

dr hab. Aleksandra Sikorska-Lewandowska, prof. UMK

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3234-2502>

asl@umk.pl

Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu

Reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej przez zarząd oraz prowadzenie spraw wspólnoty – glosa do wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 sierpnia 2021 r., V ACa 269/21

Słowa kluczowe: *reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej; zarząd nieruchomością wspólną; zarząd wspólnoty mieszkaniowej*

Prawidłowość reprezentacji podmiotu w obrocie gospodarczym stanowi istotny problem prawny. W odniesieniu do wspólnot ustawowych regulacja ustawy o własności lokali ustanawia jako zasadę reprezentację przez zarząd, a w przypadku zarządu wieloosobowego – przez dwóch członków zarządu. Jest to zasada ustawowa, którą zmodyfikować można jedynie na mocy umowy właścicieli lokali zawartej w trybie art. 18 tej ustawy. Sposób reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej stanowi zagadnienie z zakresu zarządu nieruchomością wspólną. Zmiana sposobu reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej na mocy uchwały właścicieli lokali nie jest możliwa, toteż stanowisko Sądu Apelacyjnego w Warszawie zawarte w komentowanym wyroku jest błędne.

„Przepis art. 21 ust. 2 ustawy o własności lokali wskazuje, że do dokonania czynności prawnej przez wspólnotę, złożenia oświadczenia woli składającego się na taką czynność, potrzebne jest działanie dwóch członków zarządu, gdy jest on złożony z większej liczby członków. Skuteczną uchwałą wspólnota może w tym zakresie wprowadzić wymagania zastrzone, w tym regułę zakładającą konieczność łącznego działania w zakresie reprezentacji wszystkich członków zarządu. Podobne zasady dotyczą prowadzenia spraw przez zarząd, związanych z zarządzaniem częścią wspólną nieruchomości, w tym także ustanowienia zasady wprowadzającej konieczność łącznego działania każdego z jego członków, przy podejmowaniu decyzji związanych w wewnętrznej sferą działania każdej wspólnoty mieszkaniowej”. [Teza glosowanego wyroku dostępna w SIP Legalis]

Prawidłowość reprezentacji podmiotu przez organ reprezentacji stanowi ważne zagadnienie prawne o charakterze ogólnym. Dotyczy ono również takich podmiotów, jak wspólnoty mieszkaniowe, które co do zasady, zgodnie z art. 21 ustawy o własności lokali¹,

mają obowiązek powołania członków zarządu. Tak samo istotną kwestią jest prawidłowość działania organu w stosunkach wewnętrznych, a więc w sferze podejmowania decyzji. Wspólnoty mieszkaniowe są jednostkami organizacyjnymi w rozumieniu art. 33¹ k.c.², którym usta-

¹ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. 2021, poz. 1048), dalej: u.w.l.

² Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2024, poz. 1061), dalej: k.c.

wodawca przyznał zdolność prawną na mocy art. 6 u.w.l. Zarząd jest obligatoryjnym organem wspólnoty mieszkaniowej, powołanym do prowadzenia spraw nieprzekraczających zakresu zwykłego zarządu oraz do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej na zewnątrz, a także w stosunkach z właścicielami lokali. Sposób reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej wynika z ustawy – gdy zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie. Na tle tej regulacji w judykaturze wyrażono kontrowersyjne stanowisko, wobec którego należy zgłosić poważne zastrzeżenia.

Stanowisko Sądu Apelacyjnego

W wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 sierpnia 2021 r., V ACa 269/21³, rozstrzygnięcie dotyczyło stanu faktycznego, w którym we wspólnocie mieszkaniowej powołano trzyosobowy zarząd oraz ustalono na mocy uchwały, że „decyzje w zarządzie mają zapadać trzyosobowo, w każdej sprawie”. Przedmiotem rozstrzygnięcia była kwestia uchylecia uchwały właścicieli lokali w sprawie przyjęcia sprawozdania zarządu oraz udzielenia mu absolutorium, w związku z czym analizie poddano działanie zarządu w okresie poprzedzającym podjęcie tej uchwały. Na tle art. 21 ust. 2 u.w.l. Sąd Apelacyjny w Warszawie wyraził następujący pogląd:

„Ustawowe, domniemywane więc zasady reprezentacji każdej wspólnoty mieszkaniowej, działającej na podstawie przepisów ustawy o własności lokali, nie pozostawiają żadnej wątpliwości. Przy braku więc innych podstawień, które mogą zapadać w formie uchwały, art. 21 ust. 2 ustawy wskazuje na to, że do dokonania czynności prawnej przez wspólnotę, złożenia oświadczenia woli składającego się na taką czynność, potrzebne jest działania dwóch członków zarządu, gdy jest on złożony z większej liczby członków. Poza sporem tak-

że pozostaje, że skuteczną uchwałą wspólnota może w tym zakresie wprowadzić wymagania zastrzone, w tym regułę zakładającą konieczność łącznego działania w zakresie reprezentacji wszystkich członków zarządu. Podobne zasady dotyczą prowadzenia spraw przez zarząd, związanych z zarządzaniem częścią wspólną nieruchomości, w tym także ustanowienia zasady wprowadzającej konieczność łącznego działania każdego z jego członków, przy podejmowaniu decyzji związanych w wewnętrznej sferą działania każdej wspólnoty mieszkaniowej”.

