. Pisuliński, *System...*, *op. cit.*, s. 856–858; M. Berek, *Ustawa...*, *op. cit.*, pkt 18; M. Balwicka-Szczyrba, *Zarząd...*, *op. cit.*, pkt V.1; K. Buliński, *Ustawa...*, *op. cit.*, pkt I.5; A. Turlej, [w:] *Własność lokali. Komentarz*, R. Strzelczyk, A. Turlej, Warszawa 2015, kom. do art. 18, nb. 14. Odmiennie: E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, Warszawa 2016, s. 382; J. Biernat, *Określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną w uchwale właścicieli lokali. Wybrane zagadnienia konstrukcyjne*, bieżący numer „Kraakowskiego Przeglądu Notarialnego”, s. 21–21.

¹⁰ Zob. J. Biernat, *Określenie...*, *op. cit.*, s. 13–15 i przywołaną tam literaturę.

niewyodrębnionych jest nie więcej niż trzy, czyli w tzw. małej wspólnocie mieszkaniowej, jak i tej, w której jest więcej niż trzy (tzw. duża wspólnota mieszkaniowa)¹¹. W końcu – co wyraźnie odróżnia zarząd umowny od ustawowego – podmiotem wykonawczym powołanym do sprawowania zarządu może być nie tylko osoba fizyczna, ale i osoba prawna.

Jeżeli właściciele lokali nie wprowadzą umownych zasad zarządu nieruchomością wspólną, stosuje się przepisy art. 19–art. 32 uwl. Są to przepisy bezwzględnie obowiązujące. Właściciele lokali są obowiązani do powołania zarządu, o ile lokali jest więcej niż trzy. Wybór zarządu nie wymaga żadnej formy szczególnej. Członkiem zarządu może być tylko osoba fizyczna. Ani zarząd, ani właściciele nie mogą modyfikować przepisów ustawy, chyba że ci ostatni wprowadzą zasady umowne.

Trzeci przypadek zarządu nieruchomością wspólną to zarząd przymusowy. Ustanawia go sąd i on też określa zakres uprawnień zarządcy. Ustanowienie zarządcy nie pozbawia właścicieli lokali prawa do ustalenia umownych zasad zarządu nieruchomością wspólną, a także do wyboru osoby, której zarząd zostanie powierzony w trybie art. 18 ustawy o własności lokali. Ustanowienie zarządcy przymusowego nie stoi też na przeszkodzie powołaniu zarządu w trybie art. 20 ust. 1 uwl.

II. Właściciele lokali mogą przy umownym zarządzie nieruchomością wspólną utrzymać zasadę, że będzie on wykonywany przez osobę fizyczną, jak przy zarządzie ustawowym. Mogą jednak także wprowadzić alternatywę, że będzie to osoba fizyczna lub osoba prawna, lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną¹². W orzecznictwie słusznie przyjmuje się, że takie postanowienie stanowi ustalenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną, zaś nie jest nim wybór konkretnej osoby, która taki zarząd będzie sprawowała¹³. Tym samym decyzja w tym zakresie co do wyboru osoby sprawującej zarząd lub jej zmiana (odwołanie dotychczas sprawującej zarząd powierzony i wybór innej) nie wymagają formy szczególnej – uchwały zaprojektowanej przez notariusza. Gdy zarząd powierzony mają sprawować osoby fizyczne, dopuszczalne jest postanowienie, że może być ich kilka.

¹¹ Znaczenie podziału na rodzaj wspólnoty ze względu na liczbę lokali nie wydaje się obecnie dostatecznie uzasadnione. Zob. A. Kaźmierczyk, *Postulat rezygnacji z podziału na tzw. małe i duże wspólnoty mieszkaniowe*, „Kraowski Przegląd Notarialny” 2018, nr 3, s. 54 i nast.

¹² Może to być np. spółka jawna, czy komandytowa, por. M. Berek, *Ustawa..., op. cit.*, kom. do art. 18, pkt 34.

¹³ Por. wyrok SN z dnia 14 stycznia 2004 r., I CK 108/03, Lex nr 508810, postanowienie SN z dnia 27 lutego 2009 r., III CZ 4/09, Lex nr 494006.

Do decyzji właściciele należy, czy każda z nich może działać samodzielnie, czy też w niektórych sprawach jest wymagane współdziałanie dwóch lub więcej osób. Właściciele lokali nie są także związani dwustopniowym podziałem podmiotów posiadających kompetencje do działania w imieniu wspólnoty, to jest: zebranie właścicieli lokali i osoba sprawująca zarząd. Mogą utworzyć podmiot trzeci. Jego nazwa (komisja rewizyjna, rada nadzorcza, rada właścicieli) jest sprawą drugorzędną¹⁴. Bardziej istotne jest wskazanie sposobu powoływania i odwoływania jej członków, zakres kompetencji, sposobu działania, trybu podejmowania decyzji (uchwał, stanowisk, opinii) i ich mocy wiążącej dla osoby sprawującej zarząd. Nie powinno budzić sprzeciwu stanowisko, że w jego skład mogą być powoływani tylko właściciele (współwłaściciele) lokali.

III. Ustawowy zarząd nieruchomością wspólną pośrednio lub wprost dokonuje podziału czynności zarządu nieruchomością wspólną na czynności: zwykłego zarządu oraz na czynności przekraczające ten zarząd. Dokonanie ścisłego rozróżnienia w konkretnej sytuacji może być trudne. Dlatego też art. 22 ust. 3 wymienia niektóre działania (czynności) zarządu, które są czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu. Czy przy umownym ustaleniu zasad zarządu właściciele mogą dokonać innych ustaleń niż w przywołanym przepisie? W mojej ocenie – tak. Nie są związani tym, co wynika z reguł zarządu ustawowego.

Jakkolwiek podział na czynności zwykłego zarządu i przekraczające zwykły zarząd jest użyteczny, nie jest jednym możliwym do pomyślenia. Po pierwsze, właściciele lokali mogą samodzielnie zdefiniować i określić, jakie czynności uważają za czynności zwykłego zarządu, a jakie za zakres ten przekraczające. Po drugie, stosownie do potrzeb i okoliczności, a także wielkości wspólnoty mieszkaniowej oraz obszaru i charakteru nieruchomości wspólnej, mogą, jak już wyżej wskazano, powołać podmiot (organ), który w sprawach mniejszej wagi będzie podejmował decyzje umożliwiające działanie osobie sprawującej zarząd. Po trzecie, mogą dokonać rozróżnienia na czynności, które mają określoną wartość majątkową i stosownie do ustalonego progu wprowadzić wymóg uchwały zebrania właścicieli lub organu (podmiotu) powołanego dodatkowo, jako stopień pośredni pomiędzy osobą sprawującą zarząd a zebraniem właścicieli lokali.

¹⁴ Zob. R. Dzięczek, *Własność...*, *op. cit.*, kom. do art. 18, pkt 8, M. Berek, *Ustawa...*, *op. cit.*, kom. do art. 18, pkt 33.

IV. Pojawia się jednak pytanie, czy w zakresie wszystkich czynności, które ustawa określa jako czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, właściciele lokali przy ustalaniu umownego zarządu nieruchomością wspólną mają pełną dowolność w ich kwalifikowaniu i określaniu sposobu czy warunków ich podjęcia przez osobę, której zarząd został powierzony. Jak sądzę, poza sporem jest, że kompetencją właścicieli lokali jest ustalenie wynagrodzenia osoby, której powierzyli zarząd nieruchomością wspólną. Do nich też albo do osób wskazanych spośród ich grona, albo organu pomocniczego przez nich powołanego (komisji rewizyjnej, rady nadzorczej), winno należeć także zawarcie umowy o sprawowanie zarządu. Należy bowiem odróżnić uchwałę właścicieli lokali powołującą daną osobę do sprawowania zarządu od zawarcia umowy o sprawowanie zarządu. Uchwała jest aktem zewnętrznym, na mocy którego osoba sprawująca zarząd może występować w imieniu i na rzecz właścicieli lokali (wspólnoty mieszkaniowej) względem osób trzecich, jak i względem właścicieli poszczególnych lokali. Umowa określa relacje cywilnoprawne związane ze sprawowaniem zarządu pomiędzy wspólnotą mieszkaniową (ogółem właścicieli lokali) a zarządcą. W umowie mogą, a nawet powinny być wskazane sprawy, które wymagają uchwały właścicieli lokali czy też organu pomocniczego przez nich powołanego.

Przy ustawowym trybie zarządu nieruchomością wspólną jedną z czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu jest przyjęcie rocznego planu gospodarczego. Także i w tym zakresie właściciele lokali mogą, ale nie muszą przyjąć w uchwale, że w umownym trybie zarządu nieruchomością wspólną okresem rozliczeniowym będzie jeden rok. Mogą termin ten skrócić, jak i wydłużyć. O ile skrócenie np. do okresu półrocznego może dawać lepsze narzędzie do kontroli finansów wspólnoty, o tyle ustalenie terminu dłuższego niż rocznego nie może pozbawiać właścicieli lokali realnego wpływu na współzarządzanie nieruchomością wspólną. Ocena dopuszczalności przyjęcia terminu dłuższego niż roczny winna być przeprowadzona z należytym uwzględnieniem wszelkich okoliczności danego przypadku.

Właściciele lokali ponoszą odpowiedzialność za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej, zaś ich zaspokojenie następuje z ich zaliczek wnoszonych na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, a także z dochodów, które może przynosić nieruchomość wspólna (np. umowy najmu czy dzierżawy części nieruchomości wspólnej). Dlatego też przy zarządzie ustawowym to do właścicieli lokali należy ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu. Przy zarządzie umownym właściciele

lokali mogą tę zasadę utrzymać, ale mogą kompetencję w tym zakresie przenieść na organ pomocniczy (komisja rewizyjna, rada nadzorcza). Nie jest wykluczone rozwiązanie mieszane, jeśli właściciele lokali zdecydują się na wydłużenie okresu obrachunkowego do dwóch lat. W takim przypadku nie widzę przeszkód, by organ pomocniczy po np. roku ocenił, czy zaliczki są wystarczające, i na drugi rok dwuletniego okresu obrachunkowego ustalił inną wysokość zaliczek.

Zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu z jednej strony jest pojęciem niezwykle pojemnym, z drugiej zaś niedookreślonym¹⁵. Uwzględniając specyfikę danej wspólnoty mieszkaniowej, właściciele lokali mogą wypełnić ją konkretną treścią.

Właściciele lokali mogą także w odmienny sposób uregulować sprawy określone w art. 22 ust. 3 pkt. 5, 5a i 6 uwl. O ile przy zarządzie ustawowym przyjmuje się, że wobec treści brzmienia art. 22 ust. 3 w zw. z art. 23 ust. 2 uwl, w tych sprawach wystarczająca jest uchwała właścicieli wyrażająca zgodę na dokonanie tych czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do dokonania tych czynności w formie prawem przewidzianej, podjęta przez większość właścicieli lokali, o tyle przy zarządzie umownym właściciele lokali próg ten mogą podwyższyć łącznie nawet z wymaganiem jednomyślności. Jest pewnym paradoksem, że właśnie w tych sprawach, które w sposób najsilniejszy mogą dotyczyć żywotnych interesów właścicieli lokali, przy zarządzie ustawowym wystarczy uchwała większościowa, zaś przy innych przyjmuje się, że za uchwałą muszą opowiedzieć się właściciele wszystkich lokali. Oczywiście dotyczy to przeważającej praktyki odnoszącej się do dominującego nurtu orzecznictwa sądowego w tej sprawie.

Spory w doktrynie, czym jest lub kim jest wspólnota mieszkaniowa, wciąż są bardzo żywe¹⁶, choć wydaje się, że w orzecznictwie sądowym¹⁷ przeważa pogląd o odpowiednim stosowaniu do wspólnoty mieszkaniowej treści art. 33¹ kc. Odzwierciedleniem w ustawie tego poglądu jest treść art. 22 ust. 3 pkt 6a uwl. Zgodnie z nim, czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest nabycie nieruchomości. Przy zarządzie umownym

¹⁵ Trudno w komentarzach do ustawy o własności lokali odszukać bliższe odniesienie się do jego treści.

¹⁶ Por. A. Kaźmierczyk, *Postulat jednoznacznego unormowania statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej*, *op. cit.*, s. 123 i nast.

¹⁷ Uchwała (7) SN z 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, OSNC 2008/7–8/69; wyrok SN z 8 października 2008 r., V CSK 143/08, Lex nr 485919; wyrok SN z 15 października 2008 r., I CSK 118/08, lex nr 658169.

właściciele lokali mogą postanowić, że takie nabycie także jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, ale nie wymaga jednomyślności właścicieli lokali. Prezentuję zapatrywanie, że postanowienie w zakresie zarządu umownego może ustalać wymaganą liczbę głosów do podjęcia uchwały w zakresie pomiędzy większością a jednomyślnością. Jednocześnie, w moim przekonaniu, w zakresie nabywania nieruchomości wspólnota mieszkaniowa ma ograniczoną zdolność prawną. Nie może nabyć każdej, dowolnej nieruchomości. Może to być tylko prawo własności lub prawa użytkowania wieczystego, które służą wspólnie właścicielom lokali. Oznacza to, że z przyczyn prawnych nabyta nieruchomość nie musi być, czy stać się częścią nieruchomości wspólnej. Po pierwsze, wymagałoby to zmiany stosunku odrębnej własności lokali poprzez ustalenie, że nabyta nieruchomość wchodzi w skład nieruchomości wspólnej. W mojej ocenie przepis art. 22 ust. 3 pkt. 6a ustawy sytuacji tej nie dotyczy, choć w ustawie uregulowana jest sytuacja podobna, ale nie taka sama (art. 32a uwl). Pod drugie, brak możliwości prawnych odnosi się w szczególności sytuacji, gdy nabycie nieruchomości dotyczy udziału albo innego rodzaju prawa do gruntu niż to, które jest związane z własnością lokali. Tytułem przykładu wskazać tu można możliwość nabycia udziału we współwłasności działki mającej charakter drogi wewnętrznej, która zapewnia właścicielom lepszy dostęp komunikacyjny do nieruchomości wspólnej, czy też możliwość nabycia przyległej nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym z przeznaczeniem na parking w sytuacji, gdy z własnością lokali związane jest prawo współwłasności gruntu stanowiącego nieruchomość wspólną.

Wspomnieć należy także o sprawie dotyczącej podziału wspólnoty mieszkaniowej na dwie lub więcej, jak to reguluje przy zarządzie umownym art. 22 ust. 3 pkt 9 ustawy. Także i w tym przypadku nie widzę przeszkód, aby właściciele lokali w umowie (uchwale) ustalili, że wymagana większość do jej podjęcia zawiera się pomiędzy większością a jednomyślnością.

W końcu dość kontrowersyjny przepis art. 22 ust. 4 uwl wymagający zgody właścicieli lokali wyrażonej w uchwale na połączenie dwóch nieruchomości stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu¹⁸ może być wprost przy umownym zarządzie nieruchomością wspólną uznany za czynność, która nie wymaga takiej zgody. Wymaga to jednak zastrzeżenia dwóch wyjątków, gdzie z istoty sprawy dochodziłoby do ingerencji bezpośredniej lub pośredniej w prawa innych właścicieli. Pierwszy z nich to przypadek, gdy taki podział lub połączenie powoduje

¹⁸ Zob. E. Badura, *Łączenie i podział lokali*, [w:] *Własność lokali. Teraźniejszość i perspektywy*, red. A. Kaźmierczyk, E. Badura, Warszawa 2020, s. 75 i nast.

włączenie do lokalu powstałego w wyniku podziału lub połączenia części powierzchni budynku stanowiącej część wspólną (np. korytarza). Drugi, gdy zamierzona czynność połączenia lub podziału powoduje zmianę powierzchni lokalu lub lokali. W tym ostatnim przypadku wiązałoby się to ze zmianą udziału w nieruchomości wspólnej, a to wymagałoby zmiany udziałów związanych z wszystkimi lokalami.

Właściciele lokali przy ustalaniu umownych zasad zarządu nieruchomością wspólną mogą w umowie lub w uchwale ustalić także sposoby kwalifikowania czynności, które w ustawie nie są wymienione jako czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, ale z pewnością za takie można, czy należy je uznać. W pierwszym rzędzie może to dotyczyć ustanawiania na nieruchomości wspólnej ograniczonych praw rzeczowych. Nie budzi sporu, że po ustanowieniu odrębnej własności lokalu i powstaniu wspólnoty mieszkaniowej ustanowienie hipoteki na nieruchomości wspólnej jest niedopuszczalne¹⁹. Prawo to z istoty charakteru nieruchomości wspólnej, jako prawa związanego z własnością lokali, nie mogłoby być przedmiotem skutecznej egzekucji. Otwarta jednak pozostaje sprawa innych ograniczonych praw rzeczowych, a w szczególności użytkowania, czy też służebności. Z jednej strony można twierdzić, że skoro użytkowanie czy służebność wymagają oświadczenia właściciela nieruchomości o ustanowieniu tego prawa, złożonego w formie aktu notarialnego, to w przypadku nieruchomości wspólnej właściciele lokali nie mogą wprowadzić zasady zarządu umownego nieruchomością wspólną, która do dokonania takiej czynności przez zarządcę wymaga uchwały właścicieli podjętej niejednomyślnie. Z drugiej zaś strony nie sposób nie zauważyć, że sam ustawodawca nie określił żadnych ram granicznych dla umowy (uchwały) właścicieli w tym zakresie. Wręcz przeciwnie – uznał, że właścicielom lokali należy dać możliwość takiego ukształtowania ich praw i obowiązków w zakresie zarządu nieruchomością wspólną, które w sposób najpełniejszy pozwolą na elastyczne i skuteczne zarządzanie nieruchomością wspólną. W samej ustawie przy zarządzie ustawowym znajdziemy przykład, gdzie zbycie nieruchomości nie wymaga zgody właścicieli wszystkich lokali. Sytuacja ta jest przewidziana w art. 22 ust. 3 pkt 5 uwl, gdzie kompetencja zarządu do ustanowienia odrębnej własności lokalu powstałego w wyniku nadbudowy lub przebudowy nieruchomości wspólnej oraz do rozporządzenia tym lokalem, a także zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej, wynika co do zasady z większościowej uchwały właścicieli lokali. Czynność taka

¹⁹ Por. A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2012, s. 612, A. Kaźmierczyk, *Nieruchomość wspólna właścicieli lokali. Problematyka prawno-rzeczowa*, Warszawa 2015, s. 296.

odnosi skutek względem właścicieli wszystkich lokali (art. 21 ust. 3). Już sam ten przykład, a także w mojej opinii – co do zasady – brak sprzeczności obciążenia nieruchomości wspólnej użytkowaniem, czy służebnością z naturą stosunku prawnego współwłasności nieruchomości wspólnej, pozwalają na zajęcie stanowiska, że sprawę tę właściciele lokali mogą umownie uregulować w taki sposób, że nie będzie wymagała uchwały podjętej jednomyślnie. Mogą zatem postanowić w umowie lub uchwale²⁰, że ustanowienie użytkowania na nieruchomości wspólnej czy też obciążenie jest służebnością, będzie wymagało uchwały właścicieli lokali podjętej w zakresie od większości do jednomyślności.

Uczynić tu trzeba jednak dwa ważne zastrzeżenia. Użytkowanie zawsze obciąża całą nieruchomość, ale może być ograniczone do oznaczonej części nieruchomości. W związku z tym ustanowienie użytkowania nie może w istocie doprowadzić do braku możliwości korzystania z nieruchomości wspólnej przez właścicieli lokali. Dopuszczalne będzie tylko takie ustanowienie prawa użytkowania, które będzie ograniczone do oznaczonej jej części i nie będzie uniemożliwiać korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości wspólnej w zakresie związanym z normalnym korzystaniem z prawa własności lokali. W praktyce wskazać można, że niektórzy dostawcy mediów (energii elektrycznej, energii cieplnej, ciepłej wody użytkowej) wymagają przy modernizacji czy podłączeniu do sieci ustanowienia prawa użytkowania, gdyż służebność przesyłu jest dla nich niewystarczająca. Wynika to z konieczność zapewnienia możliwości korzystania nie tylko z gruntu, ale i z części nieruchomości wspólnej obejmującej pomieszczenia, w których znajdują się np. stacje transformatorowe, wymiennikownie ciepła czy urządzenia pomiarowe. Inne zagadnienie dotyczy służebności. Zarówno obciążenie nieruchomości wspólnej służebnością gruntową, jak i służebnością przesyłu także nie może prowadzić do braku możliwości korzystania z nieruchomości wspólnej w takim zakresie, który wynika z normalnego, społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości wspólnej, jako prawa związanego z własnością lokali. Co do służebności osobistej uwaga ta jest tym bardziej aktualna, choć wydaje się, że w praktyce taka sytuacja będzie marginalna.

W doktrynie formułuje się także wymaganie, aby na zawarcie stosunków obligacyjnych dotyczących nieruchomości wspólnej zgodę wyrazili

²⁰ Należy podkreślić, że oba tryby są dopuszczalne, równoważne co do skutków i niekonkurencyjne co do możliwości ich zastosowania przez właścicieli lokali.

właściciele wszystkich lokali²¹. Nie dzieląc tego zapatrywania i wskazując, że przy zarządzie ustawowym w tym zakresie wystarczy dla zarządu uchwała większościowa do zawarcia odpowiedniej umowy, wskazać należy, że i ta sytuacja może być przedmiotem ustaleń w zakresie zasad zarządu umownego. Wymagania obrotu wskazują, że najczęściej będzie to umowa najmu, rzadziej dzierżawy, nierzadko ograniczona swym zakresem przedmiotowym do części nieruchomości wspólnej.

Potrzeba zawarcia takiej umowy ze strony korzystającego w zakresie możliwości używania nieruchomości wspólnej może być różna. Najczęściej związana jest z możliwością umieszczenia reklamy na nieruchomości wspólnej, zarówno na gruncie, jak i na budynku, umożliwienia przeprowadzenia instalacji telekomunikacyjnych (np. światłowód), umieszczenia urządzeń przesyłowych (np. maszty i przekaźniki telefonii komórkowej), umieszczenia na nieruchomości wspólnej niewielkiego i nietrwale związanego z gruntem obiektu handlowego lub usługowego, korzystania z części nieruchomości wspólnej na potrzeby parkowania pojazdów mechanicznych. Nie widzę przeszkód, aby i w tym zakresie właściciele lokali umownie ustalili, jakie czynności i w jakim zakresie wymagają ich zgody, a także jakim stosunkiem głosów w zakresie od większości do jednomyślności uchwała w tym zakresie ma być podjęta.

Nie mieści się w zakresie zarządu nieruchomością wspólną sytuacja przewidziana w art. 5 uwl. Abstrahując od jego niejasności²², do dokonania czynności w nim zawartych wymagana jest zgoda właścicieli wszystkich lokali. Podobnie ocenić należy dyspozycję zawartą w art. 3 ust. 7 zd. 2 ustawy. Także i przy spełnieniu przesłanek określonych w zd. 1 tego przepisu nowe ustalenie udziałów w nieruchomości wspólnej wymaga zgody właścicieli wszystkich lokali. Te dwie sprawy nie mogą być przedmiotem innego niż na warunkach określonych w tych normach ustalenia w umowie (uchwale) właścicieli lokali zasad umownego zarządu nieruchomością wspólną.

V. Właściciele lokali mają możliwość modyfikacji sposobu podejmowania uchwał. Nie wydaje się jednak możliwe wprowadzenie innych zasad niż określonych w art. 23 ust. 1 uwl. Uchwały mogą być podejmowane na zebraniu, w drodze indywidualnego zbierania głosów. W końcu uchwała

²¹ Zob. J. Biernat, *Glosa do uchwały SN z 19 VI 2007r., III CZP 59/07*, MoP 2008, nr 11, s. 597; G. Bieniek, *Ustawa o własności lokali w praktyce*, Bydgoszcz 2010, s. 81; A. Kaźmierczyk, *Nieruchomość, op. cit.*, s. 305–306.

²² Zob. I. Szymczak, *Własność, op. cit.*, kom. do art. 18 pkt. 1 i 2.

może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Umowa lub uchwała właścicieli lokali ustalająca umowne zasady zarządu nieruchomością wspólną może precyzować wyłączny tryb podjęcia uchwały w konkretnej sprawie, przy czym zakres ten może być także określony rodzajowo. W mojej opinii niemożliwe jest wyłączenie dopuszczalności udziału w głosowaniu przez pełnomocnika. Zasadę, że uchwały właścicieli lokali zapadają większością głosów liczoną według wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, uważam za semiimperatywną. Wymagana większość przez właścicieli lokali może być określona na wyższym pułapie, aż do jednomyślności, ale nie może być określona jako niższa od większości. Nie wydaje się też dopuszczalne ustalenie, że większość przy podejmowaniu uchwał na zebraniu liczona jest w stosunku do ilości udziałów w nieruchomości wspólnej reprezentowanych na zebraniu. Właściciele lokali nie mogą wyłączyć możliwości podjęcia uchwały, że w danej sprawie na jednego właściciela przypada jeden głos. Nie wydaje się też prawidłowe przyjęcie poglądu, że uchwała w tej sprawie może na mocy umowy lub uchwały właścicieli lokali ustalającej zasady zarządu nieruchomością wspólną wymagać kwalifikowanej większości, o zakresie większym niż większość liczona według udziałów w nieruchomości wspólnej. Art. 23 ust. 2 ustawy jest zatem przepisem o charakterze gwarancyjnym. Podobnie ocenić należy normy art. 23 ust. 2a i 2b uwl. Także i w tym zakresie, nawet przy umownym sposobie zarządu, mają one zastosowanie.

VI. Do przepisów o charakterze gwarancyjno-proceduralnym zaliczyć trzeba art. 23 ust. 3, art. 24, art. 25 i art. 26 uwl. Zarówno przy umownym, ustawowym, jak i przymusowym zarządzie nieruchomością wspólną każdy właściciel lokalu powinien być powiadomiony na piśmie o treści uchwały podjętej z udziałem głosów zebranych indywidualnie, niezależnie od tego, czy uchwała została podjęta wyłącznie poprzez indywidualne zbieranie głosów, czy też częściowo poprzez głosy oddane na zebraniu, a częściowo indywidualnie. Jak się wydaje, wymaganie „na piśmie” niekoniecznie musi oznaczać korespondencję tradycyjną. O ile właściciele ustalili możliwość jako równoważnej korespondencji elektronicznej i jednocześnie wskazali osobie sprawującej zarząd swoje adresy poczty elektronicznej, za dopuszczalny, a spełniający wymagania „na piśmie” uznać można taki sposób powiadamiania o treści uchwał. Nie jest też możliwe, w mojej ocenie, wyłączenie przez właścicieli lokali możliwości wystąpienia przez zarządcę do sądu o rozstrzygnięcie sprawy, jeśli nie może ona uzyskać wymaganej

większości właściciele lokali (art. 24 uwl). Nie widzę jednak przeszkód, aby właściciele w umowie lub uchwale uprawnienie takie przyznali każdemu właścicielowi. Nawet gdyby takich postanowień nie zawarli, możliwość taką wywodzić można z treści art. 27 zd. 1 ustawy. Zgodnie z nim każdy z właścicieli lokali ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną.

