

Jacek Grela

(Akademia Kujawsko – Pomorska w Bydgoszczy)

ORCID: 0000-0001-6800-3361

Termin zawity do zaskarżania uchwał właścicieli lokali

ABSTRACT

Deadline for challenging resolutions of apartment owners

The issue of appealing against resolutions of owners of separate premises has already received numerous opinions from both jurisprudence and legal scholars. Discussed, among others: the active and passive locus standi of the parties in the process in which a given resolution was challenged, attention was paid to the legal nature of the request in which the resolution was challenged, and finally, the nature of the sanction for the defectiveness of the legal act was indicated. However, as it turns out, not all issues were discussed, and certainly not all emerging doubts were resolved. An example of an institution causing divergences of views both in legal science and jurisprudence is the essence of the deadline for appealing against a resolution. This article attempts to solve the difficulties that arise in this area.

Słowa kluczowe: prawo rzeczowe, własność lokali, uchwały właścicieli, zaskarżanie uchwał, terminy zawite

1. Uwagi wstępne

Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali¹:

„1. Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

1a. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

¹ Tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 ze zm. – dalej: „u.w.l.”.

2. Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.”

Wskazane przepisy prawa zostały już gruntownie omówione w orzecznictwie i literaturze przedmiotu. Wypowiedzi dotyczyły głównie: legitymacji procesowej stron w postępowaniu, w którym zakwestionowano daną uchwałę², charakteru żądania, a więc czy wyrok sądu uwzględniający powództwo uchyla, unieważnia czy stwierdza nieważność uchwały³, przesłanek zaskarżenia uchwały wymienionych w art. 25 ust. 1 u.w.l.⁴ oraz problematyki obowiązywania podjętej uchwały i jej wstrzymania na podstawie art. 25 ust. 2 u.w.l.⁵. Wreszcie wskazano, że ustawodawca konstruując powództwo w art. 25 u.w.l. zastąpił sankcję wadliwości czynności prawnych w postaci nieważności bezwzględnej, sankcją nieważności względnej (wzruszalności)⁶. Z kolei odnośnie sześciotygodniowego terminu zawartego w art. 25 ust. 1a u.w.l. podkreśla się, że obowiązuje on niezależnie od tego, w jakim trybie została podjęta uchwała. Zróżnicowanie dotyczy daty początkowej, od której liczy się jego bieg. Jeżeli uchwała została podjęta na zebraniu, termin na jej zaskarżenie biegnie od dnia podjęcia na zebraniu, a jeśli uchwałę podjęto w drodze indywidualnego zbierania głosów, termin do jej zaskarżenia rozpoczyna bieg od dnia zawiadomienia skarżącego właściciela lokalu. Jeśli zaś głosowanie nad uchwałą odbywało się w trybie mieszanym (częściowo na zebraniu, a częściowo indywidualnie), obowiązek powiadomienia na piśmie o treści takiej uchwały dotyczy wszystkich właścicieli lokali, zarówno tych, którzy głosowali na zebraniu, jak i tych, którzy nie uczestniczyli w głosowaniu, ponieważ osoby obecne na zebraniu również nie wiedzą, czy uchwała dojdzie do skutku, czy nie. W konsekwencji termin ten biegnie indywidualnie dla każdego właściciela lokalu⁷.

Powyższa wypowiedź pozostaje w zgodzie z art. 23 ust. 1 u.w.l., który stanowi, że „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.”

Bezspornie przyjmuje się, że termin do zaskarżenia uchwały ma charakter terminu zawitego prawa materialnego (prekluzyjnego), a zatem nie podlega on przywróceniu ani przedłużeniu.

² G. Bieniek, Z. Marmaj, *Ustawa o własności lokali*, Warszawa 1998, s. 82.

³ I. Szymczak, *Własność lokali. Komentarz*, LEX/el. 2023, art. 25, teza 2.

⁴ R. Dziczek, *Własność lokali, komentarz, wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2006, s. 182-185.

⁵ G. Bieniek, Z. Marmaj, *Ustawa...*, s. 83.

⁶ J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 92.

⁷ I. Szymczak, *Własność lokali...*, art. 25, teza 3.

Podkreśla się, że wzorowano się w tym zakresie na uregulowaniu zawartym w art. 42 § 6 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze⁸.

W starszej literaturze wskazywano, że uregulowanie zawarte w art. 25 u.w.l. ma nie tylko procesowy charakter, ale i materialnoprawny⁹.

Mając na względzie, że uchwały mogą być podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, bądź w sposób mieszany i wyłączając te kwestie przed nawias, na podstawie ust. 1 i ust. 1a art. 25 u.w.l. można zrekonstruować normę prawną, a mianowicie, że „właściciel lokalu może wytoczyć powództwo przeciwko wspólnocie mieszkaniowej, w którym zaskarży uchwałę 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, w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia tej uchwały”.

