

**Anita Curzydło**

doktorantka, Krakowska Akademia im. Andrzeja Frycza Modrzewskiego

## **Status prawny wspólnoty mieszkaniowej**

Charakter prawny wspólnoty mieszkaniowej na tle obowiązujących przepisów budzi wiele wątpliwości. Sytuacja ta nierozzerwalnie związana jest z niejasną regulacją statusu podmiotów prawa cywilnego. Wciąż wiele kontrowersji wywołuje klasyfikacja niepełnych osób prawnych jako trzeciego podmiotu, tuż obok osób fizycznych i prawnych. Nowelizacja kodeksu cywilnego<sup>1</sup> z 14 lutego 2003 r. regulująca we wprowadzonym art. 33<sup>1</sup> status jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, nie pozwoliła na jednoznaczne umiejscowienie wspólnoty mieszkaniowej w zakresie podmiotów zwanych niepełnymi osobami prawnymi. Zarówno doktryna, jak i orzecznictwo nie przyjęły jednoznacznego stanowiska w omawianej kwestii. Ustalenie statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej nie należy do zadań prostych.

Wspólnota mieszkaniowa, zgodnie z ustawą z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali<sup>2</sup>, powstaje z mocy prawa (*ex lege*), z chwilą wyodrębnienia pierwszego samodzielnego lokalu. Wyodrębnienie takie musi wiązać się z powstaniem dwóch podmiotów właścicielskich<sup>3</sup>. Jedynie przyjęcie takiego założenia pozwala w pełni realizować desygnat pojęcia wspólnoty. Zgodnie z art. 6 WłLokU, wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Pomimo mało trafnej nazwy „wspólnota mieszkaniowa”, do wspólnoty mogą należeć także lokale użytkowe wchodzące w skład danej nieruchomości<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Ustawa z 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. z 2003 r. Nr 49, poz. 408.

<sup>2</sup> Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 (dalej WłLokU).

<sup>3</sup> J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 43.

<sup>4</sup> M. Tertelis, *Wspólnota mieszkaniowa w pytaniach i odpowiedziach*, Warszawa 2008, s. 16.

Wspólnota została wyposażona przez ustawodawcę w wiele uprawnień i nałożono na nią szereg zadań w celu zarządzania i administrowania nieruchomością wspólną. Specyfika funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej jako jednostki organizacyjnej wyłącza ją, co do zasady, z regulacji prawnych odnoszących się do podmiotów działających w obrębie obrotu gospodarczego.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami wspólnota mieszkaniowa nie jest przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy o swobodzie działalności gospodarczej. Tym samym nie podlega ona wpisowi do rejestru przedsiębiorców. Ponadto wspólnota co do zasady nie osiąga żadnych dochodów. Dzieje się tak dlatego, że wszelkie nadwyżki z tytułu między innymi zaliczek na bieżące opłaty, a także pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów<sup>5</sup>. Każda gospodarcza działalność wspólnoty związana musi być z prawidłowym zarządzaniem nieruchomością. Niedopuszczalne jest podejmowanie przez wspólnotę działalności tylko i wyłącznie zarobkowej. Możliwe jest jednak prowadzenie tzw. działalności pomocniczej, pomagającej w realizowaniu celów wspólnoty. Z natury wspólnoty wynika bowiem zbieżność potrzeb i celów wspólnoty i jej członków.

Sąd Najwyższy w uchwale z 24 listopada 2006 r.<sup>6</sup> potwierdził niemożność traktowania wspólnoty mieszkaniowej jako przedsiębiorcy. W konsekwencji odmówiono jej zdolności upadłościowej i likwidacyjnej.

Artykuł 6 WłLokU w zdaniu drugim stwierdza, że wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa, zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Takie brzmienie omawianego przepisu wywołuje wiele rozbieżności w literaturze i w orzecznictwie. Część doktryny odmawia przyznania statusu niepełnej osoby prawnej wspólnotie mieszkaniowej głównie z uwagi na fakt niezbyt trafnego skonstruowania art. 6 WłLokU. Z normy tej jednoznacznie nie wynika charakter prawny wspólnoty mieszkaniowej.

Analiza przepisu art. 6 zd. 2 WłLokU wydaje się być kluczowa w poszukiwaniu odpowiedzi na pytanie o status prawny wspólnoty mieszkaniowej. Należy bowiem w pierwszej kolejności ustalić, czy wspólnotę mieszkaniową należy traktować jako jednostkę organizacyjną właścicieli wyodrębnionych lokali posiadających udziały w nieruchomości wspólnej, czy też tylko i wyłącznie jako współwłasność przymusową nieruchomości wspólnej.

