

Grzegorz Wolak

Współwłasność małżeńska lokalu a głosowanie na zebraniu ogółu właścicieli lokali

Joint Ownership of Premises by Spouses and the Voting at a General Meeting of Property Owners

WPROWADZENIE

Lokal może na zasadzie wyjątku od zasady *superficies solo cedit* stanowić przedmiot odrębnej własności. Zasadniczo bowiem jest częścią budynku, ten zaś częścią składową nieruchomości gruntowej (art. 48 k.c.)¹. Lokal taki należeć może niepodzielnie w ramach współwłasności łącznej (bezudziałowej) do małżonków pozostających w ustroju wspólności małżeńskiej. Będą to zresztą sytuacje całkiem częste. Wspólność ustawowa jest wciąż dominującym ustrojem majątkowym między małżonkami. Z różnych względów, i to głównie pozaprawnych, zawieranie intercyz jest wciąż rzadkie w Polsce. Własność lokalu może też należeć do dwóch lub więcej osób w ramach współwłasności ułamkowej. Mogło to rodzić i rodziło pewne wątpliwości, jeśli chodzi o sposób podejmowania uchwał przez zebranie właścicieli, którego

członkami są współwłaściciele, w tym małżonkowie. Kwestia tego czy prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu czy też przysługuje odrębnie poszczególnym współwłaścicielom ułamkowym i jak winno być ono realizowane na zebraniu wspólnoty przez długi czas należała do spornych w literaturze. Dobrze, że spory w tym zakresie przeciął sam ustawodawca nowelizując niedawno ustawę z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali² (*vide*: ustawa z dnia 12 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy o własności lokali³, która weszła w życie z dniem 29 sierpnia 2015 r.).

W niniejszym artykule omówiona zostanie zasadniczo jedynie problematyka głosowania na zebraniu ogółu właścicieli lokali⁴ przez małżonków pozostających w ustroju

¹ Co do *ratio* zob. J. Pisuliński, [w:] *System Prawa Prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2013, s. 719.

² Cyt. dalej jako u.w.l.

³ Dz.U. z 2015 r., poz. 1168.

⁴ Zob. np. G. Wolak, *O formie podejmowania uchwał przez zebranie właścicieli lokali*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2015, nr 1, s. 31-50.

wspólności majątkowej małżeńskiej i będących współwłaścicielami lokalu.

WYODRĘBNIONY LOKAL JAKO PRZEDMIOT WSPÓŁWŁASNOŚCI

Jeżeli lokal stanowi przedmiot współwłasności (niezależnie od jej rodzaju), to każdy ze współwłaścicieli lokalu jest zarazem współwłaścicielem nieruchomości wspólnej (art. 3 u.w.l.) i w ten sposób członkiem wspólnoty mieszkaniowej. Każdy z członków wspólnoty jest uprawniony do brania udziału w zebraniu właścicieli lokali. W przepisach u.w.l. jeszcze do niedawna na próżno było szukać regulacji odnoszącej się do kwestii głosowania na zebraniu właścicieli lokali w przypadku, kiedy lokal jest przedmiotem współwłasności. Odmienne wyglądało to w rozporządzeniu Prezydenta RP z 24 października 1934 r. o własności lokali. Otóż jego art. 11 stanowił, że w przypadku gdy lokal stanowi współwłasność kilku osób, powinny wybrać one osobę, która będzie ich reprezentowała na zebraniu właścicieli lokali i wobec zarządu.

W doktrynie w tej kwestii zarysowały się dwa stanowiska.

Pierwsze – zgodnie z którym w przypadku współwłasności ułamkowej każdy współwłaściciel uczestniczy w głosowaniu, o którym mowa w art. 23 u.w.l. samodzielnie, przy czym siła jego głosu jest określona jego udziałem we własności lokalu. Na takim stanowisku stali np. J. Ignatowicz, A. Gola⁵, B. Janiszewska⁶. Innymi słowy – w myśl tego poglądu – każdy ze współwłaścicieli lokalu

głosuje „siłą” przysługującego mu udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej. Samodzielnie, niezależnie od pozostałych współwłaścicieli decyduje zatem i o swym uczestnictwie w głosowaniu, i o „kierunku” oddania głosu. Przykładowo jeżeli z własnością lokalu należącego do dwóch osób w częściach równych związany jest udział w nieruchomości wspólnej określony ułamkiem 1/10, to każdy z tych dwóch współwłaścicieli lokalu sam bierze udział w podejmowaniu uchwały, ale dysponuje jedynie siłą głosu 1/20. Przyjęcie takiego poglądu uzasadniać miała okoliczność, że w wypadku zwykłej współwłasności ułamkowej współwłaścicieli nie łączy żaden stosunek osobisty, wymagający ich współdziałania.

J. Pisuliński był zdania, że w przypadku podejmowania uchwał w myśl zasady „jeden właściciel – jeden głos”, współwłaściciele lokalu mają do dyspozycji tylko jeden głos i muszą ustalić wspólnie, w jaki sposób będą głosować. W razie braku zgody współwłaściciele lokalu mogą wystąpić o rozstrzygnięcie do sądu. Jeżeli natomiast głosowanie odbywa się zgodnie z ogólną zasadą to wątpliwości tego autora budził przeważający zarówno w doktrynie jak i judykaturze pogląd o tym, iż współwłaściciele powinni zajmować jednolite stanowisko w kwestii będącej przedmiotem podejmowanej uchwały, zaś w braku zgody mogą zwrócić się do sądu o rozstrzygnięcie na podstawie art. 199 k.c. Autor ten podkreślał, że w praktyce – ze względu na czas pomiędzy zawiadomieniem o zebraniu

⁵ Zob. J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 89-90; A. Gola, J. Suchecki, *Najem i własność lokali. Przepisy i komentarz*, Warszawa 2000, s. 304.

⁶ Zob. B. Janiszewska, *Uczestnictwo współwłaścicieli w głosowaniu nad uchwałami*, „Monitor Prawniczy” 2011, nr 19, s. 1065 i n.

a terminem zebrania – w braku jednomyślności współwłaścicieli lokalu uniemożliwia on współwłaścicielom głosowanie nad podjęciem uchwały, ponieważ uzyskanie rozstrzygnięcia sądu nie jest w tym czasie możliwe. Ponadto jego zdaniem błędnie utożsamia się tu uchwałę właścicieli lokali, której przedmiotem jest zgoda na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną z czynnością zarządu wyodrębnionym lokalem. Uczestnictwo w zebraniu właścicieli i głosowanie nad uchwałą z reguły będzie czynnością zwykłego zarządu wyodrębnionym lokalem⁷.

