

Prawo wewnętrzne wspólnot mieszkaniowych – pojęcie i zasady

Internal law of housing communities – concept and principles

Внутреннее право товариществ собственников жилья – понятие и принципы

Внутрішнє право житлових громад – поняття та принципи

DOMINIK TYRAWA

Dr hab., Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II

e-mail: dominik.tyrawa@kul.pl, <https://orcid.org/0000-0001-6385-9726>

Streszczenie: Zagadnienie prawa wewnętrznego wspólnot mieszkaniowych nie było dotychczas podejmowane w literaturze przedmiotu w sposób kompleksowy. Problematyka ta jest niezwykle ważna z uwagi na to, że ułomnych osób prawnych w naszym kraju jest blisko pięć milionów. Prawo wewnętrzne wspólnot mieszkaniowych to konkretyzacja rozwiązań ustawowych, ale przede wszystkim system ten każdorazowo odzwierciedla specyfikę działania każdej wspólnoty mieszkaniowej z osobna. Są to zwłaszcza uchwały podejmowane przez wspólnotę, ale należy pamiętać też o innych, specyficznych dla tego systemu źródłach. Ich uzupełnieniem są zasady ogólne, których wyróżnienie jest niezwykle istotne, bo dopełnia złożoną problematykę podejmowania przez wspólnotę mieszkaniową uchwał. Niniejsze opracowanie bazuje na najnowszych poglądach doktryny oraz na orzecznictwie sądowym.

Słowa kluczowe: wspólnota mieszkaniowa, prawo wewnętrzne wspólnot mieszkaniowych, uchwały, zasady ogólne

Summary: The issue of the internal law of housing communities has not been dealt with comprehensively in the literature of the subject so far. This issue is extremely important given that there are nearly five million entities without legal personality in our country. The internal law of housing communities is a concretization of statutory solutions, but most importantly, the system each time reflects the specificity of the operation of each housing community separately. These are especially resolutions passed by the community, but other sources specific to this system should also be kept in mind. This issue is complemented by general principles, the distinction of which is extremely important, because it completes the complex issue of resolutions by the housing community. This study is based on the latest views of doctrine and judicial decisions.

Key words: housing community, the internal law of housing communities, resolutions, general principles

Резюме: Вопрос о внутреннем праве товариществ собственников жилья до сих пор не был всесторонне рассмотрен в литературе. Этот вопрос чрезвычайно важен в связи с тем, что в нашей стране насчитывается около пяти миллионов неполноценных юридических лиц. Внутреннее право товариществ собственников жилья является конкретизацией законодательных решений, но в большей степени эта система отражает специфику деятельности каждого товарищества собственников жилья в отдельности. Это, в частности, решения, принятые товариществами, но следует помнить и о других источниках, специфичных для данной системы. Они дополнены общими правилами, упоминание которых чрезвычайно важно, поскольку дополняет всю сложность вопроса о принятии решений товариществами собственников жилья. Настоящее исследование основано на последних положениях доктрины и судебных решениях.

Ключевые слова: товарищество собственников жилья, внутреннее право товариществ собственников жилья, решения, общие принципы

Резюме: Питання внутрішнього права житлових громад досі в літературі вичерпно не обговорювалося. Це питання є надзвичайно важливим у зв'язку з тим, що в нашій державі налічується близько п'яти мільйонів юридичних осіб з обмеженими можливостями. Внутрішнє право житлових громад є конкретизацією нормативно-правових рішень, але перш за все ця система щоразу відображає специфіку функціонування кожної з житлових громад окремо. Особливо це рішення, прийняті громадою, але слід пам'ятати і про інші джерела, характерні для цієї системи. Вони доповнені загальними правилами, розрізнення яких є надзвичайно важливим, оскільки завершують комплексне питання прийняття житловою громадою резолюцій. Це дослідження базується на останніх поглядах доктрини та судових рішеннях.

Ключові слова: житлова громада, внутрішнє законодавство житлових громад, постанови, загальні принципи

Wstęp

W polskim systemie prawnym, w szczególności w systemie prawa publicznego, funkcjonuje pojęcie „wspólnot”, tj. wspólnoty samorządowej¹ czy wspólnoty gruntowej². Ponadto w powszechnym użyciu jest pojęcie Wspólnoty Europejskiej czy też Wspólnot Europejskich, mimo że mamy do czynienia z pojęciami historycznymi, które co do zasady zastąpiła Unia Europejska.

We wszystkich tych przypadkach akcentuje się pojęcie wspólnoty, gdzie dana materia (dobro) ma charakter wspólny, każdy z jej członków za nią odpowiada, każdy powinien ponosić koszty związane z jej utrzymaniem, ale każdy też będzie upoważniony do korzystania z powstałych w ten sposób owoców czy pożytków. Akcentowanie wspólnotowego charakteru wskazuje na więź członków, która co do zasady ma charakter przymusowy. Ale oprócz przymusu, który może kojarzyć się w sposób pejoratywny, głównym celem jest wspólna odpowiedzialność i wspólne korzystanie z takiej struktury, z pewnej całości, jako materii wspólnej.

Także na gruncie prawa prywatnego (cywilnego) funkcjonuje pojęcie wspólnoty, w tym przypadku wspólnoty mieszkaniowej. Szacuje się, że w Rzeczypospolitej Polskiej funkcjonuje około pięciu milionów takich podmiotów. Ta imponująca liczba wskazuje, że problematyka wspólnot mieszkaniowych winna być przeanalizowana w sposób wyczerpujący w doktrynie, szczególnie że mamy do czynienia z instytucją, która w sposób bardzo istotny oddziałuje na obrót prawny, będąc

¹ Por. art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 559, gdzie określa się wspólnotę jako lokalną, art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym, tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 528, gdzie także pojawia się określenie lokalna wspólnota samorządowa, czy też art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa, tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 547.

² Ustawa z dnia 23 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 140.

podmiotem tychże stosunków. Ponadto funkcjonowanie tych podmiotów wpływa na osoby, które posiadają lokale wchodzące w skład określonej nieruchomości, a co za tym idzie na osoby (i ich najbliższych), które realizują przysługujące im z tego tytułu prawa podmiotowe, w tym w szczególności prawo do mieszkania, co przekłada się na istotne zjawiska społeczne z tym związane. Tak jednak nie jest, na co wskazują nie tylko problemy faktyczne w zakresie działania tychże podmiotów, ale przede wszystkim rozbudowane orzecznictwo sądowe, będące odzwierciedleniem problemów faktycznych.

Pojęcie wspólnoty mieszkaniowej do polskiego systemu prawnego wprowadziła ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali³. Ustawa ta zaczęła obowiązywać z dniem 1 stycznia 1995 r. i swoimi regulacjami wprowadziła ona *lex specialis* w zakresie przepisów o współwłasności, które regulują art. 195–221 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny⁴. Wprowadzenie przepisów szczególnych w zakresie współwłasności, odbiegających od ogólnej reguły zawartej w K.c., wynikało z faktu, że tylko w ten sposób możliwa jest efektywna realizacja prawa własności we wspólnocie mieszkaniowej. Regulacja zawarta w ustawie o własności lokali, to jest wyrażanie woli większością głosów poprzez przysługujące udziały, pozwala w efektywny sposób zarządzać sprawami wspólnoty, co nie byłoby możliwe (bądź też byłoby znacznie utrudnione) w przypadku zastosowania zasad zawartych w K.c. Mamy w tym przypadku do czynienia ze „swoistą hybrydą własności i współwłasności”⁵.