Bezspornie można uznać, że wspólnota mieszkaniowa nie jest osobą prawną na gruncie obowiązującego prawa, z uwagi na brak przepisu, który by jej

<sup>5</sup> E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, wyd. 2, Warszawa 2012.

<sup>6</sup> Uchwała SN z 24 listopada 2006 r., III CZP 97/06, MoP 2007, nr 1, s. 3.

tego rodzaju osobowość przyznawał. Zgodnie z art. 33 k.c.<sup>7</sup>, osobami prawnymi są Skarb Państwa i jednostki organizacyjne, którym przepisy szczególne przyznają osobowość prawną.

Część doktryny skłania się ku stanowisku przyjmującemu art. 81 kodeksu handlowego<sup>8</sup> jako pierwowzór do stworzenia konstrukcji art. 6 zd. 2 WłLokU<sup>9</sup>. Na gruncie nieobowiązującego już kodeksu handlowego ustawodawca nadał spółce jawnej zdolność prawną i zdolność sądową<sup>10</sup>. Uznanie takiej argumentacji niesie za sobą daleko idące konsekwencje. Przyznanie wspólnocie mieszkaniowej na wzór spółki jawnej zdolności prawnej utwierdza w przekonaniu o posiadaniu przez nią podmiotowości prawnej. Takie też stanowisko zajął Sąd Najwyższy w jednej z uchwał, w której stwierdza: „Skoro zaś pierwowzorem konstrukcji wspólnoty mieszkaniowej była spółka jawna, a spółka taka należy do trzeciej kategorii podmiotów prawa cywilnego (osób ustawowych), to najlepszym rozwiązaniem jest zaliczenie do tej kategorii także wspólnoty mieszkaniowej, chociaż niewątpliwie dla jasności sytuacji wskazana jest nowelizacja art. 6 WłLokU. Należy więc opowiedzieć się za taką wykładnią art. 6 zd. 2 WłLokU, która uwzględnia zmiany, jakie zaszły w stanie prawnym po wejściu w życie art. 33<sup>1</sup> k.c. Niewłaściwe jest wyciąganie zbyt daleko idących wniosków z dosłownego brzmienia art. 6 zd. 2 WłLokU, z pominięciem faktu, że przepis ten był uchwalany w innym stanie prawnym”<sup>11</sup>.

Stanowczo przeciwko przyznawaniu podmiotowości prawnej wspólnocie mieszkaniowej opowiada się Mirosław Nazar. Podkreśla on, że konstrukcja art. 6 i 17 WłLokU nie stanowi dostatecznej i wyraźnej podstawy do budowania koncepcji wspólnoty mieszkaniowej jako niepełnej osoby prawnej. Wobec powyższego wspólnoty mieszkaniowe jako jednostki organizacyjne zostały wyposażone w kompetencje do nabywania praw i obowiązków ze skutkiem bezpośrednim dla właścicieli<sup>12</sup>. Przyjęcie takiego stanowiska oznacza, że wspólnota mieszkaniowa pozbawiona zdolności prawnej nie może być podmiotem praw i obowiązków, co w konsekwencji wykluczałoby posiadanie przez nią własnego majątku<sup>13</sup>. Podmiotami praw i obowiązków są właściciele lokali tworzących daną wspólnotę. Nabycie jakiegokolwiek prawa przez wspólnotę – rozumianą jako jednostka organizacyjna – stanowi wspólność

<sup>7</sup> Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.

<sup>8</sup> Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 27 czerwca 1934 r. Kodeks handlowy, Dz.U. z 1934 r. Nr 57, poz. 502 ze zm. (nie obowiązuje).

<sup>9</sup> J. Ignatowicz, *Komentarz...*, s. 43; E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali. Wspólnoty mieszkaniowe*, Warszawa 2000, s. 65.

<sup>10</sup> E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1997, s. 160.

<sup>11</sup> Uchwała SN z 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, LEX nr 323147.

<sup>12</sup> M. Nazar, *Status cywilnoprawny wspólnoty mieszkaniowej*, „Rejent” 2000, nr 4, s. 144.

<sup>13</sup> *Ibidem*, s. 139 i n.

wszystkich właścicieli lokali. Pogląd ten wydaje się słuszny z uwagi na brak dostatecznej regulacji prawnej na gruncie obowiązujących przepisów, przyznającej wspólnocie mieszkaniowej majątek własny, odrębny od majątku właścicieli lokali należących do wspólnoty.