Podstawy zaskarżenia uchwały właściciele opisane w art. 25 ust. 1 ustawy są określone w mojej ocenie prawidłowo i na tyle szeroko, że we właściwy sposób chronią interesy poszczególnego właściciela lokalu. W szczególności ostatnia część tego przepisu, mówiąca o innym sposobie naruszenia interesów właściciela lokalu niż naruszenie prawa, umowy właścicieli, czy zasad prawidłowej gospodarki, w sposób niezwykle pojemny i elastyczny domyka sytuacje, które mogą występować w praktyce. Początek liczenia terminu do zaskarżenia uchwały uzależniony albo od daty zebrania, na którym uchwała zapadła, lub od dnia powiadomienia o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, nie może być umownie zmieniony przez właścicieli. Dotyczy to także terminu do wytoczenia powództwa (6 tygodni). Termin ten nie może być skrócony. Odpowiedź na pytanie, czy może być wydłużony, nie jest już tak jednoznaczna. Z jednej strony, wzmacnia to możliwość kontroli przez właściciela treści podejmowanych uchwał, gdyż przy dłuższym terminie mógłby się on lepiej przygotować do wytoczenia powództwa, gdyby uznał, że zachodzą do tego przesłanki. Z drugiej strony związany z tym stan niepewności dla wspólnoty (właściciele innych lokali) nie powinien być nadmiernie długi. Z pewną ostrożnością wypowiedziałbym się jednak za możliwością wydłużenia tego terminu, przy czym jego maksymalny termin nie powinien przekroczyć 3 miesięcy. Oczywiście tak wskazany termin jest wynikiem mojej własnej, indywidualnej oceny, wynikającej z doświadczeń praktycznych.

VII. Umowny sposób zarządu nieruchomością wspólną może także dotyczyć istotnych zadań, które w ramach sprawowania zarządu ustawa nakłada na zarządcę. W szczególności nie widzę przeszkód, aby właściciele lokali ustalili inny niż roczny okres rozliczeniowy wspólnoty mieszkaniowej. Może to dotyczyć zarówno wprowadzenia zasady, że owszem, jest to rok kalendarzowy, ale którego data rozpoczęcia okresu rozliczeniowego nie przypada na dzień 1 stycznia, albo ustalenia terminu dłuższego lub krótszego niż rok kalendarzowy.

Inna możliwa do ustalenia w umowie lub uchwale sprawa dotyczy zadań i kosztów związanych z opracowaniem lub aktualizacją dokumentacji technicznej budynku (art. 29 ust. 1c i 1d uwl). Także i tutaj właściciele lokali mogą wprowadzić postanowienia, które ich zdaniem lepiej niż przepisy ustawowe odpowiadają specyfice danej wspólnoty. Jeśli właściciele lokali zdecydują się na inny okres rozliczeniowy niż roczny, obowiązek zarządcy zwołania zebrania rocznego, o którym mowa w art. 30 ustawy, odnosić się będzie do tego okresu rozliczeniowego.

Treść przepisów art. 31 i art. 32 uwl odczytywać trzeba także w kontekście spełnianych przez nich funkcji gwarancyjnych. Jak się zatem wydaje, mogą one być modyfikowane przez właścicieli w umowie lub uchwale, o ile wzmacniają możliwości kontrolne w stosunku do zarządcy. Jako przykład można wskazać, że mogą oni postanowić, iż zarządca jest obowiązany do zwołania ogółu właścicieli lokali na wniosek właścicieli dysponujących mniejszym udziałem w nieruchomości wspólnej niż 1/10, jak tego wymaga art. 30 pkt 5 ustawy. Inna dopuszczalna, w mojej ocenie, zmiana może dotyczyć terminu zawiadomienia. Właściciele lokali mogą go wydłużyć do 10 dni czy 2 tygodni (ustawa mówi, że ma to nastąpić „przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania” – art. 32 ust. 1 uwl).

Podsumowanie

Jako syntezę wyżej przedstawionych zapatrywań można wskazać następujące punkty:

- możliwość wprowadzenia umownego zarządu nieruchomością wspólną jest niezależna od liczby lokali w danej wspólnotie; może dotyczyć i tzw. małej wspólnoty mieszkaniowej, jak i tzw. dużej wspólnoty mieszkaniowej;
- ustawodawca wprowadził dwa równoległe tryby ustalenia umownego zarządu nieruchomością wspólną: umowę, którą muszą zawrzeć właściciele wszystkich lokali, oraz uchwałę, która może być podjęta większością udziałów w nieruchomości wspólnej; są one niekonkurencyjne i nie wykluczają się nawzajem, każda z nich jest równie skuteczna;
- sposób zarządu w danej wspólnotie może być wielokrotnie zmieniany; właściciele lokali mogą z zarządu umownego, ustalonego pierwotnie w umowie ustanowienia odrębnej własności lokali lub w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego, przejść na zarząd ustawowy. Mogą też z trybu zarządu ustawowego przejść na tryb umowny;

- przejście z zarządu ustawowego na tryb umowny może być dokonane na mocy uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza; uchwała ta wymaga większości, a nie jednomyślności;
- właściciele lokali mają w zasadzie dowolność w sposobie ustalenia treści zarządu umownego; wyłączeniu w zakresie stosowania nie mogą ulec przepisy rozdziału IV uwl, które mają charakter gwarancyjny. Ich zakres może być sporny, zaś ogólną zasadą oceny jest właściwość stosunku odrębnej własności lokali łącząca właścicieli;
- przy zarządzie powierzonym, sprawowanym z ustawy przez spółdzielnie mieszkaniowe w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustalenie umownych zasad zarządu nieruchomością wspólną jest możliwe najwcześniej w przypadku przewidzianym w art. 24¹ tej ustawy. O ile właściciele wydzielonych lokali innych niż spółdzielnia mieszkaniowa uzyskają większość w danej wspólnej, mogą postanowić, że do ich praw i obowiązków w zakresie nieruchomości wspólnej stosować się będzie przepisy ustawy o własności lokali. Najwcześniej też w tej chwili na mocy uchwały zaprotokołowanej przez notariusza mogą ustalić umowne zasady zarządu nieruchomością wspólną.

Poczynione wyżej uwagi nie pretendują do miana całościowej odpowiedzi wyczerpującej tę problematykę. Jest to zaledwie przyczynek służący zwróceniu uwagi, że w wielu przypadkach we wspólnotach mieszkaniowych rozważenie wprowadzenia umownych zasad zarządu nieruchomością wspólną może być mniej lub bardziej udaną próbą rozwiązania praktycznych problemów występujących na co dzień.

Protokół zebrania wspólnoty mieszkaniowej sporządzony przez notariusza

1. Uwagi wprowadzające

Notariusz jest powołany do dokonywania czynności, którym strony są obowiązane lub pragną nadać formę notarialną (art. 1 pr. not.¹). Oprócz sporządzania aktów notarialnych przygotowuje również protokoły o różnorodnym zabarwieniu normatywnym. Stosownie do art. 104 § 1 pr. not., notariusz spisuje protokoły walnych zgromadzeń organizacji społecznych, stowarzyszeń, spółdzielni, spółek i innych osób prawnych w przypadkach prawem przewidzianych. Prawodawca w wielu aktach normatywnych wymaga, aby notariusz był obecny w czasie zgromadzeń organów, z których sporządza protokół. Notariusz spisuje protokół ze zgromadzeń wtedy, gdy przepis prawa wymaga jego udziału przy tej czynności. W innym przypadku rejent może sporządzić protokół, jeżeli taka jest wola stron². Szereg przepisów prawa przewiduje obowiązek udziału notariusza w zgromadzeniach rozmaitych podmiotów – w praktyce najczęściej są, to spółki prawa handlowego. Tytułem przykładu można tutaj podać następujące regulacje wymagające udziału notariusza w zgromadzeniach organów spółek, spółdzielni oraz funduszy:

- 1) art. 270 pkt 2) k.s.h.³: rozwiązanie spółki powoduje uchwała wspólników o rozwiązaniu spółki albo o przeniesieniu siedziby spółki za granicę, stwierdzona protokołem sporządzonym przez notariusza;
- 2) art. 421 § 1 k.s.h.: uchwały walnego zgromadzenia powinny być umieszczone w protokole sporządzonym przez notariusza (i wiele innych przepisów k.s.h.⁴);

* Doktor nauk prawnych, Uniwersytet Zielonogórski, Instytut Nauk Prawnych, Katedra Prawa Administracyjnego i Finansowego, członek Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze, notariusz we Wrocławiu, ORCID: 0000-0003-2903-5226.

¹ Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1192 ze zm.).

² A.J. Szereda, *Czynności notarialne. Komentarz do art. 97–112 Prawa o notariacie*, Warszawa 2018, s. 481.

³ Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1526 ze zm.).

⁴ M.in.: art. 248 § 1; art. 255 § 3; art. 446 § 3; art. 506 § 5; art. 522 § 6.

- 3) art. 144 ust. 8 ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi⁵: uchwały zgromadzenia inwestorów wymagają zaprotokołowania. Jeżeli statut funduszu nie stanowi inaczej, uchwały zgromadzenia inwestorów są protokołowane przez notariusza;
- 4) art. 30a ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych⁶, uchwała o przekształceniu wspólnoty gruntowej we współwłasność w częściach ułamkowych wymaga formy aktu notarialnego. Niezależnie od wyżej wskazanych przykładów, notariusz sporządza również innego rodzaju protokoły, np. otwarcia i ogłoszenia testamentu (art. 649 § 1 w zw. z art. 651 k.p.c.⁷) oraz obejmujący oświadczenie o przyjęciu lub odrzuceniu spadku (art. 641 § 4 k.p.c.).

Notariusz jako osoba o szczególnej pozycji ustrojowo-prawnej⁸ oraz gospodarczej⁹ ma obowiązek kreować czynności notarialne nie tylko zgodnie z przepisami prawa z należytą starannością i precyzją, ale również obowiązany jest czuwać nad należywym zabezpieczeniem praw i słusznych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne¹⁰. Granice obowiązku należytej staranności wyznaczają przepisy Prawa o notariacie¹¹. W.L. Jaworski trafnie zauważa, że notariusz:

(...) przez to, że ma wybrać, jaka jest właściwie wola stron, wpływa na sam ten materiał, na jego powstanie, a gdy raz cel stron prawniczo ustalił, przechodzi myślą wszystkie możliwe zarzuty, których nie byłby w stanie uchwycić, gdyby nie miał życiowego doświadczenia (...). Notariusz musi mieć znajomość życia nie tylko ze względów interpretacyjnych, ale także – w przeważającej mierze – dlatego, że on na tworzenie się tego życia wpływa¹².

⁵ T.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 95 ze zm.

⁶ T.j. z dnia 24 maja 2016 r., Dz.U. z 2016 r., poz. 703.

⁷ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1575 ze zm.).

⁸ M. Kuryłowicz, *Etyczne podstawy notariatu*, Rejent 2001, nr 5, s. 101. Por. również A. Żaba, *Słuszność jako wartość w pracy notariusza*, „Studia Iuridica Lublinensia” 2016, vol. XXV, nr 2, s. 257–265.

⁹ Szerzej zob. W. Trybka, *Zatrudnienie pracowników i prowadzenie działalności gospodarczej przez notariusza w świetle Prawa przedsiębiorców*, [w:] *Generosos animos labor nutrit*, red. nauk. I. Gawłowicz, S. Maciejewski, Toruń 2019, s. 283–299.

¹⁰ Zob. art. 80 § 2 pr. not.

¹¹ Zob. art. 2 § 2; art. 80 § 2; art. 80 § 3; art. 81; art. 84.

¹² W.L. Jaworski, *Reforma notariatu*, Kraków 1929, s. 20.

Celem niniejszego artykułu jest, po pierwsze, przybliżenie czytelnikowi istoty dokumentu, jakim jest protokół notarialny; po drugie, omówienie konstrukcji normatywnej protokołu z zebrania wspólnoty mieszkaniowej przygotowanego przez notariusza, oraz, po trzecie, roli notariusza w kształtowaniu treści podejmowanych uchwał w kontekście granic należytej staranności zawodowej wyznaczonych przez Prawo o notariacie. Rozważania należy rozpocząć od postawienia tezy już obecnej w wypowiedziach nauki prawa¹³, że w przypadku spisywania protokołów aktywność twórcza rejenta jest znacznie ograniczona. Niewątpliwie jednak jest on obowiązany wiernie i szczegółowo zapisywać czynności czy zdarzenia, jednakże z zachowaniem określonej niezależności. Nie można traktować notariusza jedynie jako sekretarza lub „protokolanta”¹⁴.

2. Istota normatywna uchwał

Ustawodawca w kilku przypadkach przewidział w ustawie o własności lokali¹⁵ konieczność przyjmowania uchwał, normując tryb ich podejmowania, przedmiot, a także podstawę prawną do ich zaskarżania, natomiast milczy w kwestii charakteru prawnego uchwały¹⁶. Obecnie nie ma wątpliwości, że uchwały zgromadzeń wspólników spółek kapitałowych, walnych zgromadzeń oraz rad nadzorczych mają charakter cywilnoprawny¹⁷. Jednakże uchwały zgromadzenia wspólników, walnego zgromadzenia, rady nadzorczej czy też zarządu są uchwałami podejmowanymi przez organy osób prawnych typu korporacyjnego. Nie jest możliwe postawienie znaku równości pomiędzy uchwałami wspólnoty mieszkaniowej a uchwałami organów spółek prawa handlowego. A. Sikorska-Lewandowska słusznie zauważa, że

(...) wśród najistotniejszych różnic należy wskazać przymusowość członkostwa we wspólnocie mieszkaniowej, będącą konsekwencją przymusowej

¹³ Zob. m.in.: A. Nowacki, *Obrady zgromadzenia spółki kapitałowej (cz. I)*, „Rejent” 2009, nr 4; R. Wrzecieck, *Postępowanie notarialne w kodeksie spółek handlowych*, Warszawa 2013; Z. Kuniewicz, *Uchwała w formie aktu notarialnego a uchwała notarialnie zaprotokolowana w kodeksie spółek handlowych*, „Rejent” 2002, nr 9.

¹⁴ R. Szytk, *Protokół notarialny*, „Rejent” 1996, nr 1, s. 35.

¹⁵ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1910 ze zm.).

¹⁶ A. Sikorska-Lewandowska, *Charakter prawny uchwał właścicieli lokali*, „Przegląd Sądowy” 2014, nr 6, s. 101.

¹⁷ Zob. P. Antoszek, *Cywilnoprawny charakter uchwał wspólników spółek kapitałowych*, Warszawa 2009, s. 279 i n.; A. Sikorska-Lewandowska, *Charakter prawny uchwał...*, *op. cit.*, s. 103 i n.; W. Czachórski, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 1999, s. 487.

współwłasności nieruchomości wspólnej, oraz braku celu gospodarczego, lub jakiegokolwiek innego, w działalności wspólnoty mieszkaniowej. Zebranie właścicieli nie jest organem lecz zgromadzeniem osób decydujących o nieruchomości objętej przymusową wspólnością. Te istotne cechy sprawiają, że wspólnota mieszkaniowa różni się znacznie od osób prawnych¹⁸.

Określenie istoty normatywnej uchwały wspólnoty mieszkaniowej wymaga odniesienia się do art. 22 ust. 3 u.w.l.¹⁹, w którego treści zawarto przykładowy katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, w odniesieniu do których wspólnota mieszkaniowa podejmuje uchwały²⁰. Uchwały właścicieli lokali dotyczyć mogą jedynie nieruchomości wspólnej i spraw z nią związanych, a nie mogą ingerować w prawa odrębnej własności lokali. Jak podkreśla Sąd Najwyższy:

(...) właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali. Taki zaś charakter mają bez wątpienia postanowienia uchwalonego przez właścicieli regulaminu porządku domowego dotyczące odpowiedzialności właściciela lokalu za zachowanie osób korzystających z lokalu za jego wiedzą, odpowiedzialności właściciela lokalu za przestrzeganie przez takie osoby regulaminu i jego obowiązku

¹⁸ A. Sikorska-Lewandowska, *Charakter prawny uchwał...*, *op. cit.*, s. 105.

¹⁹ Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności: 1) ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej; 2) przyjęcie rocznego planu gospodarczego; 3) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu; 4) zmiana przeliczenia części nieruchomości wspólnej; 5) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego; 5a) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej; 6) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej; 6a) nabycie nieruchomości; 7) wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16; 8) ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną; 9) udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowopowstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych; 10) określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

²⁰ G. Bieniek, *Ustawa o własności lokali w praktyce*, Bydgoszcz 2010, s. 179.

zapoznania tych osób z regulaminem, obowiązku zawiadomienia zarządu wspólnoty o wynajęciu lub wydzierżawieniu lokalu, obowiązek zawiadomienia zarządu wspólnoty o wszystkich istotnych zmianach dotyczących lokalu, zakaz prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych bez zgody wspólnoty mieszkaniowej oraz zakazu zakładania gniazd poboru prądu elektrycznego na własny użytek w piwnicach oraz prowadzenie w nich działalności usługowej lub produkcyjnej bez uzgodnienia z zarządem wspólnoty²¹.

Wykładnia językowa i funkcjonalna prowadzi do wniosku, że prawodawca w art. 22 ust. 3 u.w.l. wyróżnia trzy rodzaje uchwał. Pierwszą grupę stanowią czynności, które – gdyby były dokonywane w ramach zarządzania współwłasnością (art. 195 k.c.²²) – należałoby traktować jako mieszczące się w zakresie zwykłego zarządu w rozumieniu art. 201 k.c. (np. czynność, którą jest przyjęcie rocznego planu gospodarczego czy ustalenie wynagrodzenia dla zarządcy). Drugą grupę stanowią czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, zarówno w rozumieniu art. 22 ust. 3 u.w.l., jak i art. 199 k.c., np. zmiana przeznaczenia rzeczy, ustalenie sposobu prowadzenia ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zgoda na zaciągnięcie kredytu finansującego większy remont nieruchomości wspólnej. Ich cechą jest, że waga rozstrzyganej sprawy jest znacząca, lecz nie wykracza poza prawidłowe zarządzanie, czyli utrzymanie wartości i zdolności użytkowej nieruchomości wspólnej. Trzecią grupę stanowią czynności zarządzania zwiększające wartość nieruchomości (nakłady luksusowe) albo pomniejszające jej wartość czy ingerujące w uprawnienia rzeczowe²³. Charakter prawny wyżej wymienionych uchwał, w zakresie konieczności sformułowania wniosku natury ogólnej, należy analizować przez pryzmat dominującego poglądu, zgodnie z którym uchwała jest czynnością prawną z uwagi na, to że jej podjęcie rodzi bezpośredni skutek prawny dla powstania, zmiany lub ustania stosunku prawnego²⁴. Uchwała w sprawie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu i innych kosztów związanych z nieruchomością wspólną wpływa na kształt

²¹ Por. uchwała SN z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 600/08, LEX nr 500188.

²² Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz.1740 ze zm.).

²³ Podziału zaproponowana przez I. Szymczak [w:] *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2020, <https://sip.lex.pl/#/commentary/587827901/625341/szymczak-iwona-wlasnosc-lokali> (dostęp: 2021-02-28). Podobnie A. Sikorska-Lewandowska, *Charakter prawny uchwał...*, *op. cit.*, s. 105–106.

²⁴ P. Antoszek, *Cywilnoprawnych charakter uchwał wspólników spółek kapitałowych*, Warszawa 2009 i przywołana tam poglądy doktryny oraz Z. Radwański, [w:] *System prawa prywatnego, Prawo cywilne – część ogólna*, t. 2, red. Z. Radwański, Warszawa 2008, s. 183 i n.

stosunków prawnych właścicieli nieruchomości²⁵. Uchwała w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi również jest czynnością prawną²⁶. Wśród uchwał wymienionych w art. 22 ust. 3 u.w.l. można wyróżnić takie, które przybierają postać swoistej zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, która to aprobatą jest koniecznym składnikiem czynności prawnej, bez której czynność taka jest nieważna²⁷. Zgodzić należy się z poglądem Sądu Najwyższego, który stwierdził, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej to wielostronna czynność prawna, która wywołuje skutki prawne nie tylko w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów²⁸. Uchwały wspólnoty mieszkaniowej – co do zasady – są czynnościami prawnymi, chyba że uchwała z uwagi na swoją treść jest indyferentna prawnie, np. zawierająca podziękowania dla członka zarządu²⁹.

3. Spisywanie protokołu dokumentującego uchwały

Prawodawca w ustawie o własności lokali wskazuje kilkakrotnie na konieczność podejmowania w określonych sytuacjach uchwał przez właścicieli lokali. Konieczność podjęcia uchwał została przewidziana w następujących przepisach prawnych:

- 1) art. 12 ust. 3 u.w.l.: uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali;
- 2) art. 18 ust. 2a u.w.l.: zmiana ustalonego w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza; uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej;
- 3) art. 20 ust. 2 u.w.l.: zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszeni w czynnościach lub odwołani;
- 4) art. 22 ust. 2 u.w.l.: do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi

²⁵ Uchwała SN z dnia 8 października 2008 r., V CSK 133/08, LEX nr 500183.

²⁶ A. Sikorska-Lewandowska, *Charakter prawny uchwał...*, *op. cit.*, s. 107.

²⁷ E. Gniewek, „*Wspólnota mieszkaniowa*” według ustawy o własności lokali, „*Rejent*” 1995, nr 1, s. 42.

²⁸ Wyrok SN z 19 maja 2006 r., III CZP 28/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 40.

²⁹ Szerzej zob. A. Sikorska-Lewandowska, *Charakter prawny uchwał...*, *op. cit.*, s. 108 i n.

pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Tylko w jednym przypadku ustawodawca zdecydował się na wprowadzenie obligatoryjnego protokołowania uchwały właścicieli lokali przez notariusza. Chodzi o sytuację z art. 18 ust. 2a u.w.l.: zmiana ustalonego wcześniej sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

Wykonywanie czynności zawodowych przez notariusza w przypadku sporządzania aktów notarialnych istotnie różni się od przygotowania protokołów z zebrań organów spółek prawa handlowego, spółdzielni, stowarzyszeń oraz fundacji, choć można dostrzec punkty styczności. Przygotowywanie „protokołu z obrad spółek prawa handlowego [oraz wspólnot mieszkaniowych – przyp. aut.] w swojej istocie jest procesem dynamicznym z uwagi na to, że wypowiedzi uczestników i zdarzenia mają istotne znaczenie prawne, a ich rzetelne odzwierciedlenie w protokole ma niebagatelne znaczenie dla prawidłowego udokumentowania przebiegu obrad zgromadzenia”³⁰. Wypowiedzi stron czynności notarialnej oraz innych osób powinny być redagowane przez notariusza w sposób jasny i przejrzysty, z uwagi na to, że właśnie przejrzystość i zrozumiałość to elementarne cechy właściwie przygotowanej czynności notarialnej³¹.

Stosownie do treści art. 80 § 2 pr. not., przy dokonywaniu czynności notarialnych notariusz jest obowiązany czuwać nad należyтым zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne. Prawodawca w art. 80 § 2 pr. not. posługuje się pojęciami „strona czynności” oraz „inne osoby”, nie definiując ich w ustawie. Stroną czynności notarialnej polegającej na protokołowaniu zebrania wspólnoty jest wspólnota mieszkaniowa, której czynność dotyczy, a którą zgodnie z regułą wyrażoną *expressis verbis* w art. 21 u.w.l. reprezentuje zarząd. Do grupy „innych osób”, o których mowa w art. 80 § 2 pr. not., należy zaliczyć m.in. właścicieli lokali oraz administrację spółdzielni. Nie jest możliwe jednoznaczne enumeratywne wyliczenie kręgu „innych osób” z uwagi na bardzo szeroki zakres znaczeniowy tego pojęcia³². Uznanie wspólnoty mieszkaniowej za stronę

³⁰ R. Wrzecionek, *Postępowanie notarialne...*, *op. cit.*, s. 33.

³¹ R. Szytk, *Rola notariatu w przeobrażeniach gospodarczych jako gwarancja bezpieczeństwa obrotu cywilnego*, „Rejent” 1995, nr 4, s. 79.

³² A. Kucharski, *Pojęcie „strony” w Prawie o notariacie*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2005, nr 4, s. 19 i n.

czynności notarialnej ściśle koresponduje ze stanowiskiem Sądu Najwyższego w jednej z uchwał, w której stwierdza:

Skoro zaś pierwowzorem konstrukcji wspólnoty mieszkaniowej była spółka jawna, a spółka taka należy do trzeciej kategorii podmiotów prawa cywilnego (osób ustawowych), to najlepszym rozwiązaniem jest zaliczenie do tej kategorii także wspólnoty mieszkaniowej, chociaż niewątpliwie dla jasności sytuacji wskazana jest nowelizacja art. 6 u.w.l. Należy więc opowiedzieć się za taką wykładnią art. 6 u.w.l., która uwzględnia zmiany, jakie zaszyły w stanie prawnym po wejściu w życie art. 33¹ k.c. Niewłaściwe jest wyciąganie zbyt daleko idących wniosków z dosłownego brzmienia art. 6 zd. 2 u.w.l., z pominięciem faktu, że przepis ten był uchwalany w innym stanie prawnym³³.

Zatem wspólnota mieszkaniowa jest odrębnym podmiotem prawa, co przekłada się bezpośrednio na to, że posiada ona zdolność prawną, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku. Jej pozycja prawna zbliżona jest do sytuacji spółki jawnej i jej wspólników, gdyż będąc jednostką organizacyjną niemającą osobowości prawnej, to ona, a nie jej członkowie, ma określoną podmiotowość prawną w zakresie zarządzanej nieruchomości wspólnej³⁴.

4. Protokół z zebrania wspólnoty mieszkaniowej

Protokół z zebrania wspólnoty mieszkaniowej jest aktem notarialnym. Zgodnie z art. 244 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone (§ 1). Przepis § 1 stosuje się odpowiednio do dokumentów urzędowych sporządzonych przez, inne niż wymienione § 1, w zakresie zleconych im przez ustawę zadań z dziedziny administracji publicznej (§ 2). Przepis art. 244 k.p.c. odnosi się do dokumentów sporządzonych przez organy władzy publicznej, inne organy państwowe oraz podmioty wykonujące zadania zlecone z zakresu administracji publicznej. Nie odnosi się jednak do notariusza. Niezależnie od tego, art. 244 § 1 k.p.c.

³³ Uchwała SN z 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, LEX nr 323147. Szerzej zob. A. Curzydło, *Status prawny wspólnoty mieszkaniowej*, „Studia Prawnicze. Rozprawy i Materiały” 2015, nr 1, s. 101–112; K. Malinowska-Woźniak, *Cywilnoprawny status wspólnoty mieszkaniowej*, Warszawa 2016.