A *prima vista* pojawia się kwestia, co kryje się pod konstrukcją „wytoczenia powództwa w określonym terminie zawitym od chwili podjęcia uchwały”, a w szczególności jaki wpływ ma to uregulowanie na procesową stronę dochodzenia roszczeń oraz na konieczność powołania podstaw zaskarżenia uchwały wymienionych w art. 25 ust. 1 u.w.l. Od razu należy zauważyć, że zarówno w judykaturze, jak i doktrynie nie ma w tym względzie wypracowanego jednoznacznego stanowiska, a co więcej w nauce prawa na ogół problemy te nie są nadmiernie rozwijane. Tymczasem wyjaśnienie tych wątpliwości ma ogromne znaczenie praktyczne. W zależności bowiem od zajętego stanowiska strona może być zobowiązana w wymienionym terminie do powołania podstaw zaskarżenia uchwały bądź tylko wskazać podstawę faktyczną żądania. Nadto rodzi się pytanie czy strona może rozszerzyć żądanie pozwu mając na względzie przywołany termin zawity, zasady rządzące gromadzeniem materiału dowodowego, a także zasadę aktualności orzekania (art. 316 § 1 k.p.c.).

2. Charakter prawny terminu zawitego

Termin zawity stanowi instytucję prawa cywilnego wchodzącą w zakres tzw. dawności, obok terminów: zasiedzenia, przemilczenia i przedawnienia. Cechą wspólną tych instytucji jest ich związek i uzależnienie od upływu określonego terminu¹⁰. Dodaje się jednocześnie, że przedawnienie i terminy

⁸ Tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 593 – dalej: „pr.spół.”; A. Mączyński, A. Proksa, *Nowe prawo lokalowe z komentarzem*, Kraków 1994, s. 154.

⁹ J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy...*, s. 92.

¹⁰ A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2020, s. 457.

zawite mają charakter ogólny w tym sensie, iż występują we wszystkich działach prawa cywilnego, natomiast zasiedzenie i przemilczenie tylko w prawie rzeczowym¹¹.

Nadto – co jest niezmiernie istotne – zarówno terminy zawite, jak i przemilczenie, odmiennie niż przedawnienie i zasiedzenie, nie są uregulowane w jakikolwiek sposób w przepisach ogólnych¹². Brak tu zatem takich rozwiązań prawnych jak w wypadku art. 117-125 i art. 172-176 k.c. W rezultacie należy przyjąć, że terminy zawite znajdują zastosowanie w sytuacjach ściśle przewidzianych w przepisach szczególnych, które określają długość i początek ich biegu¹³. Mają one charakter norm bezwzględnie wiążących¹⁴.

W związku z tym w literaturze przedmiotu podejmuje się próby nie tyle zdefiniowania instytucji terminu zawitego, gdyż nie byłoby to pożądane ze względu na ich liczbę i różnorodność (choć niektórzy przedstawiciele doktryny podejmują się tego zadania, o czym poniżej), ile stworzenia pewnej listy ich przykładów.

Wymienia się zatem:

- a) terminy do dochodzenia roszczeń posesoryjnych z art. 344 § 2 k.c., roszczeń o wstrzymanie budowy z art. 347 § 2 k.c. oraz roszczeń z rękojmi za wady rzeczy sprzedanej z art. 568 § 1 k.c.;
- b) terminy, z których upływem niewykonywanie ograniczonego prawa rzeczowego wywołuje jego wygaśnięcie (zob. art. 255, 293 § 1 i 297 k.c. co do użytkowania oraz służebności gruntowych i osobistych);
- c) terminy do wytaczania powództw, którymi nie dochodzi się roszczeń, w zasadzie powództw o ukształtowanie stosunku prawnego (np. o uznanie czynności prawnej dokonanej z pokrzywdzeniem wierzycieli za bezskuteczną; zob. art. 534 k.c.; por. ponadto art. 59, 901 § 2, 916 § 2, 940 § 2, 1024 § 2 k.c. itd.);
- d) terminy do wykonania praw kształtujących (np. do przyjęcia oferty, art. 66 k.c.; do uchylenia się od skutków prawnych swego oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu lub groźby, art. 88 § 2 k.c.; zob. również art. 568 § 1, 576 § 1 i 598 § 2 k.c. itd.);

¹¹ Tamże.

¹² Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2019, s. 389.

¹³ Tamże.

¹⁴ Tamże, s. 390.

- e) terminy do dokonania różnych pozasądowych czynności niezbędnych dla zachowania prawa, w szczególności do dokonania wymaganych zawiadomień (np. terminy do zawiadomienia o wadach sprzedanej rzeczy, art. 563 k.c.; zob. również art. 847 k.c. itd.);
- f) różne inne terminy (np. termin określony w art. 187 k.c.)¹⁵.

W innym miejscu wskazano na:

- a) terminy do dochodzenia prawa przed organami państwowymi,
- b) terminy do dokonywania czynności pozasądowych,
- c) terminy wygaśnięcia praw podmiotowych¹⁶.

Niejako w podsumowaniu powyższych rozważań wyrażono trafne zapatrywanie, że praktyczne znaczenie - acz ograniczone - ma podział terminów zawitych na tzw. prekluzję sądową i pozasądową. Pierwsza obejmuje terminy do dochodzenia praw przed sądem lub innym powołanym do tego organem, druga - określa czasową granicę do dokonywania pewnych czynności materialnoprawnych. Bez wątpienia prekluzja sądowa jest bardziej zbliżona do przedawnienia, co nie jest bez wpływu na ocenę możliwości i zakresu stosowania do niej, w drodze analogii, przepisów o przedawnieniu, odnośnie do biegu tych terminów¹⁷.