Pogląd ten budzi istotne wątpliwości. Po pierwsze, wspólnota mieszkaniowa nie posiada kompetencji do zmiany zasad zarządu nieruchomością wspólną na mocy uchwały, co dotyczy zmiany sposobu reprezentacji przez zarząd (sfera reprezentacji), i w tym zakresie stanowisko sądu jest błędne.

Po drugie, sformułowany w uzasadnieniu wyroku pogląd o możliwości zmiany na mocy uchwały zasady podejmowania decyzji związanych z wewnętrzną sferą działania wspólnoty mieszkaniowej (sfera prowadzenia spraw) wymaga istotnego doprecyzowania, bowiem nie można zrównywać, tak jak zrobił to Sąd Apelacyjny poprzez użycie określenia „podobne zasady dotyczą”, sfery decydowania i sfery reprezentacji.

Ustawowa zasada reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej przez zarząd

W przypadku większości osób prawnych, a także takich osób ustawowych, które posiadają organy, do których na mocy art. 33¹ § 1 k.c. stosuje się przepisy o osobach prawnych – organem reprezentacji jest zarząd. W przypadku wspólnoty mieszkaniowej, w której obowiązuje ustawowy reżim zarządu⁴, także obligatoryjne jest powołanie organu wykonawczego w posta-

³ Wyrok SA w Warszawie z dnia 10 sierpnia 2012 r., V ACa 269/21, LEX nr 3242241.

⁴ We wspólnocie mieszkaniowej może obowiązywać umowny reżim zarządu, jeśli zawarto umowę w trybie art. 18 u.w.l., albo reżim ustawowy, albo reżim sądowy (zarząd przymusowy). Por. A. Turlej [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2015, s. 485.

ci zarządu. Stanowi o tym art. 21 ust. 1 u.w.l., zgodnie z którym zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna⁵.

Pojęcie reprezentacji zazwyczaj oznacza składanie i przyjmowanie oświadczeń woli, niekiedy w skład kompetencji zarządu wchodzi też inne działania. Chodzi o działania na zewnątrz – *pro foro externo*, w przeciwieństwie do działań wewnętrznych, czyli *pro foro interno*. Reprezentacja *sensu largo* dotyczy występowania we wszelkich stosunkach prawnych z zakresu prawa cywilnego, administracyjnego, pracy oraz innych gałęzi prawa. Natomiast reprezentacja *sensu stricto* odnosi się tylko do składania (reprezentacja czynna) lub przyjmowania (reprezentacja bierna) oświadczeń woli w stosunkach cywilnoprawnych⁶. Reprezentacja *sensu largo* oznacza występowanie we wszelkich stosunkach zewnętrznych podmiotu prawa⁷. W prawie handlowym stosuje się w odniesieniu do reprezentacji tradycyjną formułę o czynnościach sądowych i pozasądowych (np. art. 109¹ k.c., art. 204 § 1 k.s.h.⁸). Wskazuje ona, że osoba reprezentująca podmiot może działać w najszerszym możliwym zakresie, zarówno przed organami sądowymi, jak i w relacjach prywatnoprawnych.

Reprezentowanie w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali zostało podkreślone w ustawie ze względu na specyfikę wspólnoty mieszkaniowej jako ogółu właścicieli lokali. Nie ma tutaj jednak

żadnej różnicy w porównaniu do innych osób prawnych, spośród których większość posiada korporacyjny charakter i niekwestionowaną zasadą jest reprezentowanie przez zarząd także wobec jej członków.

Wyjątki od zasady reprezentacji wspólnoty przez zarząd są rzadkie i zostaną pominięte, gdyż pozostają bez znaczenia dla głównego wyводу. Należy zaznaczyć jedynie, że w przypadku wspólnoty mieszkaniowej słusznie przyjęto w orzecznictwie, że w razie konfliktu pomiędzy wspólnotą a członkiem zarządu będącym zarazem właścicielem lokalu do reprezentacji wspólnoty powinien zostać powołany pełnomocnik⁹, a konkluzja ta została wywieziona na bazie analogii *legis*¹⁰.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 u.w.l. gdy zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie. Jeśli więc we wspólnocie mieszkaniowej zarząd liczy trzy osoby albo więcej, wystarczające jest złożenie oświadczenia woli przez dwóch członków tego organu. W przypadku zarządu dwuosobowego wymagane jest łączne działanie obydwu członków. Jeżeli zarząd jest jednoosobowy, to jedyny członek zarządu reprezentuje wspólnotę mieszkaniową w pełnym zakresie. Nie ma przy tym żadnego znaczenia, czy osoba ta została powołana do pełnienia funkcji członka zarządu, czy prezesa zarządu, ustawa bowiem nie wprowadza zróżnicowania ról w zarządzie wspólnoty¹¹.

