
Tomasz Szancito¹

Uchwały nieistniejące a uchwały negatywne wspólnoty mieszkaniowej

DOI: 10.5604/01.3001.0014.9267

Streszczenie

Zagadnienie uchwał nieistniejących i negatywnych organów osób prawnych lub jednostek, o których mowa w art. 33¹ § 1 k.c., wywołuje bardzo duże kontrowersje w doktrynie i orzecznictwie. W artykule zostanie przedstawiona ich istota. Podstawowym problemem jest ustalenie, czy członkowi wspólnoty mieszkaniowej przysługuje powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały oraz czy zarówno uchwały pozytywne, jak i uchwały negatywne, wywołujące skutki prawne, mogą być przedmiotem kontroli sądowej. Odpowiedź powinna być pozytywna. Daje to możliwość sprawowania nadzoru nad funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych. Przeciwny wniosek pozbawia członka wspólnoty mieszkaniowej jakiegokolwiek ochrony prawnej i wypacza istotę takiej wspólnoty. Trzeba mieć na względzie, że celem powództwa o uchylenie uchwały podjętej przez właścicieli lokali jest zniweczenie skutków prawnych z niej wynikających, a więc wyeliminowanie stosunku prawnego, który powstał wskutek podjęcia uchwały. Musi zatem zaistnieć (powstać) określony skutek prawny, aby można było mówić o uchwale negatywnej.

Słowa kluczowe: wspólnota mieszkaniowa, uchwała nieistniejąca, uchwała negatywna, większość bezwzględna, większość względna, kontrola sądowa

¹ Doktor habilitowany nauk prawnych, profesor Europejskiej Wyższej Szkoły Prawa i Administracji w Warszawie, Katedry Prawa Prywatnego, sędzia Sądu Najwyższego Izby Cywilnej, autor kilkudziesięciu publikacji z prawa cywilnego materialnego i procesowego, prawa przewozowego i gospodarczego, w tym komentarza do prawa przewozowego, redaktor komentarza do Kodeksu postępowania cywilnego.
ORCID: 0000-0001-6015-6769.

Non-existent resolutions and negative resolutions of a homeowner association

Abstract

The issue of non-existent and negative resolutions of bodies of legal persons or entities referred to in Article 33¹ § 1 of the Civil Code causes a great deal of controversy in legal scholars' writings and jurisprudence. Their essence will be discussed in this article. The basic problem is to determine whether a member of a homeowner association is entitled to bring an action to establish the non-existence of a resolution, and whether both positive resolutions and negative resolutions that produce legal effects may be subject to judicial review. The answer should be affirmative. It offers the possibility of exercising supervision over the functioning of a homeowner association. A contrary motion deprives members of a homeowner association of any legal protection and distorts the essence of such a community. One has to have regard for the fact that the purpose of an action to repeal a resolution adopted by owners of premises is to nullify the legal effects resulting therefrom and, thus, to eliminate the legal relationship that arose as a result of adopting the resolution. Therefore, a specific legal effect must occur to be able to speak of a negative resolution.

Key words: homeowner association, non-existent resolution, negative resolution, absolute majority, relative majority, judicial review

1. Podejmowanie uchwał we wspólnocie mieszkaniowej

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali² właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Podstawową przesłanką zaskarżenia jest zatem podjęcie uchwały przez właścicieli lokali, których lokale wchodziły w skład określonej nieruchomości, czyli członków wspólnoty mieszkaniowej (art. 6 zd. 1 u.w.l.). Tryb podjęcia uchwały został określony w art. 23 ust. 1 u.w.l. – są one podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, przy czym jest możliwe oddanie głosów częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Co istotne, uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (art. 23 ust. 2 u.w.l.). Wynikają z tego trzy istotne kwestie.

Po pierwsze, w przepisach ustawy o własności lokali nie przewidziano warunku kworum, czyli niezbędnej dla prowadzenia zebrań i podejmowania legalnych uchwał minimalnej liczby właścicieli lokali obecnych na zebraniu³. Wbrew stanowisku prezentowanemu w doktrynie, że brak wymagania kworum wiąże się z faktem, iż ustawa dopuszcza głosowanie właścicieli lokali w trybie indywidualnego zbierania głosów bądź w trybie mieszanym⁴, te tryby nie stoją na przeszkodzie wprowadzeniu kworum np. w statucie (ustawa nie wyłącza możliwości uchwalenia takiego statutu) czy w uchwale regulującej zarząd nieruchomością wspólną.

Po drugie, zasadą jest liczenie większości głosów wielkością udziałów, a więc im większy udział danego członka wspólnoty w częściach wspólnych, tym większy jego wpływ na podjęcie decyzji o określonej treści. Zgodnie z art. 3 ust. 3a u.w.l. 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

² T.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1910 ze zm. (dalej: „u.w.l.”).

³ Zob. np. A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 2021, art. 23, Nb 4.

⁴ M. Berek [w:] K. Osajda (red.), *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, Warszawa 2020, art. 23, Nt 14.

przypadającej na ten lokal. Odstępstwa od tej zasady – na rzecz przyjęcia, że każdy właściciel dysponuje jednym głosem (bez względu na wielkość udziałów) – przewidziano w trzech sytuacjach (art. 23 ust. 2, 2a i 2b u.w.l.): (1) właściciele lokali tak postanowią w umowie lub (2) uchwale, (3) na żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej, jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa „1” albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie. Współwłaściciele jednego lokalu mają przy tym do dyspozycji jeden głos, a to, w jaki sposób głos ten zostanie oddany, zależy od sposobu zastosowania przez nich przepisów Kodeksu cywilnego o współwłasności⁵.

