

*Mirosław Nazar*

## **Status cywilnoprawny wspólnoty mieszkaniowej**

1. Przepisy ustawy o własności lokali<sup>1</sup> nie stwarzają podstawy dla jednoznacznego określenia cywilnoprawnego statusu wspólnoty mieszkaniowej (jej pozycji w obrocie cywilnoprawnym). Niewątpliwe jest jedynie to, że wspólnota nie jest osobą prawną, bo żaden przepis osobowości prawnej jej nie przyznaje (zob. art. 33 k.c.). Do rozstrzygnięcia natomiast pozostaje kwestia, czy wspólnota mieszkaniowa to jednostka organizacyjna właścicieli lokali mieszkalnych mających udziały w jednej nieruchomości wspólnej, związane z własnością nieruchomości lokalowych, czy tylko powiązanie właścicieli lokali stosunkiem przymusowej współwłasności nieruchomości wspólnej. W pierwszym przypadku obok właścicieli lokali występowałaby odrębna jednostka organizacyjna, w drugim – tylko poszczególni właściciele lokali.

Unormowania ustawy o własności lokali, a zwłaszcza art. 6 i 17, przemawiają na rzecz poglądu o kreowaniu przez ustawę jednostki organizacyjnej właścicieli lokali obok samych właścicieli. Przepis art. 6 stanowi bowiem, iż ogół właścicieli lokali tworzy wspólnotę mieszkaniową, a wspólnota może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Gdyby zd. 2 art. 6 dotyczące nabywania praw i zaciągania zobowiązań oraz występowania w postępowaniu sądowym miało odnosić się wyłącznie do właścicieli lokali, mających wszak zdolność prawną i

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. Dz.U. Nr 85, poz. 388; zm.: Dz.U. z 1997 r. Nr 106, poz. 682; Dz.U. z 2000 r. Nr 29, poz. 355.

sądową, to byłoby prawną tautologią. Za traktowaniem wspólnoty mieszkaniowej jako jednostki organizacyjnej występującej obok właścicieli lokali przemawia także treść przepisu art. 17 u.w.l. Stanowi on, iż odpowiedzialność za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada zarówno wspólnota, jak i każdy właściciel lokalu.

Odębność organizacyjną wspólnoty potwierdzają przepisy normujące zarządzanie nieruchomością wspólną dużych wspólnot mieszkaniowych (art. 20 i nast). Unormowania te przewidują kreowanie organu typowego dla jednostek organizacyjnych, a mianowicie – zarządu (art. 20 u.w.l.), który kieruje sprawami wspólnoty, reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali (art. 21 u.w.l.). Przepis art. 30 ust. 1 u.w.l. nakłada z kolei na zarząd obowiązek prowadzenia rozliczeń poprzez rachunek bankowy.

2. W doktrynie istnienie wspólnoty mieszkaniowej jako jednostki organizacyjnej w zasadzie nie jest kwestionowane<sup>2</sup>. Wypowiedziany jednak został pogląd, iż ustawa o własności lokali stworzyła obok prawnorzeczowego stosunku współwłasności nieruchomości wspólnej – „organizacyjny stosunek podmiotowy” zachodzący pomiędzy właścicielami lokali, „nazywany wspólnotą mieszkaniową”<sup>3</sup>. Taka charakterystyka mogłaby *prima facie* sugerować, że ustawa o własności lokali nie tworzy odrębnej jednostki organizacyjnej, lecz mianem wspólnoty oznacza powiązanie „organizacyjno-podmiotowe” właścicieli lokali, uwarunkowane istnieniem stosunku przymusowej współwłasności nieruchomości wspólnej. W dalszej jednak części omawianej charakterystyki wspólnoty mieszkaniowej znalazło się stwierdzenie, iż wspólnotcie mieszkaniowej przysługuje w świetle przepisu art. 6 u.w.l. zdolność prawna i sądowa na wzór spółki jawnej. Przedstawiony wywód nawiązuje więc raczej do koncepcji osobowości prawnej, która ma znajdować wyraz w uregulowaniu tzw. podmiotowego stosunku prawnego<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> Por. G. Bienieki i Z. Marmaj, *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, Warszawa 1998, s. 43.

