

dr Olimpia Marcewicz-Kochnio

ORCID: 0000-0002-5065-799

olimpia.marcewicz-kochnio@mail.umcs.pl

Katedra Postępowania Cywilnego i Międzynarodowego Prawa Handlowego

Wydział Prawa i Administracji

Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie

Zastosowanie art. 192 pkt 3 k.p.c. w sprawie o uchylenie (stwierdzenie nieważności) uchwały współwłaścicieli nieruchomości wspólnej objętej zarządem spółdzielni mieszkaniowej – glosa krytyczna do wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 28 stycznia 2021 r., I ACa 643/20

Słowa kluczowe: postępowanie cywilne; rzecz lub prawo objęte sporem; uchwała współwłaścicieli nieruchomości wspólnej; sukcesja singularna; następstwo procesowe

Autorka omawia wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie, w uzasadnieniu którego za trafne uznano wąskie rozumienie pojęcia „rzeczy lub prawa objętych sporem” i przyjęto, że art. 192 pkt 3 k.p.c. jest zupełnie nieadekwatny do problematyki uchylenia uchwały właścicieli lokali, gdyż przedmiotem takiego procesu nie jest zbyty lokal, ale uchwała, która z natury nie podlega zbyciu w toku sporu. Autorka opowiada się za szerokim ujęciem tego pojęcia, na co wskazuje wykładnia językowo-gramatyczna oraz funkcjonalno-celowościowa, a także wzgląd na potrzebę zapewnienia efektywności postępowania cywilnego. W sprawie o uchylenie uchwały właścicieli lokali dodatkowym argumentem jest konieczność zapewnienia następcy prawnemu właściciela lokalu (który nabył prawo własności w toku postępowania) ochrony prawnej analogicznej, jaką posiadał jego poprzednik prawny.

Wprowadzenie

Głosowany wyrok został wydany na tle stanu faktycznego, w którym powódka była właścicielką lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku wielorodzinnym zarządzanym przez spółdzielnię mieszkaniową. 20 grudnia 2017 r.¹ odbyło się zebranie właścicieli wy-

odrębnionych lokali znajdujących się w tym samym budynku wielorodzinnym. Podczas zebrania ogół właścicieli podjął uchwałę o wyrażeniu zgody na dokonanie przez spółdzielnię mieszkaniową czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną oraz na udzielenie pełnomocnictwa do

¹ Zebranie właścicieli odbyło się po wejściu w życie (9 września 2017 r.) przepisów ustawy z dnia 20 lipca

2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2017, poz. 1596).

działania w celu wykonania uchwały. Powódka jako właściciel jednego z lokali mieszkalnych złożyła pozew o uchylenie, ewentualnie o stwierdzenie nieważności podjętej uchwały. Sąd I instancji wydał wyrok oddalający powództwo, który następnie powódka zaskarżyła apelacją. W toku postępowania odwoławczego doszło do zbycia przez powódkę prawa własności lokalu mieszkalnego na rzecz innej osoby, przy czym nabywca lokalu nie wszedł do postępowania w miejsce powódki. Głosowanym wyrokiem Sąd Apelacyjny w Szczecinie oddalił apelację ze względu na brak legitymacji czynnej zbywcy lokalu. Z uzasadnienia tego wyroku wynika, że Sąd Apelacyjny w Szczecinie stanął na stanowisku, iż w rozstrzygniętej sprawie nie miał zastosowania przepis art. 192 pkt 3 k.p.c.² W konsekwencji przyjął on, że skoro legitymację czynną do zaskarżenia objętej pozewem uchwały powódka wywodziła z prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, to późniejsze zbycie prawa do tego lokalu sprawiło, że doszło do pozbawienia jej legitymacji procesowej do kontynuowania wszczętego procesu. Pogląd Sądu Apelacyjnego w Szczecinie o braku zastosowania art. 192 pkt 3 k.p.c. w sprawie o uchylenie (stwierdzenie nieważności) uchwały współwłaścicieli nieruchomości wspólnej można uznać za dyskusyjny czy wręcz nietrafny w świetle wyników wykładni gramatycznej, celowościowej i funkcjonalnej.