Po trzecie, z powołanego przepisu (ani żadnego innego przepisu ustawy) nie wynika, o jaką większość chodzi. W związku z tym należy wskazać, że można wyróżnić trzy podstawowe większości w wypadku głosowania w organach kolegialnych:

- 1) zwykłą (względną) – gdy jest więcej głosów „za” niż „przeciw”, a nie są liczone głosy wstrzymujące się;
- 2) bezwzględną (absolutną) – gdy jest więcej głosów „za” niż suma głosów „przeciw” i wstrzymujących się;
- 3) kwalifikowaną – gdy liczba głosów „za” osiąga wskazane procentowo lub ułamkiem minimum wyższe niż połowa wszystkich członków, obecnych członków lub członków biorących udział w głosowaniu.

W art. 23 ust. 2 u.w.l. nie zawarto regulacji analogicznej do art. 35 § 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze⁶, zgodnie z którym jeżeli statut nie stanowi inaczej, przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale. Tak więc zasadą jest w tym wypadku podejmowanie uchwał względną większością głosów⁷.

W doktrynie w tej kwestii nie ma zgodności. Prezentowany jest pogląd, że uchwały wspólnoty mieszkaniowej zapadają zwykłą większością głosów właścicieli lokali⁸, a więc nie miałyby znaczenia, ilu właścicieli wstrzymało się od głosu. Według przeciwnego stanowiska w art. 23 ust. 2 u.w.l. przyjęto konieczność

⁵ Zob. wyrok SA w Katowicach z dnia 6 listopada 2013 r., sygn. akt I ACa 501/13, niepubl.

⁶ T.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 275 ze zm. (dalej: „pr. spółdz.”).

⁷ Zob. szerzej A. Zbiegień-Turzańska [w:] K. Pietrzykowski (red.), *System prawa prywatnego. Tom 21. Prawo spółdzielcze*, Warszawa 2020, s. 208.

⁸ Tak A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Komentarz do ustawy o własności lokali*, op. cit., art. 23, Nb 11.

uzyskania większości bezwzględnej liczonej stosownie do wielkości udziału, a więc ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej⁹.

Należy zauważyć, że z uwagi na możliwość głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów lub w trybie mieszanym o większości nie przesądzają głosy oddane na zebraniu członków wspólnoty, a więc nie chodzi tu tylko o głosy obecnych na takim zebraniu. Nawet jeżeli na zebraniu członków wspólnoty ponad połowa obecnych (liczona według udziałów lub liczby głosów) zagłosuje za uchwałą, ale nie będą oni stanowić większości wszystkich właścicieli lokali, uchwała nie zostaje podjęta. Aby do tego doszło, uchwała musi zatem uzyskać połowę głosów wszystkich członków wspólnoty, ale jeżeli wcześniej (tj. przed oddaniem głosów przez wszystkich członków) zostanie przekroczony próg 50% głosów „za”, pozostałe głosy nie mają już wpływu na podjęcie uchwały. W związku z tym w orzecznictwie dominuje słuszny pogląd, że jeżeli uchwała wspólnoty mieszkaniowej jest podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów, zapada ona z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu większości¹⁰, przy czym nawet jeżeli nie zapewniono wszystkim właścicielom lokali możliwości wzięcia udziału w głosowaniu, to takie uchybienie formalne nie ma wpływu na treść uchwały¹¹. Oczywiście jest bowiem, że skoro za uchwałą opowiedziała się większość bezwzględna, kolejne głosy, nawet gdyby zostały oddane przeciwko uchwale, nie byłyby w stanie wpłynąć na wynik głosowania.

Jak wynika z powołanej uchwały z dnia 27 lutego 2020 r.¹², z uwagi na treść art. 6 zd. 1 w zw. z art. 27 u.w.l. zarząd ma obowiązek kontynuowania procedury zbierania głosów od właścicieli nawet wówczas, gdy w wyniku dotychczas oddanych głosów uzyskano większość niezbędną do podjęcia uchwały. Na zarządcy spoczywa bowiem obowiązek umożliwienia głosowania wszystkim właścicielom i jego zaniechanie będzie traktowane jako nienależyte wykonanie obowiązku wynikającego z umowy o zarządzanie (art. 471 k.c.)¹³. Bez znaczenia jest przy

⁹ Tak I. Szymczak, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2020, art. 23, Nt 1; tak też SN w uchwale z dnia 27 lutego 2020 r., sygn. akt III CZP 59/19, OSNC 2020, nr 11, poz. 93.

¹⁰ Zob. np. wyroki SN z dnia: 8 lipca 2004 r., sygn. akt IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7–8, poz. 132, i z 3 kwietnia 2008 r., sygn. akt II CSK 605/07, niepubl.; wyrok SA w Łodzi z dnia 22 maja 2017 r., sygn. akt I ACa 1434/15, niepubl.; wyrok SA w Katowicach z dnia 8 listopada 2017 r., sygn. akt I ACa 486/17, niepubl.; wyrok SA w Warszawie z dnia 6 czerwca 2019 r., sygn. akt V ACa 788/18, niepubl.; zob. też A. Sikorska-Lewandowska, *Uchwały właścicieli lokali. Studium prawne*, Warszawa 2017, s. 53 i n.

¹¹ Odmienne SN w wyroku z dnia 26 września 2014 r. (sygn. akt IV CSK 727/13, niepubl.), zgodnie z którym podejmowanie uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów z ograniczeniem tylko do właścicieli oddających pozytywny głos nie może zostać uznane za uchwałę podjętą przez ogół właścicieli i tylko w razie wykazania, że nie było możliwe odebranie głosów od wszystkich uprawnionych do głosowania, uzasadniony byłby wniosek, że uchwałę podjął ogół właścicieli, czyli wspólnota.

¹² Uchwała SN z dnia 27 lutego 2020 r., sygn. akt III CZP 59/19, OSNC 2020, nr 11, poz. 93.

¹³ I. Szymczak, *Własność lokali. Komentarz*, art. 23, Nt 1.

tym, czy procedowana uchwała dotyczy czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, czy czynności przekraczającej ten zarząd.