U podstaw rozwiązań wprowadzonych przez ustawę o własności lokali leżały doświadczenia i analogiczne rozwiązania charakterystyczne dla krajów Europy zachodniej⁶. Aktualnie, po dwudziestu pięciu latach obowiązywania, coraz częściej zwraca się uwagę na dezaktualizację rozwiązań tego aktu prawnego i konieczność gruntownej jego nowelizacji oraz jednocześnie podkreśla się fragmentaryczność wprowadzanych rozwiązań⁷. Wśród głównych powodów konieczności wprowadzenia kompleksowych zmian w ustawie o własności lokali wskazuje się przede wszystkim potrzebę dostosowania obowiązujących regulacji do zmieniającej się rzeczywistości technologicznej, społecznej czy ekonomicznej, a przede wszystkim do sfery legislacji, problemów prawnych⁸, które uwidaczniają się w obrocie prawnym

³ Tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1048.

⁴ Tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 (dalej: K.c.).

⁵ L. Myczkowski, *Własność budynków i lokali oraz inne prawa rzeczowe w praktyce*, Warszawa 2005, s. 171.

⁶ I. Szymczak, *Wspólnota mieszkaniowa*, Warszawa 2014, s. 27.

⁷ Taż, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2020, s. 21–23.

⁸ Tamże, s. 19.

i aktualnym orzecznictwie sądowym, nie tylko sądów powszechnych i Sądu Najwyższego, ale także sądów administracyjnych⁹.

Zadaniem tego opracowania jest prezentacja pojęcia podstawowego w funkcjonowaniu wspólnot mieszkaniowych, tj. pojęcia prawa wewnętrznego tychże podmiotów oraz zasad w tym zakresie, które determinują sposób działania i mogą być swoistym drogowskazem w zastosowaniu przepisów szczególnych. Jak dotychczas problematyka ta, będąca kluczową w zrozumieniu funkcjonowania tychże podmiotów, nie była w większej skali podejmowana w doktrynie. Opracowanie to oparte zostało przede wszystkim na aktualnym orzecznictwie sądowym, które w sposób niezwykle precyzyjny uzupełnia istniejące luki interpretacyjne, odnoszące się do faktycznego działania tychże podmiotów.

Nie wolno także pominąć walorów społecznych opracowania, gdyż bardzo mocne zakorzenienie wspólnot mieszkaniowych w obrocie prawnym w naszym kraju powoduje, że wszelkie wątpliwości faktyczne winny być analizowane i komentowane w doktrynie prawnej. Pominęto dyskusyjną kwestię statusu prawnego tychże podmiotów¹⁰, gdyż mimo doniosłości tej problematyki, pozostaje ona poza głównym problemem tego opracowania.

1. Koncepcja prawa wewnętrznego wspólnot mieszkaniowych

Wspólnoty mieszkaniowe, czyli podmioty powstające z mocy samego prawa, to ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości¹¹. Podmioty te są przymusowym zrzeszeniem wszystkich właścicieli lokali wchodzących w skład danej nieruchomości budynkowej. Lokale te mogą być wyodrębnione lub niewyodrębnione, a ich charakter może być mieszkalny lub użytkowy¹².

⁹ Szerzej na temat „ułamności” ustawy o własności lokali zob. Z. Truszkiewicz, *Podstawowe ułamności ustawy o własności lokali*, w: *Własność lokali. Teraźniejszość i perspektywy*, red. A. Kaźmierczyk, E. Badura, Warszawa 2020, s. 3–23.

¹⁰ Mamy w tym przypadku do czynienia z tzw. ułomną osobą prawną, co wynika wprost z zasady prawnej sformułowanej w uchwale siedmiu sędziów SN z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, LEX nr 323147. Szerzej na temat wątpliwości, które wywołała powyższa uchwała w zakresie zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej zob. A. Sikorska-Lewandowska, *Zakres zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej*, Przegląd Sądowy 2019, nr 6, s. 47 i nast. Szerzej na temat orzecznictwa SN w tym zakresie por. M. Gutowski, *Problematyka zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej (na tle orzecznictwa SN)*, Państwo i Prawo 2009, nr 2, s. 28 i nast.

¹¹ Art. 6 ustawy o własności lokali.

¹² Wyrok WSA w Warszawie z dnia 26 września 2019 r., VII SA/Wa 572/19, LEX nr 3038572.

Podstawowym pojęciem tego opracowania jest pojęcie „prawa wewnętrznego wspólnoty mieszkaniowej”. Aby właściwie zdefiniować to zagadnienie, trzeba najpierw określić, czym będzie pojęcie „prawa wewnętrznego”. Pierwszym problemem z tym związanym jest to, że pojęcie prawa wewnętrznego w naukach prawnych (przede wszystkim w zakresie teorii prawa) w zdecydowanej większości przypadków będzie używane w odniesieniu do wewnętrznego (krajowego) porządku prawnego. Prawo wewnętrzne (krajowe) w takim przypadku będzie zestawiane na zasadzie kontrastu z pojęciem prawa zewnętrznego (prawa międzynarodowego czy też prawa narodów)¹³. Jednocześnie należy zauważyć, że w dobie globalizacji, unifikacji, europeizacji i harmonizacji prawa porządki te wzajemnie się przenikają, a dotychczas ostry podział przestaje obowiązywać. Uwaga ta jest na tyle cenna, że także w przypadku zestawienia prawa zewnętrznego wspólnoty mieszkaniowej i prawa wewnętrznego tejże, ostre rozgraniczenie będzie utrudnione, a w niektórych przypadkach wręcz niemożliwe.

Pojęcie „prawa wewnętrznego” używane jest też w stosunku do podmiotów autonomicznych, odrębnych od samego państwa (jego organów i urzędów). Jako przykład szczególny w tym zakresie można wskazać kościoły i związki wyznaniowe. W tym miejscu należy postawić pytanie, czy pojęcie „prawa wewnętrznego”, które używane jest co do zasady do podmiotów prawa publicznego, będzie mogło być użyte w stosunku do wspólnoty mieszkaniowej, czyli instytucji czy też jednostki organizacyjnej prawa prywatnego. Wydaje się, że użycie wskazanego pojęcia w kontekście tej instytucji będzie zasadne, to zaś oznacza, że właściwe jest operowanie pojęciem prawa wewnętrznego wspólnot mieszkaniowych.

Jak wskazano powyżej, obok prawa wewnętrznego możliwe jest wyróżnienie prawa zewnętrznego wspólnoty. *De facto* mamy w tym przypadku do czynienia z normami i przepisami konstytucyjnymi (stojącymi najwyżej w hierarchii źródeł prawa), jak i normami oraz przepisami ustawowymi, przede wszystkim z zakresu K.c., ustawy o własności lokali oraz ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece¹⁴. System norm i przepisów pochodzących spoza wspólnoty mieszkaniowej dopełniają regulacje z zakresu prawa publicznego. Przede wszystkim należy tutaj wskazać ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane¹⁵, ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne¹⁶, ustawę z dnia 13 września 1996 r.

¹³ L. Morawski, *Wstęp do prawoznawstwa*, Toruń 2000, s. 26.

¹⁴ Tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 2204.

¹⁵ Tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 2351.

¹⁶ Tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 716.

o utrzymaniu czystości i porządku w gminach¹⁷, przepisy rachunkowo¹⁸-podatkowe¹⁹ oraz przepisy prawa miejscowego, właściwe dla każdej wspólnoty z osobną, w zależności od jej miejsca położenia²⁰. Nie wolno także pomijać przepisów proceduralnych, odnoszących się do występowania wspólnoty mieszkaniowej przed sądami powszechnymi²¹, jak i w postępowaniach administracyjnych²² czy sądowo-administracyjnych²³.

Czym w takim razie będzie prawo wewnętrzne wspólnoty mieszkaniowej? W tym zakresie należy postawić następujące pytania:

- 1) Czy pojęcie to występuje w obrocie prawnym?
- 2) Jaka będzie charakterystyka tego pojęcia?
- 3) Jakie będą przejawy tego zjawiska?
- 4) Jak będzie można zdefiniować to pojęcie?
- 5) Jakie czynniki na nie wpływają?

Wydaje się, że tak postawione pytania pozwolą przynajmniej zarysować koncepcję prawa wewnętrznego wspólnoty mieszkaniowej.