Drugie – zgodnie z którym prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu (tak np. A. Sikorska-Lewandowska⁸). To drugie stanowisko przyjęte było konsekwentnie w orzecznictwie SN. W uchwale z dnia 3 października 2003 r. III CZP 65/03⁹ stwierdził on, iż „udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu, przysługuje właścicielowi lokalu, z czego należy wywodzić, że udział ten nie przysługuje samodzielnie współwłaścicielowi lokalu”. W uchwale z dnia 14 lipca 2005 r. III CZP 43/05¹⁰ Sąd Najwyższy uznał, że „udział w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom lokalu, zatem powinni oni zajmować jednolite stanowisko w kwestii będącej przedmiotem podejmowanej uchwa-

ły, a w braku zgody – zwrócić się o rozstrzygnięcie do sądu na podstawie art. 199 k.c.” Wreszcie w uchwale z dnia 12 grudnia 2012 r. III CZP 82/12¹¹ stwierdzono, że „prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu”.

Pożądane i postulowane zmiany w tym zakresie wprowadziła przywołana na wstępie ustawa z dnia 12 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali. Wskutek wejścia w życie tej nowelizacji, do u.w.l. dodany został art. 1a, który definiuje właściciela lokalu także jako współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych („Ileokroć w ustawie jest mowa o właścicielu lokalu, należy przez to rozumieć także współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych, z wyjątkiem art. 16”). Ten ostatni przepis dotyczy przymusowej sprzedaży lokalu. W art. 3 po ust. 3 dodano ust. 3a w brzmieniu: „Na potrzeby stosowania ustawy przyjmuje się, że udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal”. W art. 23 ust. 2b. wyraźnie wskazano, że pełnomocnik, który ma reprezentować współwłaściciela lokalu w głosowaniu prowadzonym według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos powinien zostać ustanowiony w formie pisemnej. Wobec nie

⁷ Zob. J. Pisuliński, [w:] *System...*, s. 831-832.

⁸ Zob. A. Sikorska-Lewandowska, *Niepodzielność prawa głosu współwłaścicieli lokalu – glosa – III CZP 82/12*, „Monitor Prawniczy” 2013, nr 24, s. 1328 i n.

⁹ OSNC 2004, nr 12, poz. 189.

¹⁰ OSNC 2006, nr 6, poz. 98.

¹¹ OSNC 2013, nr 6, poz. 75.

zastrzeżenia w tym przepisie rygoru nieważności uznać należy, że mamy tu do czynienia ze zwykłą formą pisemną zastrzeżoną dla celów dowodowych (*ad probationem*). Ustawodawca wyraźnie przewidział też, że ustanowienie takiego pełnomocnika następuje większością głosów współwłaścicieli lokalu liczoną według wielkości ich udziałów we współwłasności lokalu. Przepis ten brzmi następująco: „Jeżeli lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, współwłaściciele celem oddania głosu przypadającego na ich lokal w głosowaniu prowadzonym według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, **obowiązani są** ustanowić w formie pisemnej pełnomocnika. Ustanowienia pełnomocnika współwłaściciele lokalu dokonują większością głosów liczoną według wielkości udziałów we współwłasności lokalu”.

Pozostałe zmiany ustawy mają w gruncie rzeczy charakter „kosmetyczny” – w art. 12 ust. 3, 22 ust. 4, 25 ust. 1a, 26 ust. 1, 29 ust. 2 oraz 30 ust. 1 pkt 3 dodano słowo „lokali” wszędzie tam gdzie mowa o właścicielach. Wynikało to z tego, ustawodawca niekonsekwentnie raz posługiwał się w ustawie określeniem „właściciele”, a innym razem „właściciele lokali”. Podobnie rzecz się ma z art. 31 i 32 ust. 1, gdzie zamiast dotychczasowego określenia „zebranie właścicieli” pojawiło się określenie „zebranie ogółu właścicieli lokali”. Wcześniej ustawodawca był niekonsekwentny bo raz (na przykład w art. 30 ust. 1a) opierał terminem „zebranie ogółu właścicieli lokali”, a w innych miejscach terminem „zebranie właścicieli”.

W uzasadnieniu projektu tej nowelizacji możemy przeczytać, że: „W obecnym stanie

prawnym współwłaściciele garażu wielostanowiskowego są tzw. „zbiorowym” właścicielem, a w konsekwencji „zbiorowym” członkiem wspólnoty mieszkaniowej. Należy wyjaśnić, iż poprzez garaż wielostanowiskowy należy rozumieć hale, które deweloperzy wyodrębniają w nowooddawanych budynkach jako samodzielne lokale, w których następnie urządzają miejsca parkingowe. Prawa własności przenoszone są na nabywców tak, że przedmiotem sprzedaży jest udział w garażu. Wykształciła się zatem praktyka, że jeden garaż (lokal) staje się własnością nawet kilkuset współwłaścicieli, a jak z każdym lokalem, również z tym garażowym, związany jest udział w nieruchomości wspólnej. Z treści art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (...) – „w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości jako prawo związane z własnością lokali” – należy wywieść wniosek, że udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu, przysługuje właścicielowi lokalu, co oznacza, iż udział ten nie przysługuje samodzielnie współwłaścicielowi lokalu, lecz niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom. Współwłaściciel lokalu nie ma zatem samodzielnego udziału w nieruchomości wspólnej odpowiedniego do wielkości swego udziału. Powyższe stanowisko znajduje również oparcie w definicji wspólnoty mieszkaniowej zawartej w art. 6 ustawy, zgodnie z którą wspólnotę mieszkaniową tworzą wszyscy właściciele lokali. Przepis ten w żadnej mierze nie odnosi się do kwestii współwłasności lokalu. Co więcej, żaden z przepisów ustawy nie określa sposobu reprezentacji przez współwłaścicieli lokalu, co miało miejsce w art. 11 rozporządzenia Pre-

zydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 94, poz. 848), obligującego współwłaścicieli lokali do ustanowienia, celem udziału w zebraniu wspólnoty, pełnomocnika. Tym samym, przy realizacji przewidzianych przez ustawę praw i obowiązków przez współwłaścicieli lokalu powstają problemy, co najjaskrawiej jest widoczne w przypadku oddawania głosu przy podejmowaniu przez wspólnoty uchwał, jak również sposobu partycypacji w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, przypadających na każdego właściciela lokalu. Zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie, przyjmuje się, iż posiadany udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej jest niepodzielny, czego konsekwencją jest niepodzielność głosu oddawanego przez „zbiorowego” właściciela lokalu przy podejmowaniu uchwały – w tym przypadku przez współwłaścicieli garażu. Co więcej, stanowisko takie konsekwentnie reprezentuje również w swym orzecznictwie Sąd Najwyższy. (...) Warto zaznaczyć, iż przypadający na garaż wielostanowiskowy udział w nieruchomości wspólnej (udział we współnocie mieszkaniowej) nierzadko oscyluje w granicach 30%, uniemożliwiając tym samym prawidłowe funkcjonowanie wspólnot. Sposób zarządu takim garażem określają przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące współwłasności. Tym samym, współwłaściciele garażu chcąc zająć stanowisko w sprawach będących przedmiotem głosowania wspólnoty muszą uprzednio podjąć decyzję o sposobie głosowania w danej sprawie oraz stosownie do art. 199 kc, jednomyślnie ustanowić pełnomocnika reprezentującego ich na zebraniu wspólnoty. Jednomyślność w takim przypadku oznacza wyrażenie zgody przez wszystkich współwłaścicieli bez względu