³⁴ Wyrok NSA z 26 sierpnia 2020 r., I FSK 1862/17, LEX nr 3077952.

normuje tzw. formalną moc dowodową dokumentów urzędowych i nakazuje traktować jako udowodnioną treść dokumentu, nie rozstrzyga natomiast o znaczeniu dokumentu dla wyniku procesu, co stanowi przedmiot oceny sądu na zasadach określonych w art. 233 k.p.c.³⁵. Wspomniany przepis prawa dotyczy dokumentów o charakterze sprawozdawczym czy też informującym, a nie odnosi się do dokumentów konstytutywnych³⁶. Niezależnie od tego, że art. 244 k.p.c. nie dotyczy, w swojej treści, notariusza, to jednak na płaszczyźnie procesu cywilnego protokół z zebrania wspólnoty mieszkaniowej korzysta z domniemania prawnego, o którym mowa w tym przepisie. Przesądza o tym art. 2 § 2 pr. not., który stanowi, że czynności notarialne dokonane przez notariusza zgodnie z prawem mają charakter dokumentu urzędowego. W związku z tym dokument sporządzony przez organ administracji publicznej oraz akt notarialny korzystają z domniemania zgodności z prawdą tego, co zostało w nich stwierdzone. Akt notarialny należy zaliczyć do dokumentów konstytutywnych, a nie sprawozdawczych, bowiem ucieleśnia on i materializuje treść czynności prawnej³⁷. Należy uznać, że protokół z zebrania wspólnoty mieszkaniowej sporządzony przez notariusza jest dokumentem urzędowym³⁸. R. Szytk słusznie zauważa, że „dokumenty notarialne korzystają z dwóch domniemań, a mianowicie: legalności i słuszności. Z tej pierwszej zasady wynika, że zarówno akt lub sprawa prawna jako formy dokumentu łączą w sobie warunki prawne do ich ważności. Z kolei druga zasada stwarza domniemanie słuszności polegające na tym, że fakty zawarte w dokumentach sporządzonych w obecności notariusza są słuszne. Oba domniemania mogą być obalone tylko w drodze sądowej”³⁹.

5. Konstrukcja normatywna protokołu z zebrania wspólnoty mieszkaniowej

W polskim porządku prawnym pominięta została kwestia zasad oraz treści protokołu z zebrania wspólnoty mieszkaniowej sporządzonego przez notariusza. Ustawodawca milczy na ten temat w ustawie o własności lokali, wskazując jedynie na konieczność podjęcia uchwał przez wspólnotę mieszkaniową w przypadkach wskazanych w przepisach prawa. Inaczej jest

³⁵ Wyrok SN z dnia 5 września 2008 r. I CSK 117/08, LEX nr 465904.

³⁶ Postanowienie SN z dnia 8 grudnia 2011 r., LEX nr 1102541.

³⁷ Postanowienie SN z dnia 28 czerwca 2000 r., IV CKN 1083/00, LEX nr 52529.

³⁸ Wyrok SA z dnia 28 marca 2013 r., I ACa 1174/12, LEX nr 1312103.

³⁹ R. Szytk, *Protokół notarialny*, op. cit., s. 42.

w przypadku sporządzania protokołów przez notariusza z zebrań organów spółek kapitałowych, gdzie przepisy Kodeksu spółek handlowych określają minimalną treść takiego protokołu. Tytułem przykładu można tutaj podać art. 421 k.s.h., który stanowi, że w protokole stwierdza się prawidłowość zwołania walnego zgromadzenia i jego zdolność do powzięcia uchwał oraz wymienia się powzięte uchwały, a przy każdej uchwale: liczbę akcji, z których oddano ważne głosy; procentowy udział tych akcji w kapitale zakładowym; łączną liczbę ważnych głosów; liczbę głosów „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” oraz zgłoszone sprzeciwy. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników walnego zgromadzenia oraz listę akcjonariuszy głosujących korespondencyjnie lub w inny sposób przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Dowody zwołania walnego zgromadzenia zarząd dołącza do księgi protokołów.

Ustawa o własności lokali nie zawiera analogicznej regulacji. W związku z tym powstaje pytanie o to, jak powinien być skonstruowany protokół z zebrania wspólnoty mieszkaniowej. Notariusz przygotowujący taki protokół może wzorować się na konstrukcji protokołu zgromadzenia organów spółek prawa handlowego. Tak postawiona teza jest zasadna z uwagi na to, że istota i cel udziału notariusza w protokołowaniu zebrań wspólnoty mieszkaniowej są w zasadzie zbieżne z jego udziałem w zgromadzeniach wspólników i walnych zgromadzeniach. W obu przypadkach ważne jest m.in. to, aby notariusz potwierdził tożsamość przewodniczącego, czuwał nad głosowaniem i stwierdził prawidłowość zwołania zebrania.

6. Odziaływanie notariusza na przebieg zebrania wspólnoty mieszkaniowej i na treść podejmowanych uchwał

W kontekście obowiązywania Prawa o notariacie oraz ustawy o własności lokali należy rozważyć rolę notariusza w procesie protokołowania zebrania wspólnoty mieszkaniowej. Czy notariusz jako protokolant ma wyłącznie obowiązek wiernego odzwierciedlenia tego, co miało miejsce podczas obrad, czy jednak z uwagi na rolę odgrywaną przez rejenta jako gwaranta bezpieczeństwa obrotu powinien aktywnie uczestniczyć w zebraniu? Zasygnalizowany problem był wielokrotnie poruszany przez przedstawicieli nauki prawa oraz praktyki, ale w kontekście sporządzania protokołów z posiedzeń organów spółek kapitałowych, które zostaną zaprezentowane w dalszej części publikacji.

Niezależnie od upływu czasu i licznych wypowiedzi nauki prawa i praktyki prawniczej na temat roli notariusza jako osoby spisującej protokoły,

pozostaje aktualne pytanie o jego rolę w protokołowaniu zebrania wspólnoty mieszkaniowej i ewentualną reakcję na chęć podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały niezgodnej z przepisami prawa albo godzącej w zasady współżycia społecznego. Odpowiedzi na tak zadane pytanie nie można udzielić w oderwaniu od przepisów Prawa o notariacie.

Należy podkreślić, że stosownie do art. 80 § 3 pr. not. notariusz jest obowiązany udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej. R. Wrzecionek trafnie zauważa, że:

(...) obowiązek ten uaktualnia się przy dokonaniu *de facto* każdej czynności notarialnej. Do realizacji ustawowego obowiązku niewątpliwie konieczne jest poznanie przez notariusza rzeczywistego zamiaru stron oraz ich oczekiwań w zakresie osiągnięcia pożądanego stanu prawnego w następstwie dokonanej czynności. W przypadku istnienia wielu możliwości prawnych prowadzących do osiągnięcia przez strony oczekiwanego skutku prawnego, jego zadaniem jest przedstawienie tychże możliwości oraz wskazanie skutków każdej z nich, a tym samym ustalenie tej najwłaściwszej – tzn. odpowiadającej słusznym interesom stron⁴⁰.

Analiza literatury uwidacznia występowanie dwóch odmiennych stanowisk. J. Jacyszyn podnosi, że z jednej strony notariusz przy przygotowywaniu protokołu stoi poza nawiasem wydarzeń mających miejsce na zgromadzeniu, z drugiej strony, same przepisy Kodeksu spółek handlowych normują możliwość zaskarżania do sądu niezgodnych z prawem uchwał zgromadzenia. Regulacja ta stałaby się bezprzedmiotowa, gdyby notariusz na etapie protokołowania dokonał oceny zgodności uchwał z prawem⁴¹. Notariusz nie może odmówić spisania protokołu ze zgromadzenia współników, jeżeli nie zostało ono zwołane prawidłowo; w takim przypadku stwierdza on jedynie, że taka okoliczność ma miejsce bez wyciągania wniosków o jej skutku prawnym dla ważności zgromadzenia⁴². Odmienne stanowisko zajmuje Z. Kuniewicz pisząc:

(...) stanowisko przypisujące notariuszowi bierną rolę (tj. rolę skryby – w pozytywnym znaczeniu tego terminu, rozumianego jako urzędowy pisarz) podczas protokołowania uchwał zgromadzenia, pozostaje w jaskrawej sprzeczności

⁴⁰ R. Wrzecionek, *Postępowanie notarialne...*, *op. cit.*, s. 25.

⁴¹ J. Jacyszyn, *Kodeks spółek handlowych po pięciu latach*, „Rejent” 2005, nr 10, s. 199–200.

⁴² A. Redelbach, *Prawo o notariacie. Komentarz*, Toruń 2002, s. 258.

z tymi przepisami prawa, które wyznaczają ustrojową pozycję notariusza. W szczególności mam na myśli art. 2 pr. not., którego § 1 traktuje notariusza – działającego w zakresie przyznaných mu ustawą uprawnień – jako „osobę zaufania publicznego”, natomiast § 2 stwierdza, że „czynności notarialne, dokonane przez notariusza zgodnie z prawem mają charakter dokumentu urzędowego”. Wyrażony w cytowanym przepisie obowiązek działania zgodnego z prawem dodatkowo wzmacnia treść art. 81 pr. o not., stanowiącego, że „notariusz odmówi dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem”. Na tle przytoczonej regulacji prawnej może powstać wątpliwość, czy odmowa ta obejmuje tylko czynności dotknięte sankcją bezwzględnej nieważności, czy też również czynności wzruszalne. Poza sporem jednak pozostaje stwierdzenie, że notariusz jako osoba zaufania publicznego zobligowany jest odmówić sporządzenia czynności notarialnej niezgodnej z prawem⁴³.

7. Rola notariusza w indywidualnym zbieraniu głosów właścicieli lokali

Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania (art. 23 ust. 1 u.w.l.). Uchwała właścicieli lokali zmieniająca ustalony wcześniej sposób zarządu nieruchomością wspólną powinna być zaprotokołowana przez notariusza (art. 18 ust 2a u.w.l.). Istnieje możliwość podjęcia uchwały, o której mowa w art. 18 ust. 2a u.w.l., z zachowaniem wymogu jej zaprotokołowania przez notariusza w wyniku jej podjęcia częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego głosowania. Praktyczne wątpliwości co do zasad dokonania takiej czynności notarialnej rozwiązał Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie, który stwierdził, że:

(...) zarówno prowadzenie zebrania właścicieli lokali, w tym przeprowadzenie głosowania, jak i indywidualne zbieranie głosów leżą bowiem w kompetencjach innych podmiotów niż notariusz, który nie powinien i nie może w sposób dokonywania tych czynności ingerować. Musi jednak stwierdzić, że czynności te miały miejsce, przy czym, co oczywiste, nie może w tym zakresie polegać na oświadczeniach innych osób. Według art. 104 § 3 Prawa o notariacie to notariusz ma bowiem stwierdzić „przebieg pewnych czynności i zdarzeń wywołujących skutki prawne”. Oczywiście pojawia się pytanie

⁴³ Z. Kuniewicz, *Czynności notarialne w kodeksie spółek handlowych (zagadnienia wybrane)*, „Rejent” 2007, nr 12, s. 54.

o to, w jaki sposób, w praktyce, notariusz ma stwierdzić oddawanie głosów w trybie indywidualnego zbierania głosów (...) możliwy jest w szczególności taki sposób zbierania głosów przez zarząd, który polega na zarządzeniu zdeponowania listy do głosowania w kancelarii notariusza i oddawania głosów w obecności notariusza, po uprzednim ustaleniu przez niego tożsamości osoby oddającej głos⁴⁴.

8. Uwagi końcowe

Protokołu z zebrania wspólnoty mieszkaniowej w swojej treści powinna zawierać:

- 1) ustalenia dokonane przez notariusza, do których zaliczyć należy m.in. konieczność stwierdzenia tożsamości osoby, która została wybrana na przewodniczącego zgromadzenia;
- 2) przedstawienie zaproponowanego porządku obrad oraz jego przyjęcia, a następnie treści podjętych uchwał wraz z wynikami głosowania;
- 3) umieszczenie w protokole ewentualnych uwag notariusza oraz osób uczestniczących w zebraniu, które mogą mieć znaczenie prawne;
- 4) na oryginale aktu notarialnego własnoręczny podpis składa przewodniczący zebrania wspólnoty mieszkaniowej oraz notariusz;
- 5) do aktu notarialnego dołączona zostaje lista obecności.

Notariusz powinien zadbać o to, aby treść uchwał rozpoczynała się od podania podstawy prawnej, w oparciu o którą właściciele lokali podejmują uchwałę. Protokół powinien odpowiadać wymogom o charakterze formalnoprawnym stawianym przez Prawo o notariacie. Protokół z zebrania wspólnoty mieszkaniowej – niezależnie od tego, że jest podpisywany wyłącznie przez przewodniczącego i notariusza – powinien być odczytany przy obecności wszystkich osób uczestniczących w zgromadzeniu.

Stosownie do art. 81 pr. not. notariusz odmówi dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem. Bez wątpienia notariusz powinien odmówić dokonania czynności notarialnej, jeśli uzna, że czynność ta jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, albowiem przepis art. 58 § 2 k.c. jest dla niego wiążący. Jednocześnie nie jest jednak wskazane, ażeby aktywność notariusza w tym zakresie sięgała zbyt daleko, gdyż prowadzone przez niego postępowanie nie w każdym wypadku stwarza podstawę dla podjęcia trafnej decyzji co do uwzględnienia art. 58 § 2 k.c. Notariusz powinien

⁴⁴ Szerzej zob. wyrok SO Warszawa-Praga w Warszawie z 28 marca 2018 r., III C 1551/15, LEX nr 2547029.

ograniczać się do wypadków, gdy sprzeczność z zasadami współżycia społecznego jest oczywista i jednoznaczna⁴⁵.

Zgodzić należy się ze stanowiskiem, że nie wszystkie naruszenia prawa – w tym czysto formalnoprawne – będą prowadziły do tego, że zaktualizuje się obowiązek odmowy dokonania czynności notarialnej⁴⁶. W obrocie prawnym można odnaleźć orzeczenia sądowe odnoszące się do uchybień mających miejsce w ramach zgromadzeń różnego rodzaju organów. Nie jest możliwe kwestionowanie podjętych na zgromadzeniu uchwał, jeżeli wybór przewodniczącego tego zgromadzenia okazał się niezgodny z prawem⁴⁷. Tak samo jest w przypadku niedopuszczenia wspólnika do udziału w głosowaniu nad uchwałą odwołującą jego osobę z piastowanej w organie spółki funkcji⁴⁸. Notariusz nie może odmówić dokonania czynności notarialnej spisania protokołu z zebrania wspólnoty, gdy dostrzeże braki formalnoprawne, np. podjęcia uchwały, mimo iż nie uzyskała wymaganej liczby głosów, jednakże powinien zwrócić uwagę na tak zaistniałą nieprawidłowość przewodniczącemu i zanotować ją w protokole.

⁴⁵ Uchwała SN z 18 grudnia 2013 r., III CZP 82/13, LEX nr 1523411.

⁴⁶ R. Wrzecieć, *Postępowanie notarialne...*, *op. cit.*, s. 165.

⁴⁷ Wyrok SA w Warszawie z 16 listopada 2006 r., I ACa 562/06, LEX nr 210789.

⁴⁸ Wyrok SA w Poznaniu z 4 września 1997 r., I ACa 405/97, OSA 1998, z. 5, poz. 17.

Budynek jako lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Ten pomysł był na tyle szalony, że wydawał się całkiem sensowny
S. King, *Misery*, Warszawa 2012

Minęło dwadzieścia pięć lat od wejścia w życie ustawy o własności lokali¹. Akt ten, mimo swoich niedoskonałości², przyczynił się niewątpliwie do rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. Sądzę, że na szczególną uwagę zasługuje zawarta w ustawie prawnorzeczowa konstrukcja odrębnej własności lokalu. Wbrew pozorom może ona nas jeszcze niejednokrotnie zaskoczyć³.

Truizmem wydaje się stwierdzenie, że odrębną nieruchomość może stanowić samodzielny lokal. Rozwiązanie to, przyjęte w art.2 ust.1 u.w.l., zdaje się być uszczegółowieniem art.46 k.c., stosownie do którego części budynków trwale z gruntem związanych mogą mieć status nieruchomości, jeżeli na mocy przepisów szczególnych mogą stanowić odrębny od gruntu przedmiot własności⁴. Stąd na pierwszy rzut oka zasadne wydaje się być stwierdzenie, że na gruncie ustawy odrębny przedmiot własności może stanowić tylko samodzielny lokal będący częścią budynku trwale związanego z gruntem. Konsekwentnie takiego statutu prawnorzeczowego nie mógłby uzyskać w oparciu o przepisy u.w.l. cały budynek. Czy jednak tak rzeczywiście jest?

Ustawa o własności lokali wprowadziła pojęcie tzw. pomieszczeń przynależnych, które mają status części składowych lokalu⁵. Zgodnie z art.2 ust. 4 u.w.l.

* Notariusz Izby Notarialnej w Warszawie

¹ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2020 r., poz.1910 ze zm.), dalej jako „u.w.l.”.

² Zob. np. Z. Truskiewicz, *Podstawowe ułomności ustawy o własności lokali*, [w:] *Własność lokali. Teraźniejszość i perspektywy*, red. A. Kaźmierczyk, E. Badura, Warszawa 2020, s. 4 i n.

³ Zob. np. uchwała SN z 16 maja 2019 r., III CZP 1/19, OSNC 2020 r., z. 3, poz. 25 i glosa do niej M. Watrakiewicz, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 16.05.2019 r., III CZP 1/19*, „Rejent” 2020, nr 9, s. 69 i n. Także uchwała SN z 13 marca 2020 r., III CZP 65/19, OSNC 2020, z. 12, poz. 101 i glosa do niej T. Justyński, *Odrębna własność zburzonego lokalu. Glosa do uchwały SN z dnia 13 marca 2020 r., III CZP 65/19*, OSP 2020, nr 10.

⁴ Por. S. Rudnicki, *Własność nieruchomości*, Warszawa 2007, s. 76.

⁵ Obecnie nie mogą istnieć pomieszczenia przynależne w rozumieniu ustawy, które nie miałyby statusu części składowych lokalu. Ustawodawca nowelizując u.w.l. ustawą z dnia 16 marca 2000 r. o zmianie ustawy o własności lokali oraz zmieniającą ustawę o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U. z 2000r., Nr 29, poz.355), przeciął wcześniejsze spory doktrynalne.

pomieszczenia te nie muszą znajdować się w tym samym budynku, co lokal. Wystarczy, że są one umiejscowione w granicach nieruchomości gruntowej, z której lokal został wyodrębniony. Jako przykład takiego pomieszczenia ustawodawca wymienił garaż. Zatem pomieszczeniem przynależnym do lokalu może z pewnością być garaż wolnostojący, o ile znajduje się w granicach nieruchomości, z której taki lokal jest wyodrębniany. Skoro status taki może mieć garaż, to z pewnością również magazyn, hala albo inny budynek. W przypadku, gdy taki budynek uzyska status pomieszczenia przynależnego do lokalu, stanie się on jego „częścią składową”. W ten sposób przestanie być częścią nieruchomości wspólnej, stając się odrębnym od gruntu przedmiotem własności. Jego właścicielem będzie właściciel lokalu, do którego pomieszczeniem przynależnym będzie taki budynek⁶.

Pojawia się jednak pytanie, czy taki obiekt mógłby być uznany za samodzielny lokal, który może zostać prawnie wyodrębniony? Wróćmy na chwilę do wspomnianych wcześniej garaży. W stanie prawnym obowiązującym przed wejściem w życie u.w.l. garaż mógł stanowić odrębną nieruchomość tylko wtedy, gdy stanowił część składową budynku⁷. Ustawa takiego ograniczenia już nie zawiera. Stąd w doktrynie trafnie podkreślono, że garaż wolnostojący może również stanowić odrębny przedmiot własności jako prawnie wyodrębniony lokal⁸. Pogląd ten dominuje w literaturze⁹. Jako przykłady takich sytuacji wskazuje się wyodrębnienie garażu wolnostojącego albo umiejscowionego w zespole budynków garażowych, ale z nieruchomości, na której wzniesiony jest również budynek mieszkalny¹⁰. Zatem już na tej podstawie można stwierdzić, że w określonych sytuacjach budynek może stanowić odrębny przedmiot własności jako samodzielny lokal. Czy jest to dopuszczalne również wtedy, gdy na

W obowiązującym stanie prawnym dane pomieszczenie uzyska status przynależnego jedynie wtedy, gdy to zostanie stwierdzone w zdarzeniu prawnym kreującym odrębną własność lokalu. Zob. np. M. Radkowska-Gizelska, *Prawnorzeczowy status pomieszczeń przynależnych do lokalu*, [w:] *Własność lokali. Teraźniejszość i perspektywy*, red. A. Kaźmierczyk, E. Badura, Warszawa 2020, s. 90–91.

⁶ A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2012, s. 597.

⁷ Art.136 § 1 k.c. w brzmieniu od dnia 1 października 1990 r.

⁸ J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 24–25.

⁹ E. Drozd, *Ustanowienie odrębnej własności lokali*, „Rejent” 1994, nr 12, s.34; A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 599; J. Pisuliński, [w:] *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2005, s. 210; R. Dzięczek, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2003, s. 42. Odmienne stanowisko, m.zd. nietrafne, zajął WSA w Krakowie w wyroku z 29 stycznia 2019 r., II SA/Kr 1429/18, stwierdzając, że garaż, również jako część budynku, nie może stanowić samodzielnego lokalu, Legalis nr 1873168.

¹⁰ J. Ignatowicz, *Komentarz...*, *op. cit.*, s. 25; A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, *op. cit.*, s.599.

nieruchomości wzniesiony jest tylko jeden budynek, w którym znajduje się tylko jeden samodzielny lokal?

Z oczywistych względów odpowiedź na to pytanie musi być przecząca. W takiej sytuacji nie może powstać konstrukcja nieruchomości wspólnej w rozumieniu u.w.l. i odrębnej własności lokalu. Zgodnie z art.3 ust.1 u. wł. właściciel lokalu musi być współwłaścicielem nieruchomości wspólnej. Konsekwentnie współwłaścicielem nieruchomości wspólnej może być tylko właściciel wyodrębnionego lokalu albo tzw. dotychczasowy właściciel, co wynika z art.3 ust.3 u.w.l. W końcu nieruchomość wspólna, jako element konieczny konstrukcji odrębnej własności lokalu, musi pozostawać we współwłasności (art.3 ust.1 zd.2, art.3 ust.3 i ust.5). Podsumowując, odrębna własność lokalu może powstać tylko w nieruchomości, w której istnieją co najmniej dwa samodzielne lokale¹¹.

Stanowisko takie zajął Sąd Najwyższy w uchwale z 19 listopada 2010 r. stwierdzając, że w budynku, który obejmuje tylko jeden lokal, nie można ustanowić odrębnej własności tego lokalu¹². Rozstrzygnięcie to zapadło na tle stanu faktycznego, w którym na nieruchomości znajdował się tylko jeden budynek, w którym był tylko jeden samodzielny lokal. Niemniej teza ta, czytana bez uzasadnienia, wpłynęła na praktykę organów administracji i sądownictwo administracyjne. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w wyroku z 1 sierpnia 2019 r. uznał, że nie jest możliwe wyodrębnienie lokali w sytuacji, gdy nieruchomość zabudowana jest dwoma budynkami, a w każdym z nich znajduje się jeden samodzielny lokal. Znaczące jest, że w uzasadnieniu powołał się na przywołaną wypowiedź Sądu Najwyższego opierając na niej swoje rozstrzygnięcie¹³. Tymczasem sens wspomnianej uchwały jest całkowicie inny. W jej uzasadnieniu wskazano, że niedopuszczalne jest wyodrębnienie lokalu w sytuacji, gdy na nieruchomości znajduje się jeden budynek z jednym samodzielnym lokalem. Sąd jednak rozwinął swoje stanowisko stwierdzając, że:

(...) wykorzystanie konstrukcji odrębnej własności lokali może być uzasadnione także wówczas, gdy na wydzielonym gruncie postawiony jest więcej niż jeden budynek, a sposób zabudowy gruntu nie pozwala na przeprowadzenie

¹¹ Takie stanowisko zajmuje też doktryna. Zob. np. R. Strzelczyk [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2013, s. 53; R. Dzięczek, *Własność lokali...*, *op. cit.*, s. 41.

¹² III CZP 85/10, OSNC 2011, nr 5, poz. 57, <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/520705961/1?directHit=true&directHitQuery=III%20CZP%2085~2F10> (dostęp: 2021-02-22).

¹³ III SA/Gd 280/19, LEX nr 2717447, https://sip.lex.pl/?_ga=2.125712003.843068126.1614025418-1518058592.1575129873#/jurisprudence/522811143/1?directHit=true&directHitQuery=III%20SA~2FGd%20280~2F19 (dostęp: 2021-02-23).

podziału prowadzącego do powstania samodzielnych nieruchomości gruntowych, na których znalazłyby się części składowe – poszczególne budynki. Gdy nie jest możliwe przeprowadzenie podziału nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem, można mówić o samodzielności każdego z budynków w relacji do wszystkich pozostałych posadowionych na wspólnej nieruchomości gruntowej, a to wystarczy dla ustanowienia odrębnej własności lokali w poszczególnych budynkach.

Nawiązując do wcześniejszego wyroku Sądu Najwyższego z 16 stycznia 2008 r., uznał, że pogląd iż „art. 46 § 1 k.c. nie upoważnia do twierdzenia, iż lokal zajmujący cały budynek nie może być odrębnym przedmiotem własności lub odrębnym przedmiotem spółdzielczego prawa do lokalu, może być zatem zaakceptowany w sytuacji, w której na tej samej działce gruntu posadowione są co najmniej dwa budynki [wyróżn. – M.W.], a nie ma możliwości takiego przeprowadzenia podziału, by powstały odrębne nieruchomości gruntowe z częściami składowymi – budynkami”¹⁴. Czy ten pogląd Sądu Najwyższego jest trafny?

Próbie odpowiedzi na to pytanie zacząć należy od art. 46 § 1 k.c. Przepis ten nie wypowiada się, kiedy budynek albo jego część stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności, odsyłając w tej mierze do przepisów szczególnych. Zatem nie ma on wpływu na rozstrzygnięcie tej kwestii¹⁵. Rozwiązania szukać więc należy w ustawie o własności lokali.

Jak już wyżej była o tym mowa, ustawa przewiduje sytuacje, w których:

- 1) budynek może stanowić odrębny od gruntu przedmiot własności jako pomieszczenie przynależne;
- 2) budynek może stanowić odrębny od gruntu przedmiot własności jako wyodrębniony lokal.

Istota problemu sprowadza się zatem do tego, czy w obrębie nieruchomości musi istnieć co najmniej jeden budynek, w którym będą co najmniej dwa samodzielne lokale, aby można było w takiej nieruchomości ustanowić odrębną własność lokali. Rozważmy trzy możliwe stany faktyczne.