W literaturze przedmiotu podjęto próbę zdefiniowania prekluzji. Uznano, że można dokonać tego dwojako: albo w sposób negatywny – przez porównanie jej z przedawnieniem, albo pozytywny - przez uwypuklenie jej cech podstawowych. Gdy chodzi o pierwsze określenie, to należy mieć na uwadze, że terminem przedawnienia jest taki termin, który ogranicza pod względem czasowym: a) dochodzenie, b) roszczenia, c) majątkowego, d) a skutkiem jego upływu jest niemożność dochodzenia roszczenia. Termin, któremu brak jest choćby jednej z tych cech, jest terminem zawitym, np. wspomniany już termin do dochodzenia roszczeń posesoryjnych jest terminem zawitym, gdyż jego upływ powoduje - w myśl wyraźnej dyspozycji art. 344 § 2 k.c. - wygaśnięcie tych roszczeń. W sposób pozytywny można terminy zawite określić jako terminy ograniczające w czasie dochodzenie przed powołanym do tego organem lub inną realizację praw podmiotowych (w tym także roszczeń), jeżeli bezskuteczny ich upływ, a więc bezczynność uprawnionego powoduje wygaśnięcie prawa¹⁸.

¹⁵ S. Grzybowski, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1985, s. 296; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne...*, s. 483-484.

¹⁶ Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne...*, s. 389.

¹⁷ A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne...*, s. 484.

¹⁸ Tamże, s. 485.

Wydaje się jednak, że w istocie zdefiniowaniu podlega tylko skutek upływu terminu zawitego, natomiast pozostała jego struktura ze względu na różnorodność wypadków, wymyka się spod możliwości i potrzeby definiowania.

Ów skutek z kolei, to istota terminu zawitego. Z jego upływem bowiem wygasa uprawnienie, bez względu na to, jaki ma charakter (np. roszczenie, uprawnienie kształtujące). Nadto sąd uwzględnia ten fakt z urzędu, a druga strona nie może zrzec się korzystania ze skutków upływu terminu¹⁹. Modyfikacja przez strony tego skutku jest wykluczona²⁰.

W nauce prawa oraz w orzecznictwie zauważalny jest trend, aczkolwiek bardzo ostrożny, do łagodzenia skutków poszczególnych terminów zawitych w określonych sytuacjach. Rozważania dotyczą analogicznego stosowania przepisów o przedawnieniu oraz art. 5 k.c. Nie rozwijając tematu, gdyż nie jest ta kwestia przedmiotem niniejszego artykułu należy zauważyć, że powszechnie podkreśla się, iż konieczna jest daleko posunięta wstrzeźliwość w zakresie analogicznego stosowania art. 117 i n. k.c. do prekluzji. Z kolei wykluczone jest stosowanie art. 5 k.c. w celu złagodzenia skutków upływu terminu zawitego. Trafnie podnosi się, że wraz z upływem terminu zawitego wygasa *ex lege* prawo podmiotowe, co sąd uwzględnia z urzędu. Osoba, na korzyść której działa upływ terminu zawitego, nie nabywa z chwilą jego upływu żadnego zarzutu, który mogłaby przeciwstawić uprawnieniu drugiej strony²¹. Należy jednak zwrócić uwagę, że w judykaturze można spotkać odmienne stanowisko, a mianowicie sąd może w wyjątkowych wypadkach na podstawie art. 5 k.c. nie uwzględnić upływu terminu 6 tygodni przewidzianego w art. 25 ust. 1a u.w.l.²². Zwraca się jednocześnie uwagę, że osobnym przypadkiem jest łagodzenie skutków upływu terminów zawitych na mocy przepisów szczególnych²³. Jako przykład wymienia się art. 42 § 8 pr.spół., zgodnie z którym „sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w § 6, jeżeli utrzymanie uchwały walnego zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne”.

3. Rola terminu zawitego w postępowaniu sądowym

¹⁹ E. Gniewek, P. Machnikowski, *Zarys prawa cywilnego*, Warszawa 2018, s. 135.

²⁰ P. Zakrzewski [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna (art. 1-125)*, red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa 2018, art. 117, teza 59.

²¹ Tamże, tezy 69 i nast.

²² Wyrok SN z 17 listopada 2016 r., IV CSK 107/16.

²³ Tamże, teza 75.

Z oczywistych względów dalsze rozważania będą dotyczyły – przywołanej już – tzw. prekluzji sądowej, a więc takiej, która obejmuje terminy do dochodzenia praw przed sądem lub innym powołanym do tego organem. Trafnie uznano w nauce prawa – wprowadzając wypowiedź do art. 25 u.w.l. – że uregulowanie to ma nie tylko procesowy charakter, ale i materialnoprawny²⁴. Tym niemniej zachodzą podstawy do postawienia tezy o generalnym wydźwięku, a mianowicie, że prekluzja sądowa co do zasady ma charakter zarówno materialnoprawny, jak i procesowy. Innymi słowy, pomimo że jej źródłem jest norma materialnoprawna, to wywiera ona również doniosłe skutki w sferze prawa formalnego.

W przypadku terminu do dochodzenia prawa przed organami państwowymi, w szczególności przed sądem, przepis prawa na ogół jednoznacznie wskazuje początek terminu, jego długość i czynność, której należy dokonać, aby termin został dochowany. Niekiedy jednakże może pojawić się problem z jednoznacznym określeniem początku terminu zawitego, np. Sąd Najwyższy wskazał m.in., że po uznaniu przez sąd bezskuteczności czynności prawnej dłużnika z osobą trzecią z powodu pokrzywdzenia wierzyciela, termin do wystąpienia z żądaniem uznania bezskuteczności czynności rozporządzającej korzyścią między osobą trzecią, a osobą czwartą (art. 534 k.c.) liczy się od daty jej dokonania²⁵. Co do zasady jednakże określenie tego punktu czasowego nie powinno nastręczać większych trudności, co z kolei sprawia, że nie ma podstaw do analogicznego stosowania przepisów o początku biegu i długości terminów przedawnienia (art. 118 i 120 k.c.) do terminów zawitych²⁶.