na ich liczbę (często jest ich ponad 100), co stanowi utrudnienie w podejmowaniu przez nich decyzji. W praktyce oznacza to, że udział przypadający na współwłaścicieli garażu został de facto wyłączony z możliwości uwzględnienia go w głosowaniu. W konsekwencji pozbawienie faktycznego prawa głosu np. współwłaścicieli posiadających 1/3 udziałów powoduje, iż przegłosowanie przez wspólnotę mieszkaniową jakiejkolwiek uchwały staje się częstokroć praktycznie niewykonalne. Trzeba bowiem podkreślić, iż do podjęcia uchwały przez wspólnotę wymagana jest większość głosów wszystkich właścicieli – nie mamy więc do czynienia jedynie z właścicielami obecnymi na zebraniu. Niemożność jednomyślnego ustanowienia przez współwłaścicieli garażu pełnomocnika, a zatem brak możliwości uwzględnienia jego głosu przy podejmowaniu przez wspólnotę uchwał, prowadzić może w jej ramach do paraliżu decyzyjnego. Przedstawione w projekcie ustawy rozwiązanie polega na zrównaniu statusu właścicieli lokali oraz współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych; ci drudzy są bowiem w obecnym stanie prawnym pozbawieni praw, które ustawa przyznaje wyłącznie właścicielom. A zatem będą mogli oni brać udział w podejmowaniu uchwał przez wspólnotę (zarówno na zebraniach, jak i w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd), a co za tym idzie będą mieli wpływ na politykę finansową wspólnoty m.in. poprzez prawo głosu nad uchwałami dotyczącymi wysokości planowanych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Będą mogli również realizować swoje uprawnienia w zakresie kontroli zarządu m.in. poprzez prawo głosu nad uchwałami w sprawie przyjęcia sprawozdania zarządu ze swej pracy oraz w sprawie udzie-

lenia zarządowi z tego tytułu absolutorium. Co więcej, prawo kontroli dotyczyć będzie również możliwości zaskarżania uchwał wspólnoty oraz prawa zwrócenia się do sądu o ustanowienie zarządcy przymusowego w sytuacji, gdy zarząd wspólnoty nie wypełnia swych obowiązków bądź nie został w ogóle powołany. Proponowane rozwiązania przewidują nie tylko zrównanie – w ramach posiadanych udziałów – praw właścicieli oraz współwłaścicieli, ale również ich obowiązków. Tym samym nakładają na współwłaścicieli obowiązek partycypacji w kosztach zarządu wspólnoty w zakresie równym iloczynowi wielkości udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal. Takie założenie winno zapewnić przejrzystość zobowiązań współwłaścicieli względem wspólnoty, a tym samym pozytywnie wpłynąć na stan finansów wspólnoty oraz jej płynność finansową. Wyłączeniem od powyższej zasady zrównującej prawa właścicieli i współwłaścicieli lokali jest propozycja, by w głosowaniu prowadzonym w trybie „jeden właściciel – jeden głos”, którego możliwość przeprowadzenia przewiduje art. 23 ust. 2 i 2a uwl, współwłaściciele lokalu w celu oddania głosu przypadającego na ich lokal ustanowili pełnomocnika. Rozwiązanie to ma na celu uniknięcie nieuzasadnionego pomnożenia uprawnień decyzyjnych współwłaścicieli jednego lokalu we wspólnocie mieszkaniowej tj. nadreprezentacji współwłaścicieli kosztem właścicieli. Przyjęcie innego rozwiązania (przyznania jednego prawa głosu osobno każdemu ze współwłaścicieli) prowadziłoby do sytuacji, w której współwłaściciele jednego lokalu ze względu na wielość głosów mieliby przy głosowaniu w tym trybie mocniejszą pozycję aniżeli właściciele innych lokali (przykładowo

10 współwłaścicieli lokali miałoby 10 głosów, podczas gdy właściciel lokalu, który nie jest przedmiotem współwłasności, ma tylko jeden głos). Istotą proponowanego rozwiązania jest zachowanie zasady, wedle której z jednym lokalem wiąże się tylko jeden głos na zebraniu bez względu na jego stan prawny, tj. niezależnie od faktu czy jest przedmiotem współwłasności czy też nie. Jednocześnie należy dodać, że z uwagi na specyfikę głosowania w tym trybie (na każdy lokal przypada jeden głos), ewentualny brak porozumienia współwłaścicieli w kwestii ustanowienia pełnomocnika i w konsekwencji nieuwzględnienie ich głosu nie utrudni znacząco podjęcia uchwały – w głosowaniu z tego powodu jedynie jeden głos będzie nieuwzględniony. Zatem uchwała i tak będzie mogła być podjęta. Przyjęta koncepcja nie wyklucza natomiast współwłaścicieli lokalu z udziału w głosowaniu przeprowadzanym przez zarząd w trybie indywidualnym (obiegowym), w którym każdy z nich dysponować będzie mógł swym „częstkowym” udziałem na takich samych zasadach, jak w przypadku głosowania mającego miejsce na zebraniu wspólnoty”.

Nowelizacja ta nie wpływa na sytuację osób, które są współwłaścicielami lokalu w ramach tzw. współwłasności łącznej, a dotyczy to przede wszystkim małżonków pozostających w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej.

POGLĄDY DOKTRYNY

Wskażmy najpierw poglądy doktryny odnośnie do kwestii głosowania w przypadku, kiedy lokal jest przedmiotem wspólności małżeńskiej.

J. Ignatowicz proponował, aby w lokalu będącym przedmiotem współwłasności

ułankowej siła głosu współwłaściciela była określona jego udziałem we własności lokalu (wtedy to współwłaściciel uczestniczy w głosowaniu samodzielnie). Natomiast w wypadku bezudziałowej współwłasności małżeńskiej, małżonkowie, wykonując wszelkie prawa łącznie, powinni między sobą uzgodnić sposób głosowania¹².