Odpowiedź na pierwsze z postawionych pytań będzie pozytywna, gdyż w przypadku prawa wewnętrznego wspólnoty mieszkaniowej mówimy o prawie umownym

¹⁷ Tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 888.

¹⁸ Według art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali zarząd lub zarządca nieruchomości muszą prowadzić ewidencję pozaksięgową finansów związanych z nieruchomością wspólną. Przyjmuje się, że nie ma obowiązku, by księgi były prowadzone zgodnie z ustawą z dnia 24 września 1994 r. o rachunkowości, tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 217, niemniej możliwe jest stosowanie tychże przepisów, tak aby sposób prowadzenia księgowości był transparentny. Dokumentacja księgowa prowadzona być winna w sposób przewidziany w ustawie o rachunkowości dla mikroprzedsiębiorstw, zob. wyrok SA w Katowicach z dnia 28 czerwca 2018 r., I ACa 11/18, LEX nr 2549888 czy też wyrok SA w Warszawie z dnia 4 maja 2018 r., VI ACa 1450/16, LEX nr 2566274.

¹⁹ Należy w tym zakresie wskazać choćby art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1800, w świetle którego przepisy te mają również zastosowanie do jednostek organizacyjnych niemających osobowości prawnej, czyli m.in. wspólnot mieszkaniowych. Szerzej na temat sytuacji, w których działalność wspólnoty mieszkaniowej wpływa na powstanie zobowiązania o charakterze podatkowym, zob. E. Śleszyńska, *Gospodarka, rachunkowość, podatki oraz rozrachunki wspólnoty mieszkaniowej*, Warszawa 2013, s. 364 i nast.

²⁰ Przykładem szczególnym, wskazującym oddziaływanie prawa miejscowego na wspólnotę mieszkaniową, będą przepisy odnoszące się do gospodarowania odpadami komunalnymi, precyzujące m.in. wysokość opłat czy częstotliwość odbioru odpadów, por. D. Tyrawa, *Model gospodarowania odpadami komunalnymi we wspólnocie mieszkaniowej*, Przegląd Prawno-Ekonomiczny 2019, nr 46, s. 108–131.

²¹ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1805.

²² Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 735.

²³ Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 329.

(analogicznie jak to będzie w przypadku spółdzielni mieszkaniowych²⁴, zakładów pracy, fundacji, stowarzyszeń) uchwalanym przez daną (konkretną) wspólnotę mieszkaniową. Wyróżnienie prawa wewnętrznego będzie możliwe także w przypadku innych osób prawnych (np. spółek kapitałowych), ale też podmiotów zaliczanych do administracji publicznej, w odniesieniu do urzędów administracji publicznej, zakładów budżetowych czy agencji wykonawczych. Jednocześnie należy podkreślić, że stosowanie daleko posuniętej analogii i wykorzystywanie dorobku doktryny prawa publicznego w odniesieniu do podmiotów prawa prywatnego, może powodować błędne wnioski końcowe i trzeba być w tym zakresie niezwykle ostrożnym.

Kolejne pytanie dotyczy charakterystyki tego pojęcia. Mamy w tym przypadku do czynienia z konkretyzacją działalności wspólnoty, systemem powstającym wewnątrz tychże podmiotów. Wydaje się, że mamy więc do czynienia z aktami woli (czynnościami), które mogą mieć zarówno charakter generalny, konkretno-indywidualny, jak i mieszany²⁵. Różnorodność tych czynności (przede wszystkim uchwał) odzwierciedla się w możliwości wskazania, że uchwały te będą miały charakter aktów prawokształtujących, kreują bowiem stosunki cywilnoprawne łączące właścicieli nieruchomości wspólnej²⁶. Także inne uchwały wspólnoty będą miały charakter cywilnoprawny, np. uchwały dotyczące kształtowania składu zarządu wspólnoty mieszkaniowej, uchwały w sprawie udzielenia członkom zarządu abso-lutorium, uchwały w sprawie zmiany określonego w umowie sposobu zarządu nieruchomością wspólną czy uchwały mające za przedmiot jakąś formę rozporządzenia nieruchomością wspólną, przy czym te ostatnie są konieczne, gdyż dwutorowo oddziaływać będą na prawo publiczne i wiązać się będą z możliwością uzyskania przez wnioskodawców stosownych decyzji administracyjnoprawnych²⁷.

Należy wskazać, że nie każda uchwała jest czynnością prawną, gdyż nie jest wykluczone podjęcie uchwały o treści prawnie obojętnej, np. zawierającej podziękowanie dla członka zarządu wspólnoty w związku z pracą, którą wykonał na jej rzecz²⁸. Takie „prawo przedmiotowe” będzie co do zasady działać tylko do wewnątrz i będzie

²⁴ Por. wyrok SN z dnia 28 stycznia 2016 r., III CSK 79/15, LEX nr 1998555; postanowienie SN z dnia 12 lipca 2019 r., I CSK 711/18, LEX nr 2727481 czy też wyrok SA w Warszawie z dnia 22 czerwca 2016 r., I ACa 1261/15, LEX nr 2157765.

²⁵ Tylko poprzez wykładnię aktu można jednoznacznie stwierdzić, z jakimi normami mamy w nim do czynienia, por. Z. Ziemiński, „Akt normatywny” czy „akt prawotwórczy”, Państwo i Prawo 1993, z. 11–12, s. 97.

²⁶ Dotyczy to uchwał w zakresie przyjęcia rocznego planu gospodarczego oraz ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu i innych kosztów związanych z nieruchomością wspólną.

²⁷ A. Sikorska-Lewandowska, *Uchwały właścicieli lokali. Studium prawne*, Warszawa 2017, s. 34.

²⁸ Por. Z. Radwański, w: *System Prawa Prywatnego*, t. 2. *Prawo cywilne. Część ogólna*, red. Z. Radwański, A. Olejniczak, Warszawa 2008, s. 183.

zawężone tylko do spraw pozostających we właściwości tegoż podmiotu. Dodatkowo możliwe jest wskazanie ograniczonego zakresu podmiotowego adresatów tychże czynności cywilnoprawnych, czyli osób (fizycznych, prawnych, jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej) będących właścicielami lokali we wspólnocie mieszkaniowej czy też posiadających inny tytuł prawny do tychże lokali.

Jak już zostało wskazane powyżej, podstawowym źródłem powstawania prawa wewnętrznego będą instrumenty prawne, które wskazuje ustawa o własności lokali, tj. uchwały wspólnot mieszkaniowych²⁹, które co do zasady w większości przypadków będą czynnościami prawnymi³⁰. Uchwały, jako akty woli wspólnoty mieszkaniowej, należy przeciwstawić podejmowaniu decyzji we wspólnocie mieszkaniowej przez zarząd wspólnoty³¹, który czyni to samodzielnie, w odniesieniu do czynności zwykłego zarządu. Czynności te nie mają definicji ustawowej, a także żaden akt nie wskazuje ich w sposób wyczerpujący³². Czynności te odnoszą się do załatwiania wszelkich spraw bieżących³³. Uchwały muszą być podejmowane w przypadku spraw, które przekraczają zakres czynności zwykłego zarządu³⁴.

²⁹ Na temat form podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej zob. G. Wolak, *O formie podejmowania uchwał przez zebranie właścicieli lokali*, Nowy Przegląd Notarialny 2015, nr 1, s. 31 i nast.

³⁰ Szerzej na ten temat zob. A. Sikorska-Lewandowska, *Uchwały właścicieli lokali...*, s. 31.

³¹ Zarząd w tym przypadku kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz (M. Szewczyk, *Reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej*, Radca Prawny 2001, nr 1, s. 65 i nast. czy też I. Szymczak, *Wspólnota mieszkaniowa...*, s. 199–203) oraz w stosunkach między poszczególnymi właścicielami (zob. J. Kozińska, *Status prawny zarządu wspólnoty mieszkaniowej – zagadnienia wybrane*, Rejent 2003, nr 11, s. 114 i nast.).