Zatem, np. art. 344 § 2 k.c. stanowi, że „roszczenie wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia; zgodnie z art. 534 k.c. uznania czynności prawnej dokonanej z pokrzywdzeniem wierzycieli za bezskuteczną nie można żądać po upływie lat pięciu od daty tej czynności; z kolei w myśl art. 25 ust. 1a u.w.l. powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały”.

Oznacza to, że przed upływem danego terminu zawitego, musi zostać skutecznie wytoczone powództwo. W wypadku przedawnienia wytoczenie powództwa sprawia, że zgodnie z art. 123 § pkt 1 k.c. następuje jego przerwa i po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo (art. 124 § 1 k.c.). Co istotne jednak, „w razie przerwania przedawnienia przez czynność w postępowaniu przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym przedawnienie nie biegnie na nowo, dopóki postępowanie to nie zostanie zakończone” (art. 124 § 2 k.c.). Oczywiście należy mieć na względzie,

²⁴ J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy...*, s. 92.

²⁵ Uchwała SN z 28 stycznia 2016 r., III CZP 99/15.

²⁶ J. Ignatowicz, *Bieg terminów zawitych w obrocie podlegającym orzecznictwu sądów powszechnych*, ZNIBPS 1976, nr 5, s. 18.

że przerwanie biegu przedawnienia na podstawie art. 123 § 1 pkt 1 k.c. następuje co do zasady w granicach żądania pozwu. Przedmiotowa zmiana powództwa polegająca na tym, że powód występuje z nowym roszczeniem zamiast lub obok roszczenia pierwotnego (art. 193 § 3 k.p.c.), prowadzi do przerwania biegu przedawnienia, jednak w odniesieniu do nowego roszczenia przerwa nastąpi dopiero w chwili, gdy powód skutecznie dokonał jego zgłoszenia²⁷. W rezultacie w tym wypadku powstaje swoista przestrzeń w postępowaniu sądowym, która pomimo upływu rzeczywistego terminu, pozwala traktować czas postępowania, jako „niedotknięty” przedawnieniem. To z kolei powoduje, że strona m.in. może rozszerzyć pierwotne żądanie i przez reguły gromadzenia materiału dowodowego oczekiwać urzeczywistnienia zasady aktualności orzekania wyrażonej w art. 316 § 1 k.p.c.

Podkreślenia wymaga, że zmiana przedmiotowa jest czynnością procesową powoda, która może polegać na przekształceniu obu elementów powództwa (żądanie i podstawa faktyczna) bądź jednego z nich. Najdalej idącym przekształceniem powództwa jest jednoczesna zmiana podstawy faktycznej i zmiana żądania²⁸. Rozszerzenie powództwa w istocie jest nowym żądaniem, dla którego ustawodawca przewiduje co do zasady formę pisemną (art. 193 § 2¹ zd. 1 k.p.c.), każe stosować odpowiednio przepisy o pozwie (art. 193 § 2¹ zd. 2 k.p.c.), a co do skutków wskazuje, że „jeżeli powód występuje z nowym roszczeniem zamiast lub obok roszczenia pierwotnego, skutki przewidziane w artykule poprzedzającym rozpoczynają się z chwilą, w której roszczenie to powód zgłosił na rozprawie w obecności pozwanego, w innych zaś wypadkach - z chwilą doręczenia pozwanemu pisma zawierającego zmianę i odpowiadającego wymaganiom pozwu” (art. 193 § 3 k.p.c.).

Rygoryzm terminu zawitego jest zdecydowanie dalej idący, niż terminu przedawnienia. W tym wypadku, wytoczenie powództwa nie przerywa terminu zawitego i w dalszym ciągu on biegnie. Brak bowiem jakichkolwiek podstaw, aby stosować tu analogię przerwy przedawnienia. Wyjątkowo w odniesieniu do terminów zawitych, które mają na celu wyłącznie ochronę interesu stron, dopuszczalne jest powołanie się na uznanie prawa jako okoliczność przerywającą bieg terminu²⁹. Tym niemniej powyższe sprawia, że rozszerzenie powództwa staje się ograniczone w czasie, reguły gromadzenia materiału dowodowego też są zdeteminowane trwaniem tego terminu (należy bowiem pamiętać, że przedmiotem dowodu są tylko fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.), a po upływie terminu zawitego podstawa faktyczna powództwa nie

²⁷ Wyrok SN 7 listopada 2014 r., IV CSK 82/14.

²⁸ M. Manowska [w:] A. Adamczuk, P. Pruś, M. Radwan, M. Sieńko, E. Stefańska, M. Manowska, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz aktualizowany. Tom I. Art. 1-477(16)*, LEX/el. 2022, art. 193, tezy 1 i 8.

²⁹ M. Pyziak-Szafnicka [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna*, red. P. Księżak, Warszawa 2014, art. 117, teza 50; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne...*, s. 391.

może być już modyfikowana), a zasada aktualności orzekania musi uwzględniać upływ terminu zawitego.