I. Wykładnia pojęcia „rzecz lub prawo objęte sporem” w rozumieniu art. 192 pkt 3 k.p.c.

Problematyka zastosowania art. 192 pkt 3 k.p.c. w niektórych kategoriach spraw cywilnych prowadzi do rozbieżności interpretacyjnych, które dotyczą wyjaśnienia sformułowania „rzecz lub prawo objęte sporem”. Niejednorodność poglądów można zaobserwować w wypowiedziach prezentowanych tak w doktrynie, jak i w judykaturze, gdzie zary-

sowały się dwa ujęcia – wąskie oraz szerokie³. W ujęciu wąskim „rzecz lub prawo objęte sporem” utożsamia się z przedmiotem sporu (prawa, obowiązki lub stosunek prawny, którego spór dotyczy). W konsekwencji przyjmuje się, że art. 192 pkt 3 k.p.c. ma zastosowanie, gdy strona powoła się na zdarzenie, które według prawa materialnego zdolne jest wywołać następstwo prawne, czyli przejście na inny podmiot uprawnienia lub obowiązku, lecz jedynie takiego, które stanowi przedmiot postępowania⁴. Ujęcie szerokie zakłada, że do przejścia praw lub obowiązków w rozumieniu komentowanego przepisu dochodzi również wówczas, gdy przedmiotem zbycia nie jest wprost przedmiot, o który sprawa się toczy, lecz proces dotyczy praw lub obowiązków (pewnej sytuacji prawnej) związanych z tym przedmiotem⁵. Zwolennikiem szerokiego rozumienia sformułowania „rzecz lub prawo objęte sporem” jest m.in. Andrzej Olaś, który uważa, że określenie to odnosi się „do każdej rzeczy lub innego

³ A. Olaś, „Rzecz lub prawo objęte sporem” w rozumieniu art. 192 pkt 3 Kodeksu postępowania cywilnego w sprawie ze skargi pauliańskiej, „Polski Proces Cywilny” 2023, nr 1, s. 25.

⁴ Wyrok SN z dnia 2 lutego 2012 r., II CSK 306/11, Legalis nr 473588. Zob. też m.in.: B. Czech [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, t. I: *Komentarz. Art. 1–205*, red. A. Marciniak, Warszawa 2019, Legalis, art. 192, nb. 34; R. Kos, *Zbycie praw objętych sporem w toku postępowania arbitrażowego – glosa krytyczna do wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 30.09.2020 r. (VII AGa 2119/18)*, „Polski Proces Cywilny” 2022, nr 2, s. 372 i n.; M. Romańska, *Zbycie rzeczy lub prawa objętych sporem (art. 192 pkt 3 k.p.c.) w orzecznictwie sądowym* [w:] *Aurea praxis, aurea theoria. Księga pamiątkowa ku czci profesora Tadeusza Erecińskiego*, t. 1, red. K. Weitz, J. Gudowski, Warszawa 2011, s. 526, 542–543; T. Żywnowski [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. I: *Artykuły 1–366*, red. T. Wiśniewski, Warszawa 2021, komentarz do art. 192, nt. 9.

⁵ Przykładowo zbycie nieruchomości pociąga za sobą przejście obowiązku określonego zachowania wynikającego z prawa sąsiedzkiego – M. Manowska [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz aktualizowany*, t. I: *Art. 1–477(16)*, red. M. Manowska, LEX/el. 2022, art. 192, nt. 9. Por. też m.in.: wyrok SN z dnia 4 lipca 1988 r., IV CR 183/88, Legalis nr 26347; uchwała z dnia 17 czerwca 2010 r., III CZP 38/10, OSNC 2011 nr 1, poz. 3, s. 16.

² Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2024, poz. 1568 ze zm.).

prawa lub obowiązku albo stosunku prawnego mogącego być przedmiotem obrotu, pozostającego w takim związku z przedmiotem procesu pojmowanym jako roszczenie procesowe, że jego zbycie przed doręczeniem pozwu pozwanemu (a w braku normy odpowiadającej art. 192 pkt 3 k.p.c. – także po powstaniu stanu *litis pendentio*) skutkowałoby utratą przez jedną ze stron legitymacji procesowej (a więc odpowiednio: legitymacji czynnej powoda bądź legitymacji biernej pozwanego)⁶.

Z uzasadnienia głosowanego wyroku wynika, że Sąd Apelacyjny w Szczecinie za trafne uznał wąskie rozumienie pojęcia „rzecz lub prawo objęte sporem”. Z tej przyczyny przyjął, że „unormowanie art. 192 pkt 3 k.p.c. jest zupełnie nieadekwatne do problematyki uchylenia uchwały właścicieli lokali, gdyż przedmiotem takiego procesu nie jest zbyty lokal, ale uchwała, która z natury nie podlega zbyciu w toku sporu, a legitymacja do zaskarżenia uchwały przyznana właścicielowi lokalu jest konsekwencją możliwości wiążącego uregulowania przez ogół właścicieli jego sytuacji, który tylko w tej formie może kwestionować uchwałę”. Według Sądu Apelacyjnego w Szczecinie omawiany przepis nie dotyczy uprawnień związanych z przynależnością strony procesu do określonej struktury organizacyjnej i dotyczących funkcjonowania tej struktury. W uzasadnieniu głosowanego wyroku podkreślono także, że przepis art. 192 pkt 3 k.p.c. „stanowi wyjątek od zasady wyrażonej w art. 316 § 1 k.p.c., nakazującej wyrokowanie wedle stanu rzeczy istniejącego w dacie wydania orzeczenia”. Skoro zaś wyjątków nie można wykładać rozszerzająco (*exceptioes non sunt extendendae*), to – jak stwierdził Sąd Apelacyjny w Szczecinie – dyspozycją art. 192 pkt 3 k.p.c. objęto wyłącznie rzecz lub prawo, które jest przedmiotem postępowania.

2. Argumenty za szerokim rozumieniem „rzeczy lub prawa objętych sporem”

Wąskie ujęcie zakresu przedmiotowego pojęcia „rzecz lub prawo objęte sporem” zostało w piśmiennictwie poddane słusznej krytyce. W pierwszym rzędzie zwrócono uwagę na argumenty wynikające z wykładni językowej, mianowicie w art. 192 pkt 3 k.p.c. mowa jest o zbyciu w toku sprawy „rzeczy lub prawa, objętych sporem”, a zatem przepis ten nie odnosi się w sposób ścisły do zbycia rzeczy lub prawa stanowiących „przedmiot sprawy”, „przedmiot sporu” bądź będących „przedmiotem procesu”. Użyte przez ustawodawcę sformułowanie jest na tyle ogólne i pojemne, że pozwala na stwierdzenie, iż jego zakres obejmuje każdą rzecz lub inne prawo, lub obowiązek pozostający w dostatecznym związku z przedmiotem procesu pojmowanym jako roszczenie procesowe⁷. Jak zauważa Andrzej Olaś, zastosowanie przez ustawodawcę zwrotu – z punktu widzenia czysto językowego – szerszego zakresowo było intencjonalne, zmierzało bowiem do objęcia zakresem jego zastosowania stanów faktycznych, które przy użyciu tradycyjnej formuły „zbycie przedmiotu sporu” znalazłyby się poza hipotezą normy, limitując tym samym jej skuteczność w relacji do założonego przez prawodawcę celu wprowadzenia analizowanego unormowania⁸.