Do takich wniosków według niektórych autorów może prowadzić również wykładnia art. 8 i 11 kodeksu spółek handlowych<sup>14</sup>. Te przepisy podkreślają, że zarówno spółki osobowe, jak i spółki kapitałowe w organizacji „mogą we własnym imieniu nabywać prawa, w tym własność nieruchomości i inne prawa rzeczowe, zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywane”. Sformułowanie „we własnym imieniu” wprowadza znaczącą różnicę w porównaniu z treścią zawartą w art. 6 WłLokU, którego konstrukcja nie pozwala w sposób klarowny wywieść faktu pozyskiwania przez wspólnotę własnego majątku. Zdecydowanie przeciwny stanowisku przyznawania zdolności do czynności prawnych wspólnocie jest również Piotr Bielski. Uważa on, że nadawanie kolejnego przymiotu zdolności do czynności prawnych właścicielom lokali, którzy już na gruncie prywatnoprawnym taką zdolność posiadają, prowadzi do zaburzenia spójności systemu prawa podmiotowego<sup>15</sup>.

Do omawianych kwestii odnosił się wielokrotnie Sąd Najwyższy. W postanowieniu z 10 grudnia 2004 r. Sąd Najwyższy przyznaje wspólnocie mieszkaniowej prawo do nabywania majątku<sup>16</sup>. W uzasadnieniu podkreśla, że nie można odmówić wspólnocie mieszkaniowej posiadania zdolności sądowej i zdolności prawnej. Wskazuje ponadto, że „z przepisów ustawy o własności lokali można wyciągnąć wniosek, że wspólnota mieszkaniowa może nabywać majątek i to na swoją rzecz, a nie tylko na rzecz właścicieli lokali, będących jej członkami”<sup>17</sup>. Kolejnym argumentem uzasadniającym to stanowisko według Sądu Najwyższego jest nowelizacja kodeksu cywilnego z 14 lutego 2003 r., wprowadzająca art. 33<sup>1</sup>, który to według Sądu Najwyższego odnosi się także do wspólnoty mieszkaniowej. Mimo takiego uzasadnienia status majątku nabywanego przez wspólnotę wciąż nie był do końca zrozumiały.

Niespełna dwa lata później odmienne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale z 24 listopada 2006 r., w którym stwierdza, że „Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa majątkowe tylko do majątku wspólnego właścicieli lokali”. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu przyjmuje za prawidłową definicję wspólnoty mieszkaniowej ogół właścicieli lokali. Tak rozumiana wspólnota według Sądu Najwyższego może być traktowana jako niepełna

<sup>14</sup> G. Bieniek, Z. Marmaj, *Własność lokali – komentarz*, Warszawa 2008, s. 103.

<sup>15</sup> P. Bielski, *Zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej – problem modelu regulacji*, „Rejent” 2007, nr 3, s. 40 i n.

<sup>16</sup> Postanowienie SN z 10 grudnia 2004 r., III CK 55/04, LEX nr 148158.

<sup>17</sup> *Ibidem*.

osoba prawna w rozumieniu art. 33<sup>1</sup> k.c. Konsekwencją tego jest możliwość nabywania praw i zaciągania zobowiązań w imieniu wspólnoty rozumianej jako ogół właścicieli, a nie odrębnej od nich jednostki organizacyjnej. Ponadto według Sądu Najwyższego, „Przedstawiona wykładnia art. 6 zd. 2 WłLokU w pełni koresponduje z brzmieniem zdania pierwszego w tym artykule, które utożsamia wspólnotę mieszkaniową z ogółem właścicieli lokali. Pojęcia wspólnoty mieszkaniowej i ogółu właścicieli lokali są zatem synonimami. Wspólnota mieszkaniowa jest jedynie określeniem techniczno-prawnym, zresztą nieprecyzyjnym (skoro może ona obejmować właścicieli nie tylko lokali mieszkalnych, ale również, a nawet wyłącznie, lokali o innym przeznaczeniu), oznaczającym wszystkich właścicieli lokali w budynku lub budynkach znajdujących się na określonej nieruchomości”.