³² Wyliczenie wskazane w art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali ma charakter najbardziej reprezentatywny dla kategorii czynności przekraczających zwykły zarząd, niemniej nie jest to wyliczenie wyczerpujące, zob. wyrok SA w Białymstoku z dnia 21 maja 2015 r., I ACa 68/15, LEX nr 1734652.

³³ Por. w tym zakresie: uchwała SN z dnia 6 czerwca 2012 r., III CZP 25/12, LEX nr 1230240; uchwała SN z dnia 18 października 2013 r., III CZP 42/13, LEX nr 1385887; uchwała NSA w Warszawie z dnia 13 listopada 2012 r., II OPS 2/12, LEX nr 1226666; wyrok NSA w Warszawie z dnia 6 grudnia 2006 r., II OSK 858/06, LEX nr 319169; wyrok NSA w Warszawie z dnia 6 lipca 2012 r., II OSK 654/11, LEX nr 1219257; wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 26 maja 2009 r., I SA/Wr 81/09, LEX nr 534603; wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 4 sierpnia 2011 r., I SA/Wr 944/11, LEX nr 1085474; wyrok WSA w Gliwicach z dnia 7 czerwca 2019 r., II SA/Gl 1073/18, LEX nr 2693085; wyrok SA w Szczecinie z dnia 12 lipca 2006 r., I ACa 183/06, LEX nr 279981; wyrok SA w Lublinie z dnia 6 kwietnia 2011 r., I ACa 103/11, LEX nr 798065; wyrok SA w Krakowie z dnia 5 grudnia 2012 r., I ACa 1117/12, LEX nr 1246688; wyrok SA w Białymstoku z dnia 11 marca 2015 r., I ACa 875/14, LEX nr 1667516.

³⁴ Szczegółowo można w tym zakresie wskazać nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej (wyrok SA w Krakowie z dnia 15 października 2015 r., I ACa 895/15, LEX nr 1842359 czy też wyrok WSA w Krakowie z dnia 24 maja 2019 r., II SA/Kr 292/19, LEX nr 2684038), ingerencję w elewację budynku poprzez umieszczenie reklamy (wyrok SA w Szczecinie z dnia 18 października 2012 r., I ACa 544/12, LEX nr 1237880 czy też wyrok SA w Szczecinie z dnia 6 marca 2014 r., I ACa 679/13, LEX nr 1459043) czy jej docieplenie (wyrok NSA z dnia 20 października 2011 r., II OSK 1477/10, LEX nr 1151897), remont lub wybudowanie nowej instalacji służącej do użytku wspólnego (wyrok WSA w Warszawie

Wyliczenie to ma charakter przykładowy, gdyż niemożliwe jest wyczerpujące wskazanie wszystkich sytuacji, w których mamy do czynienia z czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu. Każdy przypadek, każdą wątpliwość należy rozpatrywać indywidualnie, przez pryzmat nie tylko obowiązujących przepisów prawnych, ale także przez relacje społeczne we wspólnocie mieszkaniowej czy jej sytuację ekonomiczną. Wszystkie te czynniki powodować mogą, że konieczne będzie podejmowanie uchwał także w sytuacji, gdy jest to czynność zwykłego zarządu. Zarząd, który kieruje pracami wspólnoty, może podjąć taką decyzję, aby nie narażać się na zarzuty niegospodarności, niewłaściwego kierowania wspólnotą czy wręcz unikać sytuacji konfliktowych, determinowanych przez relacje ludzkie wewnątrz danej wspólnoty. Uchwały, wywołując skutki cywilnoprawne, prowadzą do powstania, zmiany lub ustania stosunków cywilnoprawnych, a stosunki te będą mieć charakter wewnętrzny (między właścicielami lokali) lub zewnętrzny (wspólnota mieszkaniowa a osoby trzecie)³⁵.

Uzupełniając powyższe, można wskazać, że uchwały właścicieli lokali czy uchwały wspólnot mieszkaniowych (bo mamy w tym przypadku do czynienia z analogicznymi pojęciami) będą mieć charakter trojaki. Pierwszą grupą będą uchwały, w ramach których dochodzi do powtórzenia normy ustawowej, a następnie do jej skonkretyzowania. Przykładem w tym zakresie może być uchwała o wysokości zaliczki na koszty zarządu, a jej konkretyzacja to konkretna kwota, np. 1 zł/m² powierzchni mieszkania. Drugą grupą uchwał będą uchwały, gdzie mamy do czynienia z dyspozycją ustawową, często skonkretyzowaną, a sama wspólnota decyduje czy to o wyborze zaproponowanego wariantu³⁶, czy też powinna przyjąć odpowiedni regulamin szczególnie, wynikający z przepisów ustawowych³⁷.

z dnia 2 marca 2007 r., VII SA/Wa 1836/06, LEX nr 334823; wyrok WSA w Krakowie z dnia 20 maja 2009 r., II SA/Kr 1188/08, LEX nr 558404 czy też wyrok WSA w Rzeszowie z dnia 13 lutego 2019 r., II SA/Rz 1312/18, LEX nr 2650944), usunięcie drzewa z terenu będącego własnością wspólnoty (wyrok WSA w Gliwicach z dnia 9 stycznia 2008 r., II SA/Gl 824/07, LEX nr 451183) czy też wyrażenie zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu użytkowym znajdującym się w budynku wspólnoty mieszkaniowej (wyrok WSA w Warszawie z dnia 2 czerwca 2006 r., VI SA/Wa 174/06, LEX nr 235301; wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 13 września 2012 r., III SA/Wr 183/12, LEX nr 1222438 czy też wyrok SA w Warszawie z dnia 15 listopada 2017 r., VII ACa 974/17, LEX nr 2487711).

³⁵ Zob. A. Sikorska-Lewandowska, *Uchwały właścicieli lokali...*, s. 81.

³⁶ Należy w tym zakresie wskazać art. 45a ust. 8 pkt 1 lit. a prawa energetycznego, w którym wskazano warianty metod, które mogą być wykorzystane do rozliczania kosztów ogrzewania dla budynku wielolokalowego, w którym znajdują się lokale mieszkalne (i użytkowe). Wspólnota ma w tym zakresie wskazane warianty, spośród których należy dokonać konkretnego wyboru.

³⁷ W ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 2028) nałożono obowiązek ciążący na wspólnocie mieszkaniowej (jako właścicielu) albo na zarządcy tejże, polegający na rozliczeniu różnic wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych

Trzecią grupą uchwał będą uchwały, w stosunku do których nie można w sposób jednoznaczny wskazać podstawy prawnej ich podjęcia, jednak ich podjęcie jest konieczne, aby wspólnota funkcjonowała w sposób prawidłowy. Charakter prawny i sposób oddziaływania uchwał nie jest jednolity, gdyż można wskazać zarówno akty prawno-kształtujące, kreujące stosunki cywilnoprawne łączące właścicieli nieruchomości wspólnej³⁸, jak i uchwały, będące odpowiedzią na działalność sprawozdawczą we wspólnocie³⁹.

Istotnym źródłem prawa wewnętrznego, pokłosiem podejmowania uchwał będą różnego rodzaju regulaminy, procesowane w treściach uchwał albo jako ich załączniki. Oddziaływanie tych regulaminów różnić się będzie w sposób znaczący od innych typów uchwał. Pierwszą cechą charakterystyczną tego typu uchwał (w zakresie regulaminów) będzie ich stabilny charakter, gdyż co do zasady powinny one obowiązywać dłuższy czas. Ewentualne zmiany w ich treści będą odzwierciedleniem korekt w zakresie wątpliwości w ich stosowaniu (problemy praktyczne, które się pojawiły) bądź też odzwierciedlać będą ogólne zmiany stanu prawnego, którego konkretyzacja w nich następuje. Drugą cechą charakterystyczną jest to, że mają one zdecydowanie bardziej rozbudowany charakter (charakteryzuje je szczegółowość norm), wskazują system postępowań dozwolonych i zakazanych, regulują często problematyczne kwestie rozliczeń korzystania z mediów dostarczanych do budynku (gaz, woda, ciepło) czy wręcz odnoszą się nie tylko do członków wspólnoty mieszkaniowej i ich rodzin, ale i osób, które pojawiają się na terenie wspólnoty mieszkaniowej (regulamin porządku domowego).

