**Zwołanie zebrania wspólnoty - błędy oznaczają spory kłopot?**

**Wspólnoty mieszkaniowe często nie dopełniają wszystkich formalności. Wyjaśniamy, czy niewłaściwe zwołanie zebrania wspólnoty jest podstawą do uchylenia uchwał.**

**Wielu członków wspólnot mieszkaniowych wie z doświadczenia, że czasem pewne kwestie są załatwiane w sposób nieco chaotyczny. Dotyczy to zwłaszcza mniejszych wspólnot, które nie posiadają profesjonalnego zarządcy (wybranego na podstawie art. 18 ustawy o własności lokali) i jednocześnie ze względu na swój rozmiar (min. 4 lokale) powinny działać w sposób sformalizowany. Czasem okazuje się na przykład, że zwołanie zebrania wspólnoty zostało dokonane w sposób budzący wątpliwości. Warto zastanowić się, czy taka sytuacja jest podstawą do uchylenia podjętych uchwał. Odpowiedź na wspomniane pytanie może interesować zarówno te osoby, którym odpowiada wynik kontrowersyjnego zebrania, jak i właścicieli mieszkań opowiadających się za uchyleniem lub unieważnieniem podjętych uchwał.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego, błędy w zakresie zwołania i przeprowadzenia zebrania są istotne, jeśli miały one wpływ na wynik głosowania oraz przyjęte uchwały.***

l ***Osoba zainteresowana podważeniem uchwał powinna np. wykazać, że wadliwe zwołanie zebrania wspólnoty miało związek z wynikiem późniejszego głosowania.***

l ***Trzeba pamiętać, że oprócz uchylenia uchwały na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali, możliwe jest też złożenie pozwu o stwierdzenie nieważności uchwały (z wykorzystaniem art. 189 KPC)***

***Poniżej prezentujemy więcej informacji o tym, jak nieprawidłowe zwołanie zebrania wspólnoty wpływa na ważność podjętych uchwał.***

**Sądy dość wyrozumiale traktują proceduralne zaniedbania**

Proceduralne potknięcia takie jak np. wadliwe zwołanie zebrania wspólnoty zdarzają się dość często, więc Sąd Najwyższy miał już okazję do wypowiedzenia się na ten temat. Warto chociażby wskazać Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2007 roku (sygn. akt II CSK 370/06). Wspomniane orzeczenie wydaje się istotne, ponieważ najważniejszy polski sąd zasugerował w nim, że konieczne jest łagodniejsze traktowanie wspólnot mieszkaniowych pod względem formalizmu niż przykładowo spółek prawa handlowego. W przeciwnym razie (zdaniem Sądu Najwyższego) nadmierny formalizm mógłby skutkować utrudnieniem funkcjonowania wspólnot. „*Orzeczenie SN z 11 stycznia 2007 r. wskazuje, że decydujące znaczenie ma nie sposób zawiadomienia o głosowaniu (według artykułu 32 ustawy o własności lokali), lecz wola większości właścicieli mieszkań*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Inne orzeczenie Sądu Najwyższego mówi, że zdolność zebrania właścicieli lokali do podjęcia skutecznych uchwał nie zależy od jego należytego zwołania. Taki wniosek wypływa z Wyroku Sądu Najwyższego wydanego 8 lipca 2004 r. - patrz sygnatura akt IV CK 543/03. To orzeczenie wskazuje, że podjęcie uchwały właścicieli poprzez indywidualne zbieranie głosów, które przeprowadzały nieuprawnione osoby, będzie podstawą do uchylenia wspomnianej uchwały, jeśli uchybienia miały wpływ na jej treść. W analizowanej sprawie sąd uznał, że niepowiadomienie każdego właściciela lokalu o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów nie miało wpływu na jej skuteczność. „*Uchwała zapadła bowiem wraz z chwilą uzyskania ostatniego głosu przesądzającego o większości*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Mimo wszystko formalne aspekty okazują się bardzo ważne**

Stosunkowo liberalne podejście Sądu Najwyższego do kwestii formalnych we wspólnotach mieszkaniowych, oczywiście nie powinno zachęcać do nadmiernej swobody i lekceważenia reguł prawnych. Niewłaściwe zwołanie zebrania wspólnoty może bowiem prowokować konflikty i skutecznie zepsuć atmosferę panującą w budynku. Co więcej, niedopatrzenia wpływające na treść uchwały będą skutecznym argumentem dla niezadowolonych właścicieli mieszkań. W tym kontekście warto wymienić Uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2020 r. (III CZP 59/19). Mówi ona, że: „*Niezapewnienie wszystkim właścicielom lokali udziału w głosowaniu nad uchwałą podejmowaną w trybie indywidualnego zbierania głosów może uzasadniać uchylenie przez sąd uchwały, jeżeli miało lub mogło mieć wpływ na jej treść*”.

**Pozew o stwierdzenie nieważności uchwały to druga opcja**

Nie można również zapominać o komplikacjach dla wspólnoty wynikających z zaskarżenia uchwały do sądu. Nie chodzi wyłącznie o artykuł 25 ustawy o własności lokali. Wspomniany przepis zapewnia właścicielowi lokalu termin sześciotygodniowy na złożenie pozwu o uchylenie uchwały (licząc od daty podjęcia tej uchwały na zebraniu albo od dnia zawiadomienia powoda o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów). „*Co ważne, upływ podanego terminu (6 tygodni) nie przesądza o braku możliwości podważenia uchwały*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Eksperci NieruchomosciSzybko.pl niedawno przypomnieli, że podważenie uchwały jest możliwe również na podstawie artykułu 189 kodeksu postępowania cywilnego (cyt. „*Powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny*”). Takie powództwo o ustalenie istnienia lub nieistnienia uchwały nie jest ograniczone sześciotygodniowym terminem. Co więcej, może je wytoczyć również osoba niebędąca właścicielem mieszkania. „*Jeżeli osoba niezgadzająca się z uchwałą złoży wniosek o zabezpieczenie powództwa, a sąd w ramach odpowiedzi wstrzyma wykonanie uchwały, to komplikacje dla wspólnoty mieszkaniowej będą jeszcze większe*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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