Pogląd ten wydaje się słuszny z uwagi na bezcelowe i wypaczające sens istnienia wspólnoty, która posiada majątek zupełnie odrębny od majątku wspólnego ogółu właścicieli. Zgodnie z art. 18 ust. 1 i nast. WłLokU, właściciele lokali mogą dokonać umownego sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Dokonując literalnej wykładni tych przepisów, sposób zarządu odnosi się do „nieruchomości wspólnej”, należącej do ogółu właścicieli, a nie do sposobu zarządu odrębnego majątku należącego do wspólnoty mieszkaniowej, rozumianej jako odrębnej jednostki. Nie wydaje się celowe tworzenie odrębnego majątku wspólnoty mieszkaniowej od majątku należącego do ogółu właścicieli lokali wyodrębnionych w danej nieruchomości. Jak podkreśla Ewa Bończak-Kucharczyk, nieruchomość zakupiona przez wspólnotę mieszkaniową do jej własnego majątku nie należy do nieruchomości wspólnej, o jakiej mowa w ustawie o własności lokali. Tym samym nie ma prawnych możliwości zmuszenia właścicieli lokali do partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości należącej tylko do majątku wspólnoty mieszkaniowej jako jednostki organizacyjnej mającej niepełną osobowość prawną<sup>18</sup>. W podobnym tonie wyraził się Sąd Najwyższy w jednej z niedawno wydanych uchwał. Orzeka w niej, że „Składnikiem nieruchomości wspólnej, o której mowa w art. 3 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali [...] nie może być udział we współwłasności nieruchomości sąsiedniej”.

Wydaje się, że kres rozbieżnościom na gruncie orzecznictwa postawiła uchwała Sądu Najwyższego z 21 grudnia 2007 r.<sup>19</sup>, której została nadana moc zasady prawnej. Uchwała została podjęta na wniosek I Prezesa Sądu Najwyższego, który przedstawił Sądowi Najwyższemu następujące zagadnienie prawne: „Czy zdolność wspólnoty mieszkaniowej do nabywania praw i obo-

<sup>18</sup> E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali...*

<sup>19</sup> Uchwała SN z 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, LEX nr 323147.

wiązków (art. 6 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) na swoją rzecz jest równoznaczna ze zdolnością do nabywania ich do wspólnego majątku właścicieli lokali wchodzących w skład określonej nieruchomości?” I Prezes Sądu Najwyższego w uzasadnieniu wskazywał między innymi na niejednolite stanowisko orzecznicze Sądu Najwyższego oraz rozbieżności w doktrynie w omawianej kwestii. W tej uchwale Sąd Najwyższy przyznał wspólnocie mieszkaniowej prawo do nabywania praw i obowiązków do własnego majątku. Tym samym uznał jej podmiotowość prawną, zaliczając ją do kategorii niepełnych osób prawnych. Zaznaczył przy tym, że „charakteryzuje się cechami różniącymi ją nie tylko od osób prawnych, ale także od innych osób ustawowych, w szczególności od handlowych spółek osobowych. Jest to jednostka organizacyjna, której powstanie nie zostało uzależnione od dokonania czynności prawnej; powstaje *ex lege* z chwilą wyodrębnienia w danej nieruchomości lokalu, którego właścicielem jest inna osoba niż właściciel nieruchomości. Wspólnota nie podlega też likwidacji, gdyż istnieje tak długo, jak długo występuje stan, od którego ustawa uzależnia powstanie tego podmiotu. Cechy te nie wykluczają jednak uznania jej za osobę ustawową, która może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania «dla siebie», a więc do własnego majątku”<sup>20</sup>.

Sąd Najwyższy zaznacza, że wspólnota mieszkaniowa spełnia wszystkie trzy kryteria pozwalające według niego sklasyfikować daną jednostkę jako niepełną osobę prawną, tj. nie posiada osobowości prawnej, czyli nie został jej przyznany status osoby prawnej, natomiast ma ustawowo przyznaną zdolność prawną, a także posiada określoną strukturę organizacyjną. Wobec powyższego Sąd Najwyższy wskazuje jako celowe rozróżnienie konstrukcji współwłasności od jednostki organizacyjnej w postaci wspólnoty mieszkaniowej, gdyż takie wyodrębnienie „stwarza dobre podstawy do podejmowania działań charakteryzujących dobrego gospodarza nieruchomości”. Konsekwencją uznania wspólnoty mieszkaniowej jako niepełnej osoby prawnej jest możliwość odpowiedniego stosowania do niej przepisów o osobach prawnych.

Zdanie odrębne do powyższej uchwały zgłosił między innymi sędzia Krzysztof Pietrzykowski, który sprzeciwia się uznaniu wspólnoty mieszkaniowej jako niepełnej osoby prawnej, a co za tym idzie, odmawia także możliwości nabywania przez nią praw i zobowiązań do własnego majątku. Uważa, że przyznanie zdolności prawnej wspólnocie, a zarazem ograniczenie jej do zakresu spraw związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną zaprzecza „podstawowej tezie uchwały o podmiotowości wspólnoty mieszkaniowej”.