4. Poglądy przedstawicieli nauki prawa na temat znaczenia terminu zawitego zawartego w art. 25 ust. 1a u.w.l. dla toku postępowania o uchylenie uchwały właścicieli

Poszczególni autorzy reprezentują różnorodne podejścia do przedstawionego problemu. Niektóre wypowiedzi omijają sedno omawianego zagadnienia wskazując jedynie, że określony termin jest terminem zawitym (prekluzyjnym). Z jego upływem wygasa prawo domagania się uchylenia uchwał³⁰.

W innym miejscu zwrócono jednakże uwagę, że judykatura utożsamia z tym terminem niekiedy prekluzę wskazania podstaw zaskarżenia. Innymi słowy, w terminie 6 tygodni należy nie tylko wytoczyć powództwo, ale także podać wszystkie podstawy, które, zdaniem skarżącego, uzasadniają uchylenie uchwały. Zdaniem autora stanowisko to trzeba uznać za nazbyt rygorystyczne. W praktyce można zaobserwować raczej dość łagodne podejście sądów do tej kwestii, sprowadzające się do twierdzenia, że powoływanie nowych podstaw zaskarżenia uchwały możliwe jest także po wytoczeniu powództwa. Przytaczanie nowych podstaw zaskarżenia po wytoczeniu powództwa jest zatem dopuszczalne, jeżeli uzasadnione jest to okolicznościami danej sprawy. Przytaczanie ich natomiast dopiero w apelacji sprzeciwia się ogólnym regułom procesu. Obserwując jednak wspomniane już dość łagodne podejście sądów można stwierdzić, że w sprawach o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej zakres kognicji sądu rozumiany jest szeroko, sądy zaś nie są związane zarzutami zgłoszonymi w pozwie, lecz treścią zaskarżonej uchwały. Uprawnione jest zatem twierdzenie, że wytoczenie powództwa uruchamia kontrolę sądową, w toku której przy ustaleniu wystąpienia przesłanki przemawiającej za uchyleniem uchwały sąd orzeka w tym przedmiocie bez względu na to, czy zarzut taki został sformułowany w pozwie³¹.

Podobnie uznał kolejny przedstawiciel nauki prawa. Stwierdził bowiem m.in., że pogląd, iż po upływie wskazanego w art. 25 ust. 1a u.w.l. terminu wykluczone jest powoływanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały, nie zasługuje na aprobatę. Jego zdaniem, jak trafnie przyjął Sąd Najwyższy³², nie ma przeszkód do tego, by po wytoczeniu powództwa o uchylenie

³⁰ A. Gola [w:] *Ustawa o własności lokali. Komentarz* [w:] *Nieruchomości*, Warszawa 2001, art. 25, teza 3; podobnie: J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy...*, s. 91; G. Bieniek, Z. Marmaj, *Ustawa o własności...*, s. 82; M. Balwicka-Szczyrba [w:] *Komentarz do niektórych przepisów ustawy o własności lokali* [w:] *Zarząd majątkiem wspólnym. Komentarz*, Warszawa 2016, art. 25, teza III.1; I. Szymczak, *Własność lokali...*, art. 25, teza 3.

³¹ K. Buliński [w:] *Własność lokali. Komentarz*, red. H. Izdebski, Warszawa 2023, art. 25, tezy 9 i 10.

³² Wyrok SN z 20 kwietnia 2011 r., I CSK 540/10.

uchwały właścicieli lokali powoływać nowe podstawy zaskarżenia; dotyczy to również sytuacji, w której upłynął już sześciotygodniowy termin do wystąpienia z powództwem o uchylenie uchwały. W ocenie Sądu Najwyższego przeciwna wykładnia art. 25 ust. 1 u.w.l. mogłaby skłaniać właściciela skarżącego uchwałę do powoływania „na zapas” dodatkowych, a nawet wszystkich wymienionych w przepisie podstaw zaskarżenia. Nie ulega natomiast wątpliwości, że uprawnienie do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej – ograniczone przewidzianym w art. 25 ust. 1a u.w.l. terminem zawitym prawa materialnego – wygasa, gdy skarżący ograniczył zakres zaskarżenia jedynie do części uchwały lub poszczególnych jej postanowień, nie kwestionując pozostałych. W takim wypadku w zakresie, w jakim uchwała nie została zakwestionowana, co do zasady uchwała uprawomocnia się i późniejsze rozszerzenie powództwa na inne jej postanowienia, niebędące przedmiotem wcześniejszego zaskarżenia, musi być potraktowane jako nowe zaskarżenie uchwały. Skuteczność rozszerzenia powództwa zależy od tego, czy zostało ono dokonane w terminie przewidzianym w art. 25 ust. 1a u.w.l. Jeżeli skarżący uczynił to po terminie, powództwo w rozszerzonej części podlega oddaleniu, gdyż uprawnienie do zaskarżenia uchwały w tej części wygasło wraz z jego upływem³³.

Prezentowane jest również wręcz odwrotne stanowisko. Otóż podkreślono, że przepis art. 25 ust. 1a u.w.l. przez określenie terminu do zaskarzania uchwały, stwarza jednocześnie prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia, a zatem po upływie wskazanego w nim terminu wykluczone jest powoływanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały stosownie do art. 25 ust. 1 u.w.l.³⁴.