¹⁴ Podobne stanowisko zajął R. Strzelczyk. Jego zdaniem „odrębną własność lokalu w budynku jednolokalowym można jednak ustanowić, gdy dana nieruchomość gruntowa zabudowana jest co najmniej jeszcze jednym budynkiem, w którym znajduje się przynajmniej jeden samodzielny lokal, a niemożliwe jest podzielenie tej nieruchomości gruntowej w taki sposób, aby dało się z niej wydzielić do nowej księgi wieczystej nieruchomość gruntową zabudowaną tylko tym jednym budynkiem obejmującym dany lokal” – R. Strzelczyk, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2013, s. 53.

¹⁵ Tak też Sąd Najwyższy w wyroku z 16 stycznia 2008 r., IV CSK 402/07, LEX nr 371415, <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/520465111?cm=DOCUMENT> (dostęp: 2021-02-23).

- 1) Nieruchomość A zabudowana jest budynkiem, w którym znajduje się jeden samodzielny lokal oraz budynkiem, w którym znajdują się dwa samodzielne lokale.
- 2) Nieruchomość B zabudowana jest dwoma oddzielnymi budynkami. W każdym z nich znajduje się jeden samodzielny lokal.
- 3) Nieruchomość C zabudowana jest zespołem trzech połączonych ze sobą budynków. W każdym z nich znajduje się jeden samodzielny lokal.

Założmy na moment, że ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje w nieruchomości A i jest ono sukcesywne. W pierwszej kolejności wyodrębniony zostaje lokal znajdujący się w budynku, w którym istnieje tylko jeden samodzielny lokal. Jaki stan prawny w wyniku tego otrzymujemy? W obrębie tej nieruchomości powstają nieruchomości lokalowa, nieruchomość wspólna i stanowiące odrębny przedmiot własności samodzielne lokale niewyodrębnione. Status prawnorzeczowy tych ostatnich jest sporny, ale bez wątpienia nie stanowią one części nieruchomości wspólnej¹⁶. Zwróćmy uwagę na to, że w takim wypadku mamy do czynienia w istocie z nieruchomością wspólną i dwoma odrębnymi przedmiotami własności, praktycznie pokrywającymi się z budynkami, w których się znajdują. Czym różni się to od sytuacji wskazanych w lit. B i C?

Ten przykład ukazuje, że przedstawione stany faktyczne są zbliżone pod względem prawnorzeczowym. Wyodrębnienie lokali w tych nieruchomościach nie narusza art. 3 u.w.l. Przepis ten jest podstawą konstrukcji odrębnej własności lokalu¹⁷. Opiera się ona na współistnieniu nieruchomości wspólnej i co najmniej: dwóch nieruchomości lokalowych albo nieruchomości lokalowej i samodzielnego lokalu prawnie nie wyodrębnionego stanowiącego przedmiot odrębnej własności dotychczasowego właściciela. We wszystkich zaprezentowanych wyżej przykładach model ten może być zachowany.

Niemniej trzeba jeszcze rozważyć, czy w sytuacjach, o których mowa w lit. B i C, możemy mówić o samodzielnych lokalach. Samodzielność lokalu oznacza w istocie, że spełnia on określone wymagania budowlano-techniczne i można z niego korzystać bez konieczności korzystania

¹⁶ Zob. np. K. Maj, *Sukcesywne ustanawianie odrębnej własności lokali – zalety i wady* [w:] *Własność lokali. Teraźniejszość i perspektywy*, red. A. Kaźmierczyk, E. Badura, Warszawa 2020, s. 47 (przypis 50); J. Pisuliński, [w:] *Prawo rzeczowe...*, *op. cit.*, s. 217–218.

¹⁷ Zob. np. A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, *op. cit.*, s. 605; M. Watrakiewicz, *Praktyczne wady i zalety prawnorzeczowej konstrukcji odrębnej własności lokalu w ustawie o własności lokali*, [w:] *Własność lokali. Teraźniejszość i perspektywy*, red. A. Kaźmierczyk, E. Badura, Warszawa 2020, s. 63–66.

z innego samodzielnego lokalu¹⁸. Bez wątplenia obie te cechy mogą być spełnione również w przedstawionych przykładach¹⁹.

Możliwość wyodrębnienia lokali w takich sytuacjach jest rozwiązaniem bardzo użytecznym, które może mieć szerokie zastosowanie. Po pierwsze, można je wykorzystać w wyodrębnianiu lokali w budynkach posadowionych w zabudowie szeregowej. Po drugie, można je użyć do wyodrębnienia garaży albo innych budynków jako lokali z nieruchomości, której podział na mniejsze nieruchomości gruntowe nie jest możliwy. W zabudowie wielkomiejskiej zdarza się na przykład, że kilka budynków niemieszkalnych wzniesionych jest na jednej płycie fundamentowej, pod którą znajduje się jeden wspólny garaż²⁰. Podział geodezyjny i konsekwentnie prawny takiej nieruchomości co do zasady nie jest możliwy z uwagi na art. 93 ust. 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami²¹. Proponowane rozwiązanie, mimo swoich niedoskonałości, pozwala doprowadzić do prawnego „podziału” takiej nieruchomości.

Rozważania te skłaniają do wniosku, że na gruncie ustawy budynek może stanowić odrębny przedmiot własności jako lokal. Ustanowienie odrębnej własności takiego lokalu jest możliwe jedynie wtedy, gdy na nieruchomości gruntowej znajduje się co najmniej jeszcze jeden budynek z co najmniej jednym samodzielnym lokalem²².

¹⁸ Zob. np. M. Watrakiewicz, *Nieruchomość wspólna według ustawy o własności lokali*, KPP 2002, z. 3, s. 638; J. Pisuliński, [w:] *Prawo rzeczowe...*, *op. cit.*, s.210; G. Bieniek, Z. Marmaj, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 41; E. Drozd, *Lokal jako przedmiot regulacji ustawy o własności lokali*, „Rejent” 1994, nr 11, s. 50.

¹⁹ Por. orzeczenie powołane w przypisie 15.

²⁰ Zob. np. wyrok NSA z 4 września 2019r., II OSK 56/18, LEX nr 2751907. <https://sip.lex.pl/#/jurisprudence/522845603/1?directHit=true&directHitQuery=II%20OSK%2056~2F18> (dostęp: 2021-02-23 18:17).

²¹ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020r., poz.1990 ze zm.).

²² Bodajże pierwszym, który zwrócił na to uwagę był E.Drozd stwierdzając: „Pojedynczy” garaż, wolno stojący, może więc być odrębną nieruchomością lokalową. Skoro dopuszcza się taką możliwość w odniesieniu do garaży, to konsekwentnie należałoby przyjąć, iż w krańcowym wypadku każdy z budynków może być „wyodrębniony” jako „lokal” stanowiący odrębny przedmiot własności. Nie pozostaje to w zgodzie z zasadą *superficies solo cedit*, według której budynek jest częścią składową nieruchomości gruntowej, chyba że przepis szczególnie czyni zeń odrębną nieruchomość budynkową (nie lokalową). Trzeba by więc przyjąć, że w sposób zawołowany pojawił się nowy wyjątek od tej zasady, a pojęcie lokalu, jako fizycznej części budynku, zgodne z potocznym rozumieniem tego słowa, zmieniło sens: lokalem może być budynek!” E.Drozd, *Ustanowienie odrębnej własności lokali*, Rejent 1994, nr 12, s.34–35.

GLOS Y

*Grzegorz Wolak**

**Skutki niezapewnienia wszystkim właścicielom lokali
udziału w głosowaniu nad uchwałą
podejmowaną w trybie indywidualnego zbierania głosów.
Głosa do uchwały Sądu Najwyższego z 27 lutego 2020 r., III CZP 59/19**

Wprowadzenie

Głosowana uchwała Sądu Najwyższego z 27 lutego 2020 r., III CZP 59/19¹ została podjęta w sprawie z powództwa R.M. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w S. przy udziale Rzecznika Praw Obywatelskich² o uchylenie dwóch uchwał właścicieli lokali. Odnosi się do podejmowania uchwał przez właścicieli lokali przy wykorzystaniu procedury indywidualnego zbierania głosów. W jej tezie wyrażone zostało zapatrywanie, że: „Niezapewnienie wszystkim właścicielom lokali udziału w głosowaniu nad uchwałą podejmowaną w trybie indywidualnego zbierania głosów może uzasadniać uchylenie przez sąd uchwały, jeżeli miało lub mogło mieć wpływ na jej treść”. Stanowiła odpowiedź na następujące zagadnienie prawne sądu odwoławczego: „Czy niezapewnienie wszystkim właścicielom udziału w głosowaniu nad uchwałą członków wspólnoty mieszkaniowej w trybie indywidualnego zbierania głosów, wyrażającą zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, narusza przepisy art. 23 ust. 1 i 2 w zw. z art. 6 zdanie pierwsze i art. 27 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali³ w taki sposób, że uchwały tej nie można uznać za podjętą przez ogół właścicieli?”. Stanowisko wyrażone w tezie uchwały jest trafne i zasługuje na aprobatę.

Z uwagi na to, że problematyka, o której traktuje ta uchwała, ma istotne znaczenie dla praktyki funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, nie powinno się pozostawić jej bez komentarza. Jest tak też dlatego,

* dr hab. Grzegorz Wolak, sędzia Sądu Okręgowego w Tarnobrzegu I Wydział Cywilny, ORCID: 0000-0003-3636-8440

¹ „Monitor Prawniczy” 2020, nr 6, s. 283 (niepublikowane).

² W piśmie z 26 stycznia 2020 r. RPO wniósł o podjęcie przez SN następującej uchwały: „Uchwała wspólnoty mieszkaniowej, wyrażająca zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, która uzyskała wymaganą ustawowo większość głosów, jest skuteczna i wiąże ogół właścicieli. Niezapewnienie wszystkim właścicielom lokali udziału w głosowaniu przeprowadzonym w trybie indywidualnego zbierania głosów, może stanowić podstawę uchylenia uchwały, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na treść uchwały”.

³ Tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1920, ze zm., dalej jako ustawa o własności lokali, bądź u.w.l.

że w orzecznictwie sądowym występuje pewna rozbieżność poglądów co do określenia wymagań prawidłowego przeprowadzenia głosowania nad uchwałą wspólnoty mieszkaniowej w trybie indywidualnego zbierania głosów oraz postrzegania następstw wadliwości mogących wystąpić przy tej procedurze podejmowania uchwał przez właścicieli lokali.

Stan faktyczny

Powód R.M. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. G. w S. W budynku jest kilkanaście lokali mieszkalnych oraz trzy lokale o innym przeznaczeniu. Lokale mieszkalne zostały w większości przeznaczone na najem okazjonalny lub krótkoterminowy. Lokale o innym przeznaczeniu są wynajmowane do prowadzenia działalności gastronomicznej. Właściciele lokali w większości zamieszkują poza S. i bezpośredni kontakt z nimi jest utrudniony. Właściciele lokali uchwałą z 14 marca 2014 r. przyjęli statut, zgodnie z którym właściciele mogą podjąć uchwałę w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd m.in. w wypadku, gdy uchwała, którą poddano pod głosowanie na zebraniu, nie uzyskała wymaganej większości, ale z analizy rezultatów głosowania wynika, że może taką większość uzyskać dzięki głosom właścicieli, którzy nie uczestniczyli w głosowaniu na zebraniu. Uchwałę uważa się za podjętą z dniem, w którym oddano za nią większość głosów właścicieli lokali. Według statutu, zarząd zawiadamia każdego właściciela o zebraniu na piśmie (e-mailem, faksem lub listownie) przynajmniej na siedem dni przed terminem zebrania. W zawiadomieniu należy podać termin, miejsce i porządek obrad. Wraz z zawiadomieniem zarząd dostarcza każdemu właścicielowi projekty uchwał, które będą przedmiotem głosowania. W dniu 1 kwietnia 2014 r. właściciele lokali podjęli uchwałę, na mocy której ustanowiono zasadę e-mailowego głosowania nad uchwałami. W celu realizacji tej uchwały administrator Wspólnoty dysponuje listą, w której umieszczono m.in. dane adresowe powoda, w tym adres e-mail. E-maile były wysyłane z adresu administratora i był do nich załączany projekt uchwały.

J.D., który jest właścicielem największego lokalu i członkiem zarządu Wspólnoty, osobiście przygotował projekty zaskarżonych uchwał i uzyskał upoważnienie trzech członków zarządu do zbierania głosów pod uchwałami. Telefonował do niektórych właścicieli lokali z prośbą o poparcie uchwały, następnie przysyłał tym osobom e-maile zawierające projekty uchwał wraz z kartą do głosowania i prośbą o jej wypełnienie. Korespondencja

e-mailowa nie została skierowana do wszystkich właścicieli. Powód nie odebrał telefonu od J.D. Przypuszczał, że dzwonił on w sprawie podjęcia uchwały. J.D. w wiadomości z 23 października 2017 r. skierowanej na adres e-mail powoda przesłał w załączniku projekty dwóch uchwał z kartą do głosowania i z prośbą o oddanie głosu. Powód nie zapoznał się z treścią tej wiadomości. Procedura zbierania głosów pod uchwałami trwała około dziesięciu dni. Po uzyskaniu wymaganej większości zaprzestano zbierania kolejnych głosów. W głosowaniu wzięli udział współwłaściciele mający 59,17% udziałów w nieruchomości wspólnej. Wszyscy opowiedzieli się za przyjęciem uchwał, które dotyczyły wyrażenia zgody dla Restauracji (...) sp. z o.o. w S. i dla N. Sp. z o.o. w K. na sprzedaż napojów alkoholowych w pełnym zakresie w dwóch lokalach o innym przeznaczeniu. W dniu 31 października 2017 r. powód otrzymał od administratora Wspólnoty wiadomość elektroniczną z informacją o treści uchwał podjętych w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Stanowisko sądów

Sąd Okręgowy w G. uwzględnił powództwo. Stwierdził, że podstawą materialnoprawną uchylenia zaskarżonych uchwał należących do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu jest art. 25 u.w.l. Uznał, że w sprawie doszło do takiego naruszenia procedury podejmowania uchwał w trybie indywidualnego zbierania głosów, które uzasadnia ich uchylenie. Uchwały nie zostały poddane pod głosowanie wszystkich uprawnionych, a J.D. zadbał o to, aby uchwały poddać pod głosowanie jedynie tych właścicieli lokali, którzy oddaliby głos „za”. Uznał, że intencją pewnego grona właścicieli lokali pozostawało przyspieszenie sprawy, aby zabezpieczyć interes ekonomiczny dwóch właścicieli lokali o innym przeznaczeniu oraz najemców tychże lokali. Podkreślił, że taki sposób głosowania stanowi naruszenie zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Sąd Apelacyjny rozpoznając apelację pozwanej, powziął wątpliwości co do trafności tego stanowiska i zwrócił się do Sądu Najwyższego o ich rozstrzygnięcie w trybie art. 390 § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy podjął uchwałę o treści wskazanej na wstępie glosy.

Ocena stanowiska Sądu Najwyższego

1. Art. 23 ust. 1 u.w.l. stanowi, że uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów

przez zarząd⁴; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. W przepisie tym zostały zatem przewidziane trzy równorzędne tryby głosowania.

W piśmiennictwie podnosi się jednak, że uchwały w najważniejszych sprawach wspólnoty mieszkaniowej powinny być podejmowane na zebraniach właścicieli, gdyż jest to poniekąd naturalna procedura w organizmach typu korporacyjnego, w których każda kwestia dotycząca wspólnoty jest dyskutowana, a następnie poddawana głosowaniu⁵. Ten sposób głosowania ma jednak zarówno swoje zalety, jak i wady. Abstrahując od powyższego, zauważa się w doktrynie, że ze względu na różnoraki (o różnej wadze dla wspólnoty) charakter uchwał, których podjęcie jest konieczne w ciągu roku kalendarzowego, a także kierując się praktyczną potrzebą uzyskania (koniecznego) stanowiska ogółu (wymaganej przez ustawę większości) właścicieli lokali w konkretnej – czasem mało kontrowersyjnej – sprawie, ustawodawca wprowadził także tryb podejmowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów (obiegim) przez zarząd. Podejmowanie uchwał „obiegim” (*per currenda*) ma być zatem swego rodzaju kompromisem pomiędzy demokracją bezpośrednią, jako formą zasadniczą funkcjonowania korporacyjnego organizmu wspólnoty, a prawnorzeczową – odpowiednio przeniesioną na grunt dużej wspólnoty – zasadą podejmowania uchwał przez współwłaścicieli, udziałami. Ochrona własności właścicieli lokali, którą ustawodawca uczynił zasadniczą przez przyjęcie wymagania uzyskania dla uchwały większości udziałów lub głosów (w sytuacjach ściśle określonych), liczonej w stosunku do sumy udziałów lub wszystkich właścicieli lokali, wymusiła stworzenie mechanizmu jej uzyskiwania⁶.

Ustawodawca nie uregulował szczegółowo procedury indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Sposób ten oznacza jednak, że aby współwłaściciele mogli przystąpić do głosowania, niezbędne jest, by zarząd

⁴ Sporne jest, czy uchwały wymagające zaprotokołowania przez notariusza muszą być głosowane wyłącznie na zebraniu właścicieli lokali (przeciwko takiej konieczności wypowiedział się K. Buliński, [w:] H. Izdebski (red.), *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, Warszawa 2019, komentarz do art. 23 u.w.l., pkt 3; por. A. Turlej, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2015, komentarz do art. 23 u.w.l., Nb 10). Dla porównania na gruncie art. 227 § 2 k.s.h. przeważa pogląd, że prawnie nieskuteczne jest podejmowanie uchwał w drodze głosowania pisemnego poza zgromadzeniem współników spółki z o.o., gdy wymagana jest dla nich forma protokołu notarialnego – zob. G. Wolak, *Zwykła forma pisemna ad solemnitatem zastrzeżona dla czynności prawnych (oświadczeń woli) w k.s.h.* (cz. 1), „Prawo Spółek” 2011, nr 10, s. 54–56.

⁵ R. Dzięczek, *Własność lokali. Komentarz, wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2016, komentarz do art. 23 u.w.l., pkt 4.

⁶ *Ibidem*, pkt 5.

przedstawił właścicielowi projekt uchwały, a następnie odebrał od każdego właściciela lokalu jego głos ze wskazaniem, czy był on „za”, „przeciw”, czy też wstrzymał się od głosu. W każdym wypadku oddany głos należy traktować jako oświadczenie woli złożone w dowolny, ale możliwy do zidentyfikowania i sprawdzenia sposób. Wykładnia oświadczenia woli złożonego w powyższych przypadkach powinna być poddana regułom, o których mowa w art. 65 k.c.⁷. Nie można dlatego zgodzić się z Sądem Apelacyjnym w Warszawie, który w wyroku z 27 lutego 2018 r., V ACa 338/17⁸ przyjął, że: „Przepis art. 23 ustawy o własności lokali nie określa sposobu, w jaki ma się odbywać głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów. Jeśli zarząd wspólnoty podjął decyzję o głosowaniu za pośrednictwem specjalnych kart do głosowania, stanowią one wyłączny dowód złożenia oświadczenia woli obejmującego akt głosowania. Oddanie głosu za pomocą karty do głosowania jest oświadczeniem woli pochodzącym od danej osoby, zatem brak na karcie do głosowania jej podpisu stanowi nieusuwalną przeszkodę w uznaniu, iż takowe oświadczenie woli zostało złożone”. Uszło bowiem jego uwagi, że obowiązek zachowania formy szczególnej dla oświadczenia woli może wynikać jedynie z przepisu ustawy, bądź z woli stron (art. 73, 76 k.c.), zaś w pozostałym zakresie obowiązuje swoboda formy złożenia oświadczenia woli wynikająca z art. 60 k.c. Ustawa nie wymaga dla aktu głosowania przez właścicieli lokali szczególnej formy, nie ma zatem przeszkód, aby oddawanie głosów następowało np. w formie elektronicznej. Takie rozwiązanie pozostaje w zgodzie z obserwowanym dynamicznym rozwojem środków komunikacji⁹. Aprobuje je przeważająca część nauki¹⁰. Odmiennego zdania jest chyba jedynie Aleksander Turlej, który zwraca uwagę na niebezpieczeństwo wynikające z łatwości podważenia autentyczności oświadczenia złożonego za pośrednictwem elektronicznych środków komunikacji¹¹.

⁷ Zob. np. wyrok SO w Łodzi z 10 czerwca 2019 r., II C 63/18, LEX nr 2699376.

⁸ LEX nr 2607168.

⁹ Zob. wyr. SA w Gdańsku z 27 marca 2013 r., V ACa 110/03, Legalis nr 736087.

¹⁰ Tak np. E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa*, Warszawa 2019, s. 614–615; K. Malinowska-Woźniak, *Cywilnoprawny status wspólnoty mieszkaniowej*, Warszawa 2016, s. 127; A. Sikorska-Lewandowska, *Wspólnota mieszkaniowa – przesyłanie głosów przez Internet – glosa do wyr. SA w Gdańsku z dnia 27 marca 2013 r., V ACa 110/03*, „Monitor Prawniczy” 2014, nr 24, s. 1319–1322; M. Berek, [w:] *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2020, komentarz do art. 23 u.w.l. pkt 11.

¹¹ A. Turlej, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2015, komentarz do art. 23 u.w.l., Nb 10.

Dużo lepiej kwestia ta ujęta została w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 14 grudnia 2016 r., I ACa 2062/15¹². Uznano w nim, że:

W przepisach ustawy o własności lokali nie zamieszczono żadnych wskazówek dotyczących sposobu oddawania głosów za lub przeciw uchwale. Można zatem dopuścić stosowanie różnych metod w zależności od woli właścicieli lokali, sytuacji czy przedmiotu głosowania, byleby tylko można było następnie stwierdzić, czy i kiedy uchwała została podjęta (tj. oddano za nią wymaganą większość głosów wszystkich właścicieli lokali). Tak więc można dopuścić głosowanie na zebraniu w formie podniesienia ręki (jeśli wcześniej zabezpieczono wiarygodny sposób liczenia głosów i sprawozdawania o liczbie oddanych głosów „za”, „przeciw” lub wstrzymujących się). Można dopuścić głosowanie w formie pisemnej, w tym w sprawach wyboru różnych osób, za pomocą kart do głosowania z nazwiskami kandydatów (ewentualnie z udziałem powoływanej na potrzeby takiego głosowania komisji skrutacyjnej). Można też głosować, składając podpis pod uchwałą będącą przedmiotem głosowania, albo w inny sposób, pozwalający na stwierdzenie, jaką liczbę głosów oddano „za” i ewentualnie „przeciw” uchwale. Udział w akcie głosowania nie może jednak polegać na składaniu oświadczeń woli *ex ante* – poprzez wyrażenie ogólnej akceptacji dla wszystkich ewentualnych uchwał, zanim jeszcze ich treść została poddana pod głosowanie.

Wprawdzie literalnie z art. 23 ust. 1 u.w.l wynika, że gdy uchwała jest podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów, to głosy te zbiera zarząd, ale należy przez to rozumieć, że dotyczy to tylko sytuacji, gdy zarząd wspólnoty mieszkaniowej wykonuje swoje obowiązki osobiście. Jeżeli na mocy art. 18 u.w.l. zarząd został powierzony osobie fizycznej, nie ma przeszkód, aby głosy w imieniu zarządu, zbierał ustanowiony zarządca¹³.

2. Każdy właściciel lokalu – zarówno ten, który nie brał udziału w głosowaniu nad uchwałą (na zebraniu lub w trybie indywidualnego zbierania głosów), jak i ten, który brał udział w głosowaniu, w tym właściciel, który głosował za uchwałą, może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy (art. 25 ust. 1 u.w.l.). Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim niezgodność z przepisami

¹² LEX nr 2191517.

¹³ Zob. np. wyrok SN z 16 stycznia 2009 r., V CSK 258/08, LEX nr 490428.

ustawy o własności lokali oraz Kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma zastosowanie do odrębnej własności lokali¹⁴.

Chociaż w art. 25 ust. 1 u.w.l. użyto sformułowania „zaskarżyć uchwałę do sądu”, to faktycznie chodzi w tym przypadku o wniesienie pozwu o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej¹⁵. Przedmiotem tego powództwa nie jest, wbrew wyrażanym niekiedy odmiennym zapatrywaniom, stwierdzenie nieważności uchwały, lecz żądanie innego ukształtowania stosunków prawnych niż przyjęto to w uchwale. Chodzi zatem o zniweczenie stosunków prawnych w niej ukształtowanych. Wyartykułowane w pozwie żądanie unieważnienia uchwały z powołaniem się na art. 25 u.w.l. należałoby jednak odczytywać jako żądanie jej uchylenia (*falsa demonstratio non nocet*). Ustawodawca zastosował w tym przepisie sankcję względnej nieważności (unieważnialności) uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Taka uchwała jest więc ważna i skuteczna do chwili jej prawomocnego uchylenia przez sąd na mocy konstytucyjnego wyroku. Z chwilą uprawomocnienia się wyroku uchylającego uchwałę, jest ona nieważna z mocą wsteczną (*ex tunc*)¹⁶.

W wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 21 kwietnia 2010 r., I ACa 274/10¹⁷ słusznie stwierdzono, że:

Stosownie do przepisów art. 25 ust. 1 i 1a u.w.l. uchwała wspólnoty niezgodna z przepisami prawa, z umową właścicieli lub naruszająca zasady prawidłowego zarządu albo w inny sposób naruszająca interes prawny właściciela, może być przez niego zaskarżona do sądu (...). Oznacza to, że ustawodawca przyjął koncepcję tzw. nieważności względnej uchwał wspólnoty mieszkaniowej, z wyłączeniem, co do zasady, możliwości ustalenia ich nieważności, w przypadku sprzeczności z prawem, na podstawie ogólnych norm art. 58 k.c. Dotyczy to w szczególności ewentualnej niezgodności uchwały z typowymi przepisami u.w.l. oraz kodeksu cywilnego, regulującymi funkcjonowanie wspólnoty, w tym tryb podejmowania przez nią czynności. Jediną drogą wzruszenia uchwały wspólnoty właścicieli lokali jest jej zaskarżenie w trybie art. 25 u.w.l. Skorzystanie (lub nie) przez właściciela lokalu z tej drogi wyczerpuje jego interes prawny w podważaniu uchwały na drodze sądowej. Jeżeli zatem właściciel lokalu nie zaskarży uchwały w terminie, nie otwiera się dla niego, co do zasady, dodatkowa możliwość stwierdzenia jej nieważności na podstawie art. 189 k.p.c.

¹⁴ Tak trafnie np. R. Dzięczek, *Własność...*, komentarz do art. 25 u.w.l., pkt 4.

¹⁵ Zob. postanowienie SN z 27 lutego 2001 r., V CZ 4/01, OSNC 2001, nr 7–8, poz. 124.

¹⁶ Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 8 lutego 2018 r., I ACa 751/17, LEX nr 2497310.