Powyższe, jak również okoliczność, że większość bezwzględna stanowi zasadę przy podejmowaniu uchwał, np. przez zgromadzenie wspólników i walne zgromadzenie akcjonariuszy¹⁴, a zwykła większość powinna wynikać z przepisu ustawy, umowy lub statutu, przemawia za wnioskiem, że uchwały członków wspólnoty mieszkaniowej są podejmowane większością bezwzględną. Oznacza to, że głosy wstrzymujące się oznaczają *de facto* głosy przeciwko podjęciu uchwały.

2. Pojęcie uchwały nieistniejącej

W orzecznictwie słusznie podkreśla się, że do sądu może być zaskarżona istniejąca uchwała, która została powzięta przez właściwe władze spółki oraz z zachowaniem przepisów Kodeksu spółek handlowych normujących zwołanie i podejmowanie uchwał¹⁵. Taką samą zasadę należy przyjąć w odniesieniu do uchwały wspólnoty mieszkaniowej; brak jest bowiem argumentów przemawiających za przeciwnym wnioskiem.

W tym kontekście powstaje problem uchwał nieistniejących i uchwał negatywnych. Uchwała nieistniejąca to taka, co do której zostały podjęte czynności celem jej podjęcia i pozornie istnieje, jednak faktycznie – w sensie prawnym – nie istnieje. Uchwały nieistniejące są kategorią odmienną od uchwał sprzecznych z prawem; charakteryzuje je tak drastyczny, krańcowy stopień natężenia wadliwości, że usprawiedliwia to uznanie ich za nieistniejące, a więc za niewywołujące żadnych skutków prawnych *ab initio*¹⁶. Ma to miejsce w następujących sytuacjach: (1) uchwała została podjęta przez zebranie nieuprawnionych osób (np. osób niebędących wspólnikami) lub zebranie uprawnionych osób w liczbie nieosiągającej wymaganego kworum, gdyż takie zgromadzenie nie stanowi zgromadzenia w rozumieniu właściwych przepisów¹⁷; (2) w ogóle nie doszło do zwołania zgromadzenia¹⁸; (3) zwołanie zgromadzenia nastąpiło przez zarząd niemający składu odpowiadającego statutowi albo z pominięciem

¹⁴ Zob. np. R. Siwik [w:] Z. Jara (red.), *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, Warszawa 2020, art. 4, Nb 24; G. Suliński [w:] J. Bieniak, *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, Warszawa 2020, art. 4, Nb 12.

¹⁵ Zob. np. wyrok SN z dnia 14 kwietnia 1992 r., sygn. akt I CRN 38/92, OSNC 1993, nr 3, poz. 45.

¹⁶ Postanowienie SN z dnia 25 sierpnia 2016 r., sygn. akt V CSK 694/15, MoP-dod. 2019, nr 19, s. 25.

¹⁷ Zob. uchwała SN z dnia 2 lutego 1994 r., sygn. akt III CZP 181/93, OSNC 1994, nr 9, poz. 167; wyroki SN z dnia: 14 kwietnia 1992 r., sygn. akt I CRN 38/92; 13 marca 1998 r., sygn. akt I CKN 563/97, OSNC 1998, nr 12, poz. 205, z aprobowanymi głosami E. Marszałkowskiej-Krześ, „Przegląd Prawa Handlowego” 1999, nr 5, i A. Leszczyńskiej, „Przegląd Sądowy” 1999, nr 7–8; z dnia 30 września 2004 r., sygn. akt IV CK 713/03, OSNC 2005, nr 9, poz. 160, s. 8; z 4 stycznia 2007 r., sygn. akt III CSK 238/07, „Prawo Spółek” 2008, nr 9, s. 55; odmiennie: wyrok SN z dnia 4 lipca 2012 r., sygn. akt I CSK 635/11, niepubl., oraz wyrok SA w Poznaniu z dnia 18 lipca 2013 r., sygn. akt I ACa 541/13, niepubl.

¹⁸ Zob. wyrok SN z dnia 12 grudnia 2008 r., sygn. akt II CSK 278/08, niepubl.

jednego z członków¹⁹; (4) uchwała została podjęta na zgromadzeniu skutecznie odwołanym²⁰; (5) została podjęta uchwała co do kwestii nieobjętej porządkiem obrad, chyba że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany²¹; (6) uchwała została podjęta bez upoważnienia sądu rejestrowego udzielonego akcjonariuszom mniejszościowym²². Przyjmuje się również, że uchwała (wspólników) może być uznana za nieistniejącą, gdy wyniki głosowania zostały sfalszowane, zaprotokółowano uchwałę bez głosowania, a także, zgodnie z ogólnymi regułami dotyczącymi nieistniejących czynności prawnych, gdy zastosowano przymus fizyczny wobec wspólników, uchwała została powzięta nie na serio albo treść uchwały jest niezrozumiała i nie można ustalić jej sensu w drodze wykładni²³. Generalnie należy uznać, że uchwała nie istnieje jedynie w wypadku rażącego naruszenia podstawowych norm proceduralnych określających tryb podjęcia uchwały.

O ile przeważająca część doktryny aprobuje instytucję uchwał nieistniejących w prawie handlowym²⁴, o tyle prezentowany jest pogląd odmienny²⁵. Jako podstawowy argument za tym drugim stanowiskiem podaje się wprowadzenie uchwały *non existens* w art. 42 § 9 Prawa spółdzielczego i brak analogicznej normy w Kodeksie spółek handlowych. Wzmianka o uchwałach nieistniejących w art. 17 pkt 4² k.p.c. nie wpływa – zdaniem tych autorów – na stan normatywny z uwagi na odmienną funkcję norm prawa procesowego, które odgrywają rolę służebną względem norm prawa materialnego. Nie można jednak zapominać, że art. 189 k.p.c. ma charakter ogólny, a jego wyłączenie musi mieć oparcie wprost w normie prawnej (np. art. 252 § 1 zd. 2 k.s.h.). Przepis art. 17 pkt 4² k.p.c. stanowi jedynie usankcjonowanie możliwości ustalenia istnienia lub nieistnienia uchwał organów osób prawnych lub jednostek organizacyjnych, o których mowa w art. 33¹ k.c., a więc również wspólnoty mieszkaniowej (zob.