Kolejnym źródłem prawa wewnętrznego wspólnot mieszkaniowych są czynności prawne podejmowane przez zarząd. W przypadku zarządu jednoosobowego „źródłem” prawa wewnętrznego będzie konkretyzacja oświadczenia woli takiego członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej. W przypadku gdy zarząd jest wieloosobowy,

wody (art. 26 ust. 3). Konieczność rozliczenia wynika z faktu, że to wspólnota jest wyłącznym odbiorcą dostarczanej wody i to na niej spoczywa odpowiedzialność za rozliczenie przypadających na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu tych mediów (por. wyrok WSA w Poznaniu z dnia 19 marca 2016 r., I SA/Po 2427/15, LEX nr 2059914).

³⁸ A. Sikorska-Lewandowska, *Charakter prawny uchwały właścicieli lokali*, Przegląd Sądowy 2014, nr 6, s. 107.

³⁹ Z natury rzeczy plan gospodarczy stanowi jedynie pewne założenie do realizacji przez wspólnotę na kolejny rok. Plan gospodarczy nie kreuje żadnych obowiązków dla właścicieli lokali, stanowiąc jedynie zestawienie przewidywanych przychodów wspólnoty i przewidywanych wydatków na dany rok kalendarzowy, zob. szerzej na ten temat wyrok SA w Warszawie z dnia 8 lipca 2020 r., I ACa 402/19, LEX nr 3118853.

możliwe będzie podjęcie przez to ciało kolegialne uchwały⁴⁰, która będzie stanowić jeden z elementów prawa wewnętrznego wspólnoty mieszkaniowej.

Następnym źródłem prawa wewnętrznego wspólnot mieszkaniowych będzie umowa właścicieli lokali. W art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali wskazano, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali⁴¹ albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Wzmiankowana umowa to umowa wskazana w art. 18 ust. 1 cytowanej ustawy. Mamy w tym przypadku do czynienia z pogłębieniem zasady swobody umów, która w tym przypadku przyjmuje swobodę kształtowania sposobu zarządu nieruchomością wspólną⁴². Zarząd nieruchomością wspólną można wprowadzić na dwa sposoby, czy to w ramach umowy ustanawiającej odrębną własność lokali⁴³, czy to w umowie zawartej później⁴⁴ przez wszystkich właścicieli lokali, w tym także przez dotychczasowego właściciela lokali niewyodrębnionych⁴⁵. Należy podkreślić, że skoro mamy do czynienia z konkretyzacją zasady swobody umów, to ustalanie sposobu zarządu w umowie nie będzie obligatoryjne. Brak takiej umowy powoduje, że w sposób automatyczny, wraz z pierwszym aktem przewłaszczenia lokalu na rzecz innej osoby niż dotychczasowy właściciel, nastąpi przejście pod reżim ustawy o własności lokali w przypadku tzw. dużej wspólnoty mieszkaniowej, lub pod reżim Kodeksu cywilnego w przypadku tzw. małej wspólnoty mieszkaniowej⁴⁶. Umowa taka jest źródłem prawa wewnętrznego, bo z racji jej obowiązywania oddziaływać będzie nie tylko na strony teje, ale także na każdego nowego właściciela, który w momencie zakupu lokalu staje się członkiem wspólnoty mieszkaniowej, a co za tym idzie, zobowiązany jest stosować się do prawa wewnętrznego, każdorazowo odmiennego w każdej wspólnocie mieszkaniowej.

⁴⁰ Na taką możliwość wskazywał nieobowiązujący już art. 21 ust. 4 ustawy o własności lokali. Przepis ten wprowadzony został w związku z pandemią koronawirusa, a uchylono go w styczniu 2021 r.

⁴¹ Pod warunkiem, że została ona skutecznie zawarta, por. M. Balwicka-Szczyrba, *Zarząd nieruchomością wspólną w ustawie o własności lokali*, w: *Zarząd majątkiem wspólnym. Komentarz*, red. M. Balwicka-Szczyrba, Warszawa 2016, s. 216.

⁴² Jest to samostanowienie wspólnoty w zakresie określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną, zob. K. Buliński, *Zarząd nieruchomością wspólną*, w: *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, red. H. Izdebski, Warszawa 2019, s. 328.

⁴³ W formie aktu notarialnego, por. art. 158 K.c.

⁴⁴ Także w formie aktu notarialnego.

⁴⁵ Każdorazowo w tym przypadku mowa o zarządzie w znaczeniu funkcjonalnym, por. wyrok SN z dnia 14 stycznia 2004 r., I CK 108/13, LEX nr 508810.

⁴⁶ Szerzej na ten temat zob. R. Diczek, *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, wyd. 7, Warszawa 2016, s. 196–199.

Dopełnieniem systemu źródeł prawa wewnętrznego we wspólnocie mieszkaniowej będą źródła o charakterze niesformalizowanym. Grupę tę tworzą źródła o niejednorodnym charakterze, których klasyfikacja, także do tej grupy, jest problematyczna. Niemniej wydaje się, że dzięki tym źródłom możliwe jest zrekonstruowanie sposobu działania wspólnoty i zobowiązań z tym związanych. W pierwszej kolejności należy wskazać protokoły z zebrań. Odzwierciedlają one faktyczny przebieg zebrania, a uchwały stanowiąc będą wyłącznie załączniki do nich. Z protokołów tych wynikać może choćby realizacja obowiązków informacyjnych wspólnoty mieszkaniowej w stosunku do właścicieli lokali. Brak właściwego przekazania informacji lub jej całkowite pominięcie może skutkować uchynieniem uchwały w drodze kontroli jej obowiązywania dokonywanej przez sąd powszechny⁴⁷. Ponadto do tych źródeł zaliczyć należy przyjęte przez zarząd regulaminy czy zasady działania dotyczące realizacji zadań odnoszących się do czynności nieprzekraczających zakresu czynności zwykłego zarządu. W tym aspekcie odzwierciedlać się będzie każdorazowo specyfika danej wspólnoty mieszkaniowej. Wydaje się także, że możliwe jest zaliczenie do tej grupy źródeł zwyczajów charakterystycznych dla danej wspólnoty mieszkaniowej.

Należy podkreślić, że problematyczne wydaje się zaliczenie do źródeł prawa wewnętrznego protokołów wynikających z przepisów prawa budowlanego (przeglądy instalacji elektrycznej czy gazowej, przegląd budynku)⁴⁸. Nie są to źródła „wytworzone” przez wspólnotę mieszkaniową, ale mogą to być akty, dzięki którym powstaje lub jest modyfikowane prawo wewnętrzne tychże podmiotów.

Prawo wewnętrzne wspólnot mieszkaniowych należy określić (opisać, zdefiniować) wedle następujących cech. Przede wszystkim jest to prawo wewnętrzne, czyli prawo działające co do zasady (w zdecydowanej większości sytuacji) do wewnątrz wspólnoty mieszkaniowej, czyli wobec jej członków bądź też wobec osób, które przebywają na terenie będącym własnością tejże. Porządek ten (podsystem) powstaje w sposób autonomiczny, a podmiotami, które to prawo tworzą, będą podmioty (organy) wspólnoty mieszkaniowej. Przede wszystkim będą to uchwały wspólnot mieszkaniowych⁴⁹, ale też regulaminy, procedury, protokoły, umowy czy wręcz

⁴⁷ Argumentację tego typu zaprezentował SO w Tarnobrzegu, który wskazał, że protokół winien odzwierciedlać w sposób faktyczny przebieg zebrania i każda dyskusja, informacja, którą podano czy dyskutowano na zebraniu, powinna być w nim wskazana. Dowód z protokołu ma w tym momencie większy sposób oddziaływania niż dowód z zeznań świadków, por. wyrok SO w Tarnobrzegu z dnia 27 stycznia 2021 r., I C 44/20, niepubl.