Za szerokim ujęciem zakresu przedmiotowego analizowanego sformułowania przemawia przede wszystkim wykładnia celowościowa i funkcjonalna oraz ekonomika procesowa. Zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa objętych sporem to zdarzenie, które może prowadzić do zagrożenia interesów osób uprawnionych oraz godzić w skuteczność wymiaru sprawiedliwości. Dlatego art. 192 pkt 3 k.p.c. uniezależnia przebieg procesu od pozaprocesowych czynności dyspozycyjnych stron postępowania i zarazem dopuszcza – w charakterze wyjątku – następstwo procesowe polegające na wejściu nabywcy w miejsce zbywcy jako stro-

⁶ A. Olaś, „Rzecz lub prawo objęte sporem”..., s. 27–28.

⁷ *Ibidem*, s. 28.

⁸ *Ibidem*, s. 29.

ny procesu⁹. Omawiana regulacja wprowadza więc podmiotową stabilizację procesu¹⁰, co jest wartością szczególnie istotną z punktu widzenia efektywności postępowania¹¹, skoro eliminuje potrzebę prowadzenia kolejnych procesów w zmienionym składzie osobowym.

Już zatem wzgląd na szybkość postępowania przemawia za szerszym, a nie wąskim rozumieniem zbycia rzeczy lub prawa objętych sporem, choć nie można również zapominać o ochronnej roli art. 192 pkt 3 k.p.c. w stosunku do przeciwnika procesowego zbywcy rzeczy lub prawa oraz samego nabywcy takiej rzeczy lub prawa. Jak się podkreśla w literaturze, zasadniczym przedmiotem ochrony przed konsekwencjami zbycia rzeczy lub prawa objętych sporem w toku procesu jest interes przeciwnika procesowego zbywcy, narażonego – w braku stosownej regulacji – na poniesienie kosztów i stratę czasu w związku z bezskutecznym postępowaniem. Równocześnie zabezpieczony jest interes wymiaru sprawiedliwości, któ-

remu sprzeciwia się konieczność prowadzenia kilku postępowań w tej samej sprawie, do czego prowadziłyby brak stabilizacji procesowej legitymacji zbywcy¹². Uwzględnienie celu i funkcji art. 192 pkt 3 k.p.c. w procesie wykładni tego przepisu w aspekcie sposobu rozumienia „rzeczy lub prawa objętych sporem”, których zbycie w toku procesu nie odbiera zbywcy legitymacji procesowej, przemawia stanowczo, jak podkreśla Andrzej Olaś, za akceptacją szerokiego rozumienia tego terminu, natomiast jego wąskie pojmowanie prowadzi do osłabienia skuteczności tej normy zarówno w kontekście interesu publicznego (dobra wymiaru sprawiedliwości), jak i interesu stron postępowania.

W tym miejscu warto jeszcze przytoczyć wypowiedź zaprezentowaną przez Martę Romańską, która – opowiadając się za wąskim ujęciem analizowanego pojęcia – stwierdziła, że ustalenie znaczenia pojęcia „zbycie rzeczy lub prawa objętych sporem” na gruncie art. 192 pkt 3 k.p.c. nie może być dokonane w oderwaniu od sformułowań użytych w art. 788 § 1 k.p.c., bowiem regulacje zapisane w tych przepisach korespondują ze sobą i uzupełniają się¹³. Takie stanowisko wyklucza jednak apriorycznie zastosowanie art. 192 pkt 3 k.p.c. we wszelkich przypadkach wyroków deklaracyjnych czy konstytutywnych, które nie podlegają wykonaniu w drodze egzekucji sądowej, co byłoby konstatacją zbyt daleko idącą, zwłaszcza w świetle pod-

⁹ Zob. m.in. M. Romańska, *Zbycie rzeczy...*, s. 546 i cytowana tam literatura; wyrok SN z dnia 19 października 2005 r., V CK 708/04, LEX nr 187102.