<sup>3</sup> Zob. E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1999, s. 159.

<sup>4</sup> Zob. A. Klein, *Ewolucja instytucji osobowości prawnej*, [w:] *Tendencje rozwoju prawa cywilnego*, Wrocław 1983, s. 54 i nast.

W wypowiedziach na temat statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej nie znalazło się twierdzenie, iż wspólnota jest osobą prawną<sup>5</sup>. Różnice zdań pojawiły się natomiast w kwestii podmiotowości cywilnoprawnej wspólnoty mieszkaniowej, jako jednostki organizacyjnej nie wyposażonej w osobowość prawną.

3. Spór o status cywilnoprawny wspólnoty mieszkaniowej nieuchronnie wnikła się w spór o rodzaje podmiotów stosunków cywilnoprawnych. Bez uprzedniego zajęcia stanowiska w kwestii pojęcia podmiotowości cywilnoprawnej nie jest możliwe określenie statusu cywilnoprawnego wspólnoty mieszkaniowej. Zwolennicy poglądu o podmiotowości prawnej wspólnoty mieszkaniowej, nawet nie odwołujący się wprost do konstrukcji „ułamnej osoby prawnej”, zakładają, z reguły milcząco, że możliwe jest istnienie jakiejś trzeciej kategorii podmiotów stosunków cywilnoprawnych, poza osobami fizycznymi i osobami prawnymi<sup>6</sup>. Tymczasem zważyć trzeba, iż możliwość bycia podmiotem stosunków cywilnoprawnych uzależniona jest od posiadania zdolności prawnej. Zdolność prawna to wszak możliwość bycia podmiotem praw i obowiązków, które *ex definitione* są zawsze elementem treści określonego stosunku prawnego. Nie można być podmiotem prawa i obowiązku (i zarazem – stosunku prawnego) nie mając zdolności prawnej. Podmiotowość i zdolność prawna są uznawane za tożsame<sup>7</sup>.

Podmiotami stosunków cywilnoprawnych mogą być wyłącznie te jednostki organizacyjne, które są osobami prawnymi, i osoby fizyczne, w myśl bowiem art. 1 k.c. stosunki cywilnoprawne regulowane przez kodeks cy-

---

<sup>5</sup> Zob. E. Gniewek, *Wspólnota mieszkaniowa według ustawy o własności lokali*, Rejent 1995, nr 1, s. 38. Autor ten, opowiadając się za koniecznością wyraźnego przyznawania osobowości prawnej we właściwej normie, wskazuje (zob. tamże, przyp. 12) na koncepcję A. Kleina, według którego uznanie jednostki organizacyjnej za osobę prawną nie zależy od jej określenia mianem osoby prawnej, lecz od wyposażenia jej w przymioty osoby prawnej (w szczególności – w zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych) i pogład A. Stelmachowskiego, głoszącego, iż „zdolność prawna wiedzie zawsze do osobowości prawnej” (zob. A. Stelmachowski, *Zarys teorii prawa cywilnego*, Warszawa 1998, s. 155 i 162).

<sup>6</sup> E. Gniewek, (*Wspólnota mieszkaniowa...*, *op. cit.*, s. 38), nie operując pojęciem „ułamnych osób prawnych”, nawiązał do głoszonego w doktrynie trójpodziału podmiotów stosunków cywilnoprawnych i zaliczył wspólnotę mieszkaniową do trzeciej kategorii, po osobach fizycznych i prawnych, podmiotów stosunków cywilnoprawnych.

<sup>7</sup> Tak Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 1999, s. 186.

wilny zachodzą między osobami fizycznymi i prawnymi. Osobami prawnymi są wyłącznie jednostki organizacyjne, którym przepis szczególnie przyznaje osobowość prawną (art. 33 k.c.). Tylko tym podmiotom poświęcone zostały ogólne unormowania pierwszej księgi kodeksu. Kodeks cywilny nie konstruuje więc trzeciego rodzaju podmiotów stosunków cywilnoprawnych<sup>8</sup>.

