

Warszawa, dnia 11 października 2017 r.

OPINIA PRAWNA

Zleceniodawca: Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Pelikanów 2A do 8E w Piasecznie.

Przedmiot: Ocena prawna projektu statutu Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Pelikanów 2A do 8E w Piasecznie.

Ocenę prawną przedstawionego projektu statutu Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Pelikanów 2A do 8E w Piasecznie, należy w pierwszej kolejności rozpocząć od udzielenia odpowiedzi na to, czy tego rodzaju akt prawny mający stać się przedmiotem stosownej uchwały, w ogóle może regulować wewnętrzne funkcjonowanie takiej jednostki organizacyjnej jaką jest Wspólnota Mieszkaniowa.

Przede wszystkim, przepisy ustawy z dnia 24 czerwca z 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 Nr 80 poz. 903 wraz z późn. zm.), regulującej zasady funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, nie przewidują prawnej możliwości uchwalania przez wspólnoty mieszkaniowe statutów. Brak jest w tej ustawie jakiegokolwiek regulacji prawnej dającej wspólnocie mieszkaniowej kompetencję do uchwalania statutu.

W zakresie prawnej możliwości uchwalania przez wspólnoty mieszkaniowe statutów wypowiedziały się jednak sądy powszechne. I tak, Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 15 lutego 2006 r. sygn. akt I ACa 778/05 podniósł, iż „(...) Sąd Apelacyjny podziela natomiast podniesiony przez pozwaną zarzut odnoszący się do nadania mocy nadrzędnej nad uchwałami członków wspólnoty statutowi i uzależnienia możliwości wprowadzania zmian w organach od uprzedniej zmiany statutu. Na tle kodeksowej regulacji zawartej w art. 331 § 1 k.c., która weszła w życie z dniem 25 września 2003 r., a zatem obowiązywała w chwili podjęcia uchwał, odnoszącej się do tak zwanych "ułamnych" osób prawnych, przyjęto zasadę, że do jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych. Wiąże się z tym zarezerwowana dotychczas dla osób prawnych możliwość powołania organów i

uchwalenia statutu (art. 38), jednakże brak jest w odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych regulacji ustawowej, która - jak w przypadku choćby spółdzielni - uzależniałaby ocenę prawidłowości kwestionowanej uchwały od jej zgodności z postanowieniami statutu (art. 42 prawa spółdzielczego). Jedynymi kryteriami oceny mogą być zatem wprowadzone w art. 25 ust. 1 ustawy, co w odniesieniu do okoliczności rozpoznawanej sprawy nakazuje zbadanie podjętych uchwał pod kątem zgodności z przepisami prawa i zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością. Przesłanka zgodności z umową, do której nawiązuje Sąd Okręgowy, odnosi się natomiast do tych sytuacji, w których w umowie o ustanowienie własności lokali, bądź osobnej umowie zawartej w formie aktu notarialnego określono sposób zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 1 ustawy). Taka umowa, jak ustalił Sąd Okręgowy, nie została jednak zawarta”.

Z kolei, jak wypowiedział się Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 8 listopada 2012 r. sygn. akt V ACa 497/12, „(...) Uwagi Sądu Apelacyjnego przy rozpoznawaniu apelacji powoda nie mogła ująć jednocześnie okoliczność, że uchwała nr (...) poprzez uchylene statutu i Regulaminu Zebrań Wspólnoty przywracała w istocie stan zgodny z prawem, stąd zarzuty apelacji powoda pod adresem orzeczenia Sądu Okręgowego w żadnym wypadku nie mogły odnieść zamierzonego rezultatu.

Należało jednocześnie wyjść od stwierdzenia, że poczynając od postanowienia z dnia 10 grudnia 2004r. III CK 55/04 (OSNC 2005, nr 12, poz. 12) w orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest pogląd, iż nowelizacja kodeksu cywilnego dokonana ustawą z dnia 14 lutego 2003r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 49, poz. 408), która weszła w życie w dniu 25 września 2003r. pozwala na przyjęcie, że w świetle art. 331 k.c. wspólnota mieszkaniowa należy do jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną (art. 6 u.w.l.).

Zgodnie z brzmieniem § 1 art. 331 k.c. do tych jednostek organizacyjnych, którym doktryna przydała nazwę „osoby ustawowe” stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych. Jednocześnie podmiotowy status wspólnoty, wyposażonej w zdolność prawną i związana z tym odrębność sprzeciwia się utożsamianiu jej działań (zaniechań) z działaniem (zaniechaniem) właścicieli lokali tworzących tę wspólnotę (por. uchwała Sądu Najwyższego z 28 lutego 2006r. III CZP 5/06, OSNC 2007, nr 1, poz. 6). Stąd, jako podmiot prawny typu korporacyjnego wspólnota mieszkaniowa składa oświadczenia woli w formie uchwały odpowiedniego organu. Podstawowe zatem znaczenie mają we wspólnocie uchwały właścicieli lokali podejmowane na zebraniu albo w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, gdy uchwała może też być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania (art. 23 ust. 1 u.w.l.).