¹⁰ Sukcesja singularna, do której doszło poza procesem, nie prowadzi automatycznie i co do zasady do przekształcenia podmiotowego w danej sprawie, ponieważ zgodnie z art. 192 pkt 3 k.p.c. nie ma wpływu na bieg sprawy, a zatem zbywca może nadal działać w charakterze strony. Powoduje jednak, że powstaje niezgodność pomiędzy stroną a osobą występującą jako aktualny podmiot sytuacji prawnej, której dotyczy proces i którą wyjaśnia się konstrukcją tzw. przedstawienia procesowego. W. Broniewicz, *Następstwo procesowe w polskim procesie cywilnym*, Warszawa 1971, s. 66. Istota tej instytucji sprowadza się do tego, że w postępowaniu zamiast adresata normy materialnoprawnej, której dotyczy proces, występuje w charakterze strony inny podmiot. M. Romańska, *Zbycie rzeczy...*, s. 520. Zob. też: M. Jędrzejewska, K. Weitz [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. 1: *Postępowanie rozpoznawcze*, red. T. Ereciński, Warszawa 2012, s. 931; O. Marcewicz, *Cofnięcie pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia po zbyciu w toku sprawy rzeczy lub prawa objętych sporem*, „Przegląd Sądowy” 2019, nr 3, s. 86.

¹¹ K. Weitz, *Następstwo prawne w zakresie przedmiotu sporu w toku postępowania przed sądem polubownym*, „Problemy Prawa Prywatnego Międzynarodowego” 2012, nr 11, s. 64 i cytowana tam literatura.

¹² J. Mucha, *Zawisłość sprawy w procesie cywilnym*, Warszawa 2014, s. 210–211 oraz cytowana tam literatura; A. Olaś, *Umorzenie procesu cywilnego*, Warszawa 2016, s. 174.

¹³ Jeśli postępowanie dotyczące rzeczy lub prawa zbytych po zawiśnięciu sporu zakończy się z udziałem zbywcy, to prawomocny wyrok będzie miał powagę rzeczy osądzonej w stosunku do niego, a to na podstawie art. 366 k.p.c., ale także w stosunku do nabywcy rzeczy lub prawa (podmiot objęty działaniem przytoczonej w roszczeniu procesowym normy prawnej), zaś źródłem tej rozszerzonej prawomocności wyroku wydanego w takim układzie podmiotowym jest art. 788 k.p.c. M. Romańska, *Zbycie rzeczy...*, s. 523–525 i cytowana tam literatura. Zob. też: postanowienie SN z dnia 20 października 2004 r., IV CK 91/04, Legalis nr 67327.

niesionych powyżej argumentów związanych z celem i funkcją art. 192 pkt 3 k.p.c.

3. Specyfika spraw o uchylenie (stwierdzenie nieważności) uchwał właścicieli lokali

Odnosząc powyższe rozważania do głosowanego wyroku, należy stwierdzić, że gramatyczna, a przede wszystkim funkcjonalna i celowościowa wykładnia art. 192 pkt 3 k.p.c. – wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie – pozwala na zastosowanie tego przepisu w sprawie o uchylenie (stwierdzenie nieważności) uchwały właścicieli nieruchomości wspólnej.

Podstawowym argumentem przytoczonym w uzasadnieniu głosowanego wyroku, przemawiającym za brakiem legitymacji procesowej powódki, jest stwierdzenie, że przedmiotem procesu nie jest zbyty lokal, ale uchwała, która z natury nie podlega zbyciu w toku sporu¹⁴. Odmienna interpretacja – zdaniem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie – pozostawałaby także w sprzeczności z podstawową regułą wykładni – *exceptiones non sunt extendendae*. Z takim stanowiskiem nie można się zgodzić, skoro art. 192 pkt 3 k.p.c. normuje procesowe konsekwencje zbycia rzeczy lub prawa „objętych” sporem, a nie procesowe skutki zbycia rzeczy lub prawa stanowiących przedmiot sporu. Już zatem literalna (gramatyczna) wykładnia prowadzi do wniosku, że hipoteza tego przepisu odnosi się do szerszego zakresu czynności pozaprocesowych stron niż jedynie dysponowanie przedmiotem procesu.