¹⁷ LEX nr 628190.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z 26 listopada 2015 r., I ACa 655/15¹⁸, stwierdził, że: „Artykuł 25 u.w.l. stanowi normę prawną szczególną w odniesieniu do art. 58 k.c., gdyż reguluje w sposób odmienny skutek prawny sprzeczności czynności prawnej z ustawą lub zasadami współzycia społecznego. W razie spełnienia hipotezy art. 58 k.c. czynność prawna jest bowiem nieważna bezwzględnie od samego początku. Zatem zgodnie z zasadą *lex specialis derogat legi generali* wskazana norma prawna ogólna nie ma zastosowania do uchwały wspólnoty mieszkaniowej”. Podzielając to stanowisko, jestem zdania, że w przeciwnym wypadku z powołaniem się na art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c. można by, bez żadnego ograniczenia terminem, wnosić o ustalenie nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej podjętej sprzecznie z ustawą lub zasadami współzycia społecznego. Z pewnością nie o osiągnięcie takiego celu chodziło ustawodawcy przy wprowadzaniu regulacji z art. 25 u.w.l. Ponadto jakościowo czym innym jest możliwość żądania ustalenia (stwierdzenia) nieważności uchwały, a czym innym ustalenia nieistnienia takiej uchwały. Czynność prawna nieważna nie jest czynnością prawną nieistniejącą, wbrew temu, co niekiedy się twierdzi w nauce i orzecznictwie. Wreszcie nie można przyjmować, że ta sama uchwała jest zarazem *ab initio* nieważna (art. 58 k.c.) i ważna, chyba, że sąd ją uchyli ze skutkiem *ex tunc* (art. 25 u.w.l.).

Trzeba jednak odnotować stanowisko przeciwne uznające, że w wypadkach szczególnie rażącego naruszenia prawa można uznać uchwałę wspólnoty mieszkaniowej za nieważną na podstawie art. 58 k.c. (niemówność bezwzględna). Na taką nieważność może powołać się każda zainteresowana osoba, nie będąc związana terminem, o którym mowa w art. 25 u.w.l. Stwierdzenie nieważności uchwały można uzyskać w drodze powództwa o ustalenie nieważności uchwały (art. 189 k.p.c.) lub powództwa o stwierdzenie nieważności czynności prawnej, której przesłanką jest nieważność uchwały; ponieważ istnieje ona z mocy prawa, powinna być brana przez sąd pod uwagę z urzędu, niezależnie od tego, czy zgłoszony został właściwy zarzut. Oba powództwa część przedstawicieli nauki uznaje za mające charakter odrębny i niekonkurencyjny¹⁹. Niekiedy przyjmuje się też, że w sytuacji sprzeczności uchwały wspólnoty mieszkaniowej z prawem czy też z zasadami współzycia społecznego, podstawą prawną

¹⁸ LEX nr 1950412.

¹⁹ Zob. uzasadnienie uchwały SN z 9 lutego 2005 r., III CZP 81/04, OSNC 2005, nr 12, poz. 204, R. Dzięczek, *Własność...*, komentarz do art. 25 u.w.l., pkt 4, A. Sikorska-Lewandowska, *Uchwały właścicieli lokali. Studium prawne*, Warszawa 2017, s. 234 i n., J. Zębała, [w:] *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2020, komentarz do art. 25 u.w.l., pkt II, ppkt 6.

żądania i rozstrzygnięcia winien być art. 25 ust. 1 u.w.l. Tylko wyjątkowo w przypadku, gdy podjęta uchwała szczególnie rażąco narusza przepisy prawa, możliwe byłoby wytoczenie powództwa o ustalenie nieważności na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c. Na taką nieważność mogłaby powołać się przy tym każda zainteresowana osoba, nie będąc związana terminem z art. 25 u.w.l.²⁰.

Istnienie regulacji z art. 25 u.w.l. nie wyklucza natomiast możliwości kwestionowania wadliwości konkretnej uchwały lub uchwał wspólnoty mieszkaniowej na podstawie art. 189 k.p.c. jako tzw. czynności prawnej nieistniejącej. Powództwo o uchylenie uchwały przewidziane w art. 25 ust. 1 u.w.l. ma określone w nim przesłanki zaskarżenia i tylko wystąpienie którejs z nich może być podstawą do uwzględnienia roszczenia. Powództwo zaś o ustalenie nieistnienia uchwały wytaczane na podstawie art. 189 k.p.c. nie jest uregulowane w przepisach, aczkolwiek dopuszczalne w praktyce orzeczniczej i w doktrynie, także gdy chodzi o uchwały wspólnot mieszkaniowych. Jest ono odrębne od regulacji zawartej w art. 25 ust. 1 u.w.l. i z reguły wymaga wykazania tak rażących uchybień przy podejmowaniu uchwały, że powodują one, iż uchwała w istocie nie istnieje²¹. Jak trafnie zauważył Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z 7 czerwca 2016 r., I ACa 307/16²², celem powództwa z art. 25 u.w.l. jest uchylenie uchwały podjętej przez właścicieli lokali, to jest zniweczenie stosunków prawnych z niej wynikających. Warunkiem takiego powództwa jest zatem istnienie (powstanie) takich – wymagających uchylenia – stosunków, wynikających z uchwały, która została skutecznie podjęta, czyli istnieje. Artykuł 25 u.w.l. nie obejmuje swoją dyspozycją możliwości zaskarżenia tzw. uchwały negatywnej. O podjęciu uchwały negatywnej można mówić wyłącznie wtedy, gdyby projektem uchwały objęto jakąś negatywną treść (np. odmowę zgody), a większość głosujących wsparłaby taką negatywną dyspozycję. Nie ma natomiast uchwały negatywnej, gdy większość głosów członków wspólnoty – właścicieli lokali, głosuje przeciwko podjęciu uchwały o określonej treści. Stanowisko o istnieniu „uchwały negatywnej” bazuje tu na swoistym domniemaniu podjęcia uchwały o przeciwnej treści niż uchwała głosowana – do czego nie ma podstaw. Z art. 23 ust. 2 u.w.l. wynika, że uchwały zapadają większością głosów oddanych za

²⁰ Tak np. w wyroku SA w Gdańsku z 27 marca 2013 r., V ACa 75/13, LEX nr 1353711; wyroku SA w Krakowie z 10 grudnia 2014 r., I ACa 1276/14, LEX nr 1651896.

²¹ Tak słusznie np. w wyroku SA w Warszawie z 23 maja 2014 r., I ACa 1757/13, LEX nr 1480616 oraz w wyroku SA w Krakowie z 17 kwietnia 2019 r., I ACa 552/18, LEX nr 2774974.

²² LEX nr 2061963.

uchwałą. Istota podjęcia uchwały jest uzyskanie przez nią w głosowaniu większości głosów.

Powództwo o uchylenie uchwał zebrania właścicieli lokali może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w stosunkowo krótkim, bo sześciotygodniowym terminie, liczonym od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a u.w.l.). Termin ten jest terminem zawitym. Jego upływ sąd obowiązany jest zatem wziąć pod uwagę z urzędu. Wniesienie powództwa po tym terminie nie może być skuteczne; bowiem wraz z jego upływem prawo do zaskarżenia uchwały wygasa²³. Termin ten, jako termin prawa materialnego, nie podlega przywróceniu i to nawet w przypadku wyjątkowych i szczególnie uzasadnionych okoliczności. Odmiennego zdania jest natomiast Roman Dziczek, który uważa, że „w wyjątkowych przypadkach, gdy opóźnienie nie jest duże, nie jest zawinione przez właściciela lokalu, a utrzymanie uchwały mogłoby wywołać dla właściciela dotkliwe skutki, sąd może nie uwzględnić upływu terminu zawitego”²⁴. Z powyższego jednoznacznie wynika, że w ocenie ustawodawcy istotnego znaczenia nabiera fakt niepodważalności – co do zasady – uchwał wspólnot mieszkaniowych po upływie krótkiego terminu do ich zaskarżenia. Jest to zrozumiałe, jeśli wziąć pod uwagę, że przedmiotem uchwał wspólnot są m.in. ważne kwestie dotyczące gospodarki finansowej, a co za tym idzie, zbyt długi okres niepewności, czy dana uchwała niepodważalnie funkcjonuje w obrocie prawnym, w poważnym zakresie godziłby w funkcjonowanie wspólnot. Dlatego też m.in. ocena uchwały jako nieistniejącej może być dokonywana jedynie w przypadku wystąpienia rzeczywiście najpoważniejszych wad, zaś jakakolwiek rozszerzająca interpretacja jest w tym względzie niedopuszczalna²⁵. Ujmując to inaczej, celem normy z art. 25 u.w.l. jest zapewnienie stabilności unormowań wewnętrznych oraz gwałtowności poczucia pewności w funkcjonowaniu wspólnoty mieszkaniowej²⁶.

3. Doświadczenie życiowe pokazuje, że we wspólnotach mieszkaniowych właściciele lokali rzadko uczestniczą w zwoływanych zebraniach. Dlatego na zebraniu niezwykle trudno jest podjąć uchwałę, która wymaga

²³ Zob. wyrok SA w Katowicach z 11 lipca 2003 r., I ACa 8/03, LEX nr 194828, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 28 grudnia 2017 r., I ACa 659/17, LEX nr 2491859.

²⁴ Zob. R. Dziczek, *Własność...*, komentarz do art. 25 u.w.l., pkt 11.

²⁵ Tak słusznie np. w wyroku SA w Warszawie z 23 maja 2014 r., I ACa 1757/13, LEX nr 1480616.

²⁶ Zob. np. R. Dziczek, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 2004, s.181–190.

większości głosów właściciele lokali liczonej 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 (art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali). Jest to nierzadko wynik temperatury dyskusji i emocji towarzyszących takim zebraniom. Remedium na niechęć właścicieli do udziału w zebraniach, rzutuującą negatywnie na podjęcie uchwały przez właścicieli lokali, jest zastosowanie trybu indywidualnego zbierania głosów przez zarząd wspólnoty. W judykaturze Sądu Najwyższego i sądów powszechnych brak jest przy tym jednolitego stanowiska, m.in. jeśli idzie o postrzeganie ewentualnych wadliwości mogących wystąpić przy procedurze podejmowania uchwał przez właścicieli lokali, jaką jest indywidualne zbieranie głosów.

Z jednej strony prezentowany jest pogląd rygorystyczny opowiadający się za koniecznością odebrania głosu w trybie indywidualnego zbierania głosów od każdego z właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej, co ma być warunkiem *sine qua non* przyjęcia, że doszło w ogóle do podjęcia uchwały. Na takim stanowisku stanął Sąd Najwyższy w wyroku z 26 września 2014 r., IV CSK 727/13²⁷ z tezą: „Podejmowanie uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów z ograniczeniem tylko do właścicieli oddających pozytywny głos nie może zostać uznane za uchwałę podjętą przez ogół właścicieli”. Przyjął w nim, że wykładnia art. 23 ust. 1 i 2 u.w.l. powinna być dokonywana z uwzględnieniem regulacji wynikających z art. 6 i 27 u.w.l. Wspólnota mieszkaniowa jest organizacją właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości (art. 6 zdanie 1 u.w.l.). Funkcjonowanie nieruchomości wymaga współdziałania właścicieli w zakresie zarządu, tj. podejmowania czynności faktycznych i prawnych, koniecznych do utrzymania nieruchomości. Współdziałanie w zarządzie nieruchomością wspólną jest nie tylko obowiązkiem każdego członka wspólnoty, ale i jego prawem (art. 27 u.w.l.). Stanowisko to zostało podzielone w orzeczeniach sądów odwoławczych²⁸. Uznano w nich, że podejmowanie uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów

²⁷ LEX nr 1540640. Zob. też np. wyrok SA w Gdańsku z 15 października 2018 r., I ACa 1131/17, LEX nr 3061959; wyrok SA w Katowicach z 12 października 2018 r., V ACa 609/17, LEX nr 2606417.

²⁸ Zob. np. wyrok SA w Gdańsku z 15 października 2018 r., I ACa 1131/17, LEX nr 3061959; wyrok SA w Katowicach z 12 października 2018 r., V ACa 609/17, LEX nr 2606417; wyrok SA w Warszawie z 27 lutego 2018 r., V ACa 338/17, LEX nr 2607168; wyrok SA w Szczecinie z 8 lutego 2018 r., I ACa 751/17, LEX nr 2497310; wyrok SA w Katowicach z 4 lutego 2016 r., I ACa 789/15 LEX nr 2008318; wyrok SA w Poznaniu z 16 lutego 2016 r., I ACa 971/15 LEX nr 2362037; wyrok SA w Krakowie z 8 kwietnia 2016 r., I ACa 1835/15, LEX nr 2041844.

z ograniczeniem się do właścicieli oddających pozytywny głos nie może zostać uznane za uchwałę podjętą przez ogół właścicieli. Niezapewnienie wszystkim właścicielom udziału w głosowaniu nad uchwałą narusza art. 23 ust. 1 i 2 w związku z art. 6 zd. 1 oraz art. 27 u.w.l. Określony w ustawie sposób indywidualnego zbierania podpisów oznacza, że niezbędne jest, by zarząd przedstawił właścicielowi na piśmie projekt uchwały, a następnie odebrał od każdego właściciela lokalu jego głos ze wskazaniem, czy był on „za” czy „przeciw”, czy też wstrzymał się od głosu. Tylko w razie wykazania przez wspólnotę, że nie było możliwe odebranie głosów od wszystkich uprawnionych do głosowania, uprawniony byłby wniosek, że uchwałę podjął ogół właścicieli.

Z drugiej strony, liczne są wypowiedzi doktryny i sądów, w których uznaje się, iż pominięcie przez zarząd niektórych właścicieli w ramach procedury indywidualnego zbierania głosów należy postrzegać jako uchybienie formalne, które powoduje wadliwość uchwały właścicieli lokali uzasadniająca jej uchylenie, o ile sąd stwierdzi, że uchybienie to mogło mieć bądź miało wpływ na treść uchwały. Przyjmuje się nawet, że uchwała procedowana w trybie indywidualnego zbierania głosów jest podjęta z chwilą złożenia głosu, który powoduje, iż za uchwałą opowiedziała się wymagana większość (art. 23 ust. 2 i 2a u.w.l.) i w takiej sytuacji zarząd nie musi już kontynuować procedury zbierania głosów²⁹. Sąd Najwyższy w wyroku z 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03³⁰, stwierdził, że w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwała wspólnoty mieszkaniowej zapada z chwilą oddania ostatniego głosu, przesądzającego o uzyskaniu większości. Wskazał, że niedopełnienie obowiązku powiadomienia każdego właściciela o podjętej uchwale nie ma wpływu na jej skuteczność. W wyroku z 3 kwietnia 2008 r., II CSK 605/07³¹, wyjaśniono, że czasowa sekwencja zbierania głosów poszczególnych właścicieli lokali pozwala na stwierdzenie, iż dzień podjęcia uchwały powinien z reguły odpowiadać dacie wyrażenia woli przez ostatniego z właścicieli uprawnionych do głosowania, chyba że wystarczająca liczba dotychczas głosujących właścicieli opowiedziała się za uchwałą o określonej treści, a głosy pozostałych właścicieli nie miały już istotnego znaczenia.

Taki pogląd prezentowany jest także w orzecznictwie sądów apelacyjnych. Dla przykładu w wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 22 maja

²⁹ Tak np. A. Turlej, w: R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2015, komentarz do art. 23 u.w.l., Nb 10.

³⁰ OSNC 2005, nr 7–8, poz. 132.

³¹ LEX nr 500179.

2017 r., I ACa 1434/16³², stwierdzono, że: „Brzmienie art. 23 ust. 2 u.w.l. nakazuje przyjąć, że uchwała podejmowana w tym trybie zapada z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu wymaganej większości. Ewentualne dalsze działania czy zaniechania podmiotu zbierającego głosy nie mogą zatem przesądzić o jej bycie prawnym”. W wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 30 stycznia 2020 r., I ACa 297/19³³, zajęto stanowisko, że: „Brzmienie art. 23 ust. 1 u.w.l. nakazuje przyjąć, iż uchwała podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów zapada z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu wymaganej większości, liczoną w tym wypadku wielkością udziałów. Ewentualne dalsze działania czy zaniechania podmiotu zbierającego głosy nie mogą zatem przesądzić o jej bycie prawnym. Co więcej, nawet w przypadku gdyby wszyscy pozostali właściciele, którzy jeszcze nie głosowali nad uchwałą, oddali głosy przeciw uchwale, uchwała i tak zostałaby podjęta. Bez znaczenia dla jej skuteczności jest natomiast to, czy w głosowaniu takim wzięli udział wszyscy właściciele lokali”. Wreszcie w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 6 czerwca 2019 r., V ACa 788/18³⁴, wywieziono, że: „Ustawa o własności lokali nie nakłada obowiązku określonego quorum, uzależniając podjęcie uchwały od tego, czy opowiedzieli się za nią właściciele mający większość udziałów w nieruchomości wspólnej. Uchwała podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów zapada więc z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu wymaganej większości. Zaniechanie zbierania dalszych głosów nie ma wpływu na prawny byt uchwały, za którą opowiedzieli się właściciele mający większość udziałów w nieruchomości wspólnej. Nałożenie na wspólnotę obowiązku zebrania głosów od wszystkich współwłaścicieli mogłoby doprowadzić do paraliżu decyzji wspólnoty. Nikogo nie można zmusić do tego aby wziął udział w głosowaniu, jest to jedynie uprawnienie a nie obowiązek. Z art. 23 ust. 1 i 2 u.w.l. nie wynika by w przypadku indywidualnego zbierania głosów koniecznym dla ważności uchwały był udział w głosowaniu wszystkich właścicieli lokali”.

4. Omawiane orzeczenie Sądu Najwyższego roztropnie i w sposób wyważony plasuje się pomiędzy tymi stanowiskami. Można je dlatego uznać za pośrednie. Nie zaakceptowano w nim bowiem ani tezy, że uchwała zebrania właścicieli podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów jest

³² LEX nr 2310629.

³³ LEX nr 2923440.

³⁴ LEX nr 2697348.

nieważna, czy też nieistniejąca, tylko przez sam fakt, że w głosowaniu nie uczestniczyli, na skutek wadliwego przeprowadzenia głosowania (procedury zbierania głosów), wszyscy właściciele uprawnieni do oddania głosu. Taki pogląd jawi się przecież jako formalistyczny i niepraktyczny życiowo, mogący sparaliżować funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych i prowadzić także do innych negatywnych następstw w obrocie cywilnoprawnym. Nie podzielono jednak i poglądu zwalniającego zarząd od dalszego zbierania głosów, jeśli głos oddała już wystarczająca liczba uprawnionych, tak że osiągnięto wymaganą dla podjęcia uchwały większość głosów.

Przede wszystkim na akceptację zasługuje to, iż Sąd Najwyższy w głosowanej uchwale odrzucił tezę, że niezapewnienie wszystkim właścicielom lokali udziału w głosowaniu przeprowadzonym w trybie indywidualnego zbierania głosów, jak też nieodebranie od wszystkich właścicieli głosu w procedurze takiego głosowania, oznacza, iż uchwała nie została podjęta, a zatem jest uchwałą nieistniejącą (w gruncie rzeczy bowiem pojęcie „uchwały nieistniejącej” jest jedynie pewnym skrótem myślowym, wyrażającym w ten sposób okoliczność, że w istocie uchwała w ogóle nie została powzięta³⁵), ewentualnie, że można ją z tego powodu uznać za nieważną. Niewątpliwie występują w praktyce przypadki szczególnie rażących uchybień formalnych, które sprawiają, że uchwały zgromadzeń spółdzielni, spółek kapitałowych i zebrań właścicieli lokali mogą być uznane za nieistniejące³⁶. Pojęcie „uchwała nieistniejąca” nie jest pojęciem ustawowym, lecz określeniem, którym posługuje się doktryna, zwłaszcza na gruncie praw spółek handlowych³⁷. Przejęło je także orzecznictwo sądowe.

O nieistnieniu uchwały można mówić jedynie w przypadku wystąpienia najpoważniejszych wad (szczególnie drastycznych [rażących] uchybień), jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwał tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego, choćby z naruszeniem przepisów prawa³⁸. Nieuzyskanie przez uchwałę wymaganej większości głosów, a więc jej niepodjęcie, nie

³⁵ Zob. wyroki SN z 16 lutego 2005 r., III CK 296/04, OSNC 2006, nr 2, poz. 31, z 15 lipca 2010 r., IV CSK 24/10, OSNC 2011, nr 3, poz. 30, z 14 marca 2013 r., I CSK 382/12, OSNC-ZD 2013, nr D, poz. 80 i z 30 września 2015 r., I CSK 773/14, OSNC 2016, nr 9, poz. 104.

³⁶ Zob. wyroki SN z 16 lutego 2005 r., III CK 296/04, OSNC 2006, nr 2, poz. 31, z 15 lipca 2010 r., IV CSK 24/10, OSNC 2011, nr 3, poz. 30, z 14 marca 2013 r., I CSK 382/12, OSNC-ZD 2013, nr D, poz. 80 i z 30 września 2015 r., I CSK 773/14, OSNC 2016, nr 9, poz. 104.

³⁷ Tak trafnie A. Opalski, R. Pabis, A. Wiśniewski, [w:] A. Opalski (red.) *Kodeks spółek handlowych. Tom II B. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Komentarz do art. 227–300*, Warszawa 2018, komentarz do art. 249 k.s.h., pkt F, Nb 19.

³⁸ Zob. wyrok SN z 24 września 2003 r., I PK 336/02, OSNAPiUS 2004, nr 18, poz. 314.

może też być zakwalifikowane jako tzw. uchwała negatywna³⁹. Sugeruje to podjęcie uchwały, a więc i istnienie substratu zaskarżenia, a przecież w takim wypadku uchwała nie zostaje podjęta, a więc po prostu nie istnieje.

Celem wykazania, że w głosowanej uchwale prawidłowo wadliwości, o której mowa w przedstawionym Sądowni Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnieniu prawnym nie zakwalifikowano do „rażących uchybień formalnych” przy podejmowaniu uchwały, warto odwołać się w tym miejscu do zapatrywań judykatury co do pojęcia uchwały nieistniejącej. I tak w uzasadnieniu uchwały z 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94⁴⁰ oraz w wyroku z 6 maja 2011 r., II CSK 32/11⁴¹, Sąd Najwyższy wskazał, że o uchwale nieistniejącej można mówić wtedy, gdy występują takie podstawowe uchybienia w zakresie elementów konstruujących uchwały, jak niezwołanie walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli spółdzielni) oraz brak wymaganej w ustawie lub statucie większości głosów do podjęcia uchwały. Do przyczyn zakwalifikowania uchwały jako nieistniejącej zaliczono m.in.: podjęcie uchwały przez osoby niebędące współnikami (wyrok z 14 kwietnia 1992 r., I CRN 38/92⁴²) oraz sfałszowanie wyniku głosowania (wyrok z 9 października 1972 r. II CR 171/72⁴³). W uchwale z 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94⁴⁴, przyjęto z kolei, że uchwały zebrania przedstawicieli spółdzielni, powziętej przez nowych przedstawicieli wybranych na zebraniach grup członkowskich przed upływem określonego

³⁹ Tak też A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2018, s. 325, przypis nr 57. Zob. też wyrok SA w Warszawie z 3 października 2019 r., I ACa 676/18, LEX nr 2747728, w którym podkreślono, że z treści art. 23 ust. 2 u.w.l. wynika, iż uchwała jest aktem stanowiącym wynik głosowania pozytywnego, jako że zapada większością głosów właścicieli lokali. Fakt głosowania przez właścicieli lokali reprezentujących większość głosów przeciwko podjęciu uchwały o określonej treści, nie może być utożsamiany z oddawaniem przez nich głosów za podjęciem uchwały o treści przeciwnej do ujętej w proponowanej uchwale. Co prawda przedmiotem głosowania mogą być zarówno uchwały o treści pozytywnej, jak i negatywnej, a każda z nich może podlegać zaskarżeniu w trybie art. 25 u.w.l., to jednak nie można przyjąć, że niepodjęcie uchwały o treści pozytywnej, wobec braku wymaganej większości głosów, jest równoznaczne z podjęciem uchwały o treści negatywnej. Czym innym jest oddanie głosu za uchwałą, a czym innym przeciw uchwale, a sposób sformułowania i zredagowania jej treści niewątpliwie ma znaczenie przy podejmowaniu decyzji przez właścicieli na etapie oddawania głosu. Odmiennie natomiast np. w wyroku z 3 czerwca 2015 r., V CSK 592/14, OSNC 2016, nr 5, poz. 65.

⁴⁰ OSNCP 1994, nr 12, poz. 241.

⁴¹ LEX nr 846608.

⁴² OSNCP 1993, nr 3, poz. 45.

⁴³ OSNCP 1973, nr 7–8, poz. 135.

⁴⁴ OSNCP 1994, nr 12, poz. 241; z glosą Z. Niedbały, OSP 1995, nr 3, s. 58.

w statucie czasu trwania przedstawicielstwa i bez odwołania poprzedników, nie można uznać za nieistniejącą.

W wyroku z 12 grudnia 2008 r., II CSK 278/08⁴⁵, Sąd Najwyższy był zdania, że o uchwale nieistniejącej zgromadzenia wspólników spółki z ograniczoną odpowiedzialnością można mówić wtedy, gdy uchwała została powzięta przez osoby niebędące w rzeczywistości wspólnikami, gdy w ogóle nie doszło do zwołania zgromadzenia wspólników oraz gdy brak było niezbędnego do jej podjęcia *quorum*, lub też uchwała nie uzyskała wymaganej większości głosów⁴⁶. Uchwała wspólników może być uznana za nieistniejącą również w innych sytuacjach, mianowicie wtedy, gdy wyniki głosowania zostały sfałszowane, zaprotokołowano uchwałę bez głosowania lub uchwałę powzięto w sprawie nieumieszczonej w porządku obrad, z wyjątkiem określonym w art. 239 § 1 k.s.h., a także, zgodnie z ogólnymi regułami dotyczącymi nieistniejących czynności prawnych, gdy zastosowano przymus fizyczny wobec wspólników, uchwała została powzięta nie na serio albo treść uchwały jest niezrozumiała i nie można ustalić jej sensu w drodze wykładni. Wreszcie podobnie stwierdził w wyroku z 14 marca 2013 r., I CSK 382/12⁴⁷, uznając, że uchwała walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli) spółdzielni jest nieistniejąca w szczególności wtedy, gdy posiedzenie „organu” zostało samorzutnie zwołane przez grupę członków bez zachowania wymaganej procedury, uchwałę podjęto bez przewidzianego w statucie *quorum* albo bez wymaganej większości głosów⁴⁸, uchwałę podjęto w sprawie nieumieszczonej w porządku obrad, wyniki głosowania zostały sfałszowane, zastosowano przymus fizyczny wobec członków, uchwała została podjęta nie na serio,

⁴⁵ LEX nr 520012.