Zaskakujące na tle wskazanych unormowań kodeksu cywilnego są postanowienia prawa bankowego<sup>9</sup> dotyczące posiadaczy rachunków bankowych i kredytobiorców. Przepisy art. 49 i 79 posługują się mianowicie nieznanym kodeksowi cywilnemu pojęciem jednostki organizacyjnej nie mającej osobowości prawnej, która może posiadać zdolność prawną. Banki mogą więc prowadzić rachunki bankowe dla osób fizycznych i osób prawnych oraz dla jednostek organizacyjnych nie mających osobowości prawnej, o ile posiadają zdolność prawną (art. 49 ust. 1 pr. bank.). Pod określonymi w ustawie warunkami bank udziela kredytu osobie fizycznej, prawnej lub jednostce organizacyjnej nie mającej osobowości prawnej, o ile posiada zdolność prawną (art. 70 ust. 2 pr. bank.). Unormowanie to ma mieć odpowiednie zastosowanie przy udzielaniu kredytu nowo utworzonemu przedsiębiorcy, osobie prawnej lub jednostce organizacyjnej nie mającej osobowości prawnej, o ile posiada zdolność prawną (art. 70 ust. 4 pr. bank.).

Z przepisów prawa bankowego *prima facie* wynika, iż w obrocie cywilnoprawnym występują osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne nie będące osobami prawnymi, mające jednak zdolność prawną oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej i zdolności prawnej. Wydaje się jednak, że nie można uznać, iż powołane przepisy prawa bankowego modyfikują podstawowe konstrukcje podmiotów prawa przyjęte w kodeksie cywilnym, tworząc obok osób fizycznych i prawnych trzecią kategorię podmiotów stosunków cywilnoprawnych.

Kodeks cywilny nie jest co prawda ustawą wyższego rzędu niż inne ustawy zawierające regulacje stosunków cywilnoprawnych, lecz jego ogólne unormowania wyrażające zasady podstawowe prawa cywilnego nie powinny być modyfikowane przepisami ustaw szczególnych (postulat wynikający z zasad prawidłowej legislacji). Ustawa szczególna wydana

---

<sup>8</sup> Por. tamże, s. 174.

<sup>9</sup> Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r., Dz.U. Nr 140, poz. 939 z późn. zm.

wbrew takiemu postulatowi miałyby jednak moc wiążącą<sup>10</sup>. Czy wobec tego powołane przepisy prawa bankowego (art. 49 ust.1 oraz 70 ust.2 i 4) kreują trzecią (obok osób fizycznych i prawnych) kategorię podmiotów stosunków cywilnoprawnych? Brak jest podstaw do przyjęcia takiego wniosku, gdyż przepisy, o których mowa, nie określają, jakie są przesłanki posiadania zdolności prawnej przez jednostki organizacyjne nie mające osobowości prawnej. Omawiane unormowania odwołują się zatem do innych obowiązujących przepisów.

Wobec tego przepisy art. 49 ust. 1 oraz art. 70 ust. 2 i 4 pr. bank. można interpretować dwojako. Po pierwsze – zawarte w nich wskazanie jednostek organizacyjnych nie mających osobowości prawnej, lecz posiadających zdolność prawną należy potraktować jako unormowanie blankietowe, odsyłające do przepisów, które przyznają określonym jednostkom organizacyjnym wyłącznie zdolność prawną, bez równoczesnego wyposażenia ich w osobowość prawną<sup>11</sup>. Takich unormowań w systemie prawa polskiego obecnie jednak nie ma<sup>12</sup>.

Po drugie – w trybie wykładni funkcjonalnej można bronić poglądu, że wskazane wyżej unormowania prawa bankowego odnoszą się także do funkcjonujących w obrocie cywilnoprawnym jednostek organizacyjnych

---

<sup>10</sup> Zob. Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, op. cit., s. 26.