¹⁹ Zob. wyrok SN z dnia 28 maja 1991 r., sygn. akt I CR 410/90, niepubl.

²⁰ Zob. wyrok SN z dnia 26 czerwca 2003 r., sygn. akt V CKN 419/01, niepubl.

²¹ Zob. wyrok SN z dnia 7 września 1993 r., sygn. akt II CRN 60/93, OSNC 1994, nr 7–8, s. 150, z krytyczną glosą E. Płonki, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 1994, nr 7–8, poz. 143.

²² Postanowienie SN z dnia 10 kwietnia 1991 r., sygn. akt II CK 602/90, niepubl.

²³ Zob. powołany wyrok SN z dnia 12 grudnia 2008 r., II CSK 278/08, niepubl.

²⁴ Zob. np. J. Brol, *Spółki prawa handlowego*, Warszawa 1993, s. 184; J. Forystek, *Nieakt (actum non existens) w demokratycznym państwie prawa*, „Transformacje Prawa Prywatnego” 2002, nr 2, s. 75; J. Szwaja [w:] A. Szumański, A. Szajkowski, S. Sołtysiński, *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, t. 3, Warszawa 2013, s. 1358.

²⁵ Zob. np. A. Kidyba [w:] A. Kidyba (red.), *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, t. 1, Warszawa 2014, s. 1196; S. Sołtysiński, P. Moskwa [w:] S. Sołtysiński (red.), *System prawa prywatnego. Tom 17B. Prawo spółek kapitałowych*, Warszawa 2016, s. 720–729; A. Jarocho, *Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały wspólników spółki kapitałowej*, Toruń 2010, s. 66; A. Hajos-Iwańska, *Nieważność czynności prawnych w prawie spółek kapitałowych*, Warszawa 2014, s. 15–16; A. Opalski, R. Pabis, A.W. Wiśniewski [w:] A. Opalski (red.), *Kodeks spółek handlowych. Tom II B. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Komentarz*, Art. 227–300, Warszawa 2018, art. 249, Nb 21 i n.; zob. też wyrok SA w Katowicach z dnia 19 lutego 2013 r., sygn. akt V ACa 759/12, niepubl.; wyrok SA w Warszawie z dnia 19 stycznia 2016 r., sygn. akt VI ACa 777/15, niepubl.

art. 6 zd. 2 u.w.l.). Podobnie w art. 29 pkt 5 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych²⁶ jest mowa o ustaleniu istnienia lub nieistnienia uchwały organu spółki. Czym innym jest zaś zamknięty katalog źródeł prawa przewidziany w art. 87 Konstytucji RP, albowiem nieistnienie uchwały organu podmiotu prawa cywilnego stanowi jedną z wadliwości czynności prawnej. Nie można też mówić o zagrożeniu bezpieczeństwa obrotu, gdyż taka „uchwała” nie istnieje i nigdy nie istniała, zatem nie podlega uchyleniu przez sąd. Nie może zatem wywoływać skutków prawnych – w przeciwieństwie do innych wadliwości uchwał, które wywołują skutki prawne do momentu wyeliminowania ich z obrotu prawomocnym orzeczeniem sądu.

Nie można więc wyłączyć możliwości uznania również uchwały wspólnoty mieszkaniowej za nieistniejącą. Uchwały nieistniejące to pojęcie ogólne, charakterystyczne dla różnych gałęzi prawa cywilnego i handlowego. Wskazuje się przy tym, że określenie „uchwała nieistniejąca” jest niepoprawne z punktu widzenia semantycznego i ontologicznego; tymczasem pojęcie to jest jedynie pewnym skrótem myślowym wyrażającym w ten sposób okoliczność, że w istocie uchwała w ogóle nie została powzięta, przedmiotem zaś powództwa o ustalenie jest *de facto* żądanie ustalenia, że uchwała nie została powzięta²⁷. Takie stanowisko nie miałoby uzasadnienia, gdyby uznać, że nie istnieje instytucja uchwał negatywnych, albowiem nie byłoby możliwe odróżnienie sytuacji, w której uchwała nie została powzięta z uwagi na rażące naruszenie norm proceduralnych, od sytuacji, w której uchwała nie uzyskała stosownej większości, a więc również nie została powzięta²⁸. Są to jednak niewątpliwie odmienne sytuacje, między którymi nie sposób postawić znaku równości.

Pozew o ustalenie nieistnienia uchwały (art. 189 k.p.c.) może wnieść każda osoba, która ma w tym interes prawny, przy czym wniesienie takiego pozwu nie zostało ograniczone żadnym terminem²⁹. Jest to odmienne uregulowanie niż zawarte np. w art. 251 i 252 § 3 k.s.h. (powództwa o uchylenie lub stwierdzenie nieważności uchwały wspólników spółki z o.o.), art. 42 § 6 i 7 pr. spółdz. (powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni) czy art. 25 ust. 1a u.w.l.

²⁶ T.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 755 ze zm.

²⁷ Zob. szerzej A. Opalski, R. Pabis, A.W. Wiśniewski [w:] A. Opalski (red.), *Kodeks spółek handlowych. Tom IIB. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Komentarz*, Art. 227–300, *op. cit.*, art. 249, Nb 19.

²⁸ Niemniej w wyroku z dnia 23 lutego 2006 r., sygn. akt I CK 336/05, niepubl., SN wyraził pogląd, że w takiej sytuacji zachodzi przypadek uchwały nieistniejącej.