5. Stanowisko judykatury na temat znaczenia terminu zawitego zawartego w art. 25 ust. 1a u.w.l. dla toku postępowania o uchylenie uchwały właścicieli

Od razu należy podkreślić, że stanowisko to nie jest jednolite. Nawet można uznać, że różnorodność zapatrywań przedstawicieli nauki prawa w istocie stanowi refleks poglądów wyrażanych w orzecznictwie.

Gruntownej analizy dorobku judykatury w zakresie analizowanego problemu, dokonano tworząc tzw. linię orzecznictwa³⁵. W konkluzji jej autor stwierdził, że przywołane przez niego orzecznictwo pozwala wskazać, iż dominuje pogląd o prekluzji w powoływaniu podstaw zaskarżenia. To oznacza, że 6 tygodniowy termin dotyczy nie tylko zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu, ale

³³ K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, Warszawa 2024, art. 25, teza 34.

³⁴ A. Doliwa, *Komentarz do ustawy o własności lokali* [w:] *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2021, art. 25, teza 13.

³⁵ M. Z. Sondej, *Prekluzja w powoływaniu podstaw zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej*, LEX/el. 2018.

też przytoczenia zarzutów przeciwko niej. Nieograniczona czasowo możliwość powoływania podstaw zaskarżenia, pozostaje bowiem w sprzeczności z celem zakreslenia czasowych ram na zaskarżenie uchwały, jakim jest szybka stabilizacja stosunków między wspólnotą mieszkaniową a jej członkami.

Reprezentatywnym judykatem Sądu Najwyższego optującym za tym, że powód może przytaczać podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej w ciągu całego postępowania, jest cytowany już wyrok z 20 kwietnia 2011 r., (I CSK 540/10). Stwierdzono w nim m.in., że nie można uznać, iż ewentualna prekluzja w zakresie powoływania podstaw zaskarżenia do sądu uchwały właścicieli lokali wynika w drodze analogii z art. 88 k.c. (...) Sąd dokonuje badań i ustaleń okoliczności uzasadniających uchylenie uchwały według stanu na dzień jej podjęcia. Nie ma natomiast przeszkód do tego, by po wytoczeniu powództwa powoływać nowe podstawy zaskarżenia po upływie terminu 6 tygodni. Przeciwna wykładnia art. 25 ust. 1 u.w.l. mogłaby skłaniać właścicieli zaskarżających uchwały do powoływania nawet wszystkich czterech wskazanych w tym przepisie podstaw.

Powyższe orzeczenie pozostaje niejako w kontrze do kolejnego wyroku Sądu Najwyższego³⁶, dającego podstawę do postawienia tezy, że powód musi przytoczyć wszystkie podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej w zawitym terminie, pod rygorem utraty powoływania się na nie w toku dalszego postępowania. Sąd Najwyższy podniósł bowiem m.in., że niemożliwe jest powoływanie nowych okoliczności, mogących stanowić podstawę do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli, które nie zostały podniesione w terminie przewidzianym w art. 88 k.c., a więc w piśmie uchylającym się od skutków złożonego oświadczenia woli.

W obu orzeczeniach Sąd Najwyższy odwołał się do art. 88 k.c., co tylko może stanowić pewną ilustrację problemu. Przypomnieć trzeba, że zgodnie z tym przepisem „uprawnienie do uchylenia się wygasa: w razie błędu - z upływem roku od jego wykrycia, a w razie groźby - z upływem roku od chwili, kiedy stan obawy ustał”.

Powołane w ww. linii orzecznictwa judykaty sądów powszechnych w istocie korespondują z jednym bądź z drugim ze wskazanych nurtów w orzecznictwie Sądu Najwyższego.

³⁶ Wyrok SN z 9 października 1984 r., I CR 257/84.

6. Podsumowanie

Poddając analizie zarówno wypowiedzi doktryny, jak i judykatury należy dojść do wniosku, że prezentowana problematyka wymaga swoistego uporządkowania. Przywołane poglądy poruszają bowiem różne prawne instytucje od terminu zawitego, przez podstawy zaskarżenia uchwały aż do zarzutów, które mogą zostać podniesione przez skarżącego. Tymczasem wskazano już powyżej, że uregulowanie zawarte w art. 25 ust. 1 i 1a u.w.l. wymaga kompleksowego spojrzenia łącznie z perspektywy prawa materialnego i prawa formalnego. Należy jeszcze raz przytoczyć zrekonstruowaną powyżej normę prawną. Otóż zgodnie z nią: „właściciel lokalu może wytoczyć powództwo przeciwko wspólnocie mieszkaniowej, w którym zaskarży uchwałę 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, w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia tej uchwały”.

Zatem podjęcie danej uchwały daje początek możliwości jej zaskarżenia. Oczywiście uchwała może być zaskarżona w całości bądź w części, czyli odnośnie wszystkich bądź tylko niektórych jej postanowień. W sumie w tym wypadku panuje zgoda, że w części niezaskarżonej właściciel może wytoczyć powództwo tylko pod warunkiem, iż „zmieści” się w kolejnym sześciotygodniowym terminie. Można wówczas powiedzieć, że *de facto* powód rozszerza powództwo w ten sposób, iż obok dotychczasowego żądania występuje z nowym roszczeniem. W związku z tym spór ogniskuje się wokół zagadnienia jaki charakter mają skutki prawne w obu tych wypadkach ze względu na bieg, a następnie upływ omawianego terminu zawitego.