W sprawach o uchylenie (stwierdzenie nieważności) uchwał współwłaścicieli nieruchomości wspólnej celem procesu jest ukształtowanie praw lub obowiązków takich osób w sposób odmienny, niż wynika to z zaskarżonej uchwały. Uchwała zazwyczaj znacząco wpływa na sposób lub zakres korzystania z nieruchomości wspólnej przez właścicieli wyod-

rębionych lokali, bowiem podejmowana jest w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu (art. 27 ust. 2 u.s.m.¹⁵ w zw. z art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l.¹⁶). Znamienny tego przykład stanowi sprawa objęta głosowanym wyrokiem, w której spółdzielnia mieszkaniowa została mocą uchwały upoważniona m.in. do zmiany wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Uchwały takie mogą np. dotyczyć również trwałego obciążenia nieruchomości wspólnej, czynności zmierzających do wybudowania i wyodrębnienia nowych lokali, zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej¹⁷, w tym przeprowadzenia robót budowlanych obejmujących części wspólne nieruchomości¹⁸ (np. zawarcia umowy o budowę parkingu w bezpośredniej odległości od budynku), czy zmiany przeznaczenia lub przebudowy pomieszczenia wspólnego¹⁹. Zbycie przez powódkę lokalu mieszkalnego na rzecz innej osoby obejmowało swoim zakresem przeniesienie na nią udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej, a więc również praw lub obowiązków ukształtowanych zaskarżoną uchwałą. W konsekwencji przeniesienie praw do lokalu mieszkalnego w toku omawianego postępowania na następcę prawnego mieściło się w pojęciu zbycia rzeczy lub prawa objętych sporem w rozumieniu art. 192 pkt 3 k.p.c.

W sprawach dotyczących uchylenia (stwierdzenia nieważności) uchwał współwłaścicieli nieruchomości wspólnej dodatkowo należy zwrócić uwagę na jeszcze jeden istotny argument przemawiający za szerokim rozumieniem pojęcia „rzeczy lub prawa objętych sporem”. Argument ten odwołuje się do ochronnej funkcji art. 192 pkt 3 k.p.c. w stosunku do

¹⁵ Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001, nr 4, poz. 27 ze zm.).

¹⁶ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 85, poz. 388 ze zm.).

¹⁷ K. Królikowska [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, red. B. Lackoroński, Warszawa 2023, Legalis, art. 27, nt. 6.

¹⁸ Wyrok WSA w Gdańsku z dnia 29 czerwca 2016 r., II SA/Gd 19/16, LEX nr 2104705.

¹⁹ Wyrok NSA z dnia 29 marca 1990 r., IV SA 33/90, ONSA 1990/2, poz. 35.

¹⁴ Można też polemizować z poglądem, że w omawianej kategorii spraw przedmiotem procesu jest zaskarżona uchwała.

następcy prawnego powódki. Gdyby podzielić pogląd wyrażony w uzasadnieniu glosowanego wyroku, to należałoby przyjąć zarazem, że nabywca prawa odrębnej własności lokalu nie będzie mógł skorzystać z ochrony prawnej przyznanej mocą art. 25 ust. 1 i 1a u.w.l. w zw. z art. 27 ust. 2 i 3 u.s.m. Zgodnie z art. 27 ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 25 ust. 1 u.w.l. uprawnienie do zaskarżenia uchwały właścicieli lokali w budynku zarządzanym przez spółdzielnię mieszkaniową (będących zarazem współwłaścicielami nieruchomości wspólnej) przysługuje każdemu z właścicieli (w tym także spółdzielni) i może być realizowane poprzez wytoczenie powództwa na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 25 ust. 1a u.w.l.²⁰ Możliwość zaskarżenia uchwały ograniczona jest jednak 6-tygodniowym terminem liczonym od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a u.w.l. w zw. z art. 27 ust. 2 u.s.m.). Termin ten ma charakter zawity, co oznacza, że nie jest możliwe przywrócenie terminu do zaskarżenia uchwały przez sąd ani nieuwzględnienie jego