²⁹ Zob. np. wyroki SN z dnia: 14 kwietnia 1992 r., sygn. akt I CRN 38/92, i z 13 marca 1998 r., sygn. akt I CKN 563/97, OSNC 1998, nr 12, poz. 205. Należy przy tym pamiętać o art. 252 § 1 zd. 2 k.s.h., który wyłącza zastosowanie art. 189 k.p.c. do powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały wspólników spółki z o.o. sprzecznej z ustawą – na ten temat zob. szerzej: wyrok SN z dnia 26 czerwca 2015 r., sygn. akt I CSK 311/14, OSP 2016, nr 6, poz. 57; postanowienie SN z dnia 25 sierpnia 2016 r., sygn. akt V CSK 694/15, MoP-dod. 2019, nr 19, s. 25; wyrok SA w Katowicach z dnia 21 lutego 2019 r., sygn. akt V AGa 454/18, niepubl.

(powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej), w których przewidziano terminy zawite do wytoczenia wskazanych powództw. Co więcej, skoro uchwała nieistniejąca nie wywiera żadnych skutków prawnych, to na jej nieistnienie można się powoływać w innym postępowaniu sądowym, bez konieczności uzyskiwania wyroku stwierdzającego tę okoliczność na podstawie art. 189 k.p.c.³⁰

3. Pojęcie uchwały negatywnej

Uchwała negatywna to odmienna konstrukcja, gdyż w jej wypadku nie dochodzi do naruszenia norm prawnych, umowy, dobrych obyczajów itd., ale uchwała nie uzyskuje pożądanego treści, gdyż nie uzyskuje wymaganej większości głosów. Powstaje więc problem, czy uchwała zostaje w ogóle podjęta i czy może zostać zaskarżona. W doktrynie prawa handlowego można wyróżnić w tej kwestii dwa podstawowe poglądy. W okresie międzywojennym wykształciło się stanowisko, że niepowzięcie uchwały jest merytorycznym stanowiskiem organu spółki i powinno podlegać kontroli sądu³¹. Wynika to z faktu, że z przepisów Kodeksu spółek handlowych nie wynika, aby termin „uchwała” obejmował wyłącznie uchwały, które uzyskały wymaganą większość. Uchwała negatywna również wywołuje skutki prawne, chociaż odmienne od zamierzonych przez jej wnioskodawcę. Co więcej, z art. 252 § 1 zd. 1 i art. 425 § 1 zd. 1 k.s.h. wynika wniosek, że w pojęciu uchwały mieszczą się także uchwały nieważne, a więc czynności korporacyjne, które nie wywołują zamierzonych skutków prawnych³². Innymi słowy, również głosowanie przeciwne do treści proponowanej uchwały oznacza zajęcie określonego stanowiska przez członków organu, a więc zmierzają do wywołania określonych skutków prawnych (i faktycznie je wywołuje).

Przeważa jednak stanowisko, że nie istnieje taka konstrukcja jak uchwała negatywna, a więc nie jest możliwe jej zaskarżenie. Żaden przepis nie przewiduje bowiem przegłosowania uchwały głosami na „nie”³³. Uchwała nie zostaje wówczas podjęta, a dotychczasowy stan prawny nie ulega zmianie.

³⁰ Postanowienie SN z dnia 25 sierpnia 2016 r., sygn. akt V CSK 694/15, MoP-dod. 2019, nr 19, s. 25.

³¹ M. Allerhand, *Kodeks handlowy z komentarzem*, Bielsko-Biała 1996, s. 210.

³² Zob. np. E. Płonka, *Uczestnictwo osób prawnych w walnym zgromadzeniu spółki kapitałowej*, „Państwo i Prawo” 1990, nr 1, s. 89; M.S. Tofel, „Uchwały negatywne” na gruncie Kodeksu spółek handlowych, „Prawo Spółek” 2007, nr 2, s. 18; S. Sołtysiński, P. Moskwa [w:] S. Sołtysiński (red.), *System prawa prywatnego. Tom 17B. Prawo spółek kapitałowych*, op. cit., s. 717–720.

³³ Zob. np. A.W. Wiśniewski, „Uchwała negatywna” w spółce kapitałowej, „Radca Prawny” 1992, nr 3, s. 23 i n.; E. Marszałkowska-Krześ, *Uchwały zgromadzeń w spółkach kapitałowych*, Warszawa 2000, s. 39 i n.; M. Spyra [w:] S. Włodyka (red.), *System prawa handlowego. Tom 2. Prawo spółek handlowych*, Warszawa 2012, s. 1277; A. Szumański [w:] A. Szumański, A. Szajkowski, S. Sołtysiński, *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, t. 3, Warszawa 2013, s. 1202; W. Popiołek [w:] J.A. Strzępka, *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, Warszawa 2015, s. 1023.

Koncepcję uchwał negatywnych przyjął (choć ostrożnie) Sąd Najwyższy przede wszystkim w wyroku z dnia 3 czerwca 2015 r.³⁴ – na tle sprawy nieuzyskania wymaganej większości głosów dla uchwały, której przedmiotem było powołanie do rady nadzorczej przedstawicieli pracowników wybranych na podstawie art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników³⁵. Zdaniem Sądu Najwyższego brak ustawowej definicji pojęć uchwały oraz uchwały negatywnej nie wyklucza tej ostatniej. Nie przemawiają przeciwko takiej konstrukcji zasady protokołowania uchwał (art. 421 § 2 k.s.h.), skoro są protokołowane również głosy „przeciw”, stanowiące w istocie głosy za uchwałą negatywną, co przemawiałoby za koniecznością uwzględnienia takiej uchwały w protokole. Poza tym w świetle art. 4 § 1 pkt 9 k.s.h. wszystkie głosy („za”, „przeciw” i „wstrzymujące się”) mają taki sam charakter prawny i nie ma podstaw do ich różnicowania. Ustawodawca przewidział, że uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, a więc, co do zasady, nie sposób wyłączyć podjęcia uchwały głosami negatywnymi. Ponieważ akcjonariusze (wspólnicy) poprzez głosowanie składają oświadczenia woli, których skutkiem jest zdarzenie prawne w postaci uchwały lub braku uchwały pozytywnej, a więc zmierzają do osiągnięcia określonych skutków prawnych w stosunku do jej przedmiotu przedstawionego w projekcie oraz osiągnięcia określonych skutków prawnych zewnętrznych lub wewnętrznych dla spółki, nie można przyjąć, że akt głosowania, w którym większość uzyskują głosy „przeciw”, nie wywiera żadnych skutków prawnych, w tym także w zakresie stosunków wewnętrznych spółki, jeżeli projekt uchwały ich dotyczy. Brak natomiast skutków prawnych wyklucza zakwalifikowanie głosowania negatywnego nad uchwałą jako uchwały negatywnej. Przepisy Kodeksu spółek handlowych nie nakładają na akcjonariuszy obowiązku podjęcia uchwały określonej treści.