A. Turlej¹³ uważa, że „w sytuacji, gdy odrębna własność lokalu wchodzi w skład wspólności majątkowej małżeńskiej, uprawniony do zwołania zebrania jest każdy z małżonków. Kompetencja do zwołania corocznego zebrania przez jedno ze współmałżonków nie powinna podlegać ocenie pod kątem art. 36 k.r.o. W tym zakresie nie ma potrzeby użytkowania zgody drugiego z małżonków na zwołanie zebrania członków wspólnoty. Abstrahując od rozważań, czy zwołanie zebrania jest czynnością zwykłego zarządu majątkiem wspólnym małżonków, należy uznać za nie-
trafny wyr. SA w Warszawie z 10 marca 2005 r. (I ACa 828/04, niepubl.), w którym wyrażono pogląd, że ocena skuteczności działań jednego ze współmałżonków w procesie podejmowania uchwał przez wspólnotę powinna być rozpatrywana w aspekcie art. 36 § 2 k.r.o. (w wersji obowiązującej w dniu dokonywania czynności), a więc w aspekcie samodzielnego wykonywania przez jedno z małżonków zarządu majątkiem wspólnym”. Dla tego autora stosowanie dawnego przepisu art. 36 § 2 k.r.o. do oceny skuteczności działań jednego ze współmałżonków w procesie podejmowania uchwał przez wspólnotę jest nieporozumie-

niem, ponieważ prawo uczestnictwa w zebraniu właścicieli lokali oraz prawo głosowania we wspólnocie mieszkaniowej – jako prawa niemajątkowe – nie wchodzi w skład wspólności majątkowej małżeńskiej. Niewątpliwie dorobek małżonków stanowi lokal nabyty w czasie trwania małżeństwa, ale nie oznacza to, że uprawnienia wypływające z własności lokalu przynależą do wspólności majątkowej małżeńskiej. Według niego należy zwrócić uwagę, że o ile o losie prawnym odrębnej własności lokalu współdecydują małżonkowie zgodnie z przepisami k.r.o., o tyle podejmowanie uchwał na zebraniu właścicieli lokali lub w innym trybie dotyczy przede wszystkim nieruchomości wspólnej, czyli sfery członkostwa we wspólnocie mieszkaniowej.

M. Śladkowski¹⁴ wskazuje, że ustawa o własności lokali nie określa sposobu reprezentacji współwłaścicieli lokali albo lokali niewyodrębnionych na zebraniu właścicieli lokali, względnie w głosowaniach tzw. obiegiem. Jak zaznaczał, w doktrynie wyrażono pogląd, zgodnie z którym, pomimo że współwłaścicielom lokalu przysługuje co do zasady wspólny udział w nieruchomości wspólnej związany z ich lokalem, przy współwłasności w częściach ułamkowych, każdy współwłaściciel uczestniczy w głosowaniu samodzielnie, a jego głos jest określony jego osobistym udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej. Natomiast w wypadku bezudziałowej współwłasności małżeńskiej służącej prawidłowemu funkcjonowaniu rodziny i małżeństwa, należy przypomnieć, że w wyniku

¹² Zob. J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 89-90.

¹³ Zob. A. Turlej, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2013. Komentarz do art. 23, pkt VII Głosowanie a współwłasność lokalu ppkt 1-3.

¹⁴ Zob. M. Śladkowski, *Prawo do lokalu mieszkalnego jako przedmiot stosunków majątkowych między małżonkami*, Warszawa 2008, s. 107-108.

wejścia w życie ustawy z 17 czerwca 2004 r., znolizowany art. 37 § 1 k.r.o., wylicza czynności, do dokonania których wymagana jest zgoda drugiego małżonka. Zdaniem M. Śladkowskiego analiza powyższej regulacji nasuwa przy tym jedną zasadniczą uwagę - otóż kazuistyczne wyliczenie czynności prawnych dotyczących składników majątku wspólnego małżonków, których skuteczne dokonanie bez zgody współmałżonka jest niemożliwe, wydaje się pomysłem słusznym, eliminującym konieczność badania subiektywnych okoliczności dotyczących konkretnych małżonków, lecz wymagającym zastosowania rozwiązania pełnego i kompleksowego. Katalog czynności prawnych, „zasługujących” na objęcie zakresem hipotezy art. 37 § 1 k.r.o., jest bowiem znacznie szerszy, czego znamiennym przykładem jest właśnie art. 22 ust. 2 u.w.l. W sytuacji gdy współwłaścicielami odrębnego lokalu mieszkalnego są małżonkowie, zgoda jednego z nich wyrażona w trybie art. 22 ust. 2 u.w.l. wbrew woli drugiego może zdecydować przeciw o podjęciu uchwały, której konsekwencje finansowe będą przewyższały możliwości małżonków (np. kosztowny remont), co z kolei może doprowadzić do skutku przewidzianego w art. 16 ust. 1 u.w.l., zgodnie z którym, jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu

w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

POGLĄDY JUDYKATURY

Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 10 marca 2005 r., I ACa 828/04¹⁵, wyraził zapatrywanie o tym, że ocena skuteczności działań jednego ze współmałżonków w procesie podejmowania uchwał przez wspólnotę powinna być rozpatrywana w aspekcie dawnego art. 36 § 2 k.r.o. (w wersji obowiązującej w dniu dokonywania czynności), a więc w aspekcie samodzielnego wykonywania przez jednego z małżonków zarządu majątkiem wspólnym. Zdaniem Sądu Apelacyjnego decydujące znaczenie dla oceny możliwości dokonywania działań przez jedno ze współmałżonków w ramach samodzielnego zarządu wspólnym majątkiem ma przedmiot podejmowanej uchwały lub zgłaszanego wniosku. Uchwały, które dotyczą wykonywania przez wspólnotę remontów budynku i wprowadzania w tym zakresie zmian, w zasadzie nie będą czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd majątkiem wspólnym małżonków, ponieważ są to czynności dokonywane w sprawach związanych z normalną eksploatacją rzeczy.

Sąd Okręgowy w Opolu w uzasadnieniu wyroku z dnia 18 grudnia 2012 r., IC 415/12¹⁶, stwierdził, iż „powodowie kwestionowali także merytoryczną treść uchwał podjętych na zebraniu w dniu 30.03.2012r., zarzucając, że w głosowaniu uczestniczył tylko jeden z małżonków, który nie miał upoważnienia do głosowania na tym zebraniu od drugiego. Za

¹⁵ Niepubl.