wpływu w razie nieusprawiedliwionego opóźnienia w wytoczeniu powództwa²¹. Jeżeli zatem w toku procesu dojdzie do zbycia prawa odrębnej własności lokalu przez jednego z właścicieli, to w większości przypadków aktualizujących się w praktyce sądowej brak zastosowania art. 192 pkt 3 k.p.c. pozbawi nowego właściciela lokalu możliwości realizacji uprawnienia do zaskarżenia uchwały, która może mieć istotny wpływ na jego prawa lub obowiązki w stosunku do nieruchomości wspólnej.

Podsumowanie

Pogląd zaprezentowany w uzasadnieniu glosowanego wyroku wpisuje się w dominujące w piśmiennictwie i judykaturze przekonanie o potrzebie wąskiego rozumienia pojęcia „rzeczy lub prawa objętych sporem”. Patrząc jednak z perspektywy spraw o uchylenie (stwierdzenie nieważności) uchwał współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, argumentację zawartą w jego uzasadnieniu należy oceniać krytycznie i opowiedzieć się za poglądem przeciwnym. Szerokie ujęcie *res litigiosa* – jak wskazano powyżej – jest nie tylko dopuszczalne, ale wręcz intuicyjne w świetle wykładni językowej. Przede wszystkim jednak szerokie rozumienie rzeczy lub prawa objętych sporem w omawianej kategorii spraw pozwala na realizację ochronnej funkcji normy zawartej w art. 192 pkt 3 k.p.c., w szczególności ukierunkowanej na ochronę praw nabywcy lokalu w toku procesu. Natomiast przyjęcie poglądu, który legł u podstaw rozstrzygnięcia zawartego w glosowanym wyroku, ochronę praw nabywcy lokalu definitywnie eliminuje.

²⁰ Warto nadmienić, że w piśmiennictwie większość autorów (oraz sąd, który wydał glosowany wyrok) za podstawę prawną zaskarżenia omawianej uchwały uznaje odpowiednio stosowany art. 25 u.w.l. Zob. m.in.: E. Bończak-Kucharczyk [w:] *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2023, s. 524; K. Królikowska [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, red. B. Lackoroński, Warszawa 2023, Legalis, art. 27, nt. 12 i cytowana tam literatura; J. Pisuliński [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 21: *Prawo spółdzielcze*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, s. 618 i cytowana tam literatura; P. Zakrzewski, *Spółdzielnie mieszkaniowe po zmianach z 2017 r.*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2018, z. 1, s. 222. Odosobniony pogląd odmienny: R. Dzięczek, *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2021, LEX, art. 25, nt. 3.

²¹ M. Berek, J. Pisuliński [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2020, s. 599.

Abstract**Application of Art. 192(3) of the Code of Civil Procedure in a case for revocation (declaration of invalidity) of a resolution of co-owners of common property under the management of a housing cooperative – critical commentary to the judgment of the Court of Appeals in Szczecin of 28 January 2021, I ACa 643/20**

Keywords: *civil proceedings; property or right in dispute; resolution of co-owners of common property; singular succession, procedural succession*

The author discusses (in part critically) the judgment of the Court of Appeals in Szczecin, in the justification of which the narrow understanding of the concept of “things or rights in dispute” was considered accurate, and it was assumed that Art. 192(3) of the Code of Civil Procedure is completely inadequate to the problem of revoking the resolution of the owners of premises, since the subject of such a process is not the premises disposed of, but the resolution, which by its nature is not subject to disposal during the course of the dispute. The author advocates a broad view of this concept, as indicated by linguistic-grammatical and functional-purpose interpretation, as well as consideration of the need to ensure the efficiency of civil proceedings. In a case for the revocation of a resolution of the owners of premises, an additional argument is, moreover, the need to provide the successor of the legal owner of the premises (who acquired ownership rights in the course of the proceedings) with legal protection analogous to that of his legal predecessor.

