**Podważenie uchwały wspólnoty może być bezterminowe?**

**Podważenie uchwały wspólnoty nie musi się opierać tylko na ustawie o własności lokali. Przepisy kodeksu postępowania cywilnego przewidują inny tryb.**

**Osoby znające ustawę o własności lokali zapewne wiedzą, że istnieje możliwość zaskarżenia uchwały wspólnoty na podstawie artykułu 25. Wspomniany przepis mówi, że w ciągu sześciu tygodni właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami albo umową zawartą przez sąsiadów. Kolejne przesłanki pozwu wymienione przez art. 25 ustawy o własności lokali to naruszenie zasad zarządu nieruchomością wspólną oraz inne naruszenie interesów skarżącego. Istnieje możliwość wnioskowania do sądu o zabezpieczenie, czyli wstrzymanie wykonania uchwały. Wiele osób może jednak sądzić, że te zasady zaskarżania uchwał wspólnoty są niewystarczające (m.in. ze względu na krótki termin zaskarżenia). Warto zatem wiedzieć, że jest inny sposób na podważenie uchwały wspólnoty. Mowa o powództwie dotyczącym nieistnienia uchwały. Ma ono pewne zalety dla właścicieli „M” niezgadzających się z uchwałą.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Osoba niezgadzająca się z uchwałą wspólnoty może wytoczyć powództwo o uznanie wspomnianej uchwały za nieistniejącą. Takie powództwo jest możliwe również po upływie terminu określonego przez ustawę o własności lokali (6 tygodni).***

l ***Pozew o uznanie nieistnienia uchwały ma inną podstawę prawną niż powództwo o uchylenie uchwały określone przez art. 25 ustawy o własności lokali.***

l ***Uznanie uchwały za nieistniejącą czasem leży w interesie osób nieposiadających prawa własności lokalu i dlatego sąd może zaakceptować ich powództwo.***

***Poniżej prezentujemy więcej ciekawych informacji. Mogą one zainteresować nie tylko te osoby, dla których obecnie kluczowe jest podważenie uchwały wspólnoty.***

**Powództwo o nieistnienie uchwały to zupełnie inny wariant**

Wspomniane powództwo, którego celem jest podważenie uchwały wspólnoty poprzez stwierdzenie jej nieistnienia, bazuje zawsze na artykule 189 kodeksu postępowania cywilnego. Ten przepis mówi, że „*powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny*”. Warto już na wstępie rozróżnić podważenie uchwały wspólnoty na podstawie art. 189 KPC i jej skuteczne zaskarżenie związane z wykorzystaniem art. 25 ustawy o własności lokali.

W tym drugim przypadku, sąd eliminuje (uchyla) uchwałę, która wprawdzie istniała i była skutecznie podjęta, ale naruszała przepisy, umowę właścicieli lokali, zasady prawidłowego zarządzania budynkiem lub inne interesy skarżącego. „*Natomiast podważenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej na podstawie art. 189 KPC ma miejsce, jeśli sąd uzna, że kontrowersyjna uchwała faktycznie nie istnieje (np. z powodu braku większości głosów lub bezwzględnej nieważności określonej przez artykuł 58 kodeksu cywilnego)*” - tłumaczy Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Stwierdzenie nieistnienia uchwały nie jest ograniczone czasem**

Korzystnym aspektem powództwa opierającego się na artykule 189 kodeksu postępowania cywilnego jest to, że można z niego skorzystać niezależnie od upływu czasu. Ważny Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2015 r. o sygnaturze akt I CSK 773/14 potwierdza, że w przypadku pozwu o nieistnienie uchwały nie można stosować terminu zaczerpniętego z ustawy o własności lokali. Mowa o terminie wynoszącym 6 tygodni od przyjęcia uchwały lub powiadomienia powoda o treści uchwały i wyniku indywidualnego zbierania głosów. „*Sąd Najwyższy podkreślił, że podważenie uchwały wspólnoty na podstawie ustawy o własności lokali i art. 189 KPC to dwa zupełnie różne sposoby dochodzenia swoich interesów*” - informuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Wyrok Sądu Najwyższego z 30 września 2015 r. informuje również, że wcześniejsze nieskorzystanie z opcji zaskarżenia uchwały w trybie przewidzianym przez ustawę o własności lokali, nie skutkuje brakiem możliwości wytoczenia powództwa na podstawie artykułu 189 kodeksu postępowania cywilnego. Dostatecznym uzasadnieniem dla pozwu o stwierdzenie nieistnienia uchwały jest sam fakt członkostwa we wspólnocie mieszkaniowej. „*Członek wspólnoty może bowiem argumentować, że jego interesy prawne wynikają z chęci eliminacji niepewności dotyczącej skutecznego lub nieskutecznego związania go uchwałą*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Jeżeli powód uważa, że za nieistnieniem uchwały przemawiają poważne argumenty, to nie powinien zaskarżać decyzji sąsiadów na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali. Wtedy właściwą drogą jest podważenie uchwały wspólnoty na podstawie wielokrotnie wspominanego art. 189 KPC. „*Taki wniosek można wysnuć po przeczytaniu Wyroku Sądu Najwyższego z 30 września 2015 r. (sygn. akt I CSK 773/14)*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Nie tylko właściciele mieszkań mają interes w powództwie**

W ramach podsumowania warto podkreślić, że podważenie uchwały na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego to cel, do którego mogą dążyć nie tylko członkowie wspólnoty, czyli właściciele lokali położonych w danym budynku. Artykuł 189 kodeksu postępowania cywilnego jako podstawę powództwa uznaje interes prawny powoda. Czasem uchwała wspólnoty mieszkaniowej jest krzywdząca np. dla sąsiadów budynku wielorodzinnego, którzy skutecznie ją podważą właśnie na podstawie art. 189 KPC. „*Natomiast ustawa o własności lokali zawęża krąg osób mogących zaskarżać kontrowersyjną uchwałę i przyznaje takie prawo tylko członkom wspólnoty mieszkaniowej*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [**NieruchomosciSzybko.pl**](https://nieruchomosciszybko.pl/)