⁴⁸ Nakładają one na właściciela ściśle określone obowiązki, czy to o charakterze indywidualnym (właściciel konkretnego lokalu), czy też o charakterze generalnym (w stosunku do wspólnoty mieszkaniowej).

⁴⁹ Wynika to z faktu, że jest to podstawowa forma prawna dokumentowania oświadczeń woli we wspólnocie mieszkaniowej.

zwyczaj. Nie można mówić o dwóch takich samych systemach w tym zakresie, gdyż każda wspólnota ma inne regulacje, co oznacza, że każdy z tych porządków jest autonomiczny i odmienny. Regulacje z tego zakresu będą mieć charakter trojaki, tj. zarówno generalno-abstrakcyjny, indywidualno-konkretny, jak i mieszany.

Odpowiedź na ostatnie, piąte pytanie dotyczy tego, jakie czynniki wpływają na prawo wewnętrzne wspólnot mieszkaniowych. Pierwszym będą obowiązki w zakresie uchwalania prawa w danej wspólnocie mieszkaniowej, wynikające czy to z przepisów ustawy o własności lokali, czy też z innych aktów ustawowych. Kolejnym czynnikiem determinującym przedmiotowo prawo wewnętrzne wspólnot mieszkaniowych będzie specyfika działania danej wspólnoty, każdorazowo odmienna dla każdej z nich. W tym zakresie to sprawy dnia codziennego, sytuacje faktyczne we wspólnocie mieszkaniowej będą wpływać na to, co będzie współtworzyć prawo wewnętrzne wspólnoty mieszkaniowej. Także zmieniające się otoczenie społeczno-ekonomiczno-techniczne będzie czynnikiem, który warunkuje ewolucję rozwiązań obowiązujących w danym prawie wewnętrznym konkretnej wspólnoty mieszkaniowej.

2. Zasady ogólne prawa wewnętrznego wspólnot mieszkaniowych

Jak zostało wskazane powyżej, istotnym elementem normatywnym działania wspólnoty mieszkaniowej, obok aktów powszechnie obowiązujących, będzie prawo wewnętrzne wspólnoty mieszkaniowej. W ramach tego systemu autonomicznego, co do zasady działającego do wewnątrz wspólnoty mieszkaniowej, możliwe jest wyróżnienie zasad ogólnych tego porządku, analogicznie jak to jest w przypadku zasad ogólnych prawa cywilnego, prawa karnego, prawa administracyjnego czy też prawa pracy.

Należy podkreślić, że pojęcie „zasady prawnej” jest pojęciem niejednoznacznym⁵⁰. Wydaje się, że najtrafniejsze w tym zakresie będzie stwierdzenie, wedle którego będą to normy prawne, które wyróżniają się na tle innych norm „ponadprzeciętną doniosłością aksjologiczną, funkcjonalną i hierarchiczną”⁵¹. Najważniejszymi cechami zasad prawnych będą:

- 1) ich doniosłość, gdyż przysługują one normom konstytucyjnym i ustawowym;
- 2) ochrona wartości prawnie usytuowanych na szczycie piramidy aksjologicznej ustawodawcy;
- 3) ich użytkowość w procesie wykładni i interpretacji prawa.

⁵⁰ Por. w tym zakresie: M. Kordela, *Zasady prawa. Studium teoretycznoprawne*, Poznań 2012.

⁵¹ L. Leszczyński, G. Maroń, *Pojęcie i treść zasad prawa oraz generalnych klauzul odsyłających. Uwagi porównawcze*, *Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska. Sectio G* 2013, t. 60, nr 1, s. 81.

Pierwszy problem z tym związany wynikać będzie z istoty prawa wewnętrznego wspólnoty mieszkaniowej, a dokładniej z faktu, że tak naprawdę mamy do czynienia z tyloma zasadami, ile jest wspólnot mieszkaniowych. Spisanie ich wydaje się niewykonalne, niemniej możliwe jest wskazanie tych najbardziej uniwersalnych. W tym przypadku, po raz kolejny zresztą, pomocne będzie orzecznictwo sądowe, w którym jak w soczewce skupiają się najważniejsze problemy faktyczne (odzworowujące prawne problemy interpretacyjne) w działaniu wspólnoty mieszkaniowej. Drugim problemem jest także uznaniowość w wyróżnieniu tych zasad przez autora tegoż opracowania. I o ile w przypadku zasad ogólnych czy to prawa cywilnego, czy też prawa karnego każdorazowo opieramy się na porządku normatywnym, przede wszystkim obowiązującej regulacji konstytucyjnej i ustawach rodzajowych, o tyle w przypadku prawa wewnętrznego wspólnot mieszkaniowych trudno wskazać takie podstawy. Dlatego poniżej wyróżnione zasady mają charakter autorski i będą się różnić w zależności od przyjętego założenia oraz od konkretnego opracowania.

Pierwszą zasadą ogólną, którą można wskazać w zakresie prawa wewnętrznego wspólnot mieszkaniowych, będzie zasada działania wspólnoty przez organy⁵². Zasada ta ma podstawy ustawowe i odnosi się przede wszystkim do dużych wspólnot mieszkaniowych⁵³, wedle których organami wspólnoty mieszkaniowej są zebranie ogółu właścicieli lokali usytuowanych we wspólnocie mieszkaniowej, czyli organ stanowiący, oraz zarząd lub zarządca wspólnoty mieszkaniowej, czyli organ wykonawczy. Model wskazany w ustawie o własności lokali powoduje, że obligatoryjny jest typ organu, a nie szczegółowa organizacja sposobu zarządzania⁵⁴. Ponadto należy wskazać podporządkowanie organu kierującego organowi stanowiącemu.

⁵² Jak zauważa I. Szymczak, część doktryny nie akceptuje słowa „organ” w stosunku do jednostek organizacyjnych bez osobowości prawnej. Niemniej, jak wskazuje Autorka, dopuszczalne jest użycie takiego słowa, także w kontekście poglądów innych doktryn niż polska, por. I. Szymczak, *Wspólnota mieszkaniowa...*, s. 163 i nast. Pojęciem organu wspólnoty operuje doktryna (por. A. Gola, *Art. 21. Ustawa o własności lokali. Komentarz*, w: *Nieruchomości*, 2001 [wyd. el. LexisNexis]; K. Buliński, *Zarząd nieruchomością wspólną...*, s. 357; R. Dzięczek, *Własność lokali...*, s. 231; M. Balwicka-Szczyrba, *Zarząd nieruchomością wspólną...*, s. 174; R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2013, s. 445; M. Nazar, *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne. Zbiór przepisów*, Lublin 1995, s. 72; M. Berek, *Art. 20 ustawy o własności lokali. Komentarz*, w: *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, red. K. Osajda, 2021 [wyd. el. C.H. Beck]; A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, wyd. 6, 2021 [wyd. el. C.H. Beck]) oraz orzecznictwo (wyrok SA w Katowicach z dnia 4 października 2013 r., I ACa 562/13, LEX nr 1394200; wyrok SA w Lublinie z dnia 29 stycznia 2014 r., I ACa 652/13, LEX nr 1438094; wyrok SA w Białymstoku z dnia 5 kwietnia 2013 r., I ACa 824/12, LEX nr 1307406). Odmienne w tym zakresie choćby G. Bieniek, *Aktualne problemy stosowania ustawy o własności lokali (część II)*, Rejent 2006, nr 11, s. 15; M. Berek, J. Pisuliński, *Własność lokali, w: System Prawa Prywatnego*, t. 3. *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2020, s. 602 i nast.

⁵³ Małe wspólnoty mieszkaniowe działają w oparciu o współwłasność kodeksową.