<sup>11</sup> A. J o Ń c z y k, (*Kredyt a pożyczka pieniężna*, Przegląd Podatkowy 1998, nr 10, s. 39.) stwierdziła, iż nie potrafi znaleźć żadnego przykładu jednostek, które nie posiadając osobowości prawnej, mają zarazem zdolność prawną; zdaniem autorki, pojęcie jednostki organizacyjnej, która nie ma osobowości prawnej, lecz posiada zdolność prawną, wykracza poza zakres pojęcia tzw. osób prawnych ułomnych.

<sup>12</sup> Nie będzie takim unormowaniem także przepis art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 19 listopada 1999 r. – Prawo o działalności gospodarczej (Dz.U. Nr 101, poz. 1178), który za przedsiębiorcę uznaje osobę fizyczną, prawną i nie mającą osobowości prawnej spółkę prawa handlowego, „która zawodowo, we własnym imieniu podejmuje i wykonuje działalność gospodarczą” (przepis art. 2, tak jak większość unormowań ustawy wejdzie w życie 1 stycznia 2001 r.; zob. art. 100). Podejmowanie i wykonywanie przez jednostkę organizacyjną we własnym imieniu działalności gospodarczej nie musi być oznaką zdolności prawnej. Nie jest však wykluczone, że skutki działania takiej jednostki mogą powstawać bezpośrednio w sferze prawnej podmiotów wchodzących w skład takiej jednostki i te podmioty, posiadające zdolność prawną, nie zaś jednostka organizacyjna, będą nabywać prawa i obowiązki. Powołany przepis nie rozstrzyga jednoznacznie w sferze stosunków cywilnoprawnych kwestii zdolności prawnej jednostek organizacyjnych nie będących osobami prawnymi.

zwanych „ułamnymi osobami prawnymi”<sup>13</sup>, które nie mają osobowości prawnej, lecz posiadają zdolność sądową i procesową. Nie należy jednak pochopnie wyciągać wniosku, iż doktrynalna konstrukcja „ułamnych osób prawnych” została ustawowo usankcjonowana. Wniosek taki byłby uzasadniony, gdyby ustawodawca dokonał stosownej nowelizacji tytułu II księgi pierwszej kodeksu cywilnego i określił przesłanki nabycia zdolności prawnej przez jednostkę organizacyjną, której przepis szczególny nie przyznaje zarazem osobowości prawnej (zob. wyżej w kwestii funkcji kodeksu).

Koncepcja „ułamnych osób prawnych” została zaproponowana przez A. Woltera. Wśród podmiotów stosunków cywilnoprawnych obok osób fizycznych i prawnych miałyby mianowicie występować jednostki organizacyjne, nie wyposażone co prawda przez przepis szczególny w osobowość prawną, ale posiadające „pewną zdolność prawną” (w szczególności spółki jawne, komandytowe, a od 1995 r. wspólnoty mieszkaniowe)<sup>14</sup>. Pogląd taki pozostaje w sprzeczności z unormowaniami przepisów art. 1 i 33 k.c. Podmiotowość prawna jest niepodzielna w tym mianowicie sensie, że jednostka organizacyjna albo ma zdolność prawną, albo jej nie posiada. Innym zaś zagadnieniem jest zakres zdolności prawnej, a więc kwestia zakresu praw i obowiązków, jakie nabyć może jednostka organizacyjna wyposażona w zdolność prawną<sup>15</sup>. Zdolność sądowa przyznawana jednostkom organizacyjnym nie wyposażonym w osobowość prawną (art. 64 k.p.c.) nie jest oznaką podmiotowości w stosunkach normowanych przez materialne prawo cywilne, chociaż jest odpowiednikiem zdolności prawnej<sup>16</sup> (w stosunkach prawnych normowanych przez prawo procesowe). W uzasadnieniu

---

<sup>13</sup> Tak W. Pyziół, [w:] *Prawo bankowe. Komentarz* (pr. zbior. pod red. E. Fojcik-Mastalskiej), Warszawa 1999, s. 83 i 117 (do kategorii podmiotów, dla których banki mogą prowadzić rachunki bankowe, zalicza m.in. wspólnoty mieszkaniowe).

<sup>14</sup> Zob. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1998, s. 230 i nast.