Nie ulega wątpliwości, że właściciel lokalu zobowiązany jest w terminie 6 tygodni, od chwili podjęcia danej uchwały, wytoczyć powództwo, przedmiotem którego będzie żądanie uchylecia tej uchwały. Bezsposornie chodzi o skuteczne wytoczenie powództwa, a więc którego nośnikiem jest pozew bez braków formalnych oraz należycie opłacony.

Przypomnieć należy, że żądanie powoda powinno być dokładnie określone w pozwie (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.), ale może również – o czym była już mowa - zostać zmienione w toku postępowania (art. 193 k.p.c.). W świetle art. 321 § 1 k.p.c. przy wyrokowaniu sąd nie może orzekać co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem powoda, ani zasądzić ponad żądanie. Określone w pozwie żądanie jest zindywidualizowane przytoczonymi przez powoda okolicznościami faktycznymi (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c.)³⁷. Jednocześnie dodaje się, że związanie sądu granicami żądania nie oznacza, że sąd jest związany w sposób bezwzględny samym sformułowaniem żądania. Jeżeli jego treść

³⁷ A. Jakubecki [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Artykuły 1–366*, red. T. Wiśniewski, Warszawa 2021, art. 321, tezy 1 i 3.

sformułowana jest niewłaściwie, niewyraźnie lub nieprecyzyjnie, sąd może, a nawet ma obowiązek odpowiednio je zmodyfikować, jednakże zgodnie z wolą powoda i w ramach podstawy faktycznej powództwa. Oczywiście ingerencja sądu w tym zakresie nie może być zbyt daleko idąca. W tym przypadku chodzi wyłącznie o nadanie objawionej w treści pozwu woli powoda poprawnej jurydycznie formy³⁸.

Znamienne jest ww. stwierdzenie, a mianowicie, że musi się to odbyć „zgodnie z wolą powoda i w ramach podstawy faktycznej powództwa”. Wyrazem obowiązywania wiążącej sąd zasady dyspozycyjności, przewidzianej w art. 321 § 1 k.p.c., jest zakaz orzekania o czymś innym niż żądał powód, w innym rozmiarze oraz na innej podstawie faktycznej niż przez niego przedstawiona³⁹. Żądanie z przywołaną w celu jego uzasadnienia podstawą faktyczną wyznacza granice przedmiotu procesu (treść roszczenia procesowego), a zarazem dopuszczalne ramy rozpoznania i rozstrzygnięcia sądu (art. 321 § 1 k.p.c.)⁴⁰.

W rezultacie wskazanie przez właściciela lokalu podstawy faktycznej żądania, którą sądy *meriti* są bezwzględnie związane, oznacza przytoczenie okoliczności obrazujących szeroko rozumianą wadliwość danej uchwały (bądź tylko niektórych jej postanowień). Ściśle rzecz ujmując są to zarzuty względem uchwały poparte odpowiednimi faktami. Stwierdzono już, że co do zasady strona może dokonać zmiany podstawy faktycznej żądania. Jednakże zasada ta – o czym była już mowa – modyfikowana jest w tym wypadku sześciotygodniowym terminem zawitym. Przyjmując przeciwną interpretację należałoby przyjąć, że skoro wytoczenie powództwa mieści w sobie element podstawy faktycznej, to właściciel może skarżyć uchwałę w zasadzie bezterminowo w zależności od tego jaka nowa okoliczność (zarzut) pojawi się w jego koncepcji. Tymczasem mając na uwadze pewność obrotu oraz przyjętą przez ustawodawcę zasadę wzruszalności jako sankcji wadliwości uchwał właścicieli, z całą stanowczością stwierdzić należy, że właściciel co do zasady musi zdawać sobie sprawę z tego w jakim zakresie uchwała mu nie odpowiada. Termin 6 tygodni jest w pełni wystarczający na przemyślenie tych kwestii. W rezultacie całkowicie błędne są te poglądy i wypowiedzi, które dają właścicielowi lokalu możliwość kwestionowania uchwały, a więc formułowania nowych (kolejnych) zarzutów po upływie terminu zawitego.

Zwrócono już uwagę, że teoretycznie termin ten biegnie także po wytoczeniu powództwa, jednakże w praktyce na czas postępowania sądowego przypadnie niewielki jego fragment.

³⁸ Tamże, teza 7.

³⁹ Postanowienie SN z 16 lutego 2023 r., I CSK 4403/22.

⁴⁰ Wyrok SN z 16 września 2022 r., II CSKP 543/22.

Przypomnieć bowiem trzeba, że w wypadku terminów zawitych brak podstaw do analogicznego wykorzystania instytucji przerwy przedawnienia uregulowanej w art. 123 § 1 pkt 1 k.c.

Natomiast zupełnie czymś innym jest problematyka podstaw zaskarżenia uchwały, wymienionych w art. 25 ust. 1 u.w.l. W tym wypadku należy je rozumieć jako stypizowane formy mogących zaistnieć naruszeń uchwały. Co więcej, zaskarżyć ją można z powodu niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela. Ostatnia przesłanka wskazuje na otwartość katalogu potencjalnych wadliwości, co trafnie podkreśla się w literaturze przedmiotu⁴¹. Zatem przytoczenie podstaw (przesłanek) z art. 25 ust. 1 u.w.l. oznacza podanie podstawy faktycznej (zarzutów) uzasadniającej je. W tym zakresie zawarta w tym przepisie norma ma charakter materialnoprawny, skutkuje bowiem sankcją w postaci nieważności względnej, a więc uregulowaniem charakterystycznym dla prawa cywilnego materialnego. Wobec tego w pełni ma zastosowanie zasada *da mihi factum, dabo tibi ius*.