¹⁶ Niepubl.

zupełnie chybiony uznać należało zarzut powodów, iż w przypadku „udziałów posiadających współwłasność z małżonkiem”, udział w głosowaniu powinni wziąć oboje małżonkowie, a podejmując uchwały bez stosownego upoważnienia drugiego małżonka, ich głos zaliczyć można jedynie jako 1/2 należnego im udziału. Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie nie ma żadnego znaczenia, że za podjęciem zaskarżonych uchwał głosowała jedynie Pani B.K. i M.S., nie głosowali natomiast Pan Z.K. i R.S. Podkreślenia wymaga fakt, iż małżonkowie nie mieli takiego obowiązku gdyż podjęcie przedmiotowej uchwały nie mieści się w katalogu czynności wskazanych w treści przepisu art. 37 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy, do których dokonania potrzebna jest zgoda drugiego małżonka. Mając na uwadze powyższe wskazać należy, iż dla prawidłowości głosowania, które odbyło się w dniu 30 marca 2012 r. wystarczyło do ważności tego głosowania, oddanie głosu „za” podjęciem zaskarżonych uchwał tylko przez jednego z małżonków, będącego współwłaścicielem lokalu mieszkalnego, na zasadzie współwłasności łącznej. Jako regułę, w przedmiotowej sytuacji, przyjąć należy więc, że głos oddany przez jednego ze współmałżonków wyraża wolę właściciela – małżeństwa”.

W uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 maja 2013 r., VI ACa 477/13¹⁷, uchylającego wyrok Sądu Okręgowego wydany w sprawie o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej podniesiono, że: „nie ma natomiast racji sąd I instancji podając, że część współwłaścicieli lokali, stanowiących przedmiot współwłasności mał-

żeńskiej, oddała swoje głosy za uchwałą dopiero w dniu 14 listopada 2011 r. Do dnia 22 kwietnia 2011 r. za uchwałą powyższą głosował jeden z małżonków, będących współwłaścicielami lokali: nr (...) przy (...) przy (...) przy (...) przy (...) przy (...) przy (...) przy (...). Podzielić należy stanowisko apelującego, iż tego rodzaju czynność prawna stanowiła zarząd majątkiem wspólnym, nie wymagający zgody współmałżonka, co potwierdza zresztą treść złożonych przez współwłaścicieli w/w lokali oświadczeń. Przepis art. 36 § 2 k.r.o. stanowi bowiem, że „Każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba że przepisy poniższe stanowią inaczej”. Zakres tego samodzielnego zarządu jest szeroki, nie obejmuje jedynie czynności wskazanych enumeratywnie w art. 37 § 1 k.r.o., do dokonania których konieczna jest zgoda małżonka, a które polegają na: 1) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia nieruchomości lub użytkowania wieczystego, jak również prowadzącej do oddania nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków; 2) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia prawa rzeczowego, którego przedmiotem jest budynek lub lokal; 3) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia i wydzierżawienia gospodarstwa rolnego lub przedsiębiorstwa; 4) darowizny z majątku wspólnego, z wyjątkiem drobnych darowizn zwyczajowo przyjętych. Do czynności powyższych nie należy niewątpliwie głosowanie nad uchwałą wspólnoty mieszkaniowej, której przedmiotem jest wykonanie anten zbiorczych na nieruchomości wspólnej. Głosy oddane za pod-

¹⁷ Niepubl.

jęciem uchwały przez jednego z małżonków, będących współwłaścicielami wchodzących w skład pozwanej wspólnoty mieszkaniowej lokali były zatem głosami ważnymi”.

STANOWISKO AUTORA

Z uwagi na naturę prawną współwłasności łącznej (jako bezudziałowej, bezułamkowej), brak podstaw do przyjęcia, iż w sytuacji, gdy jeden z małżonków jest nieobecny na zebraniu, małżonek głosujący głosuje (tylko) 1/2 udziałów. W przypadku współwłasności małżeńskiej, służącej prawidłowemu funkcjonowaniu rodziny i małżeństwa, małżonkowie mogą – jako współwłaściciele lokalu – wykonywać swe prawa związane z nieruchomością wspólną tylko łącznie tak jakby stanowili jedną osobę. W tej sytuacji uzgodnienia wymaga ich sposób głosowania. Nie wyjaśnia to jeszcze tego w jaki sposób małżonkowie winni głosować na zebraniu właścicieli lokali.

Zarząd majątkiem wspólnym *sensu largo* to całokształt dotyczących tego majątku czynności prawnych oraz działań faktycznych¹⁸. W przypadku ustroju wspólności małżeńskiej (współwłasności łącznej), uczestnictwo w zebraniu właścicieli i głosowanie nad uchwałą co do zasady będzie czynnością zwykłego zarządu wyodrębnionym lokalem jako przedmiotem współwłasności łącznej. Reguły tego zarządu określone są w art. 36-40 k.r.o. Ustawa z 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw¹⁹ zniósła nieostre znaczeniowo pojęcie czynności zwykłego zarządu majątkiem wspólnym małżonków i zamiast

tego w art. 37 § 1 k.r.o. zostały wyczerpująco wymienione czynności, które wymagają zgody drugiego małżonka. *A contrario* wszystkie inne czynności prawne nie objęte zakresem hipotezy art. 37 § 1 k.r.o. takiej zgody nie wymagają. W ten sposób przepisy o zarządzie majątkiem wspólnym zostały skoordynowane z przepisami o odpowiedzialności małżonków za długi (art. 41). *U podstaw takiego rozwiązania prawnego leży założenie o zgodnym i lojalnym współdziałaniu małżonków dla dobra rodziny (art. 23), tworzących dobrowolnie życiową wspólnotę osobisto-majątkową, której odpowiednika nie ma w innych stosunkach prawnych polegających na współdziałaniu stron (np. w spółce cywilnej czy w stosunku współwłasności ułamkowej)*. Poprzednio obowiązująca regulacja zarządu majątkiem wspólnym była rezultatem odmiennego spojrzenia na stosunki między małżonkami i przyjęcia założenia o zagrożeniu w ustroju wspólności majątkowej interesów małżonków przez ich potencjalną obustronną nielojalność oraz realny brak współdziałania dla dobra założonej przez nich rodziny²⁰.

Zgodnie z art. 36 § 1 k.r.o. oboje małżonkowie są obowiązani współdziałać w zarządzie majątkiem wspólnym, w szczególności udzielać sobie wzajemnie informacji o stanie majątku wspólnego, o wykonywaniu zarządu majątkiem wspólnym i o zobowiązaniach obciążających majątek wspólny. *Każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba że przepisy poniższe stanowią inaczej*. Wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów ma-

¹⁸ Zob. S.K. Rzonca, *Pojęcie zarządu majątkiem wspólnym małżonków*, Warszawa 1982, s. 32-35.

¹⁹ Dz.U. Nr 162, poz. 1691.

²⁰ Zob. M. Nazar, [w:] *System Prawa Prywatnego. Tom 11. Prawo rodzinne i opiekuńcze*, red. T. Smoczyński, Warszawa 2009, s. 323.

jatkowych należących do majątku wspólnego, w tym czynności zmierzające do zachowania tego majątku (§ 2). Przedmiotami majątkowymi służącymi małżonkowi do wykonywania zawodu lub prowadzenia działalności zarobkowej małżonek ten zarządza samodzielnie. W razie przemijającej przeszkody drugi małżonek może dokonywać niezbędnych bieżących czynności (§ 3).