⁴⁶ Zob. też np. wyrok SN z 9 października 1972 r., II Cr 171/72, OSNC 1973, nr 7–8, poz. 135; wyrok SN z 14 kwietnia 1992 r., I CRN 38/92, OSNC 1993, nr 3, poz. 45; wyrok SN z 4 lutego 1999 r., II CKN 804/98, OSNC 1999, nr 10, poz. 171, uchwała SN z 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94, OSNC 1994, nr 12, poz. 241, wyrok SN z 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, LEX nr 424423, wyroki SA w Warszawie: z 3 września 2013 r., I ACa 250/13, LEX nr 1378897 i z 13 września 2013 r., I ACa 489/13, LEX nr 1402967.

⁴⁷ LEX nr 1318295.

⁴⁸ Z kolei R. Pabis na gruncie Kodeksu spółek handlowych uważa nietrafnie, że nie jest nieistniejącą uchwała powzięta bez wymaganego kworum lub większości głosów. Jeżeli uchwała została powzięta pomimo braku kworum lub nieuzyskania większości głosów przewidzianych umową spółki, podlega ona zaskarżeniu w drodze powództwa o uchylenie uchwały (art. 249 k.s.h.), z kolei sprzeczność z ustawą określającą kworum lub większość głosów nakazuje przyjąć sankcję nieważności uchwały (art. 252 k.s.h.) – zob. tenże, [w:] J. Bieniak, M. Bieniak, G. Nita-Jagielski, *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, Warszawa 2020, komentarz do art. 249 k.s.h., Nb 7.

zaprotokołowano uchwałę bez podjęcia głosowania, albo treść uchwały jest niezrozumiała i nie można ustalić jej sensu w drodze wykładni. W katalogu przyczyn nieistnienia uchwały bez wątplenia mieści się również sytuacja, gdy uchwała została podjęta przez organ nieistniejący⁴⁹.

Powyższe wywody Sądu Najwyższego dotyczące walnego zgromadzenia spółdzielni, zgromadzenia wspólników spółki z o.o. lub walnego zgromadzenia akcjonariuszy należy odpowiednio odnieść także np. do zebrania właścicieli lokali. W wyroku z 23 lutego 2006 r., I CK 336/05⁵⁰, Sąd Najwyższy prawidłowo dlatego skonstatował, że: „Przykładem uchwały nieistniejącej jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganego statutom *quorum* lub bez wymaganej większości głosów. Niezachowanie formy aktu notarialnego w wypadku uchwały zmieniającej dotychczasowy sposób zarządu nieruchomością wspólną sprawia, że jest to, według określenia z art. 25 ust. 1 ustawy z 1994 r. o własności lokali, uchwała »niezgodna z przepisami prawa«, która podlega zaskarżeniu w trybie i w terminie, o jakich mowa w art. 25 ust. 1 i 1a tej ustawy, a nie uchwała nieistniejąca”. W tym kontekście nie powinno jednak ująć naszej uwagi to, że po pierwsze, ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania, i po drugie, że właściciele lokali w nieruchomości wspólnej nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad i związku z tym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub je zmieniać⁵¹.

⁴⁹ Sporne jest natomiast, czy mają charakter tzw. uchwał nieistniejących: 1) uchwały powzięte na zgromadzeniu zwołanym przez osobę nieuprawnioną (tak np. SN w wyroku z 28 maja 1991 r., ICR 410/90, LEX nr 78218, w którym stwierdzono, że: „Zwołanie zgromadzenia przez zarząd nie mający składu odpowiadającego statutowi albo z pominięciem jednego z członków powoduje, że takie zgromadzenie wspólników nie jest uprawnione do podejmowania jakichkolwiek uchwał, wobec czego akty uchwalone w takim wypadku są bezskuteczne i muszą być traktowane jako nie istniejące (*actus non existens*). Uchwał takich nie można też zaskarżyć w trybie ustalonym w art. 240 k.h. jako przewidzianym dla innych sytuacji: gdy zapadają uchwały na zgromadzeniach wspólników zwołanych przez organ uprawniony, lecz są one dotknięte wadami formalnymi lub merytorycznymi”), 2) uchwały powzięte na zgromadzeniu zwołanym wadliwie, 3) uchwała nienależycie zaprotokołowana, tj. jeżeli brak jest zaprotokołowania uchwały lub została ona zaprotokołowana nie przez notariusza, gdy ustawa taki wymóg wprowadza. Przychylić należy się do zdania R. Rabisa, który uważa, że w tych dwóch pierwszych przypadkach zachodzi nie brak, lecz wadliwość zwołania zgromadzenia wspólników, uzasadniająca stwierdzenie nieważności uchwał tam powziętych (art. 252 k.s.h.), zaś w trzecim przypadku uchwała jest nieważna; – zob. tenże, [w:] J. Bieniak, M. Bieniak, G. Nita-Jagielski, *Kodeks...*, komentarz do art. 249 k.s.h., Nb 7 i przywołana tam literatura.

⁵⁰ LEX nr 424423.

⁵¹ Tak trafnie w wyroku SO w Warszawie z 21 maja 2019 r., I C 589/18, LEX nr 2691234.

W orzecznictwie sądowym ugruntowane jest zatem stanowisko, iż osiągnięcie odpowiedniego (wynikającego z przepisów prawa lub postanowień statutu) poziomu większości głosów za przyjęciem uchwały określonej treści jest jedną z podstawowych okoliczności kwalifikujących uchwałę jako istniejącą⁵². Nie zasługuje na aprobatę odmienny pogląd wyrażony np. wyroku Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 6 kwietnia 2011 r., I ACa 103/11⁵³ oraz w wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 23 stycznia 2014 r., I ACa 679/13⁵⁴, iż uchwała, przeciwko której głosowali właściciele reprezentujący ponad 50% udziałów, jest uchwałą skutecznie podjętą, istniejącą i podlegającą zaskarżeniu w trybie art. 25 ust. 1 u.w.l., gdyż przepis ten nie ogranicza prawa zaskarżania uchwał jedynie do tych, które pozytywnie rozstrzygają dany problem.

5. W głosowanej uchwale Sąd Najwyższy słusznie też przyjął, iż zbyt daleko idzie pogląd, zgodnie z którym zarząd nie ma obowiązku kontynuowania procedury zbierania głosów od właścicieli lokali, gdy na podstawie dotychczas oddanych głosów uzyskano większość niezbędną do podjęcia uchwały. Nie można dlatego uznać, że powiadomienie o planowanym podjęciu uchwał może dotrzeć tylko do tych członków wspólnoty, których głosy zapewnią wymaganą większość dla przyjęcia, że uchwała zapadła. W konsekwencji zawiadomienie właścicieli, których głos „i tak nic nie zmieni” miałyby być już niepotrzebne. To prawda, że żadnego z właścicieli lokali nie można zmusić do wzięcia udziału w głosowaniu nad projektem uchwały, niezależnie od trybu jego przeprowadzenia. Każdy z nich winien mieć jednak zapewnioną przez zarząd możliwość wzięcia udziału w głosowaniu i oddania głosu o określonej treści. Ustawa o własności lokali nie przewiduje kworum, nie wymaga też, aby uczestnictwo wszystkich właścicieli w głosowaniu warunkowało ważność (czy też podjęcie, istnienie) uchwały. Na tej podstawie nie powinno się jednak przyjmować, że pozwala ona na takie zorganizowanie procedury indywidualnego zbierania głosów, w następstwie którego niezapewniony zostanie wszystkim właścicielom lokali udział w głosowaniu nad uchwałą w tym trybie, albo w następstwie którego nie będą odbierane głosy od części z nich, zwłaszcza jeśli osiągnięto już większość głosów wymaganą dla podjęcia

⁵² Tak też w wyrokach SA: w Warszawie z 23 maja 2014 r., I ACa 1757/13, LEX nr 1480616; w Łodzi z 30 stycznia 2018 r., I ACa 728/17, LEX nr 2478647 i w Katowicach z 23 listopada 2016 r., I ACa 410/16, LEX nr 2231151.

⁵³ LEX nr 798065.

⁵⁴ LEX nr 1437920.

uchwały. Jak trafnie wywodzi Sąd Najwyższy, w ustawie o własności lokali przyjęto inny system obliczania wymaganej większości głosów niż ma to miejsce np. w spółdzielniach mieszkaniowych. Mianowicie przyjęto tzw. większość absolutną, w której punktem odniesienia jest liczba udziałów wszystkich (podkreślenie – G.W.) właścicieli lokali. W tej sytuacji z art. 6 zd. 1 i art. 27 u.w.l. wynika uprawnienie każdego właściciela lokalu do brania udziału w głosowaniu oraz obowiązek zarządu (zarządcy) wspólnoty mieszkaniowej zapewnienia realizacji tego prawa. W odniesieniu do głosowania na zebraniu właścicieli lokali takie uprawnienie i obowiązek wynikają *expressis verbis* z art. 32 ust. 1 i 2 ustawy. Wszystkie przewidziane w ustawie tryby (sposoby) głosowania są równoważne i do każdego z nich odnosi się system większości absolutnej (*lege non distinguente nec nostrum est distinguere*). Nie budzi dlatego także żadnych zastrzeżeń stwierdzenie Sądu Najwyższego, że wszyscy właściciele muszą być zawiadomieni o terminie i miejscu zebrania oraz porządku obrad (art. 32 ust. 2 u.w.l.) w sposób określony w art. 32 ust. 1 u.w.l. Uchybienia w postaci niezawiadomienia niektórych właścicieli o zebraniu, niedopuszczenie ich do udziału w głosowaniu czy też pominięcie niektórych głosów właścicieli przy ich liczeniu oznaczają wady w procedurze głosowania.

6. Ponadto w omawianym orzeczeniu prawidłowo uznano, iż nieodebranie przez zarząd głosów od wszystkich właścicieli lokali w trybie indywidualnego zbierania głosów nie oznacza, iż przez sam ten fakt podjęta uchwała powinna zostać uchylona na mocy art. 25 ust. 1 u.w.l. Do podjęcia i ważności uchwały nie jest konieczne, aby każdy z właścicieli lokali wypowiedział się co do przyjęcia uchwały poprzez swój udział w głosowaniu. Relewantne jest natomiast zapewnienie każdemu właścicielowi takiej możliwości i uchybienie w tym zakresie może wpływać na ważność uchwały. Niezapewnienie wszystkim właścicielom lokalu udziału w głosowaniu w trybie zbierania głosów, pominięcie przez zarząd przy ich zbieraniu niektórych właścicieli słusznie potraktowano jako uchybienie w procedurze podejmowania uchwały. Uchybienie takie może uzasadniać uchylenie uchwały tylko w wypadku, gdy mogło lub miało wpływ na podjęcie i treść uchwały. W tym kontekście w piśmiennictwie np. Kamil Buliński zauważa, że „uchwały co do zasady zostają podjęte w momencie, gdy uzyskają pod daną opcją więcej niż 50% głosów. Oczywiście należy umożliwić głosowanie wszystkim członkom wspólnoty, ale w sytuacji, gdy »za« lub »przeciw« uchwale opowiedziało

się ponad 50% głosów, dodatkowe głosy pozostają już bez wpływu na wynik głosowania”⁵⁵.

Udzielając odpowiedzi na pytanie, czy wadliwość głosowania przez właścicieli lokali przejawiająca się w niezawiadomieniu o głosowaniu lub pominięciu niektórych właścicieli przy odbieraniu głosów stanowi wadliwość w procedurze podejmowania uchwały mogącą doprowadzić do uchylenia uchwały właścicieli lokali na podstawie art. 25 u.w.l, Sąd Najwyższy w sposób uprawniony odwołał się do swoich wcześniejszych orzeczeń, w których analizowano zagadnienie wpływu uchybień formalnych, związanych ze zwołaniem zgromadzenia. Były to wypowiedzi podjęte m.in. na gruncie Prawa spółdzielczego. W tym kontekście szczególnie istotne znaczenie ma przywołana przez Sąd Najwyższy uchwała połączonych Izby Cywilnej oraz Izby Pracy i Ubezpieczeń Społecznych z 23 listopada 1973 r., III PZP 38/72⁵⁶, w której uznano, że uchwała walnego zgromadzenia spółdzielni, zatwierdzająca uchwałę rady o wykluczeniu członka, może być uchylona przez sąd także na tej podstawie, że walne zgromadzenie zostało zwołane w sposób sprzeczny z prawem, jeżeli wadliwość była w takim stopniu poważna, iż w okolicznościach sprawy miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Uchwała ta, jak słusznie wywiedziono w głosowanym orzeczeniu, ma nadal zastosowanie do zaskarżania uchwał walnych zgromadzeń spółdzielni, ale jej ducha odnosić należy także do głosowania w ramach walnych zgromadzeń spółek akcyjnych⁵⁷, zgromadzenia wspólników w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością⁵⁸ oraz zebrań właścicieli lokali⁵⁹. Wszędzie tam chodzi przecież o podejmowanie uchwały jako szczególnej kategorii czynności prawnych. W każdym z tych przypadków odróżniać należy przy tym akt głosowania (jednostronną czynność prawną) oraz uchwałę. Uchwała kolegiального organu osoby prawnej (spółki kapitałowej, spółdzielni, stowarzyszenia itp.) lub ułomnej osoby prawnej (spółki osobowej, wspólnoty mieszkaniowej), o ile oczywiście zmierza do wywołania skutków prawnych, jest wielostronną czynnością

⁵⁵ K. Buliński, [w:] H. Izdebski (red.), *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, Warszawa 2019, komentarz do art. 23 u.w.l., pkt 6.

⁵⁶ OSNCP 1975, nr 1, poz. 1.

⁵⁷ Zob. np. wyrok SN z 5 lipca 2007 r., II CSK 163/07, OSNC 2008, nr 9, poz. 104.

⁵⁸ Zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z 22 kwietnia 2016 r., II CSK 441/15, LEX nr 2022543.

⁵⁹ Zob. np. wyroki SN z 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00, OSNC 2004 nr 3, poz. 40, z 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/06, LEX nr 271507 i z 16 stycznia 2009 r., V CSK 258/08, LEX nr 490428.

prawną⁶⁰, ale już nie umową (i to nawet gdyby chcieć ją traktować jako umowę szczególnego rodzaju)⁶¹. Stanowi sumę jednostkowych oświadczeń woli osób uprawnionych do uczestnictwa w jej powzięciu. Uchwała wymaga złożenia w głosowaniu oświadczenia woli za jej projektem (na „tak”) przez odpowiednią ilość głosujących. Tym różni się od umowy, która jest zgodnym oświadczeniem woli co najmniej dwóch stron. W przypadku spółek kapitałowych większość wymagana do powzięcia uchwały oblicza się według udziałów w kapitale zakładowym. W przypadku wspólnot mieszkaniowych większość wymagana do powzięcia uchwały oblicza się według udziałów w nieruchomości wspólnej⁶².

Pogląd, zgodnie z którym uchybienia proceduralne (formalne) związane z podejmowaniem uchwały wspólnoty mieszkaniowej tylko wtedy mogą uzasadniać jej uchylenie przez sąd w trybie art. 25 u.w.l., gdy mogły one mieć wpływ, albo gdy miały wpływ na jej treść, jest szeroko – i do tego prawidłowo – prezentowany w judykaturze i nauce. Przywołany już wcześniej Kamil Buliński stwierdza, że „niezgodność z przepisami prawa może dotyczyć także trybu podjęcia uchwały, a zatem możliwe jest formułowanie zarzutów natury formalnej względem podjętej uchwały związanych z nieprawidłowościami w jej podjęciu. Skuteczność tego typu zarzutów uzależniona jest jednak od kwestii, czy uchybienia, nawet jeśli obiektywnie wystąpiły, miały wpływ na wynik głosowania; innymi słowy, czy gdyby ich nie było, wynik głosowania mógłby być inny”⁶³. Aby nie być posądzonym o gołosłowność w tym zakresie, poniżej przytoczono wybrane orzeczenia

⁶⁰ Zob. np. Z. Radwański, [w:] *System prawa prywatnego. Tom 2. Prawo cywilne – część ogólna*, red. Z. Radwański, Warszawa 2008, s. 181–184; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2011, s. 221; P. Antoszek, *Cywilnoprawny charakter uchwał wspólników spółek kapitałowych*, Warszawa 2009; E. Marszałkowska-Krześ, *Uchwały zgromadzeń w spółkach kapitałowych*, Warszawa 2000; G. Wolak, *O charakterze prawnym uchwał wspólników oraz organów spółek handlowych – uwag kilka*, *Prawo Spółek* 2010, nr 9, s. 37–46; W. Popiołek, *Charakter prawny uchwał wspólników i organów spółek kapitałowych*, *PPH* 2014, nr 9, s. 11–17; J. Frąckowiak, *Uchwały zgromadzeń uczestników korporacyjnych osób prawnych*, [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego. Księga jubileuszowa dedykowana Profesorowi Wojciechowi Popiołkowi*, red. M. Pazdan, M. Jagielska, E. Rott-Pietrzyk, M. Szpunar, Warszawa 2017, s. 314 i n.; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 323–326; B. Ziemianin, *Charakter prawny uchwał kolegialnych organów osób prawnych*, *PPH* 2014, nr 9, s. 46–49.

⁶¹ Odmienne, ale nietrafnie S. Grzybowski, [w:] *System prawa cywilnego. Tom I. Część ogólna*, red. S. Grzybowski, Ossolineum 1985, s. 487.

⁶² Zob. wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 25 października 2019 r., XII C 706/19, LEX nr 2757999.

⁶³ K. Buliński, [w:] H. Izdebski (red.), *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, Warszawa 2019, komentarz do art. 25 u.w.l., pkt 2.

Sądu Najwyższego i Sądów Apelacyjnych, w ujęciu chronologicznym, traktujące o wpływie uchybień formalnych na ważność uchwały (dotyczą one niemal w całości uchwał zebrania właścicieli lokali), tj. np.:

- orzeczenie Sądu Najwyższego z 2 lutego 1962 r., I CR 225/61⁶⁴, w którym przyjęto, że: „Wadliwość w zawiadomieniu jednego lub niektórych członków o terminie walnego zgromadzenia może tylko o tyle powodować unieważnienie uchwały dotyczącej organizacyjnych spraw spółdzielni, o ile wadliwość ta dotyczyłaby takiej liczby członków, których obecność mogłaby wywrzeć wpływ na wynik głosowana, albo dotyczyłaby takiego członka, którego autorytet lub inne szczególne okoliczności mogłyby wpłynąć na zmianę stanowiska zajętego przez członków głosujących za uchwałą”;
- wyrok Sądu Najwyższego z 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00⁶⁵, z tezą: „Niezawiadomienie członka wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli może stanowić podstawę uchylenia przez sąd uchwały, jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść (art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali)”;
- wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 11 września 2008 r., VI ACa 187/08⁶⁶, gdzie stwierdzono, iż: „Okoliczność, że właściciele lokali głosujący w trybie indywidualnego zbierania głosów nie znali przedmiotowo istotnych postanowień projektu uchwały wspólnoty może mieć wpływ na sposób głosowania, wpłynąć na treść uchwały i skutkować jej wadliwością, uzasadniającą uchylenie na podstawie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali”;
- wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 23 czerwca 2015 r., VI ACa 1157/14⁶⁷, z tezą: „Uchybienia formalne, których dopuszczono się przed zebraniem wspólnoty, mogą być podstawą do uchylenia podjętych na zebraniu uchwał tylko wtedy, jeżeli zostanie dowiedzione, że miały one wpływ na treść tych uchwał. Bardziej rygorystyczna interpretacja przepisów regulujących działanie wspólnot mogłaby doprowadzić do utrudnień, a nawet do niemożności ich funkcjonowania”;
- wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 13 kwietnia 2017 r., I ACa 597/16⁶⁸, w którym uznano, że: „Przepisy o charakterze proceduralnym mogą być podstawą uchylenia uchwały tylko wówczas, kiedy

⁶⁴ Biul. SN 1962, nr 5, poz. 28, LEX nr 1672827.

⁶⁵ OSNC 2004, nr 3, poz. 40.

⁶⁶ OSA 2010, nr 12, poz. 33.

⁶⁷ LEX nr 1798743

⁶⁸ LEX nr 2351769.

- zostanie wykazane, że ich naruszenie miało lub mogło mieć znaczenie dla treści uchwały, tj. spowodowało, iż treść uchwały jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy jednego spośród właścicieli lokali. Obowiązek wykazania, że niezawiadomienie wszystkich członków wspólnoty o terminie zebrania mogło mieć wpływ na treść uchwały, spoczywa na powodzie (art. 6 k.c.). Jeżeli uchwała podjęta została większością 73% głosów, to udział w głosowaniu nieobecnego właściciela, któremu przysługiwało 12% głosów, nie wpłynąłby na ostateczny wynik głosowania”;
- wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 11 grudnia 2018 r., V ACa 36/18⁶⁹, z tezą: „Z przepisu art. 23 u.w.l. nie wynika, by w przypadku indywidualnego zbierania głosów, koniecznym dla ważności tak podjętej uchwały było, by udział w głosowaniu wzięli wszyscy właściciele lokali”;
 - wyrok Sądu Najwyższego z 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03⁷⁰ oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 27 grudnia 2018 r., V ACa 1536/17⁷¹, w których stwierdzono, że podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonanego przez osoby nieuprawnione, może stanowić jedynie podstawę jej uchylenia przez sąd na podstawie powództwa wytoczonego w trybie art. 25 u.w.l., i to tylko wówczas, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść;
 - wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 1 marca 2019 r., I ACa 593/18⁷², z tezą: „Uchybienia o charakterze formalnym związane z aktem zwołania (ukonstytuowania) zebrania wspólnoty lub przebiegiem głosowania nad uchwałą będą mogły stanowić podstawę do jej kwestionowania o tyle o ile mają wpływ na kształtowanie decyzji organu kolegiального”.

Głosowana uchwała niejako wpisuje się w ten nurt orzeczniczy, zaaprobowany przez piśmiennictwo. Zgodzić się trzeba przy tym z Sądem Najwyższym, że art. 23 ust. 1 i 2 u.w.l. nie wskazuje, aby zamiarem ustawodawcy było zaostrożenie wymagań formalnych przy głosowaniu nad uchwałą w trybie indywidualnego zbierania głosów w stosunku do wymagań kreowanych przy głosowaniu nad uchwałą na zebraniu właścicieli. W obu przypadkach chodzi przecież o to samo – oddanie głosów w określonej

⁶⁹ LEX nr 2668711

⁷⁰ OSNC 2005, nr 7–8, poz. 132.

⁷¹ LEX nr 2668747.

⁷² LEX nr 2668089.

sprawie wymagającej uchwały zebrania właścicieli lokali. Inna jest tylko droga prowadząca do osiągnięcia tego celu. Zatem również w tym trybie niezawiadomienie części właścicieli lokali o głosowaniu lub pominięcie niektórych z nich przy zbieraniu głosów stanowi wadliwość w procedurze podejmowania uchwały. Taka wadliwość nie stanowi jednak wady wykluczającej możliwość stwierdzenia istnienia uchwały. Przeciwnie: uchwała jest wówczas podjęta, o ile osiągnięto wymaganą większość głosów, tyle że dokonało się to z naruszeniem przepisów formalnych (proceduralnych). Wyrażone w niej stanowisko nie narusza przy tym istoty uchwały jako czynności prawnej, do której podjęcia wymagane jest, aby jej treść uzyskała aprobatę odpowiedniej większości osób tworzących określone „zgromadzenie”.

Wreszcie ma także rację Sąd Najwyższy podnosząc, że okoliczność, iż uchwała uzyskała wymaganą większość głosów, nie oznacza sama przez się (*per se*), że nie może ona być uchylona. Przykładowo jej uchylenie może być uzasadnione, gdy o podjęciu głosowania korespondencyjnego nie zostały zawiadomione osoby, które, gdyby wiedziały o projektowanej uchwale, mogłyby przekonać innych właścicieli o zasadności głosowania przeciwko uchwale określonej treści. Niektóre uchybienia formalne, takie jak np. naruszenie obowiązku przeprowadzenia głosowania tajnego, są traktowane jako z natury rzeczy mające wpływ na treść uchwały⁷³. Dla przykładu w wyroku Sądu Najwyższego z 9 listopada 2016 r., II CSK 21/16⁷⁴, uznano, że naruszenie przy podejmowaniu uchwały o wyborze członka rady nadzorczej spółdzielni przewidzianej w statucie zasady tajności wyborów, z reguły ma wpływ na treść uchwały, jest zatem wystarczające do jej skutecznego zaskarżenia na podstawie art. 42 § 3 ustawy z 1982 r. – Prawo spółdzielcze. W tym kontekście w doktrynie Roman Dziczek słusznie stwierdza, że uchwała podjęta na zebraniu właścicieli w sprawie nieumieszczonej w porządku obrad, która zmienia wzajemne prawa i obowiązki właścicieli lokali, może być dotknięta wadliwością w postaci nieważności względnej. Zaskarżenie takiej uchwały do sądu może skutkować jej uchyleniem, w szczególności wówczas, gdy zostanie wykazane, że np. nieobecność niektórych właścicieli na zebraniu wynikała z wprowadzającego w błąd zawiadomienia o zebraniu, niezawierającego rzeczywistego porządku obrad. Odnosić się to będzie przede wszystkim do uchwał, które wpływają na wzajemne prawa i obowiązki właścicieli, o których mowa

⁷³ Zob. np. wyroki SN z 20 maja 1988 r., II CR 119/88, OSNCP 1989, nr 5, poz. 86; z 26 maja 1999 r., III CKN 261/98, OSNC 2000, nr 1, poz. 7.

⁷⁴ OSP 2017, nr 12, poz. 95, LEX nr 2166377.

m.in. w art. 12 ust. 3, art. 18 ust. 2a, art. 22 ust. 3 pkt 5–9 i ust. 4 u.w.l. Porządek obrad powinien zawierać „jasne wyszczególnienie spraw, co do których będą zapadały uchwały. Wyszczególnienie musi być tego rodzaju, aby każda osoba uprawniona do uczestniczenia w walnym zgromadzeniu była w sposób wystarczający zorientowana, o jakie sprawy chodzi, mogła ocenić ich ważność i w konsekwencji zadecydować o konieczności wzięcia udziału w walnym zgromadzeniu, jak również przygotować się do obrad nad nimi”⁷⁵ (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 31 grudnia 1959 r., 3 CR 371/59⁷⁶). Powyższe stwierdzenia są także aktualne co do uchwał właścicieli lokali podejmowanych w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Konkluzja

Uchwały zebrań właścicieli lokali jawić się mogą bądź jako nieistniejące, bądź jako podlegające uchyleniu (art. 25 u.w.l.). Niezapewnienie wszystkim właścicielom lokali udziału w głosowaniu nad uchwałą, jak też pominięcie ich w głosowaniu, w trybie indywidualnego zbierania głosów, nie jest naruszeniem przepisów ustawy o własności lokali o znamionach „rażącego” (drastycznego), co miałyby uzasadniać tezę, że w takim przypadku w ogóle nie dochodzi do podjęcia uchwały, a zatem, że mamy do czynienia z uchwałą nieistniejącą (*negotium non existens*). Nie budzi wszak zastrzeżeń stwierdzenie Sądu Najwyższego, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej, która uzyskała wymaganą ustawowo większość głosów, jest skuteczna i wiąże ogół właścicieli. Natomiast niezapewnienie wszystkim właścicielom lokali udziału w głosowaniu nad uchwałą niezależnie od trybu jego przeprowadzenia, stanowi uchybienie mogące stanowić podstawę uchylenia uchwały, jeżeli zostanie wykazane, że miało ono lub mogło mieć wpływ na treść uchwały. Ciężar dowodu w tym zakresie ciąży na wnoszącym powództwo z art. 25 u.w.l. (art.6 k.c.).