Przedstawiony tok rozumowania i jego konkluzje mogą pozostawiać pewien niedosyt, w szczególności gdy chodzi o sprzeczność uchwały z przepisami prawa w sytuacji upływu terminu zawitego. Wydaje się jednak, że jest to tylko pozorny problem, ponieważ zwrócono powyżej uwagę na różne możliwości wyjścia z tego impasu w wyjątkowych okolicznościach, od próby zastosowania art. 5 k.c., po możliwość wytoczenia powództwa na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. Podkreśla się w doktrynie i w zasadzie powszechnie przyjmuje się, że w wypadkach szczególnie rażącego naruszenia prawa można uznać uchwałę wspólnoty mieszkaniowej za nieważną na podstawie art. 58 k.c. (nieważność bezwzględna). Na taką nieważność może powołać się każda zainteresowana osoba, nie będąc związana terminem, o którym mowa w art. 25 ust. 1a u.w.l. Stwierdzenie nieważności lub nieistnienia uchwały można uzyskać w drodze powództwa o ustalenie nieważności uchwały (art. 189 k.p.c.) lub powództwa o stwierdzenie nieważności czynności prawnej, której przesłanką jest nieważność uchwały; ponieważ istnieje ona z mocy prawa, powinna być brana przez sąd pod uwagę z urzędu, niezależnie od tego, czy zgłoszony został właściwy zarzut⁴².

Bibliografia:

Literatura:

Balwicka-Szczyrba M. [w:] *Komentarz do niektórych przepisów ustawy o własności lokali* [w:] *Zarząd majątkiem wspólnym. Komentarz*, Warszawa 2016.

⁴¹ R. Dzięczek, *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2021, art. 25, teza 8.

⁴² Tamże, teza 4.

- Bieniek G., Marmaj Z., *Ustawa o własności lokali*, Warszawa 1998.
- Buliński K. [w:] *Własność lokali. Komentarz*, red. Izdebski H., Warszawa 2023.
- Doliwa A., *Komentarz do ustawy o własności lokali* [w:] *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2021.
- Dziczek R., *Własność lokali, komentarz, wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2006.
- Dziczek R. *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2021.
- Gniewek E., Machnikowski P., *Zarys prawa cywilnego*, Warszawa 2018.
- Gola A. [w:] *Ustawa o własności lokali. Komentarz* [w:] *Nieruchomości*, Warszawa 2001.
- Grzybowski S., *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1985.
- Ignatowicz J., *Bieg terminów zawitych w obrocie podlegającym orzecznictwu sądów powszechnych*, ZNIBPS 1976, nr 5.
- Ignatowicz J., *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995.
- Jakubecki A. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Artykuły 1–366*, red. Wiśniewski T., Warszawa 2021.
- Manowska M.[w:] Adamczuk A., Prus P., Radwan M., Sieńko M., Stefańska E., Manowska M., *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz aktualizowany. Tom I. Art. 1-477(16)*, LEX/el. 2022.
- Mączyński A., Proksa A., *Nowe prawo lokalowe z komentarzem*, Kraków 1994.
- Osajda K. (red. serii), Lackoroński B. (red. tomu), *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, Warszawa 2024.
- Pyziak-Szafnicka M. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna*, red. Księżak P., Warszawa 2014.
- Radwański Z., Olejniczak A., *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2019.
- Sondej M. Z., *Prekluzja w powoływaniu podstaw zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej*, LEX/el. 2018.
- Szymczak I., *Własność lokali. Komentarz*, LEX/el. 2023.
- Wolter A., Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2020.
- Zakrzewski P. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna (art. 1-125)*, red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa 2018.

Orzecznictwo

- Wyrok SN z 9 października 1984 r., I CR 257/84.
- Wyrok SN z 20 kwietnia 2011 r., I CSK 540/10.
- Wyrok SN 7 listopada 2014 r., IV CSK 82/14.
- Uchwała SN z 28 stycznia 2016 r., III CZP 99/15.
- Wyrok SN z 17 listopada 2016 r., IV CSK 107/16.

Wyrok SN z 16 września 2022 r., II CSKP 543/22.

Postanowienie SN z 16 lutego 2023 r., I CSK 4403/22.

ABSTRAKT

Problematyka obejmująca zaskarżanie uchwał właścicieli wyodrębnionych lokali doczekała się już licznych wypowiedzi zarówno judykatury, jak i nauki prawa. Omówiono m.in. legitymację czynną i bierną stron w procesie, w którym zakwestionowano daną uchwałę, zwrócono uwagę na charakter prawny żądania, w którym zaskarżono uchwałę, wreszcie wskazano na charakter sankcji wadliwości czynności prawnej. Jak się jednak okazuje nie wszystkie zagadnienia zostały omówione, a na pewno nie rozstrzygnięto wszelkich nasuwających się wątpliwości. Przykładem instytucji wywołującej rozbieżności poglądów zarówno w nauce prawa, jak i judykaturze jest istota terminu zawitego do zaskarżenia uchwały. W niniejszym artykule podjęto próbę rozwiązania pojawiających się w tym zakresie trudności.

e-mail: jgrela67@gmail.com