---

<sup>20</sup> *Ibidem.*

Przyjęcie przez Sąd Najwyższy stanowiska przyznającego wspólnocie mieszkaniowej status niepełnej osoby prawnej, tym samym ograniczając jej zakres działania jedynie do czynności zarządu nieruchomością wspólną, nie daje się pogodzić z charakterystyczną cechą podmiotów posiadających osobowość prawną, jaką jest swoboda funkcjonowania i podejmowania decyzji w różnych obszarach jej działania. Wszelkie jej działania powinny być związane z działaniami na rzecz właścicieli lokali. Stanowisko takie w omawianej kwestii wyraził również Piotr Bielski, który stwierdza, że „W spójnym systemie prawa nie ma ważnych powodów, które uzasadniałyby różnicowanie zakresu zdolności prawnej podmiotów stosunków prywatnoprawnych, tym samym również i zawężanie zakresu tej zdolności powinno być uznane za niedopuszczalne”<sup>21</sup>.

Przyznanie wspólnocie mieszkaniowej zdolności prawnej i zdolności do czynności prawnych w ograniczonym przez cele wyznaczone ustawowo zakresie stanowi swoistego rodzaju powrót do tzw. specjalnej zdolności prawnej. W dawniej obowiązującym brzmieniu art. 36 k.c. osoba prawna mogła nabywać prawa i zaciągać zobowiązania w granicach określonych przez ustawę lub opartego na niej statucie.

Nie bez znaczenia wydaje się również fakt „przymusowego” członkostwa we wspólnocie mieszkaniowej. Wspólnota powstaje nie z woli tworzących ją osób, czyli właścicieli lokali, lecz powstaje z mocy prawa w momencie wyodrębnienia co najmniej jednego lokalu i zaistnienia dwóch właścicieli w danej nieruchomości budynkowej. Sytuacja tego rodzaju nie leży w naturze podmiotów prywatnoprawnych.

Powyższe wątpliwości i zastrzeżenia do omawianej uchwały Sądu Najwyższego mają przełożenie na grunt praktyczny. W związku z możliwością nabywania przez wspólnotę mieszkaniową innych nieruchomości, jej działania nie można już utożsamiać tylko z nieruchomością wspólną. Może ona bowiem nabywać także nieruchomości i udziały we własności innych nieruchomości, które nie staną się częścią nieruchomości wspólnej tej wspólnoty, bo staną się odrębną własnością wspólnoty mieszkaniowej jako osoby ustawowej<sup>22</sup>. Wydaje się bowiem, że Sąd Najwyższy nie ustosunkował się w dostateczny sposób do kolizji pomiędzy przepisami ustawy o własności lokali odnoszących się do stosunków własnościowych występujących we wspólnocie mieszkaniowej, a koncepcją formowania odrębnego majątku wspólnoty od majątku właścicieli lokali.

Dokonując dalszej próby charakterystyki statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej nie sposób pominąć regulacji z art. 17 WłLokU, odnoszącej

<sup>21</sup> P. Bielski, *Zdolność prawna...*, s. 43.

<sup>22</sup> Uchwała SN z 20 listopada 2009 r., III CZP 95/09, Biuletyn SN 2009, nr 11, poz. 9.

się do odpowiedzialności wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z powyższym przepisem: „Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a właściciel lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości”. Odmiennie niż art. 370 k.c. uregulowana została odpowiedzialność osób, które zaciągnęły zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia. Konstrukcja tego przepisu uznana została przez Sąd Najwyższy za jeden z tych elementów, które pozwalają zakwalifikować wspólnotę jako niepełną osobę prawną. Odpowiedzialność za dług co do zasady może ponosić podmiot posiadający majątek i na tej między innymi podstawie można dowodzić podmiotowości prawnej wspólnoty<sup>23</sup>.

Według niektórych autorów art. 17 WłLokU kształtuje odpowiedzialność *in solidum* wspólnoty i właścicieli lokali<sup>24</sup>. W tego rodzaju odpowiedzialności przyjmuje się, że wierzyciel może dochodzić tego samego zobowiązania od kilku dłużników zobowiązanych z różnych tytułów prawnych, a brak jest podstawy odpowiedzialności solidarnej. Pogląd taki obecnie jest krytykowany z uwagi na niemożność uznania wspólnoty mieszkaniowej jako dłużnika, a współwłaścicieli odpowiadających za jej zobowiązania w ramach odpowiedzialności gwarancyjnej (subsydiarnej)<sup>25</sup>.