Art. 36¹ k.r.o. stanowi, że małżonek może sprzeciwić się czynności zarządu majątkiem wspólnym zamierzonej przez drugiego małżonka, z wyjątkiem czynności w bieżących sprawach życia codziennego lub zmierzającej do zaspokojenia zwykłych potrzeb rodziny albo podejmowanej w ramach działalności zarobkowej (§ 1); sprzeciw jest skuteczny wobec osoby trzeciej, jeżeli mogła się z nim zapoznać przed dokonaniem czynności prawnej (§ 2); przepis art. 39 stosuje się odpowiednio (§ 3). Sprzeciw może zostać wyrażony w dowolnej formie, np. ustnie, mailowo, telefonicznie. Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 20 lutego 2009 r., I ACA 32/09²¹ zasadnie przyjął, iż „przepisy nie regulują żadnej szczególnej formy, w jakiej sprzeciw powinien być wyrażony. Niemniej wola małżonka musi być w tym zakresie wyartykułowana w sposób niewątpliwy, tak aby była możliwa do odczytania przez kontrahenta czynności zamierzonej przez drugiego małżonka. Rzeczą osoby chcącej sprzeciwić się czynności zamierzonej przez drugiego małżonka jest więc podjęcie takich działań, aby o swym stanowisku poinformować osobę trzecią”. Jeżeli sprzeciw okazał się skuteczny

względem osoby trzeciej, czynność prawna dotknięta jest od samego początku sankcją nieważności bezwzględnej²².

Małżonek, który zamierza dokonać czynności, wobec której drugi małżonek wniósł skuteczny sprzeciw, powinien zwrócić się do sądu o zezwolenie na dokonanie czynności. Sąd zezwoli na dokonanie czynności, jeżeli wymaga tego dobro rodziny. Jeśli idzie o sankcję wobec czynności prawnej dokonanej przez jednego małżonka mimo sprzeciwu zgłoszonego przez drugiego małżonka, to uznać należy, że jeśli sprzeciw został skutecznie zgłoszony zarówno wobec małżonka, jak i osoby trzeciej, czynność prawna jest nieważna jako sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 k.c.). M. Śladkowski nie bez racji zauważa, że bardzo słuszne założenie ustawodawcy umożliwienia małżonkowi „zablokowania” czynności zarządu majątkiem wspólnym dokonywanej przez współmałżonka może okazać się nierzadko iluzoryczne, skoro zostało przyznane małżonkowi jedynie przed dokonaniem tej czynności. Jak się bowiem wydaje, małżonek zamierzający dokonać czynności prawnej, która, jak przypuszcza, nie spotkałaby się z aprobatą współmałżonka, zrobi zapewne niemało, aby swój zamiar przed nim skutecznie zataić²³.

Wreszcie stosownie do art. 37 § 1 k.r.o. zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania: 1) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia nieruchomości lub użytkowania wieczystego, jak również prowadzącej do oddania nieruchomości do używania lub pobierania z niej

²¹ LEX nr 508515.

²² Zob. M. Nazar, [w:] *System...*, s. s. 351.

²³ Zob. M. Śladkowski, *Prawo...*, s. 41-42.

pożytków; 2) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia prawa rzeczowego, którego przedmiotem jest budynek lub lokal; 3) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia i wydzierżawienia gospodarstwa rolnego lub przedsiębiorstwa; 4) darowizny z majątku wspólnego, z wyjątkiem drobnych darowizn zwyczajowo przyjętych. Ważność umowy, która została zawarta przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka (§ 2). Druga strona może wyznaczyć małżonkowi, którego zgoda jest wymagana, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy; staje się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu (§ 3). Jednostronna czynność prawna dokonana bez wymaganej zgody drugiego małżonka jest nieważna (§ 4).

Art. 37 k.r.o. przewiduje odstępstwo od ustanowionej w art. 36 § 2 zd. 1 k.r.o. zasady samodzielności każdego z małżonków w zarządzie ich majątkiem wspólnym. Przepis art. 37 kro nie wchodzi w rachubę, gdy małżonek dokonuje czynności prawnej jednocześnie we własnym imieniu oraz w imieniu drugiego małżonka. Nie znajduje też zastosowania w przypadku, gdy czynność prawna dokonywana jest wspólnie przez oboje małżonków albo w imieniu ich obojga²⁴. Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 15 lutego 2007 r., I ACa 1141/06²⁵ wskazał, iż, „stan rzeczy, gdy małżonek zawierając umowę działa w imieniu własnym i zarazem współmałżonka (choć bez pełnomocnictwa), a zgoda tego ostatnie-

go konwalidowałaby umowę, w której jedna ze stron byłiby oboje małżonkowie, wymaga sięgnięcia do przepisów o pełnomocnictwie (art. 103 k.c.), nie zaś przepisów k.r.o. o zarządzie majątkiem wspólnym”.

Zarząd majątkiem wspólnym, który składa się z różnego rodzaju przedmiotów majątkowych w rozumieniu art. 31 k.r.o., obejmuje całokształt dotyczących tego majątku czynności prawnych oraz działań faktycznych²⁶. Zarząd ten – odnośnie do związanego z prawem do lokalu udziału w nieruchomości wspólnej – realizuje się m.in. poprzez uczestnictwo w zebraniu właścicieli lokali (czynność faktyczna) oraz głosowanie na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej (akt głosowania jako oświadczenie woli, a więc czynność prawna). Ocena skuteczności działań jednego ze współmałżonków w procesie podejmowania uchwał przez wspólnotę powinna być dlatego rozpatrywana przez pryzmat art. 36 – art. 40 k.r.o. (przede wszystkim art. 36, 37 k.r.o.) tj. w aspekcie reguł wykonywania przez małżonków zarządu majątkiem wspólnym. Zatem nie tylko o losie prawnym odrębnej własności lokalu współdecydują małżonkowie zgodnie z przepisami kro, ale także o losie nieruchomości wspólnej (sferze członkostwa we wspólnocie mieszkaniowej) poprzez podejmowanie uchwał na zebraniu właścicieli lokali lub w innym trybie.

Każdy z małżonków jako współwłaściciel lokalu (tak samo oczywiście jest w przypadku współwłasności ułamkowej lokalu) winien być zawiadomiony o zebraniu właścicieli. W myśl art. 32 ust. 1 i 2 u.w.l. o zebraniu ogó-

²⁴ Zob. J.S. Piątkowski, [w:] *System Prawa Rodzinnego i Opiekuńczego*, red. J.S. Piątkowski, Wrocław 1985, s. 406.

²⁵ LEX nr 298607.

²⁶ Zob. S.K. Rzonca, *Pojęcie...*, Warszawa 1982; K. Gołębiowski, *Zarząd majątkiem wspólnym małżonków*, Warszawa 2012.