Zasada reprezentacji przez dwóch członków wieloosobowego zarządu we wspólnocie mieszkaniowej została wprowadzona, na wzór innych osób prawnych, jako modelowa zasada reprezentacji łącznej¹². Obowiązuje ona w spółkach

⁵ Do 17 kwietnia 2000 r. członkiem zarządu wspólnoty mieszkaniowej mogła być osoba prawna. Zmiana nastąpiła na mocy ustawy z dnia 16 marca 2000 r. o zmianie ustawy o własności lokali oraz zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U. 2000, nr 29, poz. 355).

⁶ Szerzej: A. Kidyba, *Prawo handlowe*, Warszawa 2016, s. 123–125.

⁷ A. Zbiegień-Turzańska, *Reprezentacja spółek kapitałowych i spółdzielni*, Warszawa 2018, s. 3.

⁸ Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. 2024, poz.18), dalej: k.s.h.

⁹ Uchwała SN z dnia 8 października 2015 r., III CZP 57/15, OSNC 2016, nr 10, poz. 112.

¹⁰ Por. M. Mazgaj, *Stosowanie przepisów o spółkach do wspólnot mieszkaniowych* [w:] *Własność lokali. Teraźniejszość i perspektywy*, red. A. Kaźmierczyk, E. Badura, Warszawa 2020, s. 245 i n.

¹¹ A. Sikorska-Lewandowska, *Reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej przez zarząd a zasady działania zarządu wspólnoty*, „Nieruchomości” 2024, nr 7, s. 16.

¹² Por. A. Zbiegień-Turzańska, *Reprezentacja spółek...*, s. 16 oraz s. 31 i n.

z ograniczoną odpowiedzialnością (art. 205 § 1 k.s.h.), spółkach akcyjnych (art. 373 § 1 k.s.h.), prostych spółkach akcyjnych (art. 300⁶⁶ § 1 k.s.h.) oraz spółdzielniach (art. 54 § 1 pr. spół.¹³), a także w fundacjach rodzinnych (art. 59 ust. 1 u.f.r.¹⁴). Należy podkreślić, że ten sposób reprezentacji – przez dwie osoby – jest zasadą, którą można zmodyfikować na mocy postanowień umowy lub statutu tej osoby prawnej.

Zatem w przypadku wyżej wymienionych osób prawnych sposób ich reprezentacji przez zarząd może zostać ustalony w statucie (umowie) odmiennie, niż wynika to z ustawy. Przepisy te są zgodne z art. 38 k.c., który stanowi, że osoba prawna działa przez swoje organy w sposób przewidziany w ustawie i w opartym na niej statucie. Ta regulacja na mocy odesłania z art. 33¹ § 1 k.c. znajduje odpowiednie zastosowanie do osoby ustawowej, jaką jest wspólnota mieszkaniowa.

Konstrukcja prawna wspólnoty mieszkaniowej

Cechą specyficzną wspólnoty mieszkaniowej, różniącą ją od innych korporacyjnych osób prawnych oraz osób ustawowych (np. osobowych spółek handlowych), jest to, że powstaje ona *ex lege*. Także nabycie statusu członka wspólnoty następuje z mocy prawa, na skutek nabycia własności lokalu w danej nieruchomości. Członkostwo we wspólnocie mieszkaniowej jest więc nierozzerwalnie powiązane ze współwłasnością nieruchomości wspólnej, którą określono w doktrynie jako współwłasność przymusowa¹⁵. Inne osoby prawne typu korporacyjnego, takie jak spółdzielnie, spółki handlowe czy stowarzyszenia, powstają na mocy decyzji ich założycieli, a przynależność do nich wiąże się ze świadomym wstąpieniem do tych struktur prawnych. W przypadku tych

osób prawnych ich elementem konstrukcyjnym jest statut lub umowa, gdyż źródłem powstania tych podmiotów jest czynność prawna. Te statuty lub umowy stanowią akty kreacyjne osób prawnych, a zawierają katalog praw i obowiązków ich członków oraz wewnętrzną strukturę organizacyjną.

W tym aspekcie konstrukcja prawna wspólnoty mieszkaniowej jest inna, gdyż stanowi ona ogół każdorazowych właścicieli lokali w danej nieruchomości, z założenia o zmiennym składzie osobowym. Do jej powstania nie jest potrzebne żadne działanie właścicieli lokali, nie wymaga ona również uchwalenia statutu czy podpisania umowy. Ustawa o własności lokali reguluje kompleksowo zasady funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, dlatego też nie obliuguje do uchwalania statutu. Taka regulacja jest logiczną konsekwencją konstrukcji powstania tego podmiotu prawa *ex lege*, z chwilą wyodrębnienia własności pierwszego lokalu.