Artykuł 17 WłLokU wyłączył solidarną odpowiedzialność właścicieli lokali. Natomiast wspólnota ujmowana jako jednostka organizacyjna ponosi pełną odpowiedzialność za dług, przy czym poszczególni właściciele odpowiadają ze swojego majątku w stosunku do udziału posiadanego w nieruchomości wspólnej.

Jednak Krzysztof Pietrzykowski, jako sędzia składu orzekającego w zdaniu odrębnym zgłoszonym do uchwały z 21 grudnia 2007 r.<sup>26</sup> podkreśla, że „Przepis ten, który przewiduje odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej bez ograniczeń oraz odpowiedzialność właścicieli lokali w częściach odpowiadających ich udziałom w nieruchomości wspólnej, oczywiście nie dotyczy odpowiedzialności za zobowiązania niezwiązane z zarządem nieruchomością wspólną. Za takie zobowiązania właściciele lokali powinni odpowiadać bez żadnych ograniczeń”. Stanowisko takie można uznać za właściwe, zwłaszcza gdy weźmie się pod uwagę celowość i zakres regulacji zawartych w ustawie o własności lokali, w tym te odnoszące się do zarządu wspólną nieruchomością. Pogląd taki prezentuje także Sąd Najwyższy w wyroku wydanym w 2008 r.<sup>27</sup>.

<sup>23</sup> W. Czachórski, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 1999, s. 62.

<sup>24</sup> J. Ignatowicz, *Komentarz ...*, s. 70.

<sup>25</sup> M. Nazar, *Wspólnota...*, s. 143; M. Wach, *Status ulomnych osób prawnych w polskim prawie cywilnym*, Warszawa 2008, s. 263.

<sup>26</sup> Uchwała SN z 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, LEX nr 323147.

<sup>27</sup> Wyrok SN z 8 października 2008 r., V CSK 143/08, LEX nr 485919.

Stwierdza w nim: „Zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej to zobowiązania wynikające z normalnego jej funkcjonowania, mieszczące się w granicach zwykłego zarządu (zapłata za dostawę prądu, gazu, wody, odbiór ścieków, wywóz nieczystości, wynagrodzenia zarządu lub zarządcy), jak też czynności zakres ten przekraczające, w szczególności wymienione w art. 22 ust. 3 ustawy z 1994 r. o własności lokali. Związek gospodarczy nie może jednak wykraczać poza granice nieruchomości wspólnej w tym znaczeniu, że odnosić się będzie do innych nieruchomości, choćby sąsiednich. Gospodarowanie tymi nieruchomościami w jakikolwiek sposób nie mieści się w zdolności prawnej wspólnoty jako osoby ustawowej. Z cudzej nieruchomości korzystać mogą jedynie członkowie wspólnoty jako właściciele lokali”.

Zwolennicy koncepcji uznającej wspólnotę mieszkaniową jako jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną wysuwają kolejny argument przemawiający za takim statusem prawnym wspólnoty, jakim jest funkcjonowanie zarządu oraz ogółu właścicieli lokali jako organów wspólnoty.

Warto zaznaczyć, że znaczenie pojęcia zarząd w ustawie o własności lokali rozumiane jest dwojako, tj. jako organ wspólnoty oraz jako czynności podejmowane przez osoby fizyczne lub prawne powołane w celu gospodarowania nieruchomością wspólną.

W doktrynie niejednocie dokonuje się klasyfikacji zarządu. Część autorów przyznaje mu rangę organu wspólnoty mieszkaniowej na wzór organu osoby prawnej<sup>28</sup>. Krytycy tej koncepcji określają zarząd mianem *quasi-organu*. Dzieje się tak między innymi z uwagi na fakt ograniczenia działania zarządu jako organu lub *quasi-organu* w sprawach przekraczających czynności zwykłego zarządu. Zgodnie z art. 22 ust. 2 WłLokU: „Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej”<sup>29</sup>. Taka konstrukcja ogranicza w dość radykalny sposób działanie zarządu jako organu. W sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu samo podjęcie przez właścicieli lokali uchwały nie jest wystarczające. Dodatkowo właściciele muszą udzielić zarządowi pełnomocnictwa. Dokonując wykładni celowościowej omawianego przepisu pełnomocnictwo takie powinno być udzielone przy dokonywaniu każdej jednej czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu<sup>30</sup>. Unormowanie takie znacząco odbiega od regulacji

<sup>28</sup> G. Bieniek, Z. Marmaj, *Własność lokali...*, s. 106.

<sup>29</sup> Art. 22 ust. 2 WłLokU.