Teza głosowanej uchwały jest zatem prawidłowa i zgodna z prawem. Wyrażone w niej stanowisko jawi się też jako praktyczne, zdroworozsądkowe, a przez to życiowo słuszne.

⁷⁵ R. Dzięczek, *Własność...*, komentarz do art. 25 u.w.l., pkt 12.

⁷⁶ Niepubl.

PRO MEMORIA



**Moje wspomnienie o Beacie Olszy
zmarłej 23 listopada 2020 roku
Notariusz w Krakowie**

Listopad to dobry miesiąc na umieranie. Tak pomyślałam, jak już dotarło do mnie, że Beata umarła. Listopad jest szary i smutny, nie niesie nadziei, więc śmierć pasuje do listopada. Kiedy powiadamiałam kogo mogłam, że Beata nie żyje, prawie wszyscy się dziwili, pytali, co się stało; większość nie wiedziała, że Beata tak ciężko chorowała. Bo Beata była skryta, nie obciążała innych swoimi problemami, nie szukała pocieszenia, nie użalała się nad sobą. Walczyła z chorobą dwa lata, a choroba powoli zmieniała ją w osobę, która pasuje do listopada.

Potem siadłam nad zdjęciami, których przez 28 lat naszej znajomości trochę się nzbierało, i odnalazłam w nich Beatę taką, jaką była naprawdę – pogodną, życzliwą, uśmiechającą się uśmiechem, który rozświetlał otoczenie, nieszukającą zwad, raczej ustępującą niż walczącą z innymi, wnoszącą spokój w nerwowych sytuacjach, niewpadającą w panikę, starającą się rozwiązywać problemy, bezpośrednią, cierpliwą, koleżeńską, tolerancyjną, nieszukającą poklasku. Dobrą prostą, niewyrachowaną dobrocią, która przychodzi naturalnie, bez przemyśleń czy warto, czy dostanie się coś w zamian. Beata, którą odnalazłam na zdjęciach, nie pasowała do listopada.

Nadeszła wiosna, wiosna nie pasuje do umierania, ale pasuje do moich wspomnień o Beacie. Zapamiętam ją uśmiechniętą i pełną życia, bo taka była.

To nie ma być ociekająca miodeм laurka. Nie jesteśmy idealni i Beata też nie była, ale śmierć osobliwie wpływa na postrzeganie drugiego człowieka i na kolejność priorytetów.

W szufladzie Beaty znalazłam kartkę papieru z wydrukowanym wierszem Jonasza Kofty. Może wiersz był dla Niej ważny, a może tylko kartka zaplątała się wśród wielu innych. W tym wierszu znalazłam Beatę wrażliwą i refleksyjną. Zawsze już będzie mi Ją przypominał. Oto jego fragment:

*Żdziebelko ciepelka
W codziennych piekielkach
W wyblakłym na szaro oblędzie
Różowa perelka, żdziebelko ciepelka
Znów wiem, że jakoś to będzie*



Katarzyna Kresek-Urbaniak
wspólniczka
Notariusz w Krakowie

Mateusz Rodzynkiewicz

10 marca 2021 roku po długiej chorobie zmarł dr Mateusz Rodzynkiewicz. Informacja o Jego śmierci rozeszła się szybko w kręgu znajomych. W mediach pojawiły się nekrologi, z których można się dowiedzieć, że zmarł radca prawny, wybitny prawnik, specjalizujący się w problematyce prawa handlowego i prawa rynku kapitałowego, autor wielu publikacji naukowych, w tym komentarzy do Kodeksu spółek handlowych oraz przepisów o łączeniu się spółek...

Ponieważ nasza, moja i Mateusza, znajomość wykraczała poza ramy zawodowe, chciałbym w tym smutnym momencie wspomnieć o tym, co uważam za najistotniejsze w prawniczym dorobku Mateusza.

Znając Mateusza Rodzynkiewicza jako specjalistę prawa spółek, niewiele osób wiedziało, że zaczynał jako karnista. Prawu karnemu poświęcił się z przekonaniem już podczas studiów na Uniwersytecie Jagiellońskim. Tak jak wielu innych młodych adeptów tej dziedziny, rozpoczął karierę naukową od zagadnień fundamentalnych dla prawa karnego – wina była tematem jego pierwszych publikacji¹.

Po zmianie ustrojowej środowisko krakowskich karnistów z prof. A. Zollem prowadziło prace nad projektem nowego Kodeksu karnego. Lata dziewięćdziesiąte to czas przygotowań projektu Kodeksu karnego, czas środowiskowych dyskusji nad projektem, w których aktywnie uczestniczył także ówczesny asystent w Katedrze Prawa Karnego mgr Mateusz Rodzynkiewicz². W 1994 roku Mateusz Rodzynkiewicz obronił pracę doktorską *Modelowanie pojęć w prawie karnym*³. Zakończenie jego przygody z prawem karnym zbiegło się z przyjęciem nowego Kodeksu karnego w dniu 6 czerwca 1997 roku. Widzimy go jeszcze w zespole autorów pierwszego

¹ Na ten temat M. Rodzynkiewicz, *Próba analizy prawnokarnej konstrukcji umyślności*, Ruch PES 1990 [1991], nr 3/4 s. 71–87; idem, *Pojęcie winy w prawie karnym – próba analizy krytycznej na tle ujęcia relacyjnego*, Ruch PES 1992, nr 3, s. 11–23.

² Na ten temat M. Rodzynkiewicz, *Środowiskowe opinie o reformie prawa karnego*, PiP 1990, nr 12, s. 86–92; idem, *Pojęcie zaniechania a odpowiedzialność za przestępstwa popełnione przez zaniechanie w projekcie kodeksu karnego*, Prz.Prawa Karn. 1994, nr 11, s. 21–23; idem, *Określenie umyślności i nieumyślności w projekcie kodeksu karnego*, Prz.Sądowy 1995, nr 5, s. 43–60; idem, *Projekt kodeksu karnego w świetle opinii sądów i prokuratur (część pierwsza – zasady odpowiedzialności karnej, formy popełnionego przestępstwa; część druga wyłączenie odpowiedzialności karnej, kary)*, Wojskowy Przegląd Prawniczy 1995, nr 2, s. 40–54; nr 3/4 s. 32–46, idem, *Projekt kodeksu karnego w świetle opinii sędziów i prokuratorów (cz.3 – środki karne, zasady wymiaru kar i środków karnych, powrót do przestępstwa oraz wolnościowe środki związane z poddaniem sprawcy próbie)*, WPP 1996, nr 3/4, s. 80–103.

³ M. Rodzynkiewicz, *Modelowanie pojęć w prawie karnym*, Wyd. UJ, Kraków 1998.

komentarza do nowego Kodeksu karnego⁴. Byłem wtedy jednoosobowym audytorium Jego wykładów poświęconych interesującym Go problemom prawa karnego, które to wykłady charakteryzowały się jasnością myśli i żelazną dyscypliną logiczną. Postanowiłem dzisiaj sprawdzić recepcję Jego karnistycznego dorobku. Mateusz Rodzyńkiewicz jest nadal autorem cytowanym w wielu kluczowych publikacjach, podręcznikach czy komentarzach do Kodeksu karnego, co świadczy o wysokim poziomie prac przedwcześnie zmarłego Autora.

Na prośbę naszego środowiska Mateusz Rodzyńkiewicz jako jeden z pierwszych zabrał głos w dyskusji nad stanowiskiem notariusza w prawie karnym⁵. To jeszcze jeden dowód na szerokość horyzontów Autora, umiejętność przekraczania barier między dziedzinami prawa. Ta pionierska praca nadal kształtuje poglądy zgłaszane w tej materii dzisiaj.

Z rozpoczęciem przez Mateusza Rodzyńkiewicza działalności zawodowej radcy prawnego zmieniły się także Jego zainteresowania. Zapewne wynikało to z sytuacji na rynku prawniczym. Rozwój rynku kapitałowego, Giełda Papierów Wartościowych, zmieniające się warunki gospodarcze to czynniki, które wymagały od prawników nowych kompetencji. W tym czasie, jeszcze sprzed Kodeksu spółek handlowych, prawo spółek regulowane było przepisami Kodeksu handlowego oraz rejestru handlowego z 1934 roku. Ówczesna regulacja prawna podatkowa, rachunkowa oraz prawo spółek niestety nie tworzyły spójnego systemu. Innowacyjne, multidyscyplinarne podejście do obsługi transakcji rynku kapitałowego, którego autorami byli Mateusz Rodzyńkiewicz oraz radca prawny Wiesław Oleś, założyciele kancelarii Oleś, Rodzyńkiewicz, przyniosło sukces. W szczególności zaproponowane w praktyce rozwiązania fuzji spółek wyznaczały standard dla tego typu przedsięwzięć⁶.

Wyjątkową rolę w dorobku dr. Mateusza Rodzyńkiewicza stanowi swoista *summa* – komentarz do Kodeksu spółek handlowych. Pierwsze wydanie *Komentarza* ukazało się w 2005 roku⁷. Praca ta doczekała się

⁴ Idem, [w:] *Kodeks karny. Część szczególna. Komentarz*. T. 2: art. 117–277; T. 3: art. 278–363, red. A. Zoll, Zakamycze, Kraków 1999,.

⁵ M. Rodzyńkiewicz, Z problematyki odpowiedzialności karnej notariusza za dokonywaną czynność notarialną, (w:) *Notariusz w polskim systemie prawnym, Materiały Konferencji naukowej zorganizowanej z okazji X lecia reprivatyzacji notariatu przez Radę Izby Notarialnej w Krakowie*, Kraków 2002, ss. 55–86.

⁶ M. Rodzyńkiewicz, *Łączenie się spółek. Komentarz*. Wwa 2002 Wydawn.Prawn.”LexisNexis” ss. 360.

⁷ M. Rodzyńkiewicz, *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*. Wwa 2005 Wydawn. Prawn.”LexisNexis” ss. 1103.

siedmiu wydań, ostatnie z 2018 roku. Moje uznanie dla dorobku Mateusza jest podzielane przez innych. W recenzji do jednego z wydań *Komentarza* możemy przeczytać:

(...) zaletę [komentarza] stanowi zwięzłość wywodu i skoncentrowanie się autora na kwestiach najbardziej istotnych;

[Autor] przekazuje w recenzowanej pracy swoją wiedzę nabytą w praktyce prawniczej za pomocą dobrze opanowanego warsztatu charakterystycznego dla rzetelnej pracy naukowej. Stanowi to niewątpliwie znaczną korzyść dla czytelnika recenzowanej pozycji, gdyż znajduje on w *Komentarzu* odpowiedzi na istotne pytania teoretyczne, a także rozwiązania wielu problemów występujących w praktyce;

Przytaczaniu stosownych poglądów przyjętych w doktrynie i orzecznictwie towarzyszy rzetelna krytyka oparta na logicznej i przejrzystej argumentacji mającą na celu precyzację omawianych zagadnień. Niejednokrotnie autor prezentuje własne oryginalne poglądy w związku z interpretacją poszczególnych przepisów prawa, które jawnie odbiegają od powszechnie przyjętych w doktrynie, co w istotny sposób wzbogaca pracę⁸.

Lubimy powtarzać *kein Zivilist, kein Jurist*, a co w powiedzieć w tym przypadku nawróconego na cywilistykę karnisty? Liczę na to, że *Komentarz* nie popadnie w zapomnienie i znajdzie godnego kontynuatora.

Dorobek Mateusza Rodzyńkiewicza zakresie prawa handlowego nie mógł pozostać niezauważony. Był członkiem zespołu problemowego Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego ds. reformy prawa spółek w latach 2011–2012.

Na koniec pozwolę sobie na osobistą uwagę. Mateusz był krakowianinem z urodzenia. Ja, krakowianin z wyboru, uświadomiłem sobie tę różnicę w następującej sytuacji – w rozmowie opisywałem Mu innego prawnika, gdy przerwał mój wywód słowami: *znam go, chodziliśmy razem do przedszkola*.

Odszedł Mateusz Rodzyńkiewicz, obdarzony przenikliwym umysłem, posiadający umiejętność syntezy oraz ogromną wiedzą wybitny prawnik, ale także kolekcjoner napoleońskich pamiątek i pasjonat wysokogórskiej wspinaczki. Taki zostanie w naszej pamięci.

Tomasz Kot
Notariusz w Krakowie

⁸ M. Zieliński, recenzja: M. Rodzyńkiewicz, *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, wyd. 5, Lexis-Nexis, Warszawa 2013, ss. 136, [w:] Acta Universitatis Wratislaviensis, No3603, „Przegląd Prawa i Administracji” XCVI Wrocław 2014, s. 135–138.

MISTRZOWIE GRAFIKI POLSKIEJ



Józef Gielniak

ur. 18 lutego 1932 w Denain we Francji,
zm. 28 maja 1972 w Kowarach

JÓZEF GIELNIAK

Nawiązując do wcześniejszych publikacji w „Krakowskim Przeglądzie Notarialnym”, najprościej można by powiedzieć, że Józef Gielniak stanowił fizyczne i artystyczne przeciwieństwo Jerzego Panka.

Panek – przez przyjaciół zwany krzepkim „drwalem”¹ – to model tężyzny. Aż dziw, że tak wrażliwy.

Wspaniały Artysta.

Gielniak – to jakby fizyczny cień takiej tężyzny. Aż dziw, że taka wrażliwość dała radę żyć.

Wspaniały Artysta.

Panek to prostota.

Jego uproszczenia potrafią przemówić mocniej niż niejedna wydziergana praca.

Gielniak to dzierganie.

Jego subtelności potrafią przełamać niejedno zbyt proste spojrzenie na świat.

Obydwaj jednak dysponowali mocno wypracowaną techniką, popartą talentem oraz wnikliwymi obserwacjami. Ich dzieła były do gruntu przemyślane i bezbłędnie wykonane. Obydwaj wreszcie tworzyli w szczytowym okresie rozwoju polskiej grafiki.

Od razu widać więc, że początkowe stwierdzenie przeciwstawiające te dwie postaci jest nieuzasadnionym uproszczeniem. A tego typu uproszczenie byłoby obarczone ogromnym błędem.

Obydwaj intuicyjnie wyczuwali fałsz, snobizm, czy interesowność. Obydwaj potrafili pracować jak mnisi: wyizolowani i skupieni na pracy, która pochłaniała ich w nadzwyczajny sposób – oderwani od życia, a jednocześnie silnie z nim związani.

Obydwo cechowała niezwykła wrażliwość artystyczna. Poszukiwali i – co ważniejsze – odnajdywali takie zakamarki świata, które usytuowane są w odrealnionych krańcach ludzkiego postrzegania, dostępnych tylko wybranym. Uzewnętrzniając je w swojej twórczości – zakamarki te ukazywali innym, wraz z całym towarzyszącym im niepokojem. Niepokojem

* Notariusz w Krakowie

¹ Jak pisze Danuta Wróblewska w: *Panek – Gielniak. Życie. Przyjaźń. Sztuka. Korespondencja 1962–1972*, opracowanej przez Elżbietę Dzikowską i Wiesławę Wierzchowską.

prawdziwych Ludzi Sztuki, związanym z przeistaczaniem duchowych, a więc wewnętrznych obserwacji, doświadczeń i przemyśleń, w fizyczną postać zewnętrzną. Ludzi, którzy bez sztuki żyć nie tylko nie potrafią, lecz chyba nie mogą. Zbyt dużo bowiem czują, słyszą, zbyt wiele muszą przetworzyć – świadomi jednocześnie własnych wad oraz ograniczeń. Dla takich właśnie wybrańców sztuka jest niezbędną do życia jak powietrze. Stanowi swoisty wentyl bezpieczeństwa: obniża lub podwyższa ciśnienie w trajektoriach ich życia.

Powietrze. Płuca. Oddychanie. Oto w jaki naturalny sposób można skupić się na Józefie Gielniaku. Dlaczego? Gdyż fizycznie właśnie tych podstawowych rzeczy najbardziej mu brakowało w krótkim, zaledwie czterdziestoletnim życiu.

Zaczynając od początku: mały Józef urodził się w rodzinie polskich emigrantów 18 lutego 1932 roku w Denain we Francji. Szkołę średnią ukończył w Anzin, a jako bardzo uzdolniony plastycznie uczył się przez chwilę w École des Beaux-Arts w Valenciennes, lecz z powodów finansowych musiał z niej zrezygnować. Jednakże już w 1948 roku za jedną ze swoich prac otrzymał I nagrodę UFOLEA (*Union Française des Oeuvres Laiques d'Éducation Artistique*), a po ukończeniu szkoły w Anzin, mer zaproponował mu stypendium w Akademii Sztuk Pięknych. Zamiast „Paryża artystycznego” Józef Gielniak wybrał jednak „Paryż dyplomatyczny”. Za namową działaczy polonijnych, jako przygotowanie do studiów konsularno-dyplomatycznych w Polsce uczył się w polskim liceum w Paryżu języka ojczystego. To wówczas zaczął jednak chorować na gruźlicę, i to na tyle poważnie, że po trzech miesiącach nauki był zmuszony ją przerwać. Pomimo choroby i leczenia sanatoryjnego zdał maturę, po której wraz z rodziną wyjechał w 1950 roku do Polski, by zamieszkać w Grudziądzu. I znowu stan zdrowia pokrzyżował mu plany. Zamiast na studia trafił do szpitala, później do drugiego, wreszcie zaproponowano mu pobyt w sanatorium „Bukowiec” w Kowarach, który miał stać się jego domem.

Pomimo wypisania go ze szpitala w 1956 roku, był niezmiernie słaby, nie mógł opuścić Kowar. Umożliwiono mu pracę statystyka medycznego i archiwisty, otrzymał mieszkanie służbowe. Zwrócił się także do Ministerstwa Kultury o możliwość nauki indywidualnej. Rok 1956 obfitował w inne życiowe wydarzenia o charakterze przełomowym. Wówczas bowiem ożenił się, a jego żoną została Daniela Mańke, którą nazywał Grażynką – będąca również pacjentką, a następnie pracownicą sanatorium, lecz przede wszystkim matką ich jedyne go syna, także Józefa. Na początku tegoż roku nawiązał z nim kontakt prof. Stanisław Dawski, wówczas rektor Szkoły

Sztuk Pięknych we Wrocławiu. Już w grudniu Józef Gielniak wystawił po raz pierwszy na Okręgowej Wystawie Rysunku i Grafiki ZPAP we Wrocławiu, a Biblioteka Zakładu Narodowego im. Ossolińskich PAN kupiła jego pierwszą pracę. To właśnie prof. Dawski nie tylko zauważył, ale i otoczył opieką młodego artystę, dbał o rozwój oraz zwrócił jego uwagę na linoryt. Choć wydaje się to niebywałe, w tej „pogardzanej” wówczas technice, w ciągu dwóch lat młodziutki Gielniak został w pełni ukształtowanym artystą, o rozpoznawalnym, niepowtarzalnym stylu. W 1958 roku został przyjęty do Związku Polskich Artystów Plastyków. Wystawił właściwie wszędzie, gdzie tylko były organizowane liczące się przeglądy grafiki współczesnej: Wrocław, Jelenia Góra, Kraków, Gdańsk, Radom, Warszawa, Wiedeń, Paryż, Lublana, Tokio, Rostok, Londyn, Cambridge, Jokohama, Cejlon, Pekin, Ułan Bator, Phenian, a prócz tego... właściwie na całym świecie.

Jego kariera rozkwitła, a jednym z ważniejszych jej zwrotów było opublikowanie w 1959 roku entuzjastycznej wprost recenzji Ignacego Witza z II Ogólnopolskiej Wystawy Grafiki Artystycznej i Rysunku w warszawskiej „Zachęcie”.

Jaki był ten jego niepowtarzalny styl?

Wysublimowany, dopracowany, koronkowy, osobisty do bólu – wręcz intymny. Zastępował mu możliwość przemieszczania się i rozmów. Przez całe swoje krótkie, lecz intensywne życie uskutecznił epistolografię z wybitnymi przedstawicielami ówczesnych środowisk artystycznych, jak choćby wspomnianymi już: prof. Dawskim i Ignacym Witzem, Ireną i Andrzejem Jakimowiczami, Wojciechem Siemionem, czy zaprezentowanymi w naszym „Krakowskim Przeglądzie Notarialnym” Jackiem Gajem oraz Jerzym Pankiem. Podstawowym jednak środkiem wyrazu były dla niego własne grafiki. Każde cięcie, każda kropka w tych drobiazgowych, wyczulowanych pracach miały znaczenie większe niż, jak sam przyznawał, nieporadne czasem słowa.

Jego fenomen był wielowymiarowy.

Dlaczego?

Gdyż mając ograniczony dostęp do świata zewnętrznego – przebywał bowiem praktycznie w jednym miejscu, Bukowcu – rozbudował świat w głębi siebie. Jego zewnętrznym wyrazem stały się właśnie niesłychane wprost grafiki – tym bardziej wyjątkowe, im bardziej wyjątkowy oraz wrażliwy okazał się sam Autor.

Dlaczego jeszcze? Dlatego, że był jednym z najdzielniejszych ludzi, o których przyszło mi kiedykolwiek czytać i prace którego podziwiać. W prawdziwej – nie wymyślonej, nie chwilowej walce, a raczej, nazwijmy rzecz po imieniu – wojnie, trwającej dosłownie całe jego życie, wykazał się niesłychanym wprost, niecodziennym i niebywałym heroizmem cywilnym. Jego bronią, orężem były dłućko i kawałek linoleum na deseczce. I choć z jednej strony na nic więcej nie miał siły, niczego więcej by nie udźwignął, to na tych wątłych kolanach wiecznie przyduszonego przez chorobę człowieka dźwigał pół świata: dziedzictwo oraz świadectwo, które zostawił po sobie na całe pokolenia. A mógł przecież, tak całkiem po prostu, ograniczyć się do choroby. Mógł w niej pozostać i absolutnie nikt by się temu nie dziwił. Nikt nawet nie pomyślałby, że w jego sytuacji można było inaczej. Nikt by tego nie kwestionował, ani nie negocjował.

I dlaczego jeszcze?

Otóż, zanurzony w świecie choroby, nie utonął w niej – lecz ocalał. Nie tylko znalazł koło ratunkowe w postaci Sztuki, lecz tak je rozbudował, że powstał Port. Dom, do którego mogły zacumować inne dziełne statki całych następných pokoleń. Świat wysublimowanych elementów, mniej (jak budynek w Bukowcu), czy bardziej (jak elementy roślinne) abstrakcyjnych, kończąc na świecie całkowicie zmyślonym, bajkowym, dziwnym, a jednocześnie spójnym i logicznym. Więź z przyrodą, wzajemne przenikanie się jej i ludzi jako stanowiących część świata przyrody, przekształcające się aż w metaforę ludzkiego losu, potrafiące wyrzucić wszystkie złe, przejmujące rzeczy, które dotyczyły artystę codziennie od nowa i od nowa, zmieniał dłućkiem – jak czarodziejską różdżką – w całą feerię słów pisanych grafiką, której odbiór stawał się wyjątkowy. Z rzeczy, które przeszkadzały, były złe, niewygodne, bolesne, wstydlive, słabe, potrafił stworzyć rzeczy pożądane, dobre, piękne i ze wszech miar zasługujące na uwagę. Słabość stała się jego Siłą.

Nad czym właściwie taki zachwyty?

Nad niewielką ilością prac, które zdołał stworzyć w ciągu 15 lat pracy twórczej – do śmierci 28 maja 1972 roku. Nie licząc 16 exlibrisów, pozostawił jedynie 53 grafiki. Prawie wszystkie podzielono na serie, cykle. Tym z lat 1958–1967 nadano nazwę *Sanatoria*; 1958–1959 *Improwizacje*; 1965–1971 *Improwizacje dla Grażynki*. Co warte podkreślenia, nawet po śmierci pozostał związany z regionem, w którym spędził większość życia. Nie tylko dlatego, że pochowano go na cmentarzu w Kowarach, lecz także

dlatego, że wszystkie jego prace, większa część płyt linorytniczych, pamiętki, księgozbiór, kalendarze – stale żyją, znajdują się bowiem w zbiorach Muzeum Karkonoskiego w Jeleniej Górze. A tam naprawdę można upewnić się, nawet „tylko” poprzez zwykłą wydawałoby się rozmowę telefoniczną o Artyście, że to dobre miejsce dla jego prac. Dobre – bo obustronnie ukochane. Komplet jego dzieł posiada także pobliskie Muzeum Narodowe we Wrocławiu². Jego pracami dysponują też Muzeum Narodowe w Krakowie, a nadto Muzeum Narodowe w Warszawie, Biblioteka Narodowa w Warszawie, Zakład im. Ossolińskich we Wrocławiu.

Niezmiernie szczegółowa analiza rzeczywistości znajdowała bezpośrednio przetworzenie w jego pracach – bez wykonywania dziesiątków rysunków czy szkiców. Bezpośrednie, lecz nie natychmiastowe – nad jedną pracą potrafił skupiać się miesiącami, cyzelując każdy jej szczegół. Często rozwijał ją od wewnątrz, od środka – na zewnątrz, jak jakąś żywą materię. A raczej „materię ożywioną” – właśnie dzięki jego pracy. Jak organizm, jak roślinę, których motywy często zdobiły jego linoryty. Swoimi pracami czarował rzeczywistość. Linoryt *Przeciw chorobom (dedykowany Ignacemu Witzowi)* z 1960 roku to jakby zbiór dawnych znaków magicznych – „charakterów”, służących do odpędzania demonów, wrogów, a więc i choroby.

Sanatorium V, 1958, to także niesłuchanie ważna dla samego Autora praca. Gdy po długiej chorobie mógł wreszcie wyjść do parku, słuchał „jak rośnie trawa”, wygodnie w niej ułożony. I nagle, jak wspominał w rozmowie z Jerzym Stajudą: „stwierdziłem z zaskoczeniem, że trawa ogromnieje w mi oczach, staje się groźna, przesłania masyw budynku, że ten masyw ożywa nagle, że wszystko poczyna wchodzić w nieoczekiwane związki”³.