W konkluzji Sąd Najwyższy uznał, że istnieje instytucja uchwał negatywnych, ale nie jest możliwe generalne stwierdzenie, że każda niepodjęta uchwała jest uchwałą negatywną, konieczna jest bowiem w każdym przypadku analiza konkretnych okoliczności faktycznych w aspekcie treści projektu poddanego pod głosowanie i skutków prawnych, jakie wywarło głosowanie.

³⁴ Wyrok SN z dnia 3 czerwca 2015 r., sygn. akt V CSK 592/14, OSNC 2016, nr 5, poz. 65, z głosami: B. Glinieckiego, Glosa 2016, nr 2, s. 26 i n.; J. Majcher, K. Jasińskiego, „Radca Prawny” 2016, nr 2, s. 155 i n.; Z. Kuniewicza, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 2017, nr 6, s. 81; M. Śledzikowskiego, Glosa 2018, nr 2, s. 49 i n.

³⁵ T.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2181 ze zm.

4. Uchwała negatywna wspólnoty mieszkaniowej

Jak wskazano, w art. 23 ust. 2 u.w.l. nie zawarto szczegółowej regulacji dotyczącej sposobu liczenia głosów. Należy zatem przyjąć, że każdy głos („za”, „przeciw”, „wstrzymujący się”) ma taką samą wagę i charakter prawny.

Na tle powyższego przepisu w orzecznictwie został wyrażony pogląd, że fakt głosowania przez właścicieli lokali reprezentujących większość głosów przeciwko podjęciu uchwały o określonej treści nie może być utożsamiany z oddawaniem przez nich głosów za podjęciem uchwały o treści przeciwnej do ujętej w proponowanej uchwale. Co prawda przedmiotem głosowania mogą być zarówno uchwały o treści pozytywnej, jak i negatywnej, a każda z nich może podlegać zaskarżeniu w trybie art. 25 u.w.l., to jednak nie można przyjąć, że niepodjęcie uchwały o treści pozytywnej, wobec braku wymaganej większości głosów, jest równoznaczne z podjęciem uchwały o treści negatywnej. Czym innym jest oddanie głosu za uchwałą, a czym innym przeciw uchwale, a sposób sformułowania i zredagowania jej treści ma znaczenie przy podejmowaniu decyzji przez właścicieli na etapie oddawania głosu³⁶.

W orzecznictwie można jednak znaleźć przykłady zaskarżenia uchwał negatywnych – których przedmiotem miała być zgoda na np. zwrot właścicielowi lokalu kosztów za wykonanie dokumentacji projektowej budowy nowego przewodu kominowego³⁷ czy zorganizowanie i prowadzenie sklepu detalicznego oraz na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu użytkowym³⁸.

Uchwałą negatywną nie jest uchwała o treści negatywnej (np. co do zakazu), która uzyskała wymaganą większość głosów „za”. Jest to uchwała pozytywna (o treści negatywnej), albowiem taka uchwała może mieć różną treść; istotne jest, czy została ona podjęta zgodnie z wolą wnioskodawcy. Zagadnienie uchwały negatywnej należy rozważać, jeżeli nie zostanie podjęta uchwała zgodnie z wolą wnioskodawcy, a więc większość zagłosuje przeciwko uchwale o proponowanej treści (przy czym głosem przeciwko będzie również głos wstrzymujący się). W związku z tym trzeba zauważyć, że jeżeli przyjmie się nieistnienie takiej konstrukcji jak uchwała negatywna, większość członków zebrania właścicieli lokali wspólnoty mieszkaniowej może całkowicie zablokować wszelkie inicjatywy jej członków bez możliwości jakiegokolwiek kontroli ze strony

³⁶ Wyrok SA w Warszawie z dnia 3 października 2019 r., sygn. akt I ACa 676/18, niepubl.; podobnie np. wyrok SA w Poznaniu z dnia 21 stycznia 2015 r., sygn. akt I ACa 1036/14, niepubl.; wyrok SA w Krakowie z dnia 7 czerwca 2016 r., sygn. akt I ACa 307/16, niepubl.

³⁷ Zob. wyrok SA w Łodzi z dnia 31 lipca 2013 r., sygn. akt I ACa 205/13, niepubl.

³⁸ Zob. wyrok SA w Szczecinie z dnia 9 czerwca 2016 r., sygn. akt I ACa 93/16, niepubl.

sądu, albowiem uchwała, która nie uzyskałaby wymaganej większości głosów, nie stanowiłaby *de facto* uchwały. Nie miałby więc do niej zastosowania art. 25 ust. 1 u.w.l. Prowadziłoby to do sytuacji, w której wnioskodawca – po tym, jak wnioskowana przez niego uchwała nie uzyskałaby wymaganej większości głosów „za” – musiałby składać wniosek o podjęcie uchwały przeciwnej (o treści negatywnej), aby uzyskała ona taką większość, by następnie móc ją zaskarżyć do sądu. Żaden przepis prawa nie przewiduje bowiem obowiązku podjęcia przez zebranie członków wspólnoty mieszkaniowej takiej uchwały odmownej. Jeżeli np. członek wspólnoty mieszkaniowej wniosłby o podjęcie uchwały na wyrażenie zgody przez wspólnotę na prowadzenie przez niego określonej działalności w lokalu i taka uchwała nie uzyskałaby wymaganej większości, musiałby wnieść o podjęcie uchwały o odmowie wyrażenia zgody i jeżeli taka uchwała uzyskałaby wymaganą większość, mógłby ją zaskarżyć do sądu, ale gdyby takiej większości nie uzyskała (gdyż członkowie wspólnoty chcieliby zablokować możliwość wniesienia stosownego pozwu do sądu), uchwała nie zostałaby podjęta, a więc nie podlegałaby zaskarżeniu do sądu.