<sup>30</sup> L. Myczkowski, *Statut wspólnoty mieszkaniowej*, MoP 2000, nr 1, s. 57.

większości innych niepełnych osób prawnych, przy założeniu, że wspólnota do takich należy.

Konstrukcja art. 22 ust. 2 WłLokU daje podstawy do twierdzenia, że wspólnota mieszkaniowa nie nabywa praw i obowiązków do własnego majątku. Dzieje się tak, gdyż udzielenie pełnomocnictwa wiąże się nierozzerwalnie z działaniem na rzecz mocodawcy – w tym wypadku wspólnoty mieszkaniowej rozumianej jako ogół właścicieli. Zarząd (rozumiany jako organ) w zakresie czynności przekraczających zwykły zarząd, jest jedynie pełnomocnikiem właścicieli lokali<sup>31</sup>.

W kwestii statusu procesowego wspólnoty mieszkaniowej w doktrynie panuje jednolite stanowisko, co do zasady nie budzące wątpliwości. Stan taki wynika z zaprzestania utożsamiania zdolności prawnej ze zdolnością sądową<sup>32</sup>. Zdolność sądowa wspólnoty mieszkaniowej jest odrębna od zdolności sądowej przysługującej właścicielom lokali. Skutkiem tego tytuł egzekucyjny skierowany przeciw wspólnocie jest tylko wobec niej skuteczny i wykonalny<sup>33</sup>. Wspólnota mieszkaniowa może występować w procesie jako strona powodowa i pozwana, a także w innych rolach procesowych, jak na przykład interwenient główny, uboczny, wnioskodawca i uczestnik postępowania nieprocesowego. Przyznanie wspólnocie mieszkaniowej zdolności sądowej pozwoliło uprościć postępowania sądowe, z uwagi na możliwość reprezentacji ogółu właścicieli przez jeden podmiot – wspólnotę mieszkaniową.

Zaznaczyć jednak trzeba, że wspólnota mieszkaniowa ma przyznaną zdolność jedynie w zakresie spraw związanych z zarządem nieruchomością wspólną. Fakt ten podkreśla Sąd Najwyższy w uchwale z 23 września 2004 r., gdzie odmawia wspólnocie „legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, w stosunku do sprzedawcy odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że właściciel lokalu przelał na nią te roszczenia”<sup>34</sup>.

Ponadto wspólnota mieszkaniowa może być uznana za stronę w zakresie postępowania administracyjnego. Tak wskazuje wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego<sup>35</sup>, który stwierdza, że wspólnota mieszkaniowa „ma przymiot strony w rozumieniu art. 28 i 29 k.p.a. w sprawie o zezwolenie na usunięcie drzew i krzewów z terenu nieruchomości wspólnej”. Naczelny Sąd Administracyjny podkreśla w powyższym wyroku, że zgodnie z panującymi poglą-

<sup>31</sup> P. Bielski, *Zdolność prawna...*, s. 36.

<sup>32</sup> A. Turlej, *Wspólnota mieszkaniowa. Charakter prawny. Prawa i obowiązki właścicieli. Zarząd nieruchomością wspólną*, Warszawa 2005, s. 91.

<sup>33</sup> M. Nazar, *Wspólnota...*, s. 146.

<sup>34</sup> Uchwała SN z 23 września 2004 r., III CZP 48/04, LEX nr 122034.

<sup>35</sup> Wyrok NSA z 26 listopada 2001 r., OPK 19/01 LEX nr 50421.

dami, zdolność administracyjnoprawna ujmowana jest szeroko i nie może być utożsamiana z podmiotowością jednostek w innych dziedzinach prawa. Wskazuje także, że jedyną przesłanką pozwalającą uznać, że danemu podmiotowi przysługuje przymiot strony w postępowaniu administracyjnym jest wykazanie interesu prawnego lub obowiązku.

Rozstrzygnięcie przedstawionego zagadnienia prawnego w sposób ostateczny obecnie wydaje się nie do końca możliwe. Biorąc pod uwagę reprezentowane powyżej stanowiska przedstawicieli doktryny, jak również poglądy Sądu Najwyższego nie można z całą pewnością przypisać wspólnocie mieszkaniowej statusu niepełnej osoby prawnej w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego. Nowelizacja kodeksu cywilnego z 2003 r., wprowadzająca art. 33<sup>1</sup> nie położyła kresu spornym dyskusjom na temat charakteru prawnego wspólnoty mieszkaniowej. Wątpliwości nie rozwiała, jak się wydaje, także uchwała Sądu Najwyższego mająca moc zasady prawnej, która przyznała wspólnocie mieszkaniowej możliwość posiadania własnego majątku, a tym samym uznała ją za tzw. trzeci podmiot prawa cywilnego. Pożądane więc byłoby uporządkowanie przepisów ustawy o własności lokali, które umożliwiłoby jednoznaczne określenie statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej.