łu właścicieli zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. W zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany. Należy jednak pamiętać, że naruszenie norm proceduralnych, odnoszących się do zwoływania zebrania i głosowania nad uchwałami oraz powiadamiania właścicieli o podjętych uchwałach, może być podstawą uchylenia uchwały przez sąd, jedynie wtedy, gdy naruszenie tych norm mogło mieć wpływ na jej treść²⁷. Jest tak m.in. dlatego, że rygorystyczna interpretacja przepisów regulujących działanie wspólnot mogłaby doprowadzić do utrudnień, a nawet do niemożności ich funkcjonowania. Ponadto sam ustawodawca odnosi naruszenie prawa do samej uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie. Przykładowo w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2007 r. II CSK 370/06²⁸ przyjęto, że „ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Konsekwentnie

trzeba przyjąć, że właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je”.

Małżonkowie jako współwłaściciele łączni lokalu z którym związany jest także udział w nieruchomości wspólnej winni uzgodnić stanowisko w przedmiocie podjęcia uchwały (głos za uchwałą, przeciwko niej). Gdyby oboje małżonkowie obecni na zebraniu mieli odmienne zapatrywania co do sposobu głosowania nad uchwałą, brak takiego uzgodnienia pomiędzy nimi oznacza niemożność oddania przez nich ważnego głosu na zebraniu. Podobnie byłoby wtedy gdyby przed zebraniem wspólnoty do zarządu dotarł sprzeciw jednego z małżonków co do proponowanej treści uchwały. W praktyce mało realnym jest, biorąc chociażby pod uwagę krótki termin z art. 32 u.w.l. i sprawność procedowania przez sądy, aby wobec sprzeciwu jednego współmałżonka co do zamierzonego sposobu głosowania nad uchwałą przez drugiego z nich sąd na wniosek małżonka, który zamierza dokonać czynności (tu: głosować nad konkretną uchwałą) zdecydował o tym czy zezwoli na dokonanie czynności (tu: aktu głosowania) kierując się dobrem rodziny (art. 39 k.r.o.).

W sytuacji gdy na zebraniu właścicieli lokali stawił się jeden z małżonków, przyjąć należy,

²⁷ Zob. wyr. SN z 16 października 2002r., IV KKN 1351/00, OSNC 2004, nr 3, poz. 40; wyr. SN z 8 lipca 2004 r., V CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132; wyr. SN z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/06, LEX nr 271507; wyr. SN z 5 października 2011 r., IV CSK 664/10; wyr. SA w Warszawie z 8 czerwca 2010 r., I ACa 116/10, Apel.-Warszawa 2011, nr 3, poz. 25; wyr. SA we Wrocławiu z dnia 17 lutego 2012 r. I ACa 41/12, LEX nr 1129359; wyr. SA w Białymstoku z dnia 24 stycznia 2013 r. I ACa 778/12, LEX nr 1294697; wyr. SA we Wrocławiu z dnia 31 stycznia 2013 r., I ACa 1380/12, LEX nr 1306100; wyr. SA w Poznaniu z dnia 7 lutego 2013 r., I ACa 1203/12, LEX nr 1280872; wyr. SA w Łodzi z dnia 18 lipca 2013 r., I ACa 234/13, LEX nr 1345546, zaś w doktrynie np. P. Pełczyński, *Zaskarżanie uchwał wspólnoty mieszkaniowej na gruncie ustawy o własności lokali*, „Rejent” 2000, nr 6, s. 110, J. Pisuliński, [w:] *System...*, s. 838.

²⁸ LEX nr 271507.

że realizuje on zarząd majątkiem wspólnym małżonków i jest on uprawniony do głosowania, o ile przedmiot mającej zapaść uchwały nie jest objęty zakresem art. 37 k.r.o. Niektóre, wymienione w art. 37 k.r.o. czynności dotyczące majątku wspólnego wymagają jednak wyraźnie udzielonej zgody drugiego małżonka – pod rygorem nieważności. W takim przypadku współmałżonek dla skuteczności i ważności swojego aktu głosowania, winien dysponować zgodą współmałżonka na treść proponowanej uchwały. Jeżeli zatem przedmiotem głosowania jest, np. uchwała w sprawie udzielenia zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego – głosujący we wspólnym imieniu małżonek winien wykazać istnienie zgody drugiego małżonka na dokonanie czynności prawnej. Oddanie głosu przy braku zgody współmałżonka oznacza jego nieważność (głos ten nie może być potraktowany jako głos oddany za uchwałą).

Nie ma potrzeby, by małżonkowie (w sytuacji obecności i głosowania przez nich obojga), bądź jeden z małżonków (w sytuacji, gdy drugi nie uczestniczy w zebraniu) składali swe podpisy pod treścią uchwały wciągniętej do protokołu niezależnie od tego czy sporządza go notariusz, czy też inna osoba. Nie istnieje nawet w ogóle obowiązek prawny, by protokołować uchwały. Wtedy gdy protokół jest sporządzany wciąga się do niego jedynie treść uchwał i liczbę głosów oddanych za nią i przeciw niej. W praktyce czasami

takie podpisy składane są jednak przez głosujących do protokołu. Ich brak nie oznacza jednak nieważności (tak samo nieistnienia) uchwały czy oddanego głosu. Wreszcie przy podejmowaniu uchwał w sytuacji gdy tylko jeden z małżonków uczestniczy w zebraniu, nie musi się on wykazać pełnomocnictwem do reprezentowania drugiego małżonka. Wystarczająca jest obecność jednego z nich i oddanie głosu za uchwałą bądź przeciw niej. Jest to wszak czynność zarządu majątkiem wspólnym do której dokonania uprawniony jest każdy z małżonków, chyba że chodzi o czynność prawną objętą zakresem art. 37 § 1 k.r.o. Wtedy także wystarczająca jest obecność na zebraniu jednego z małżonków i oddanie głosu przez niego za uchwałą bądź przeciw niej, ale warunkiem ważności oddanego głosu za uchwałą jest posiadanie przez jednego z małżonków zgody drugiego małżonka na dokonanie czynności prawnej. Jak już była o tym mowa, wymogowi obligatoryjnego współdziałania małżonków przy dokonywaniu czynności wymienionych w przepisie art. 37 § 1 k.r.o., pod rygorem ich wadliwości, czyni zadość nie tylko działanie jednego małżonka wyłącznie we własnym imieniu za zgodą (potwierdzeniem) ze strony drugiego małżonka, lecz również – *a fortiori* – działanie obojga małżonków w charakterze jednej strony czynności albo działanie jednego małżonka zarówno we własnym imieniu, jak i – na podstawie pełnomocnictwa – w imieniu drugiego małżonka²⁹. Pełnomocnictwo do głosowania nad uchwałą odnoszącą się do spraw objętych zakresem art. 37 k.r.o. udzielone współmałżonkowi winno mieć formę pisemną *ad probationem* (analogia z art. 23 ust. 2b usta-

²⁹ Zob. np. M. Sychowicz, [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. K. Piasecki, Warszawa 2006, s. 206.

wy). Zbyt daleko idącym rozwiązaniem byłoby chyba przyjęcie, że mamy tu do czynienia z formą pisemną *ad solemnitatem* (analogia z art. 99 § 2 k.c. w zw. z art. 98 zd. 1 k.c. czy też z art. 243 § 2 k.s.h. oraz art. 412 ¹ § 1 k.s.h.).