We wspólnocie mieszkaniowej istnieje jednak możliwość odmiennego, niż przewiduje to ustawa, ułożenia relacji wewnętrznych, a swoboda decyzyjna jest szeroka. Zgodnie z art. 18 u.w.l. może zostać zawarta umowa określająca sposób zarządu nieruchomością wspólną, która wymaga formy aktu notarialnego. Ta regulacja przewiduje zatem wprowadzenie, na mocy porozumienia wszystkich właścicieli lokali, odmiennych zasad zarządu nieruchomością wspólną od tych, które określa ustawa. Oznacza to, że zmiana reguł zarządu nieruchomością wspólną możliwa jest jedynie w tym trybie, a więc w drodze umowy, a nie w drodze zwykłej uchwały. Uzasadnienie dla tego jest dość oczywiste – uchwała podejmowana jest większością głosów właścicieli lokali, zaś umowa może być zawarta jedynie w przypadku osiągnięcia konsensusu wszystkich stron, czyli jednomyślności.

Jak podkreślił Sąd Apelacyjny w Katowicach, w przypadku wspólnoty mieszkaniowej funkcję statutu w rozumieniu art. 35 k.c. spełniają postanowienia umowy (o ile została zawarta), które obok przepisów u.w.l. regulują

¹³ Ustawa z dnia 26 stycznia 2023 r. o fundacjach rodzinnych (Dz.U. 2023, poz. 326 ze zm.).

¹⁴ Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. 2024, poz. 593).

¹⁵ E. Gniewek, *Nieruchomość wspólna według ustawy o własności lokali*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 1995, z. 2, s. 180.

cej powstanie, ustrój i wygaśnięcie wspólnoty określają również sposób działania wspólnoty. Przepisy u.w.l. o zarządzie nieruchomością wspólną mają charakter względnie obowiązujący. Mogą one mieć zastosowanie jedynie wtedy, gdy właściciele lokali w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego nie określą sposobu zarządu nieruchomością wspólną. W związku z powyższym regulowanie w drodze uchwały wspólnoty spraw statutowych tudzież regulaminowych nie ma oparcia w obowiązującym prawie¹⁶. Stanowisko wyrażone w tym orzeczeniu jest trafne.

W doktrynie podkreślono, że działalność wspólnoty mieszkaniowej opiera się na dwóch fundamentalnych zasadach: pierwszą z nich jest zasada woli właścicieli lokali wyrażana w umowie zawartej w trybie art. 18 u.w.l., a drugą – zasada ingerencji sądu w sprawę wspólnoty¹⁷. Umowa o określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną została przyrównana do statutu, jaki obowiązuje w przypadku osób prawnych¹⁸. Teza ta jest słuszna, a za jej poparciem przemawia szereg argumentów. Po pierwsze, sposób zawarcia umowy oraz tryb jej zmiany odpowiadają dokładnie konstrukcjom przyjęcia i zmiany statutu spółki lub spółdzielni, a także umowy spółki, przewidzianym odpowiednio w przepisach k.s.h. lub prawa spółdzielczego. Każdorazowo bowiem ustalenie treści statutu lub umowy i jej zawarcie wymaga zgody wszystkich uczestników osoby prawnej, zaś do zmiany wystarczające jest podjęcie uchwały większością głosów. Drugi argument można wywieść z art. 25 u.w.l., który ustanawia przesłanki zaskarżenia uchwały przez właściciela lokalu. Wśród wymienionych tak podstaw kwestionowania ważności uchwały znajduje się sprzeczność z umową właścicieli lokali,

dokładnie tak jak w przypadku spółek handlowych i spółdzielni podstawą kwestionowania ważności uchwał jest sprzeczność ze statutem (spółki lub spółdzielni) albo z umową spółki¹⁹.

Reasumując, zasady funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej wynikają z ustawy, zaś ich modyfikacja, w tym również reguł reprezentacji, możliwa jest jedynie na mocy umowy zawartej w trybie art. 18 u.w.l. Przyjęcie innego rozwiązania, a więc dopuszczalności dokonywania wszelkich zmian na mocy uchwały właścicieli lokali, skutkowałoby odebraniem sensu tej regulacji, która wyraźnie zastrzega dla zmian sposobu zarządu nieruchomością wspólną umowę w formie aktu notarialnego.

Tryb zmiany ustawowej zasady reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej

Zmiana ustawowego sposobu reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej może zostać wprowadzona jedynie na mocy umowy właścicieli zawartej w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l., w przedmiocie określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Jest to bardzo szerokie zagadnienie, które zostało uregulowane w u.w.l. i obejmuje: czynności zakresu zwykłego zarządu, czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, obowiązek powołania członków zarządu, reguły prowadzenia spraw przez zarząd oraz właścicieli lokali podejmujących uchwały, przykładowy katalog spraw, w jakich uchwała jest wymagana, zasady zaskarżania uchwał, a także przesłanki ustanowienia we wspólnocie mieszkaniowej zarządcy przymusowego. Zasady reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej niewątpliwie stanowią jeden z aspektów sprawowania zarządu nieruchomością wspólną. W doktrynie jednoznacznie wskazano, że modyfikacja ustawowych zasad reprezentacji nieruchomości wspólnej jest znacznie ograniczona, zaś art. 21 ust. 2 u.w.l. ma charakter bezwzględnie obowiązujący i właściciele lokali nie

¹⁶ Wyrok SA w Katowicach z dnia 8 listopada 2012 r., V ACa 497/12, LEX nr 1236657.