W związku z powyższym należy mieć na uwadze, że tworząc trzecią kategorię osób ustawodawca, gdy chodzi o uregulowanie ich sytuacji prawnej, posłużył się metodą odesłania. Z racji znacznego podobieństwa tych osób do osób prawnych, nakazał stosować do nich odpowiednio przepisy o osobach prawnych, które jednocześnie dotyczą ogólnie osób

prawnych, stąd niewątpliwie w ich przypadku znajduje zastosowanie reguła wyrażona w art. 35 k.c. Podobnie, jak w odniesieniu do osób prawnych, powstanie, ustrój i ustanie osób ustawowych regulują właściwe dla nich przepisy, gdy tymi w odniesieniu do wspólnoty mieszkaniowej są przepisy ustawy o własności lokali.

Z regulacji przytoczonej wyżej wynika również, że organizację i sposób działania osób prawnych, oprócz właściwych przepisów, może także określać ich statut, **gdy jego istnienie przewiduje przepis dotyczący powstania, ustroju i ustania danej osoby prawnej, a takiego przepisu brak w regulacjach prawnych ustawy o własności lokali.**

W przypadku, gdy ustawa przewiduje istnienie statutu stanowi on ogół norm, które określają zadania i środki dla realizacji praw i obowiązków osoby prawnej, a także strukturę organizacyjną osoby prawnej i sposób jej działania. Postanowienia statutu osoby prawnej mają dla niej moc wiążącą i mogą one, w określonych statutowo sprawach, odsyłać do wydanych regulaminów regulujących „uznaniowo” poszczególne kwestie związane z funkcjonowaniem danej osoby prawnej.

W przypadku wspólnoty mieszkaniowej **mocy wiążącej dla wspólnoty nie mogły mieć zatem tak postanowienia Statutu jak i postanowienia Regulaminu**, zwłaszcza w sytuacji, gdy Statut określonej kwestii nie poddawał pod regulację Regulaminową (por. § 8 pkt 7 Statutu wspólnoty mieszkaniowej).

Jak podkreśla się w doktrynie, w przypadku wspólnoty mieszkaniowej, funkcję statutu w rozumieniu art. 35 k.c. spełniają postanowienia umowy, które obok przepisów ustawy o własności lokali regulującej powstanie, ustrój i wygaśnięcie wspólnoty, określają także sposób działania wspólnoty.

Zgodnie z art. 1 u.w.l. ustawa określa między innymi zarząd nieruchomością wspólną, gdy przepisy rozdziału 4 o zarządzie nieruchomością wspólną mają charakter względnie obowiązujący. Mogą one mieć zastosowanie jedynie wtedy, gdy właściciele lokali w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali, albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego nie określą sposobu zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 3 w zw. z ust. 1 u.w.l.).

W związku z powyższym **regulowanie w drodze uchwały wspólnoty spraw statutowych tudzież regulaminowych nie miało oparcia w obowiązującym prawie** i uchylenie uchwał w tym przedmiocie „przywracało” jedynie stan zgodny z prawem, którego w żadnym wypadku nie mogło wzruszyć wystąpienie z powództwem o uchybienie takiej uchwały wspólnoty.

Podkreślenia bowiem wymaga, że wspólnota mieszkaniowa może być tylko i wyłącznie podmiotem praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną (por. wyrok Sądu Najwyższego z 15 października 2008 r. I CSK 110/08, LEX nr 658169).

Stąd uchwały właścicieli mogą być podejmowane tylko w sprawach czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną (wymienionych przykładowo w art. 22 art. 3 u.w.l. i dotyczyć wyłącznie spraw zarządu nieruchomością wspólną. Jedyny wyjątek od tej reguły odnosi się do przypadków objętych dyspozycją art. 22 ust. 4 u.w.l.

Właściciele lokali nie mogą zatem podejmować żadnych uchwał, które ingerują w prawa odrębnej własności lokali, jak też przedmiotowo wykraczają poza sprawy zarządu nieruchomością wspólną (por. wyrok Sądu Najwyższego z 3 kwietnia 2009 r., II CSK 600/08, LEX nr 500188)”.
.

Reasumując, jak wynika z wyżej zacytowanych orzeczeń, wspólnota mieszkaniowa nie jest uprawniona do podejmowania uchwał w sprawie uchwalania statutu. Przepisy ustawy z dnia 24 czerwca z 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 Nr 80 poz. 903 wraz z późn. zm.) nie zawierają bowiem takich regulacji, które dawałyby wspólnotom uprawnienie do uchwalania statutów. Wspólnoty mieszkaniowe mogą wyłącznie podejmować uchwały w sprawach czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną (wymienionych przykładowo w art. 22 art. 3 u.w.l.) i dotyczyć wyłącznie spraw zarządu nieruchomością wspólną. W tej sytuacji, szczegółowa analiza zapisów przedstawionego do oceny projektu statutu Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Pelikanów 2A do 8E w Piasecznie jest zbędna, bowiem statut jako taki nie może w ogóle stać się przedmiotem uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Niedopuszczalne jest więc regulowanie przez wspólnotę swoich spraw w drodze statutu. A zatem, Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Pelikanów 2A i 8E w Piasecznie nie może podjąć uchwały w przedmiocie uchwalenia statutu. Jeśli zaś taki statut był już wcześniej uchwalony, to w obecnej chwili winna być podjęta przez tę Wspólnotę uchwała w przedmiocie jego uchylenia.

Kancelaria Radcy Prawnego
Marcin Badowski
ul. Hoża 66/68 lok. 301, 00-682 Warszawa
NIP 521-169-80-17, REGON 141545864
tel. 501 559 529


MARCIN BADOWSKI
radca prawny