Powyższe powoduje, że większość członków wspólnoty mieszkaniowej mogłaby zablokować wszelkie inicjatywy pozostałych jej członków z wyłączeniem sądowej kontroli takiego działania, zaś członek wspólnoty nie dysponowałby żadnym instrumentem prawnym umożliwiającym wymuszenie na wspólnocie podjęcia decyzji nawet niekorzystnej z jego punktu widzenia szczególnie w sytuacji, gdy miałyby ona dotyczyć jego praw. Poddanie takiego zachowania kontroli sądowej nie powinno budzić większych wątpliwości tym bardziej, jeżeli weźmie się pod uwagę ustawową definicję wspólnoty mieszkaniowej (art. 6 zd. 1 u.w.l.). Członkostwo w takiej wspólnocie ma charakter pochodny względem prawa własności lokali wchodzących w skład określonej nieruchomości (w tym prawa współwłasności lokalu w częściach ułamkowych) – nie można do niej wstąpić czy z niej wystąpić. Skutki te mogą zaistnieć tylko jako następstwo nabycia i utraty własności (udziału we współwłasności) takiego lokalu³⁹. Nacisk został zatem położony m.in. na aspekt osobowy (podmiotowy). Pod głosowanie w celu podjęcia uchwały powinny być zatem poddawane wszelkie wnioski składane przez członków wspólnoty, szczególnie jeżeli dotyczą ich praw i obowiązków. Jeżeli wspólnota nie podjęłaby uchwały, jej członek byłby pozbawiony prawa wniesienia do sądu pozwu o stwierdzenie nieważności uchwały lub jej uchylenie.

³⁹ A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Komentarz do ustawy o własności lokali*, art. 6, Nb 3.

Z treści art. 25 u.w.l. nie wynika, aby zaskarżeniu podlegały tylko uchwały pozytywne. Co prawda w art. 23 § 2 u.w.l. wskazano, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, nie oznacza to jednak, że chodzi wyłącznie o głosy „za” uchwałą o określonej treści. Jeżeli bowiem większość głosów było przeciwko uchwale o określonej treści, oznacza to *de facto* podjęcie uchwały o treści przeciwnej. Głosy negatywne („przeciw” i „wstrzymujące się”) są również głosami wydanymi w przedmiocie uchwały, a żaden przepis nie wyłącza możliwości podjęcia uchwały głosami negatywnymi. Przykładowo, jeżeli członek wspólnoty mieszkaniowej występuje o przyznanie mu jakiegoś uprawnienia, a uchwała w tym przedmiocie nie uzyska stosownej większości, to skoro większość oddanych głosów będzie przeciwko uchwale, zostaje podjęta uchwała o treści odmawiającej przyznanie takiego uprawnienia, która podlega zaskarżeniu do sądu powszechnego

Współwłaściciele nieruchomości podejmują decyzje w formie uchwał, a więc są nimi również decyzje w przedmiocie niewyrażenia zgody.

Dotyczy to także czynności przekraczających zwykły zarząd (art. 22 ust. 3 u.w.l.). Jeżeli wspólnotę reprezentuje zarząd bądź zarządca, żadnemu właścicielowi lokalu nie przysługuje – podobne do przewidzianego w art. 24 u.w.l. – uprawnienie do domagania się od sądu zobowiązania wspólnoty do podjęcia uchwały o określonej treści lub udzielenia na jego rzecz upoważnienia do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Takie uprawnienia przewidziano tylko w odniesieniu do małych wspólnot (art. 199 zd. 2 i art. 201 zd. 2 k.c.)⁴⁰. W takiej sytuacji właściciel lokalu może zaskarżyć – w trybie art. 25 u.w.l. – uchwałę odmowną (uchwałę, która nie uzyskała wymaganej większości) na dokonanie czynności. To przede wszystkim właściciel lokalu może być zainteresowany podjęciem uchwały istotnej dla całej wspólnoty, podczas gdy zarząd może nie chcieć sprzeciwiać się woli większości⁴¹. Uchylenie uchwały przez sąd nie oznacza przy tym przyznania kompetencji, o której mowa w art. 24 u.w.l. Przepisy ustawy o własności lokali regulujące zarząd nieruchomością wspólną nie przewidują możliwości zobowiązania przez sąd wspólnoty mieszkaniowej do podjęcia uchwały o określonej treści na żądanie właściciela lokalu⁴². Część autorów uznaje jednak, że gdyby przyznać właścicielom lokali tak daleko idące uprawnienia, mogłoby to

⁴⁰ M. Berek [w:] K. Osajda (red.), *Ustawa o własności lokali*, op. cit., art. 24, Nt 10. Wyjątek stanowi wniosek o wyrażenie zgody na połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu (art. 22 ust. 4 u.w.l.).

⁴¹ Zob. I. Szymczak, *Wspólnota mieszkaniowa*, Warszawa 2014, s. 273 i n.

⁴² Zob. wyrok SN z dnia 7 lutego 2002 r., sygn. akt I CKN 489/00, OSNC 2002, nr 12, poz. 157.

prowadzić do naruszenia kompetencji zarządu (zarządcy) i spowodować lawinę spraw sądowych wszczynanych przez członków wspólnot mieszkaniowych niezadowolonych z wyników głosowania⁴³.