¹⁷ A. Turlej [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 483.

¹⁸ I. Szymczak, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2020, s. 156.

¹⁹ Zob. szerzej: A. Sikorska-Lewandowska, *Status prawny zarządcy nieruchomości*, Warszawa 2023, s. 171–172.

mogą zmieniać zasad reprezentacji we wspólnocie mieszkaniowej²⁰.

Z art. 18 u.w.l. wynika niezbiec, że zmiana zasad zarządu nieruchomością wspólną możliwa jest jedynie w drodze umowy. Ustawa o własności lokali określa w art. 22 ust. 3 przypadki, w których wymagane jest podjęcie uchwały przez ogół właścicieli lokali. Sprawy tam wymienione mają różny charakter, ale nie odnoszą się one do tak fundamentalnych kwestii, jak sposób działania organów wspólnoty mieszkaniowej. Przepis ten nie stanowi więc normy kompetencyjnej dla właścicieli lokali, pozwalającej na zmianę ustawowej zasady reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej. Taką normą kompetencyjną nie jest również art. 20 ust. 1 u.w.l., gdyż ten wymaga jedynie powołania członków zarządu we wspólnocie mieszkaniowej, nie przyznając prawa do ustalenia reguł reprezentacji w drodze uchwały.

W żadnej z korporacyjnych osób prawnych reguły reprezentacji nie mogą być ustalone na mocy uchwały organu właścicielskiego. Ustawodawca, przyznając swobodę w zakresie wyboru tych reguł, wymaga, aby zostały one określone na poziomie statutu lub umowy. Jak wskazano wyżej, odpowiednikiem takiego wewnętrznego aktu we wspólnocie mieszkaniowej jest właśnie umowa zawarta zgodnie z art. 18 u.w.l.

Zatem wbrew stanowisku wyrażonemu przez Sąd Apelacyjny w Warszawie, na mocy uchwały nie można wprowadzić we wspólnocie mieszkaniowej „wymagań zaostrzonych, w tym reguły zakładającej konieczność łącznego działania w zakresie reprezentacji wszystkich członków zarządu”. Teza ta jest błędna i nie znajduje oparcia w przepisach prawa. Na marginesie należy skomentować użycie przez Sąd Apelacyjny określenia „skuteczna uchwała”, które jest niezrozumiałe, gdyż w obrocie prawnym występują uchwały prawidłowe i wadliwe, a każda uchwała podjęta przez właścicieli loka-

li jest skuteczna²¹, dopóki nie zostanie uchylona przez sąd na skutek jej zaskarżenia, ewentualnie dopóki nie zostanie wydane postanowienie o wstrzymaniu jej skuteczności²².

Skuteczność wewnętrznych ustaleń dotyczących sposobu reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej

Kolejną kwestią, którą należy rozstrzygnąć, jest skuteczność wewnętrznych ustaleń w ramach zarządu wspólnoty mieszkaniowej odnośnie do sposobu jej reprezentacji. Członkowie zarządu mogą bowiem podjąć ustalenie, że reprezentacja wymaga np. każdorazowo udziału osoby powołanej na stanowisko prezesa zarządu wraz z innym członkiem zarządu lub w przypadku zarządu trzyosobowego – łącznego działania tych trzech osób. Takie ustalenia, w formie uchwał zarządu lub porozumień, mają jedynie charakter wewnętrzny, nie mogą one zmieniać ustawowej reguły reprezentacji wynikającej z art. 21 ust. 2 u.w.l. W doktrynie w odniesieniu do głosowanego wyroku wyrażono wątpliwość co do „zewewnętrznej skuteczności” innego ukształtowania sposobu reprezentacji wspólnoty²³.

Podobnie, gdyby na mocy uchwały właścicieli lokali doszło do określenia sposobu reprezentacji, to co najwyżej można rozważać wewnętrzny skutek takiego ustalenia. Oznaczałoby to możliwość jedynie pociągnięcia do odpowiedzialności organizacyjnej członków zarządu postępujących niezgodnie z podjętą uchwałą. Generalnie jednak taką uchwałą w przedmiocie określenia zasad reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej należy uznać za wadliwą, która jako sprzeczna z bezwzględnie

²⁰ A. Turlej [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 542.

²¹ A. Sikorska-Lewandowska, *Uchwały właścicieli lokali. Studium prawne*, Warszawa 2017, s. 283.

²² Z. Kwaśniewski, A. Sikorska-Lewandowska, *Wstrzymanie wykonania uchwały właścicieli lokali w postępowaniu zabezpieczającym na tle innych regulacji prawnych*, „Studia Iuridica Toruniensia” 2016, nr 19, s. 93.

