

Uznanie uchwały za nieistniejącą po upływie przewidzianego w ustawie o własności lokali terminu do jej zaskarżenia

Pamiętać należy, że przy głosowaniu uchwał obowiązuje generalna zasada, iż większość udziałów to nie większość udziałów obecnych na zebraniu, ale większość faktyczna, tzn. uchwała „przechodzi” gdy „za” głosowali członkowie wspólnoty mający łącznie ponad połowę udziałów w nieruchomości wspólnej.

Stąd – taka uchwała zostaje podjęta z rażącym naruszeniem prawa, a w zasadzie nie istnieje. Ale – fakt ten musiałby stwierdzić sąd. Termin zaskarżenia uchwały na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali co prawda minął, ale można skorzystać z art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego (Powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny).

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2007 r. (sygn. akt. II CSK 370/2006) – art. 189 K.p.c. może być stosowany wyłącznie w sytuacjach nadzwyczajnych. Za taką sytuację uznał Sąd Najwyższy naruszenie podstawowej zasady podejmowania uchwał większością głosów. Uchwała, za którą opowiedziała się niewystarczająca do osiągnięcia większości liczba właścicieli lokali, może być uznana za nieistniejącą również po upływie przewidzianego w ustawie o własności lokali terminu do jej zaskarżenia. A więc szansa na stwierdzenie nieważności uchwały istnieje, ale wymaga wystąpienia na drogę sądową, gdyż w Polsce nie istnieje prawo precedensów i wyrok sądu, nawet Najwyższego, nie jest wykładnią prawa, chyba, że Sąd nada temu wyrokowi moc zasady prawnej.

Źródło:

Janusz Gdański Redaktor współpracujący z Portalem Zarządzania Nieruchomościami www.zarzaczy.com.pl