Trzeba mieć przy tym na względzie, że celem powództwa o uchylenie uchwały podjętej przez właścicieli lokali jest zniweczenie skutków prawnych z niej wynikających, a więc wyeliminowanie stosunku prawnego, który powstał wskutek podjęcia uchwały. Musi zatem zaistnieć (powstać) określony skutek prawny, aby można było mówić o uchwale negatywnej.

5. Podsumowanie

W związku z powyższym należy uznać, że członkowi wspólnoty mieszkaniowej przysługuje nie tylko powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały, ale również zarówno uchwały pozytywne, jak i uchwały negatywne, wywołujące skutki prawne, mogą być przedmiotem kontroli sądowej. Daje to możliwość sprawowania nadzoru nad funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych. Przeciwny wniosek pozbawia członka wspólnoty mieszkaniowej jakiegokolwiek ochrony prawnej i wypacza istotę takiej wspólnoty. Można byłoby rozważać w takiej sytuacji powództwo o ustalenie istnienia uchwały (art. 189 k.p.c.), ale, po pierwsze, przepisy przewidują powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały; po drugie, wydanie wyroku w takiej sprawie mogłoby stanowić tylko podstawę do wniesienia kolejnego pozwu (o stwierdzenie nieważności lub uchylenie uchwały); po trzecie, przeciwko takiemu rozwiązaniu przemawiałoby jednolite stanowisko przyjęte w orzecznictwie, że nie występuje interes prawny w rozumieniu powołanego, jeżeli strona może uzyskać ochronę prawną w inny sposób, tj. w drodze innego (dalej idącego) powództwa⁴⁴, którym w tym wypadku byłoby powództwo o stwierdzenie nieważności lub uchylenie uchwały.

Wydaje się jednak zasadne, aby kwestię uchwał nieistniejących, ale przede wszystkim negatywnych, uregulować w taki sposób, aby zapewnić członkom wspólnot mieszkaniowych realną ochronę ich praw. Należałoby zatem w ustawie określić zasady, kiedy dochodzi do podjęcia uchwały (i jakiej), w kontekście oddawanych głosów „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się”, dając prymat prawom członków wspólnoty mieszkaniowej co do zaskarżania uchwał.

⁴³ Zob. M. Balwicka-Szczyrba [w:] *idem* (red.), *Zarząd majątkiem wspólnym. Komentarz*, Warszawa 2015, s. 211–212.

⁴⁴ Zob. np. uchwała SN z dnia 26 lipca 1990 r., sygn. akt III CZP 38/90, OSNCP 1991, nr 2–3, poz. 25; wyroki SN z dnia: 6 czerwca 1997 r., sygn. akt II CKN 201/97, „Monitor Prawniczy” 1998, nr 2, s. 5; 13 września 2007 r., sygn. akt III CSK 123/07, OSG 2009, nr 1–2, poz. 12; 18 czerwca 2009 r., sygn. akt II CSK 33/09, OSNC-ZD 2010, nr B, poz. 47.

Bibliografia

1. M. Allerhand, *Kodeks handlowy z komentarzem*, Bielsko-Biała 1996.
2. M. Balwicka-Szczyrba [w:] *idem* (red.), *Zarząd majątkiem wspólnym. Komentarz*, Warszawa 2015.
3. M. Berek [w:] K. Osajda (red.), *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, Warszawa 2020.
4. J. Broł, *Spółki prawa handlowego*, Warszawa 1993.
5. A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz. Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 2021.
6. J. Forystek, *Nieakt (actum non existens) w demokratycznym państwie prawa*, „Transformacje Prawa Prywatnego” 2002, nr 2.
7. A. Hajos-Iwańska, *Nieważność czynności prawnych w prawie spółek kapitałowych*, Warszawa 2014.
8. A. Jarocho, *Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały wspólników spółki kapitałowej*, Toruń 2010.
9. A. Kidyba [w:] *idem* (red.), *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, t. 1, Warszawa 2014.
10. E. Marszałkowska-Krześ, *Uchwały zgromadzeń w spółkach kapitałowych*, Warszawa 2000.
11. A. Opalski, R. Pabis, A.W. Wiśniewski [w:] A. Opalski (red.), *Kodeks spółek handlowych. Tom IIB. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Komentarz. Art. 227–300*, Warszawa 2018.
12. E. Płonka, *Uczestnictwo osób prawnych w walnym zgromadzeniu spółki kapitałowej*, „Państwo i Prawo” 1990, nr 1.
13. W. Popiołek [w:] J.A. Strzępka, *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, Warszawa 2015.
14. A. Sikorska-Lewandowska, *Uchwały właścicieli lokali. Studium prawne*, Warszawa 2017.
15. R. Siwik [w:] Z. Jara (red.), *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, Warszawa 2020.
16. S. Sołtysiński, P. Moskwa [w:] S. Sołtysiński (red.), *System prawa prywatnego. Tom 17B. Prawo spółek kapitałowych*, Warszawa 2016.
17. M. Spyra [w:] S. Włodyka (red.), *System prawa handlowego. Tom 2. Prawo spółek handlowych*, Warszawa 2012.
18. G. Suliński [w:] J. Bieniak (red.), *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, Warszawa 2020.

19. A. Szumański [w:] A. Szumański, A. Szajkowski, S. Sołtysiński, *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, t. 3, Warszawa 2013.
20. J. Szwaja [w:] A. Szumański, A. Szajkowski, S. Sołtysiński, *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, t. 3, Warszawa 2013.
21. I. Szymczak, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2020.
22. I. Szymczak, *Wspólnota mieszkaniowa*, Warszawa 2014.
23. M.S. Tofel, „Uchwały negatywne” na gruncie Kodeksu spółek handlowych, „Prawo Spółek” 2007, nr 2.
24. A.W. Wiśniewski, „Uchwała negatywna” w spółce kapitałowej, „Radca Prawny” 1992, nr 3.
25. A. Zbiegień-Turzańska [w:] K. Pietrzykowski (red.), *System prawa prywatnego. Tom 21. Prawo spółdzielcze*, Warszawa 2020.