²³ K. Buliński [w:] *Własność lokali. Komentarz*, red. H. Izdebski, Warszawa 2023, s. 473.

obowiązującym przepisem prawa (art. 21 ust. 2 w zw. z art. 18 ust. 3 u.w.l.) powinna zostać uchylona przez sąd. W przypadku, w którym nie zostanie zaskarżona, stanowi ona przykład bezwzględnie nieważnej uchwały, którą można kwestionować w drodze powództwa z art. 189 k.p.c., przedmiot jej rozstrzygnięcia wykracza bowiem poza kompetencję właścicieli lokali²⁴.

Bezpieczeństwo obrotu z udziałem wspólnot mieszkaniowych jest chronione na mocy jednoznacznej regulacji ustawowej przewidującej zasadę reprezentacji łącznej dwuosobowej. Wspólnoty nie są wpisywane do żadnego rejestru²⁵ i nie można zweryfikować tą drogą możliwych zmian w zakresie reprezentacji, tak jak w przypadku podmiotów wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego. Z tej przyczyny zasada reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej określona w art. 21 ust. 1 u.w.l. nie może być modyfikowana na mocy uchwały właścicieli lokali. Inna sytuacja jest w przypadku umowy z art. 18 u.w.l., ta bowiem podlega wpisowi do działu trzeciego księgi wieczystej, zyskując w ten sposób rozszerzoną skuteczność.

Zasada prowadzenia spraw wspólnoty mieszkaniowej przez zarząd

Pojęcie prowadzenia spraw odnosi się do sfery wewnętrznej, a więc do podejmowania decyzji w ramach osoby prawnej (*pro foro interno*). Im bardziej zróżnicowana jest struktura wewnętrzna jednostki organizacyjnej, tym bardziej skomplikowany może być proces decyzyjny ze względu na uczestnictwo różnych organów. Na przykład w spółkach akcyjnych tylko część decyzji podejmuje zarząd, a w określonych sprawach musi uzyskać zgodę rady nadzorczej albo walnego zgromadzenia akcjonariuszy, co wynika z przepisów k.s.h. oraz ze statutu spółki. W doktrynie wskazano, że należy odróżniać sferę wewnętrzną spraw wspólnoty

i sferę zewnętrzną²⁶. Kierowanie przez zarząd sprawami wspólnoty to podejmowanie decyzji faktycznych z zakresu zarządzania, gospodarowania nieruchomością wspólną, oddziaływania na jej faktyczny stan, dysponowanie środkami finansowymi wspólnoty zgromadzonymi na jej rachunku bankowym, w tym także sprawowanie nadzoru nad administratorem w zakresie wykonywania przez niego czynności bieżącego administrowania nieruchomością wspólną²⁷. Kierowanie sprawami wspólnoty bywa zdefiniowane jako podejmowanie wszelkich niezbędnych czynności, a więc czynności prawnych, procesowych i natury faktycznej²⁸.

We wspólnocie mieszkaniowej ustawodawca rozdzielił kompetencje do prowadzenia spraw pomiędzy zarząd oraz ogół właścicieli lokali. W sprawach zwykłego zarządu, zgodnie z art. 21 ust. 1 u.w.l. oraz art. 22 ust. 1 u.w.l., zarząd działa samodzielnie. Natomiast jeśli chodzi o sprawy przekraczające zakres zwykłego zarządu, to wymagane jest podjęcie uchwały przez właścicieli lokali zgodnie z art. 22 ust. 2 u.w.l.²⁹ Kategoria spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu w ustawie została sprecyzowana jedynie przykładowo, katalog zawarty w art. 22 ust. 3 u.w.l. nie jest katalogiem zamkniętym, na co wskazuje określenie „w szczególności”³⁰.

W odniesieniu do sposobu podejmowania decyzji przez zarząd brakuje stosownej regulacji w ustawie poświęconej wspólnotom mieszkaniowym. Reguły te należy więc odtworzyć, korzystając z przepisów ogólnych prawa prywatnego oraz z wykładni systemowej. W ra-

²⁴ A. Sikorska-Lewandowska, *Nieważność uchwał właścicieli lokali*, „Państwo i Prawo” 2015, z. 2, s. 71.

²⁵ A. Sikorska-Lewandowska, *Czy potrzebny jest rejestr wspólnot mieszkaniowych*, „Nieruchomości” 2020, nr 1, s. 23.

²⁶ A. Truszkiewicz, *Podstawowe ułomności ustawy o własności lokali* [w:] *Własność lokali. Teraźniejszość i perspektywy*, red. A. Kaźmierczyk, E. Badura, Warszawa 2020, s. 17–18.

²⁷ A. Doliwa, *Komentarz do ustawy o własności lokali* [w:] *Prawo mieszkaniowe*, Warszawa 2021, s. 818.

²⁸ J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 81.

²⁹ Kwestia udzielenia dodatkowo pełnomocnictwa zostaje tutaj pominięta jako niemająca znaczenia dla omawianego problemu.

³⁰ Zob. szerzej: A. Sikorska-Lewandowska, *Uchwały właścicieli...*, s. 19–22.

mach zarządu wieloosobowego członkowie tego organu powinni ze sobą współpracować i wspólnie wypracowywać decyzje, wykorzystując wiedzę oraz doświadczenie życiowe każdego z nich. Aby działanie osób fizycznych mogło stanowić działanie danego organu, a w efekcie być działaniem konwencjonalnym przypisanym danej osobie prawnej, muszą zostać spełnione określone reguły³¹.