<sup>15</sup> Zob. Z. Radwański, *op. cit.*, s. 187; S. Grzybowski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. 1, *Część ogólna*, Wrocław 1985, s. 292. Zdaniem E. Gniewka (*Wspólnota mieszkaniowa...*, s. 38), zdolność prawna wspólnoty jest ograniczona do zakresu funkcjonalnych zadań wspólnoty (zarząd nieruchomością wspólną).

<sup>16</sup> Zob. Z. Radwański, *op. cit.*, s. 177; por. M. Jędrzejewska, [w:] *Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego. Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze* (pr. zbior. pod red. T. Erecińskiego), t. 1, Warszawa 1999, s. 159 i 161; *Problemy wynikające z regulacji zdolności sądowej w kodeksie postępowania cywilnego*, *Przeгляд Sądowy* 1993, nr 10, s. 44 i nast.

uchwały 7 sędziów z dnia 26 stycznia 1996 r. Sąd Najwyższy wyraził pogląd, iż regulacja zdolności sądowej nie ma wpływu na rozwiązania wynikające z prawa materialnego, a korzystanie ze zdolności sądowej jest ograniczone do sfery stosunków procesowych; odmienny wniosek oznaczałby uznanie dopuszczalności przyznawania podmiotowości cywilnoprawnej w sposób sprzeczny z przepisami kodeksu cywilnego<sup>17</sup>.

Tezę o istnieniu trzeciej kategorii podmiotów prawa cywilnego w postaci osób prawnych ułomnych miałby uzasadniać w szczególności argument o „uproszczeniu praktyki”, polegającym na możliwości pozywania jednostki organizacyjnej (np. spółki jawnej – art. 81 k.h.), nie zaś wszystkich jej członków (np. wspólników), których liczba może być znaczna<sup>18</sup>. Trzeba więc zwrócić uwagę, że przeciwnicy konstrukcji „ułomnych osób prawnych” nie negują zdolności sądowej jednostek organizacyjnych nie będących osobami prawnymi. Nie uznają jednak za zasadne utożsamianie zdolności sądowej (w płaszczyźnie prawa procesowego) ze zdolnością prawną (w płaszczyźnie prawa materialnego)<sup>19</sup>. Dopuszczalny jest więc tytuł egzekucyjny i wykonawczy przeciw jednostce organizacyjnej mającej zdolność sądową, lecz nie posiadającej zdolności prawnej. Oczywiście można zapytać, jaką korzyść osiągnie wierzyciel mający tytuł wykonawczy, stwierdzający istnienie wierzytelności pieniężnej, skuteczny przeciw jednostce organizacyjnej, która – nie posiadając zdolności prawnej – nie posiada własnego majątku, z którego mogłaby być prowadzona egzekucja. Kwestii tej trzeba będzie poświęcić więcej uwagi (zob. niżej pkt 7). W tym miejscu można już jednak zauważyć, że problem ten powinien być zadowalająco rozstrzygnięty w trybie interpretacji obowiązujących przepisów, opartej na założeniu o racjonalności prawodawcy.

4. Zasadniczym powodem trudności z jednoznacznym określeniem statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej jest brak ustawowego dookreślenia statusu jednostek organizacyjnych dopuszczonych do obrotu, lecz nie wyposażonych w przymiot osobowości prawnej.

---

<sup>17</sup> III CZP 111/95, OSNC 1996, nr 5, poz. 63 (w powołanej uchwale SN uznał, że spółka cywilna nie ma zdolności prawnej, przysługuje jej jedynie zdolność sądowa w postępowaniu przed sądem gospodarczym w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej); zob. też. B. Myska, *Status prawny spółki cywilnej*, Przegląd Sądowy 1994, nr 6, s. 28.

<sup>18</sup> Zob. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *op. cit.*, s. 230.

<sup>19</sup> Zob. Z. Radwański, *op. cit.*, s. 177.

Doktrynalne interpretacje przepisu art. 6 u.w.l., stanowiącego, iż wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i obowiązki oraz pozywać i być pozywana są rozbieżne. Wnioski formułowane na podstawie wskazanego przepisu różnią się znacznie nawet między sobą.