⁵⁴ I. Szymczak, *Wspólnota mieszkaniowa...*, s. 166.

Organ kierujący winien wypełniać rolę służebną i działać co do zasady w oparciu o kompetencje, które będą przekazywane przez organ stanowiący. Dowolność działania może być oparta o granice, jakie wyznaczone zostają przez pojęcie i zakres czynności zwykłego zarządu.

Często praktyką działania we wspólnotach mieszkaniowych jest sytuacja wprowadzania do systemu wewnętrznego innych organów niż wskazane powyżej. Organy te powoływane są uchwałami, a najczęściej wpisuje się je w statut wspólnoty mieszkaniowej. Przykładami szczególnymi niech będą rada wspólnoty, rada nadzorcza, komisja rewizyjna czy różnego rodzaju speckomisje (komisja przetargowa, komisja rachunkowo-finansowa, komisja ds. remontów itp.). Oprócz innego nazewnictwa niż jest to w ustawie o własności lokali, częstokroć podmioty te otrzymują specyficzne uprawnienia. Nie jest problemem, jeśli mamy w tym przypadku do czynienia z uprawnieniami miękkimi (np. doradczymi, eksperckimi), niekolidującymi z ustawowym katalogiem uprawnień organów wskazanych w ustawie o własności lokali. Niedopuszczalna jest jednak sytuacja, gdy te specyficzne organy wewnętrzne otrzymują uprawnienia kolidujące z uprawnieniami organów ustawowych. W tym miejscu kończy się samodzielność działania wspólnoty i należy odwołać się do reżimu ustawowego. Tak podjęte uchwały będą bowiem niezgodne z regułami ustawy o własności lokali.

Drugą zasadą determinującą prawo wewnętrzne i działanie wspólnoty mieszkaniowej jest ograniczenie uchwalania prawa tylko do spraw wspólnoty i części wspólnej tejsze. Mogą się jednak zdarzyć i zdarzają się próby podejmowania działań wykraczających poza powyższą zasadę. Ingerencja tego rodzaju może mieć dwójaki charakter – ingerencji do wewnątrz, w sferę wykonywania praw właścicielskich w odniesieniu do wyodrębnionego lokalu⁵⁵, oraz na zewnątrz, w stosunku do terenów przylegających do nieruchomości wspólnej. Każdorazowo będziemy mieli do czynienia z ingerencją w prawo własności innego właściciela, a to oznaczać będzie sprzeczność takiej uchwały z prawem. Może się jednak zdarzyć, że wspólnota będzie mogła podjąć taki typ uchwały. Wydaje się, że takie działanie będzie uzasadnione w przypadku, gdy podmiot zewnętrzny wystąpi do wspólnoty o wyrażenie opinii, np. gmina będącą zarządcą drogi gminnej występuje o opinię w zakresie usytuowania na takiej drodze progu zwalniającego, poprawiającego bezpieczeństwo drogowe na danym osiedlu, czy też gmina występuje do wspólnoty w zakresie wyrażenia opinii w odniesieniu do zieleni miejskiej na działce przylegającej do terenu wspólnoty.

⁵⁵ Por. wyrok SA w Warszawie z dnia 26 kwietnia 2019 r., I ACa 725/18, LEX nr 2691193 czy też wyrok SA w Gdańsku z dnia 16 października 2012 r., I ACa 543/12, LEX nr 1236089.

Kolejną zasadą ogólną, którą można wyróżnić, jest odformalizowanie działalności wspólnoty mieszkaniowej. Zasada ta widoczna jest już w samej ustawie o własności lokali i przekłada się przede wszystkim na regulacje wewnętrzne. Przykładami szczególnymi, wskazującymi na istnienie powyższej zasady, jest choćby kwestia sprawozdania finansowego wspólnoty mieszkaniowej, które stanowi część sprawozdania rocznego. Sprawozdanie takie składa zarząd (lub zarządca) na corocznym zebraniu właścicieli lokali⁵⁶. Ustawa o własności lokali nie wprowadza żadnych szczególnych wymogów co do formy i treści tego sprawozdania⁵⁷.

Inny przykład potwierdzający powyższe wynika z faktu, że wspólnota mieszkaniowa jest szczególnym podmiotem, składającym się z osób powiązanych ze sobą tylko tym, że są właścicielami mieszkań w tym samym budynku⁵⁸. To zaś powoduje, że postępowanie wewnątrz wspólnoty jest w maksymalnym stopniu odformalizowane. Zawiadomienie o zebraniu właścicieli lokali nie musi koniecznie zawierać projektów uchwał, które mają zostać na tym zebraniu podjęte. Właściciele lokali nie są związani takimi projektami, mogą je akceptować, zmieniać lub podejmować własne uchwały⁵⁹. Podobnie odformalizowany jest tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej, gdzie jedyny rygor, o charakterze bardzo ogólnym, wynikać będzie z ustawy o własności lokali. Brak zbędnego formalizmu wynikać będzie z charakteru ustawy, która w sposób bardzo otwarty, ogólny uregulowała kwestie funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych. W ocenie autora widać w tej ustawie zamiar, aby wskazana regulacja miała uniwersalistyczny charakter i mogła być zastosowana do różnorodnych wspólnot, w różnych miejscowościach, różnej wielkości itp.

Z powyższej zasady można wyprowadzić zasadę bardziej szczegółową. Jest to zasada uwzględniania w prawodawstwie wewnętrznym specyfiki danej wspólnoty mieszkaniowej. Ta specyfika to przede wszystkim wielkość takiej wspólnoty (liczba lokali wchodzących w skład danej wspólnoty, powierzchnia), jej usytuowanie (duże czy średnie miasto, tereny silnie zurbanizowane lub wiejskie), stan techniczny (budynek ponad 100-letni czy dopiero co wybudowany), wyposażenie (np. w windę, garaż podziemny, teren przylegający, place zabaw, parkingi), a także przekrój wiekowy czy społeczny jej członków. Każdy ten czynnik determinować winien zakres przedmiotowy podejmowanych uchwał czy też sposób informowania o nich lub ich procedowania.

Ostatnią zasadą wartą wyszczególnienia będzie zasada niemożliwości karania przez wspólnotę mieszkaniową. Jest to złożona problematyka, niemniej

⁵⁶ Wyrok SA w Łodzi z dnia 9 marca 2015 r., I ACa 1330/14, LEX nr 1675889.

⁵⁷ R. Dzięczek, *Własność lokali...*, s. 300.

⁵⁸ Wyrok SA w Warszawie z dnia 16 czerwca 2011 r., VI ACa 170/11, LEX nr 1112664.

⁵⁹ K. Buliński, *Zarząd nieruchomością wspólną...*, s. 431. Zob. także wyrok SO w Warszawie z dnia 21 maja 2019 r., I C 598/18, LEX nr 2691234.

w orzecznictwie wielokrotnie podkreślano, że żaden przepis prawa nie zezwala wspólnocie mieszkaniowej na składanie oświadczeń woli o charakterze władczym, którym poszczególni właściciele mieliby obowiązek się podporządkować⁶⁰. Brak jest także podstaw do przyjmowania przez wspólnotę mieszkaniową regulacji o charakterze prewencyjnym, mających zapobiegać ewentualnym zagrożeniom czy szkodom. Wspólnota nie może kreować stosunku obligacyjnego w stosunku do żadnego z jej członków⁶¹. Także inne działania faktyczne, polegające np. na odcięciu członkowi wspólnoty dopływu wody zimnej, są niedopuszczalne⁶². Wskazany pogląd nie jest jednak w pełni aprobowany w doktrynie⁶³ i w ocenie autora problematyka ta wymaga pogłębionych studiów.

Wskazane powyżej wyliczenie zasad ogólnych prawa wewnętrznego ma charakter przykładowy. Wydaje się, że powinny być przeprowadzone w tym zakresie dalsze analizy, odnoszące się nie tylko do sformułowania tychże zasad, ich zakresu przedmiotowego, ale przede wszystkim dotyczące ich znaczenia dla prawa wewnętrznego wspólnoty mieszkaniowej.