W przypadku zarządu jednoosobowego we wspólnocie mieszkaniowej jedyny członek zarządu, działający jako organ, samodzielnie prowadzi sprawę w powierzonym zarządowi zakresie. W przypadku zarządu wieloosobowego z istoty działania organu kolegiального wynika zasada podejmowania uchwał większością głosów³². Wniosek taki można wyprowadzić poprzez wykładnię systemową z brzmienia wielu przepisów k.s.h. oraz ustawy Prawo spółdzielcze³³. Dyspozytywne reguły podejmowania decyzji bezwzględna większością głosów w ramach zarządów wieloosobowych przewidziano w art. 50 ust. 2 ustawy o fundacji rodzinnej, w art. 208 k.s.h. dotyczącym zarządu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością oraz w art. 371 k.s.h. w odniesieniu do zarządu spółki akcyjnej.

Zatem w przypadku zarządu dwuosobowego we wspólnocie mieszkaniowej do podjęcia decyzji konieczna jest zgoda dwóch członków zarządu. Wynik głosowania jeden do jeden jest brakiem zgody. W przypadku zarządu trzyosobowego konieczna jest zgoda minimum dwóch członków zarządu, w przypadku zarządu czteroosobowego taką zgodę wyrazić muszą trzej członkowie zarządu, w przypadku wyższej liczby członków zarządu analogicznie każdorazowo decyzję podejmuje większość członków organu.

Należy podkreślić, że przepisy u.w.l. nie przewidują trybu zwoływania ani przebiegu po-

siedzeń zarządu. Brak formalizacji jest korzystny dla zarządów wspólnot mieszkaniowych, pozwala bowiem na szybkie podejmowanie decyzji w dowolnej formie, także telefonicznej lub mailowej, bez odbywania posiedzeń. Dla celów dowodowych uchwały zarządu powinny być utrwalane w formie pisemnej lub dokumentowej pomimo braku takiego wymogu ustawowego.

Ustawa nie wymaga protokołowania uchwał zarządu, jak również protokołowania przebiegu posiedzeń. Nie ulega jednak wątpliwości, że każdy członek zarządu wspólnoty powinien być powiadomiony o głosowaniu i powinien wziąć w nim udział. Ewentualne nieoddanie głosu przez członka zarządu w sytuacji przedstawienia proponowanej sprawy do decyzji należy traktować jako głos przeciw. Sytuacja braku większości głosów członków zarządu oznacza niepodjęcie decyzji przez zarząd w procedowanej sprawie. Należy podkreślić, że dwóch członków zarządu w ramach zarządu wieloosobowego we wspólnocie mieszkaniowej, liczącego czterech lub więcej członków, nie może samodzielnie podjąć decyzji, chociaż może samodzielnie wspólnotę reprezentować³⁴.

Ewentualna modyfikacja wewnętrznych zasad działania zarządu wspólnoty oraz ustalenie reguł podejmowania decyzji stanowi element zarządu nieruchomością wspólną, którego zmiana co do zasady powinna nastąpić zgodnie z art. 18 u.w.l., a więc na mocy umowy współwłaścicieli zawartej w formie aktu notarialnego. W związku z tym, że ustawodawca nie określił zasad podejmowania decyzji w ramach zarządu wieloosobowego we wspólnocie mieszkaniowej, można dopuścić skuteczność dookreślenia tych reguł na mocy uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Uchwała taka może przyjmować regulamin pracy zarządu, w którym doprecyzowane zostaną reguły wewnętrznego podejmowania decyzji w łonie wieloosobowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej, w tym może zostać przyjęta zasada jednomyślności, tak jak

³¹ Por. K.A. Dadańska, *Działanie organu osoby prawnej*, Warszawa 2006, s. 71–73.

³² K. Kopaczyńska-Pieczniak, *Korporacja. Elementy konstrukcji prawnej*, Warszawa 2019, s. 164–165.

³³ A. Herbet [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 17A: *Prawo spółek kapitałowych*, red. S. Sołtysiński, Warszawa 2015, s. 415.

³⁴ Szerzej: A. Sikorska-Lewandowska, *Reprezentacja wspólnoty...*, s. 17–18.

w stanie faktycznym sprawy będącej przedmiotem orzeczenia Sądu Apelacyjnego w Warszawie. Wymóg jednomyślnego decydowania pozostaje w sferze wewnętrznej, niezależnej od sfery reprezentacji, której na mocy uchwały zmienić nie można.

Podsumowanie

Wspólnota mieszkaniowa działa przez swoje organy, co oznacza, że organy te działają w sferze wewnętrznej (prowadzenia spraw) oraz w sferze zewnętrznej (sfera reprezentacji). Pojęcia prowadzenia spraw i reprezentacji mają charakter uniwersalny i dotyczą wszystkich osób prawnych³⁵. Wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem prawa, do którego odpowiednie zastosowanie znajdują, z mocy art. 33¹ § 1 k.c., przepisy o osobach prawnych.