W mojej ocenie w obecnym stanie prawnym nie można przypisać wspólnocie mieszkaniowej statusu niepełnej osoby prawnej. Niewłaściwe jest zrównywanie charakteru wspólnoty z innymi tego typu podmiotami jak na przykład z osobowymi spółkami handlowymi. Niedopuszczalna jest sytuacja, w której wspólnota mieszkaniowa jest traktowana jako „ułamny” twór niepełnych osób prawnych, z uwagi na brak podstaw prawnych, które umożliwiłyby tworzenie takich podkategorii podmiotów prawa cywilnego. Nie wydaje się również celowe powracanie do reliktu „specjalnej zdolności prawnej”.

Nie bez znaczenia jest także fakt daleko zaawansowanych prac Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego nad nowym projektem kodeksu cywilnego. W myśl projektowanego art. 43 nowego kodeksu cywilnego<sup>36</sup>: „Osobą prawną jest zarówno jednostka organizacyjna, którą ustawa wprost uznaje za osobę prawną, jak i taka, której ustawa przyznaje zdolność prawną”. Przyjęcie takiego rozwiązania i zastosowanie powyższej regulacji do wspólnot mieszkaniowych przy założeniu, że traktujemy je jako niepełne osoby prawne, stanowiłoby pewnego rodzaju przepaść pomiędzy charakterem prawnym wspólnot a charakterem obecnych osób prawnych.

Brak wyraźnie wyodrębnionego majątku wspólnoty mieszkaniowej przemawia za niemożliwością zaliczenia jej do kręgu podmiotów należących do

<sup>36</sup> [www.bip.ms.gov.pl/dzialalnosc/komisje-kodyfikacyjne/komisja-kodyfikacyjna-prawa-cywilnego](http://www.bip.ms.gov.pl/dzialalnosc/komisje-kodyfikacyjne/komisja-kodyfikacyjna-prawa-cywilnego) [23.06.2013].

niepełnych osób prawnych. W takim wypadku należy opowiedzieć się za koncepcją, która traktuje nabyte przez wspólnotę prawa i obowiązki jako wspólność właścicieli lokali. Oznacza to nabycie praw i obowiązków na rzecz członka wspólnoty w stosunku do posiadanych przez niego udziałów w nieruchomości wspólnej. Taka konstrukcja prawna obecnie jest najwłaściwsza i pozwalająca na pełne dysponowanie środkami przeznaczonymi na zarząd nieruchomością wspólną.

Taki niejasny i niepewny stan rzeczy będzie istniał dopóki ustawodawca nie dokona nowelizacji przysparzającego wciąż wielu trudności w interpretacji art. 6 WłLokU. Brak wyraźnej legitymacji normatywnej nie pozwala na jednoznaczną kwalifikację wspólnoty mieszkaniowej jako niepełnej osoby prawnej. Zmiana tego przepisu zapewniłaby stabilność organizacyjną i funkcjonalną właścicielom wyodrębnionych lokali. Jedynie odważne i stanowcze zmiany mogą ostatecznie określić charakter prawny wspólnot mieszkaniowych w sferze obowiązującego prawa. Rozstrzygnięcie podstawowej kwestii, jaką jest problem uznania wspólnoty mieszkaniowej jako jednostki organizacyjnej właścicieli wyodrębnionych lokali w jednej nieruchomości mogącej we własnym imieniu nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozwoli na jednoznaczne zaliczenie wspólnoty do kręgu niepełnych osób prawnych. Z powyższych względów nie można podzielić poglądu traktującego wspólnotę mieszkaniową jako niepełną osobę prawną. Tym samym należy się przychylić do propozycji zmian w zakresie obowiązującego prawa, regulującego zagadnienia charakteru i funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej, w celu nadania jej charakterystycznych cech umożliwiających przyporządkowanie w sposób jednoznaczny do jednego z podmiotów prawa cywilnego.

### **Abstract**

#### **The legal status of housing communities**

The paper discusses the legal status of housing communities in the context of the legal regulations in force. In particular, case laws and opinions of legal theorists on the legal status of housing communities are analysed. The paper supports the view that the housing community should not be deemed an unincorporated entity. It also briefly presents the rationale behind this opinion and the proposed amendments aiming at an unambiguous definition of the status of housing communities in Polish law.

**Key words:** housing community, legal personality, unincorporated entity