Zakończenie

W opracowaniu podjęto dwa problemy szczególne, tj. zarysowano koncepcję prawa wewnętrznego wspólnot mieszkaniowych i wskazano zasady ogólne tego porządku. W związku z tym można sformułować następujące wnioski końcowe.

Po pierwsze należy zauważyć, że jak najbardziej możliwe jest wyróżnienie prawa wewnętrznego wspólnot mieszkaniowych. Mamy w tym przypadku do czynienia z porządkami autonomicznymi (ile jest wspólnot mieszkaniowych w naszym kraju, tyle jest praw wewnętrznych), które powstają jako oświadczenia woli, czyli należy te akty umiejscowić w ramach prawa cywilnego. Po drugie prawo wewnętrzne ma dwójaki charakter – oddziałuje przede wszystkim (w dominującym zakresie) do wewnątrz wspólnoty mieszkaniowej, ale też może oddziaływać na zewnątrz, przy czym system ten nie będzie oddziałował w sposób władczy, a jego oddziaływanie będzie na zasadach umownych. Po trzecie „źródłem” o charakterze dominującym będą uchwały wspólnot mieszkaniowych, które są podstawowym sposobem uzewnętrzniania woli

⁶⁰ Wyrok SA w Warszawie z dnia 20 stycznia 2014 r., I ACa 1394/13, LEX nr 1439301.

⁶¹ Wyrok SA w Warszawie z dnia 8 września 2010 r., VI ACa 76/10, LEX nr 785514.

⁶² Wyrok SA w Warszawie z dnia 5 czerwca 2020 r., V ACa 761/19, LEX nr 3044502.

⁶³ H. Palarz, *Nielegalny pobór wody i nielegalne odprowadzanie ścieków. Aspekty prawne*, Warszawa 2015, s. 266–271.

wspólnoty. Po czwarte system ten dopełniają także inne źródła, na czele z umową o zarządzanie, poprzez regulaminy, procedury, protokoły, skończywszy także na zwyczaju, czyli przyjętym i akceptowalnym sposobie postępowania we wspólnocie mieszkaniowej. Analizowanie tej koncepcji jest problematyczne, ponieważ mamy w tym przypadku do czynienia z wielością takich systemów, a ich prywatnoprawny charakter powoduje, że zdecydowanie trudniej jest tutaj wskazywać jakiegokolwiek analogie w zakresie publicznego prawa wewnętrznego (prawa urzędów czy prawa wewnętrznego administracji publicznej). Ostatni wniosek, jaki należy sformułować, to postulat zwiększonych badań w tym zakresie, tak aby możliwe było skonfrontowanie wpływających z nich wniosków w większym zakresie, niż jest to obecnie, gdyż prezentowane pojęcie używane jest marginalnie w doktrynie czy orzecznictwie.

W odniesieniu do zasad ogólnych prawa wewnętrznego wspólnot mieszkaniowych należy przede wszystkim zauważyć, że w znacznej mierze pokrywają się one z zasadami ustawowymi, a dopiero część każdej z nich (rozumiana jako część szczegółowa konkretnej zasady) można w zdecydowany sposób określić jako zasadę ogólną prawa wewnętrznego wspólnot mieszkaniowych. Nie jest proste wyrażne rozgraniczenie i wprowadzenie generalnych zasad w tym zakresie, a sformułowanie ogólnych wniosków pozostaje bardzo trudne.

Z powyższych rozważań wynika, że o ile prawo wewnętrzne wspólnot mieszkaniowych można w wyraźny sposób wyróżnić, wskazując sposób oddziaływania, zakres przedmiotowy, jak i krąg podmiotów, do których jest adresowane, o tyle sformułowanie tak samo jednoznacznych wniosków w odniesieniu do zasad ogólnych tegoż podsystemu będzie zdecydowanie bardziej problematyczne. Z takiego twierdzenia trzeba postulować prowadzenie dalszych, bardziej szczegółowych badań, na potwierdzenie lub zaprzeczenie sformułowanej tezy.

Bibliografia

- Balwicka-Szczyrba M., *Zarząd nieruchomością wspólną w ustawie o własności lokali*, w: *Zarząd majątkiem wspólnym. Komentarz*, red. M. Balwicka-Szczyrba, Warszawa 2016.
- Berek M., *Art. 20 ustawy o własności lokali. Komentarz*, w: *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, red. K. Osajda, 2021 [wyd. el. C.H. Beck].
- Berek M., Pisuliński J., *Własność lokali*, w: *System Prawa Prywatnego*, t. 3. *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2020.
- Bieniek G., *Aktualne problemy stosowania ustawy o własności lokali (część II)*, Rejent 2006, nr 11.
- Buliński K., *Zarząd nieruchomością wspólną*, w: *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, red. H. Izdebski, Warszawa 2019.

- Doliwa A., *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, wyd. 6, 2021 [wyd. el. C.H. Beck].
- Dziczek R., *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, wyd. 7, Warszawa 2016.
- Gola A., *Art. 21. Ustawa o własności lokali. Komentarz*, w: *Nieruchomości*, 2001 [wyd. el. LexisNexis].
- Gutowski M., *Problematyka zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej (na tle orzecznictwa SN)*, Państwo i Prawo 2009, nr 2.
- Kordela M., *Zasady prawa. Studium teoretycznoprawne*, Poznań 2012.
- Kozińska J., *Status prawny zarządu wspólnoty mieszkaniowej – zagadnienia wybrane*, Rejent 2003, nr 11.
- Leszczyński L., Maroń G., *Pojęcie i treść zasad prawa oraz generalnych klauzul odsyłających. Uwagi porównawcze*, Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska. Sectio G 2013, t. 60, nr 1.
- Morawski L., *Wstęp do prawoznawstwa*, Toruń 2000.
- Myczkowski L., *Własność budynków i lokali oraz inne prawa rzeczowe w praktyce*, Warszawa 2005.
- Nazar M., *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne. Zbiór przepisów*, Lublin 1995.
- Palarz H., *Nielegalny pobór wody i nielegalne odprowadzanie ścieków. Aspekty prawne*, Warszawa 2015.
- Radwański Z., w: *System Prawa Prywatnego*, t. 2. *Prawo cywilne. Część ogólna*, red. Z. Radwański, A. Olejniczak, Warszawa 2008.
- Sikorska-Lewandowska A., *Charakter prawny uchwały właścicieli lokali*, Przegląd Sądowy 2014, nr 6.
- Sikorska-Lewandowska A., *Uchwały właścicieli lokali. Studium prawne*, Warszawa 2017.
- Sikorska-Lewandowska A., *Zakres zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej*, Przegląd Sądowy 2019, nr 6.
- Strzelczyk R., Turlej A., *Własność lokali. Komentarz*, wyd. 3, Warszawa 2013.
- Szewczyk M., *Reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej*, Radca Prawny 2001, nr 1.
- Szymczak I., *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2020.
- Szymczak I., *Wspólnota mieszkaniowa*, Warszawa 2014.
- Śleszyńska E., *Gospodarka, rachunkowość, podatki oraz rozrachunki wspólnoty mieszkaniowej*, Warszawa 2013.
- Truszkiewicz Z., *Podstawowe ułomności ustawy o własności lokali*, w: *Własność lokali. Teraźniejszość i perspektywy*, red. A. Kaźmierczyk, E. Badura, Warszawa 2020.
- Tyrawa D., *Model gospodarowania odpadami komunalnymi we wspólnocie mieszkaniowej*, Przegląd Prawno-Ekonomiczny 2019, nr 46.
- Wolak G., *O formie podejmowania uchwał przez zebranie właścicieli lokali*, Nowy Przegląd Notarialny 2015, nr 1.
- Ziemiński Z., „Akt normatywny” czy „akt prawotwórczy”, Państwo i Prawo 1993, z. 11–12.