Bibliografia**Literatura**

- Berek M., Pisuliński J. [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2020.
- Bończak-Kucharczyk E. [w:] *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2023.
- Broniewicz W., *Następstwo procesowe w polskim procesie cywilnym*, Warszawa 1971
- Czech B. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, t. I: *Komentarz. Art. 1–205*, red. A. Marciniak, Warszawa 2019, Legalis.
- Dziczek R., *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2021, LEX.
- Jędrzejewska M., Weitz K. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. 1: *Postępowanie rozpoznawcze*, red. T. Ereciński, Warszawa 2012.
- Kos R., *Zbycie praw objętych sporem w toku postępowania arbitrażowego – glosa krytyczna do wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 30.09.2020 r. (VII AGa 2119/18)*, „Polski Proces Cywilny” 2022, nr 2.
- Królikowska K. [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, red. B. Lackoroński, Warszawa 2023, Legalis.
- Manowska M. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz aktualizowany*, t. I: *Art. 1–477(16)*, red. M. Manowska, LEX/el. 2022.
- Marcewicz O., *Cofnięcie pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia po zbyciu w toku sprawy rzeczy lub prawa objętych sporem*, „Przegląd Sądowy” 2019, nr 3.
- Mucha J., *Zawisłość sprawy w procesie cywilnym*, Warszawa 2014.
- Ołaś A., „*Rzecz lub prawo objęte sporem*” w rozumieniu art. 192 pkt 3 Kodeksu postępowania cywilnego w sprawie ze skargi pauliańskiej, „Polski Proces Cywilny” 2023, nr 1.
- Ołaś A., *Umorzenie procesu cywilnego*, Warszawa 2016.
- Pisuliński J. [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 21: *Prawo spółdzielcze*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020.
- Romańska M., *Zbycie rzeczy lub prawa objętych sporem (art. 192 pkt 3 k.p.c.) w orzecznictwie sądowym* [w:] *Aurea praxis, aurea theoria. Księga pamiątkowa ku czci profesora Tadeusza Erecińskiego*, t. 1, red. K. Weitz, J. Gudowski, Warszawa 2011.

Weitz K., *Następstwo prawne w zakresie przedmiotu sporu w toku postępowania przed sądem polubownym*, „Problemy Prawa Prywatnego Międzynarodowego” 2012, nr 11.
Zakrzewski P., *Spółdzielnie mieszkaniowe po zmianach z 2017 r.*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2018, z. 1.
Żyżnowski T. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. I: *Artykuły 1–366*, red. T. Wiśniewski, Warszawa 2021, komentarz do art. 192.

Akty prawne

Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2024, poz. 1568 ze zm.).
Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 85, poz. 388 ze zm.).
Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001, nr 4, poz. 27 ze zm.).

Orzecznictwo

Wyrok SN z dnia 4 lipca 1988 r., IV CR 183/88, Legalis nr 26347.
Wyrok NSA z dnia 29 marca 1990 r., IV SA 33/90, ONSA 1990, nr 2, poz. 35.
Postanowienie SN z dnia 20 października 2004 r., IV CK 91/04, Legalis nr 67327.
Wyrok SN z dnia 19 października 2005 r., V CK 708/04, LEX nr 187102.
Uchwała z dnia 17 czerwca 2010 r., III CZP 38/10, OSNC 2011, nr 1, poz. 3.
Wyrok SN z dnia 2 lutego 2012 r., II CSK 306/11, Legalis nr 473588.
Wyrok WSA w Gdańsku z dnia 29 czerwca 2016 r., II SA/Gd 19/16, LEX nr 2104705.