Podobnie *Podróż dookoła karty gorączkowej (dediée à Jurek Panek)*, 1961 – wyjątkowy, barwny, przejmujący linoryt. Tworzył go cały rok, dodając co dnia nowe elementy. Stał się jak gdyby notatnikiem Artysty, który w cytowanej *Rozmowie z Jerzym Stajudą* wyznał: „Obok formy »nadrzędnej« tego diagramu, jest tam jeszcze forma ukryta, celowo rozbijana – teraz, gdy ją rozszyfrowuję, pamiętam wszystko »po kawałku«. Wpisywałem wydarzenia dzień po dniu (to była spora porcja czasu). Pamiętam na przykład, że pewnego dnia przysłano mi katalog wystawy w Japonii. Znaki pisma japońskiego – to była radość; możesz znaleźć w jednym

² W 2007 r. dyrektor Muzeum Narodowego we Wrocławiu Mariusz Hermansdorfer został kuratorem wystawy, zorganizowanej z okazji 75. rocznicy urodzin oraz 35. rocznicy śmierci artysty, na której prezentowane były wszystkie prace Józefa Gielniaka; por. nadto: M. Hermansdorfer, *Józef Gielniak*, Wrocław–Warszawa–Kraków 1972.

³ *Rozmowa z Józefem Gielniakiem. Rozmawia Jerzy Stajuda*, „Współczesność” 1965, nr 25/26.

z zakamarków mój podpis po japońsku, wycięty dokładnie i czytelnie. Ale obok są reminiscencje architektury sal zabiegowych, korytarzy – i cała masa takich przykrych rzeczy”⁴.

Powracając do Jerzego Panka, znamienne jest pierwsze jego wrażenie, gdy zobaczył nie tylko pracę i listy, lecz także osobę Gielniaka. „Jak go zobaczyłem – byłem przerażony. Facet jak manekin, wysoki, przystojny, ubranie nowe, buty nowe, nieużywane.... Ale to nie był zwykły chory człowiek. Amator i geniusz.

Gielniak mówił, że żyje na kredyt. Ale nie był smutny. Nie był samotny. Przerazająco wielki artysta.

Świetnie znał się na muzyce. Pracował, jakby nie robił grafiki, a grał na instrumencie. Improwizował jednym, jedynym dłutkiem, które dostał od Dawskiego”⁵.

O złożoności natury Gielniaka i Panka świadczy także ich długoletni kontakt, głównie listowny. Oto urodzony we Francji Gielniak, bardziej duch niż człowiek, elegancki okularnik, który linoryty tworzył pomiędzy bolesnymi zabiegami, a jednak spokojny i radosny, spotkał skrajnie różnego, wydawałoby się, Panka. Obydwie te osobowości żyły jednak sztuką. Udało się nawet zorganizować ich wspólną wystawę w Galerii Widza i Artysty (Świątynia Diany, warszawskie Łazienki), a nadto wystawę w Musée de Luneville (gdzie zresztą zostały wystawione także prace m.in. Jacka Gaja). Ich listy Panek przechowywał czule i zazdrośnie – jak największy, najintymniejszy skarb, przeznaczając je dopiero do śmieci dla Biblioteki Narodowej, o czym pisaliśmy w poprzedniej odsłonie cyklu „Mistrzowie Grafiki Polskiej”, pojawiającej się w „Krakowskim Przeglądzie Notarialnym”.

W 1972 roku, ostatnim roku jego życia, powstał niedokończony linoryt *Wieża Babel?*. Gielniak wziął udział w IV Międzynarodowym Biennale Grafiki w Krakowie, na którym otrzymał zresztą jeden z czterech złotych medali. Ostatnia indywidualna wystawa prac w warszawskiej Kordegardzie odbyła się w czerwcu 1972 roku, a więc już po śmierci Józefa Gielniaka, która nadeszła 28 maja.

Łaknący życia, przystojny. Zauroczył swoją Grażynką na całe życie. Całe życie oddawał też jej hołd w postaci coraz to nowych *Improwizacji*, które poświęcał właśnie jej. Może więc niezłym zakończeniem będzie następujące wspomnienie Wojciecha Siemiona, który posiadał pełną kolekcję

⁴ *Ibidem*.

⁵ Z materiałów do filmu E. Dzikowskiej w: *Panek, Gielniak, Życie, Przyjaźń, Sztuka, Korespondencja 1962–1972, op. cit.*, s. 32.

dzieł artysty, a który wielokrotnie organizował zarówno jego wystawy, jak i... lekarstwa do domu w Kowarach: „Myślę, że Grażynka to nie był dobry, ale bardzo dobry duch. To ona za niego żyła. Zawsze budziła się wcześniej, bo przecież ktoś (...) czyli Grażynka przystawiała (mu) ustnik do butli z tlenem (...). Z otwarciem oczu musiał złapać tyle tlenu, żeby móc łapać życie”⁶.

Muzeum Karkonoskie zakupiło całą spuściznę Józefa Gielniaka.

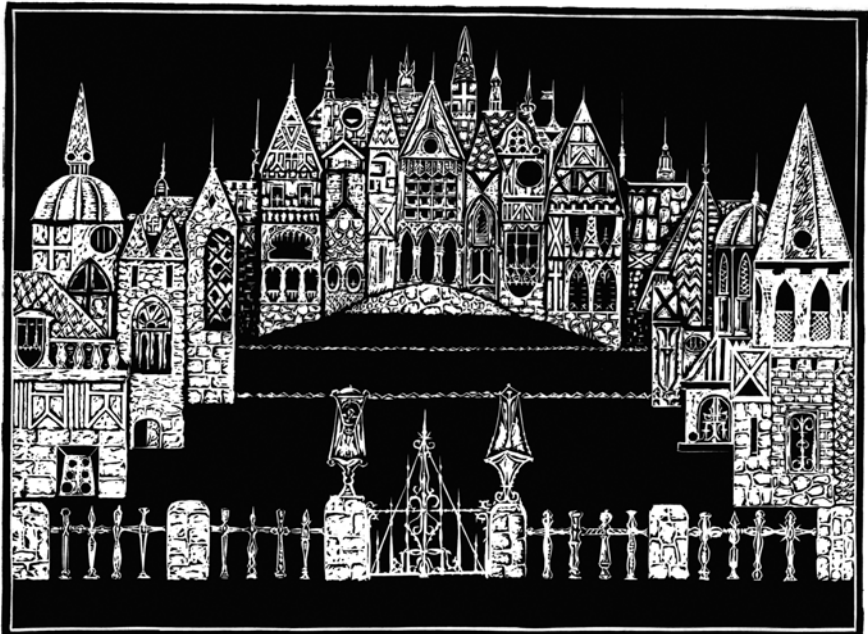
⁶ *Ibidem*, s. 307.

Autoportret, 1956
linoryt, papier, 22,8 x 13
nr inw. MJG JG 009



Ukochanej Zonie - dniu urodzin
14.5.1956. *[Signature]*

Sanatorium „Wysoka Łąka”, 1958
linoryt, bibułka chińska, 20,7 x 28,3
nr inw. MJG AH 3688

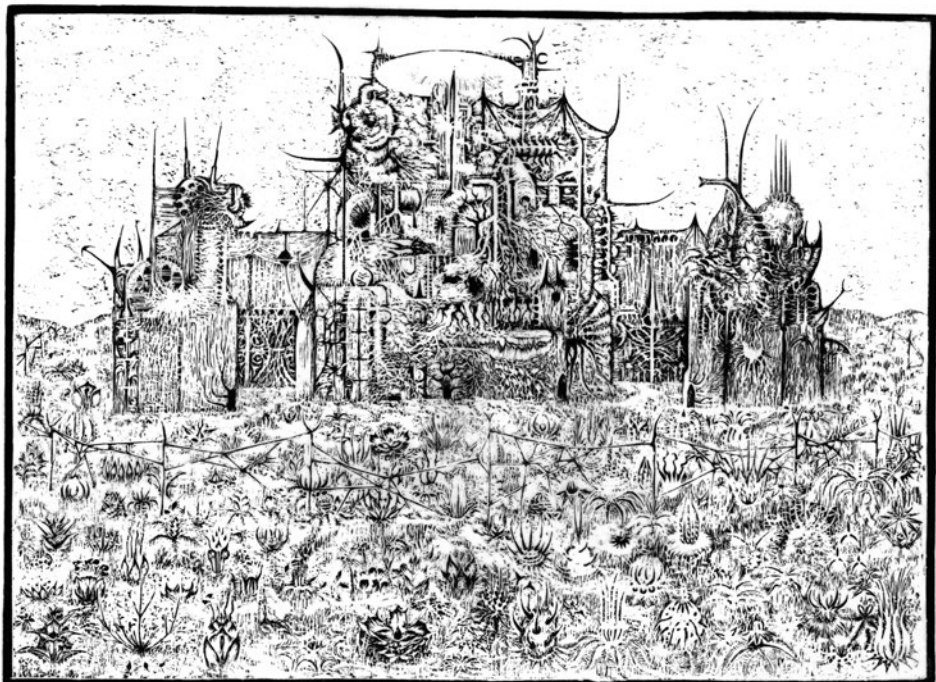


Sanatzenius (Klyster. 1878)

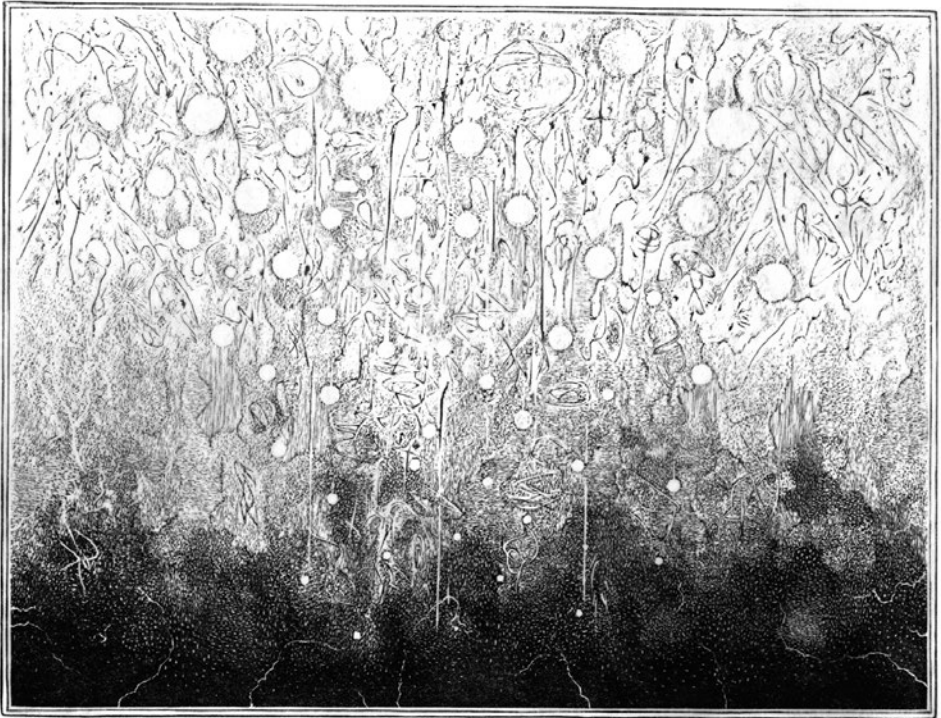
1878

J. Schmidt

Sanatorium V, 1958
linoryt, bibułka japońska, 27 x 19,7
nr inw. MJG AH 3700



Improwizacja V (Sanatorium VI), 1959
linoryt, bibułka japońska, 19,7 x 25,8
nr inw. MJG AH 3686

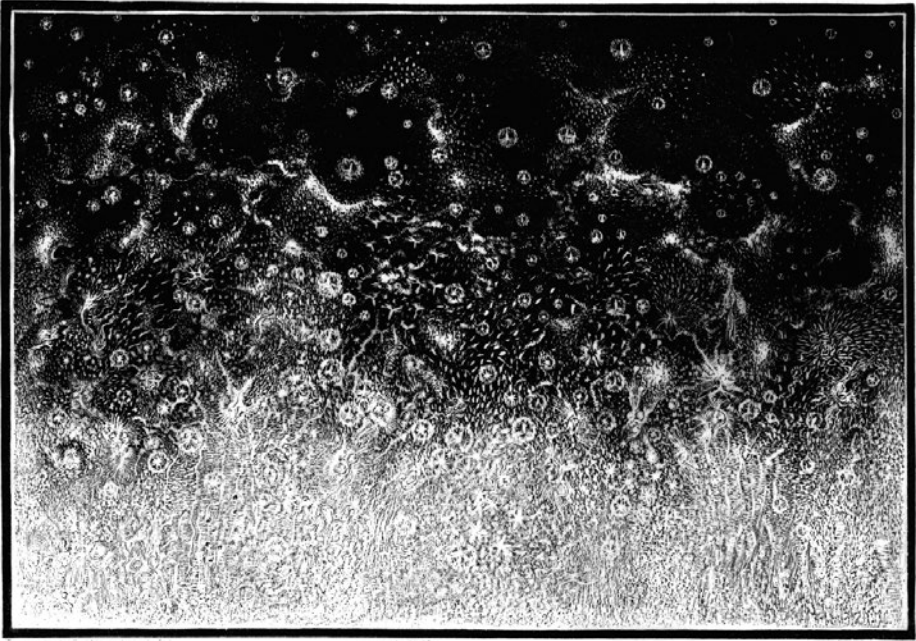


BRITISH BOTANICAL SOCIETY

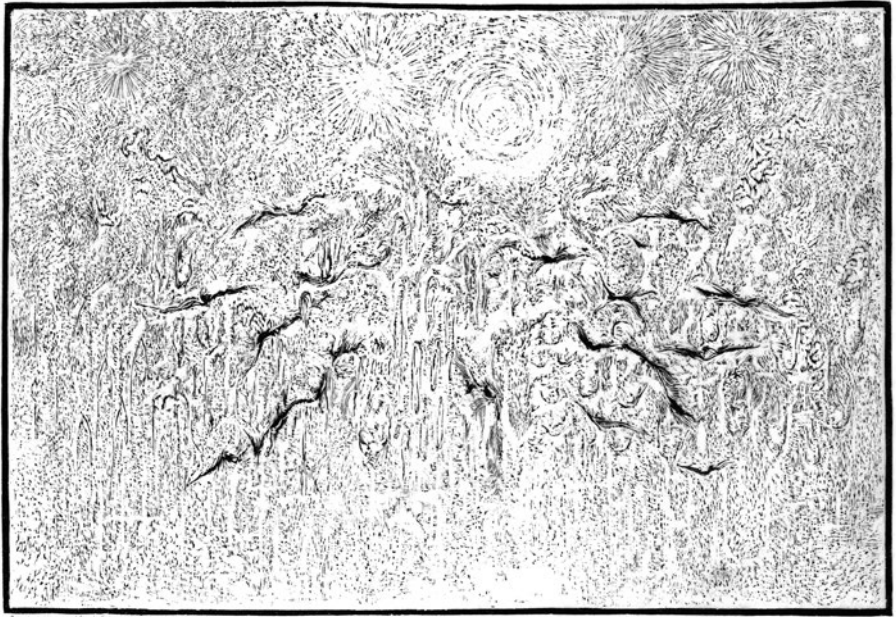
1875

W. G. Carter

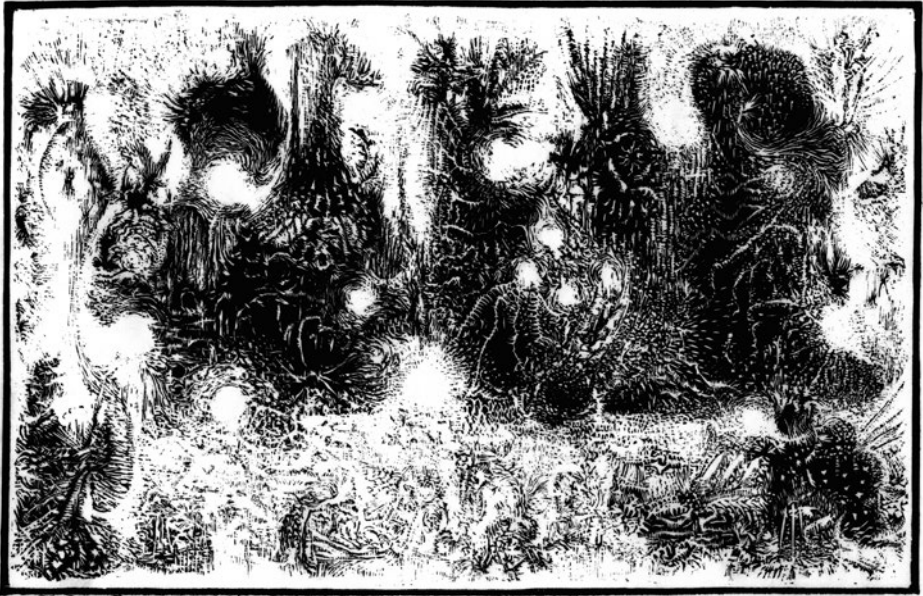
Improwizacja III (Niepokoje lata), 1959
linoryt, bibułka japońska, 16,4 x 23,4
nr inw. MJG AH 3694



Improwizacja I (W hołdzie V. van Gogh), 1958
linoryt, bibułka japońska, 18 x 25,9
nr inw. MJG AH 3728



Improwizacja (Na temat stworzenia świata),
1958, linoryt, bibułka chińska, 15,8 x 24,3
nr inw. MJG AH 3690



Impressions (na tenet Pterocarya lucida?)

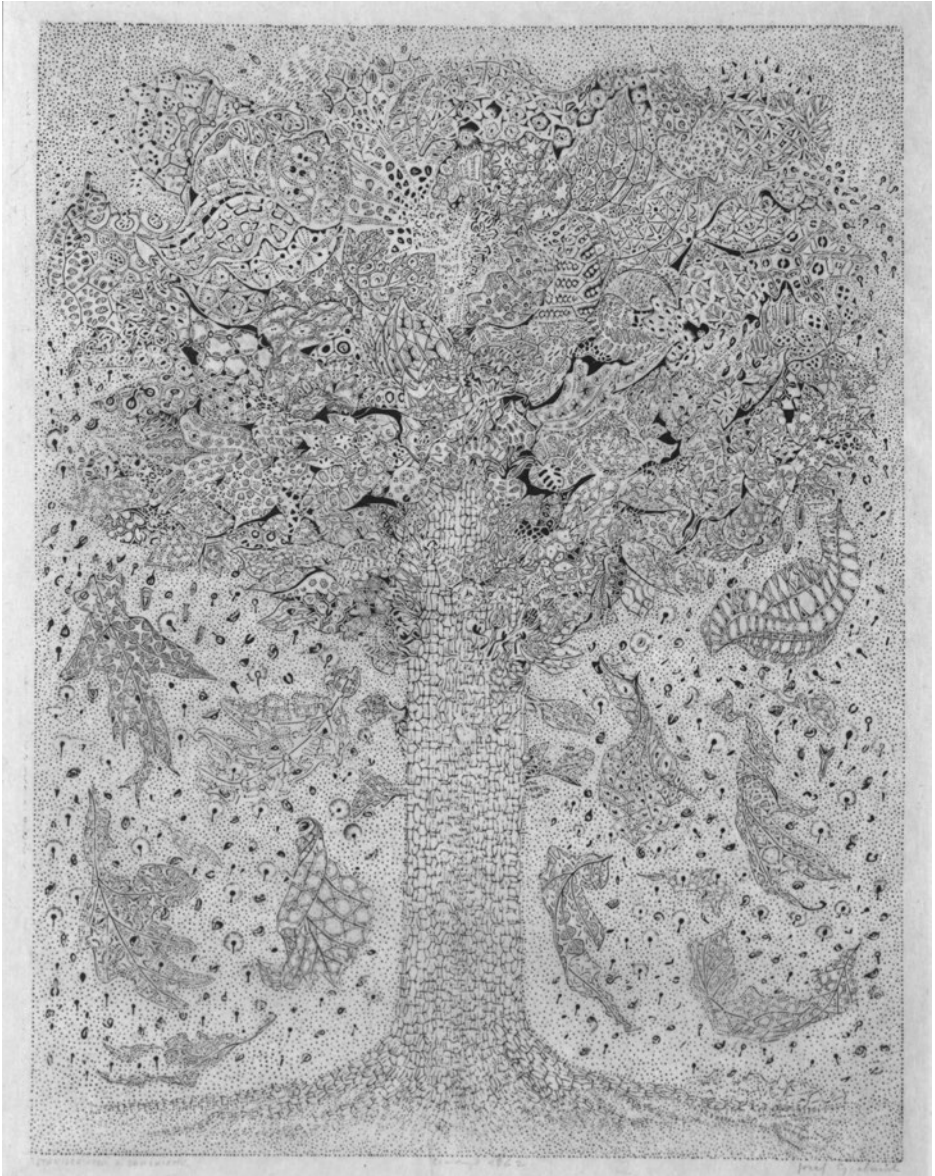
bruyt 58 v.

J. J. J. J.

Podróż dookoła karty gorączkowej
(dédiée à Jurek Panek), 1961,
linoryt, bibułka japońska 19,8 x 39,5
nr inw. MJG AH 3706

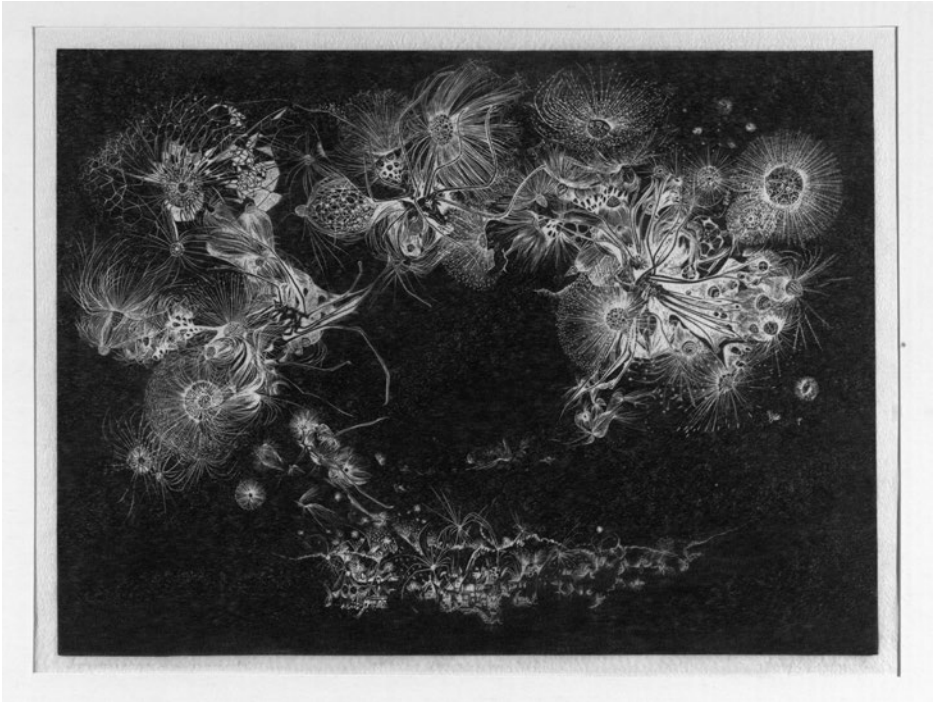


Stanisławowi K. Dawskiemu, 1962
linoryt, bibułka japońska 35,4 x 27,2
nr inw. MJG AH 3697



Improwizacja – Elukubracja fantazyjna
i krotchwila (dedykowana Andrew Stasikowi), 1963,
linoryt, bibułka chińska, 34,7 x 29,8
nr inw. MJG AH 3698

Improwizacja dla Grażynki, 1963
linoryt, papier, 20 x 27
nr inw. MJG AH 5110



Improwizacja dla Grażynki V, 1966
linoryt, bibułka japońska, 19,6 x 15,7
nr inw. MJG AH 5098

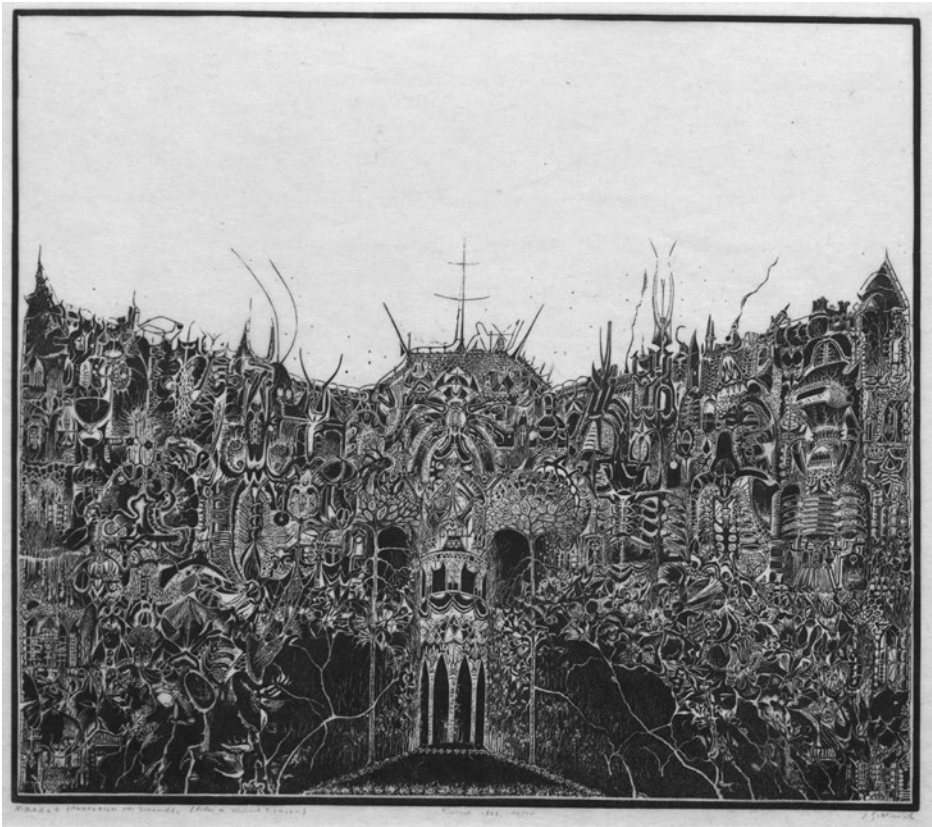


Flowers and leaves of the of

Improwizacja dla Grażynki VI, 1966
linoryt, bibułka japońska 32,2 x 22
nr inw. MJG AH 5099



N. B. O. G. z B. Sanatorium VII
„Bukowiec”, (dédiée à Wojciech Siemion), 1964,
linoryt, bibułka japońska, 29,6 x 33,6
nr inw. MJG AH 3707



bez tytułu (Hradczany, z El Greka), 1968
mezzotinta, papier 19 x 16
nr inw. MJG AH 5097



Fig. 1. The Cathedral of St. Peter.

J. G. G. G. G.
1888

Wszystkie prace Józefa Gielniaka są własnością Muzeum Karkonoskiego w Jeleniej Górze, które na podstawie Umowy na udostępnienie wizerunków eksponatów z dnia 10.02.2021 r. udzieliło zgody na nieodpłatne ich zamieszczenie w Krakowskim Przeglądzie Notarialnym nr 1/2021.