Zasady reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej przez jej zarząd zostały określone w art. 21 ust. 1 u.w.l. Ustawa dopuszcza modyfikację tych reguł, gdyż zgodnie z art. 18 ust. 3 u.w.l. regulacja rozdziału 4 ustawy obowiązuje wówczas, gdy odmiennych ustaleń co do spo-

sobu zarządu nie określono w umowie, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., lub w uchwale zaopiniowanej przez notariusza.

Z powyższej regulacji wynika, że wspólnota mieszkaniowa nie posiada kompetencji do zmiany zasad zarządu nieruchomością wspólną na mocy uchwały, co dotyczy również zmiany sposobu reprezentacji przez zarząd. W tym zakresie stanowisko wyrażone w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 sierpnia 2021 r., V ACa 269/21, jest nieprawidłowe. Właściciele lokali nie mają kompetencji do zmiany zasad reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej na mocy uchwały.

Nieco inaczej należy ocenić sformułowany w uzasadnieniu wyroku pogląd o możliwości modyfikacji zasad podejmowania decyzji związanych z wewnętrzną sferą działania wspólnoty mieszkaniowej (sfera prowadzenia spraw), tu bowiem można przyjąć dopuszczalność dookreślenia na mocy uchwały zasad podejmowania decyzji w ramach zarządu wobec milczenia ustawy w tej kwestii. Modyfikacja reguł wewnętrznego podejmowania decyzji nie wpływa jednak na reguły reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej, które wynikają z ustawy i mogą zostać zmienione jedynie w trybie określonym w art. 18 ust. 1 u.w.l.

³⁵ Por. K. Kopaczyńska-Pieczniak, *Korporacja...*, s. 164–179.

Abstract

Representation of the homeowners association by the board and management of its affairs – a commentary on the judgment of the Court of Appeals in Warsaw of 10 August 2021, V ACa 269/21

Keywords: *representation of the housing community; management of the common property; management of the housing community*

The correctness of the representation of an entity in business transactions is an important legal issue. With regard to housing communities, the regulation of the Apartment Ownership Act establishes as a rule representation by the management board or, in the case of a multi-member management board, by two members of the management board. This is a statutory rule, which may only be modified by an agreement of the owners of premises concluded pursuant to Article 18 of the Act. The manner of representation of an housing community is a matter of common property management. It is not possible to change the manner of representation of a residential community by virtue of a resolution of the owners of premises, and therefore the position of the Court of Appeal in the judgment under comment is incorrect.

Bibliografia

- Buliński K. [w:] *Własność lokali. Komentarz*, red. H. Izdebski, Warszawa 2023.
- Dadańska K.A., *Działanie organu osoby prawnej*, Warszawa 2006.
- Doliwa A., *Komentarz do ustawy o własności lokali* [w:] *Prawo mieszkaniowe*, Warszawa 2021
- Gniewek E., *Nieruchomość wspólna według ustawy o własności lokali*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 1995, z. 2.
- Herbet A. [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 17A: *Prawo spółek kapitałowych*, red. S. Sołtysiński, Warszawa 2015.
- Ignatowicz J., *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995.
- Kidyba A., *Prawo handlowe*, Warszawa 2016.
- Kopaczyńska-Pieczniak K., *Korporacja. Elementy konstrukcji prawnej*, Warszawa 2019.
- Kwaśniewski Z., Sikorska-Lewandowska A., *Wstrzymanie wykonania uchwały właścicieli lokali w postępowaniu zabezpieczającym na tle innych regulacji prawnych*, „Studia Iuridica Toruniensia” 2016, nr 19.
- Mazgaj M., *Stosowanie przepisów o spółkach do wspólnot mieszkaniowych* [w:] *Własność lokali. Teraźniejszość i perspektywy*, red. A. Kaźmierczyk, E. Badura, Warszawa 2020.
- Sikorska-Lewandowska A., *Czy potrzebny jest rejestr wspólnot mieszkaniowych*, „Nieruchomości” 2020, nr 1.
- Sikorska-Lewandowska A., *Nieważność uchwał właścicieli lokali*, „Państwo i Prawo” 2015, z. 2.
- Sikorska-Lewandowska A., *Reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej przez zarząd a zasady działania zarządu wspólnoty*, „Nieruchomości” 2024, nr 7.
- Sikorska-Lewandowska A., *Status prawny zarządcy nieruchomości*, Warszawa 2023.
- Sikorska-Lewandowska A., *Uchwały właścicieli lokali. Studium prawne*, Warszawa 2017.
- Szymczak I., *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2020.
- Strzelczyk R., Turlej A., *Własność lokali, komentarz*, Warszawa 2015.
- Truszkiewicz A., *Podstawowe ułomności ustawy o własności lokali* [w:] *Własność lokali. Teraźniejszość i perspektywy*, red. A. Kaźmierczyk, E. Badura, Warszawa 2020.
- Zbiegień-Turzańska A., *Reprezentacja spółek kapitałowych i spółdzielni*, Warszawa 2018.