PODSUMOWANIE

W świetle przedstawionych wyżej wywołów należy przyjąć, iż:

1. Prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie małżonkom pozostającym w ustroju wspólności majątkowej jako współwłaścicielom lokalu.
2. Prawo uczestnictwa w zebraniu ogółu właścicieli lokali oraz prawo głosowania we wspólnocie mieszkaniowej są elementem realizacji (sposobem wykonania) zarządu majątkiem wspólnym (lokałem) małżonków jako współwłaścicieli, nie zaś zarządu nieruchomością wspólną. Małżonkowie zgodnie z przepisami kro współdecydują nie tylko o losie prawnym odrębnej własności lokalu, ale także o losie nieruchomości wspólnej poprzez podejmowanie uchwał na zebraniu właścicieli lokali lub w innym trybie. Wystarczająca jest obecność na zebraniu wspólnoty jednego z nich i oddanie głosu. Jest to wszak czynność zarządu majątkiem wspólnym do której dokonania uprawniony jest każdy z małżonków. Nie ma zatem potrzeby by każdorazowo przy podejmowaniu uchwały jeden z małżonków wykazywał się pełnomocnictwem do reprezentowania drugiego małżonka, który nie uczestniczy w zebraniu. Tak samo nie ma potrzeby, by w zebraniu uczestniczyli

każdorazowo oboje małżonkowie. Z wielu względów może być to w praktyce bardzo utrudnione, czy wręcz niemożliwe.

3. W sytuacji gdy na zebraniu stawili się tylko jeden z małżonków (oczywiście oboje małżonkowie jako współwłaściciele winni być zawiadomieni o zebraniu), jest on uprawniony do głosowania, o ile przed oddaniem głosu drugi małżonek nie wyrazi sprzeciwu wobec proponowanej uchwały,
4. Niektóre, wymienione w art. 37 § 1 k.r.o. czynności dotyczące majątku wspólnego wymagają jednak wyraźnie udzielonej zgody drugiego małżonka – pod rygorem nieważności. Tylko w takim przypadku współmałżonek dla skuteczności i ważności swojego aktu głosowania, winien dysponować zgodą współmałżonka na treść proponowanej uchwały. Brak tej zgody oznaczać będzie nieważność oddanego głosu jako jednostronnej czynności prawnej (art. 37 § 4 k.r.o.), ale wcale nie musi to oznaczać wadliwości (nieważności) uchwały.

STRESZCZENIE

W artykule omówiona została omówiona problematyka głosowania na zebraniu ogółu właścicieli lokali przez małżonków pozostających w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej i będących współwłaścicielami lokalu. Wspólność ustawowa jest wciąż dominującym ustrojem majątkowym między małżonkami. Jeżeli lokal, na zasadzie wyjątku od zasady *superficies solo cedit*, stanowi przedmiot współwłasności (niezależnie od jej rodzaju), to każdy ze współwłaścicieli lokalu jest zarazem współwłaścicielem nieruchomości wspólnej (art. 3 u.w.l.) i w ten sposób członkiem wspólnoty mieszkaniowej. Każdy

z członków wspólnoty jest uprawniony do brania udziału w zebraniu właścicieli lokali. Współwłasność lokalu może rodzić pewne wątpliwości, jeśli chodzi o sposób podejmowania uchwał przez zebranie właścicieli, którego członkami są współwłaściciele, w tym małżonkowie.

SŁOWA KLUCZOWE

zebranie ogółu właścicieli lokali, nieruchomości wspólna, lokal, uchwała, głosowanie, wspólność majątkowa małżeńska

SUMMARY

The article addresses the issue of voting at a general meeting of property owners, organized as a residential community, by spouses in the matrimonial property regime and owning a portion of the property (dwelling premises). Joint property (also community property) re-

mains the prevailing system in the matrimonial property regime. If the premises, as an exception to the rule of *superficies solo cedit*, are jointly owned (regardless of the type of ownership), then each owner is at the same time a co-owner of the estate managed by the residential community (Article 3 of the Act on Ownership of Premises) and, by extension, a member of that community. Each residential community member is entitled to attend the meeting of the estate owners. Joint ownership of premises may raise doubts as to the voting on resolutions adopted by the meeting of estate owners, among them the co-owning spouses.

KEYWORDS

general meeting of estate owners, joint property, premises, resolution, voting, matrimonial property regime

BIBLIOGRAFIA

- Gola A., Suchecki J., *Najem i własność lokali. Przepisy i komentarz*, Warszawa 2000.
- Gołębiowski K., *Zarząd majątkiem wspólnym małżonków*, Warszawa 2012.
- Ignatowicz J., *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995.
- Janiszewska B., *Uczestnictwo współwłaścicieli w głosowaniu nad uchwałami*, „Monitor Prawniczy” 2011, nr 19.
- Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. K. Piasecki, Warszawa 2006.
- Pelczyński P., *Zaskarżanie uchwał wspólnoty mieszkaniowej na gruncie ustawy o własności lokali*, „Rejent” 2000, nr 6.
- Rzonca S.K., *Pojęcie zarządu majątkiem wspólnym małżonków*, Warszawa 1982.
- Sikorska-Lewandowska A., *Niepodzielność prawa głosu współwłaścicieli lokalu – glosa – III CZP 82/12*, „Monitor Prawniczy” 2013, nr 24.
- Strzelczyk R., Turlej A., *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2013.
- System Prawa Prywatnego. Tom 11. Prawo rodzinne i opiekuńcze*, red. T. Smoczyński, Warszawa 2009.
- System Prawa Prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2013.
- System Prawa Rodzinnego i Opiekuńczego*, red. J. S. Piąkowski, Wrocław 1985.
- Śladkowski M., *Prawo do lokalu mieszkalnego jako przedmiot stosunków majątkowych między małżonkami*, Warszawa 2008.
- Wolak G., *O formie podejmowania uchwał przez zebranie właścicieli lokali*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2015, nr 1.

NOTA O AUTORZE

Grzegorz Wolak – doktor nauk prawnych, wiceprezes i przewodniczący II Wydziału Karnego Sądu Rejonowego w Stalowej Woli, adiunkt w Katedrze Prawa Prywatnego Wydziału Zamiejscowego Prawa i Nauk o Gospodarce KUL w Stalowej Woli