E. Gniewek wyraził zapatrywanie, że wspólnota mieszkaniowa, choć nie została wyposażona w osobowość prawną, posiada zdolność prawną, gdyż może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania (art. 6 u.w.l.). Zarazem doszedł do przekonania, iż w przypadku wspólnoty mieszkaniowej pojawił się relikw „specjalnej zdolności prawnej”, bo ograniczonej do zakresu „funkcjonalnych zadań wspólnoty”. Czynności nie pozostające w żadnym, przynajmniej luźnym, związku z nieruchomością wspólną byłyby nieważne (art. 58 k.c.) i nie powodowałyby ani odpowiedzialności kontraktowej wspólnoty, ani odpowiedzialności właścicieli lokali na podstawie art. 17 u.w.l.<sup>20</sup> Zdolność prawną przysługuje wspólnocie na wzór spółki jawnej<sup>21</sup>.

Na podobieństwo statusu wspólnoty mieszkaniowej i spółki jawnej wskazywał także J. Ignatowicz<sup>22</sup>. W obu wypadkach miałyby występować konstrukcja „ułamnej osoby prawnej”. Najważniejszy skutek unormowania zawartego w art. 6 u.w.l. autor widział w tym, że wspólnota mieszkaniowa ma „swoją” majątek w znaczeniu, jakie temu pojęciu nadaje co do „majątku spółki” jawnej przepis art. 82 k.h., aczkolwiek twierdzenie o istnieniu majątku wspólnoty mieszkaniowej jest jedynie „upraszczającym ujęciem”. W rzeczywistości bowiem chodzi o majątek stanowiący przedmiot współwłasności właścicieli lokali (podobnie na tle art. 81 k.h. – współników spółki jawnej), z tym jednak zastrzeżeniem, że jest to ich majątek odrębny, oddzielony od ich majątku pozostałego i poddany specjalnemu reżimowi. Jednocześnie konstrukcja, o której mowa, nie zwalnia właścicieli lokali od osobistej odpowiedzialności (a więc całym majątkiem) za ich wspólne zobowiązania (art. 17)<sup>23</sup>.

---

<sup>20</sup> Zob. E. Gniewek, *Wspólnota mieszkaniowa...*, *op. cit.*, s. 38 i nast.; tenże, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1999, s. 159.

<sup>21</sup> Zob. E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, *op. cit.*, s. 159.

<sup>22</sup> J. Ignatowicz, *Komentarz...*, *op. cit.*, s. 43 i nast.

<sup>23</sup> Tamże, s. 44; analogicznie A. Gola, [w:] A. Gola, J. Suchecki, *Najem i własność lokali. Przepisy i komentarz*, Warszawa 1999, s. 193 i nast.



J. Skąpski twierdził natomiast, że wspólnota mieszkaniowa nie posiada żadnego własnego majątku. Poza podmiotowością prawną wspólnota mieszkaniowa nie wykazuje żadnych cech wspólnych ze spółką jawną. Autor nie wyjaśnił, na czym miałyby polegać podmiotowość prawną wspólnoty mieszkaniowej, skoro uznał, że nie posiada żadnego własnego majątku, co przecież oznaczałoby właśnie, iż nie jest podmiotem praw i obciążających majątek obowiązków. Przyjął natomiast, że mimo braku własnego majątku na podstawie art. 17 u.w.l. odpowiada bezpośrednio i bez ograniczeń za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej<sup>24</sup>. Zarazem jednak uznał postanowienie zawarte w art. 17 u.w.l. za „absolutną fikcję”, gdyż wierzyciele wspólnoty nie mają „w praktyce” żadnej możliwości zaspokojenia swoich roszczeń w postępowaniu egzekucyjnym przeciw wspólnotcie, albowiem nie ma ona żadnego majątku<sup>25</sup>. W rezultacie, zdaniem J. Skąpskiego, wyposażenie wspólnoty w zdolność sądową nie chroni wierzyciela, który „dla bezpieczeństwa” powinien obok wspólnoty zapoznać wszystkich wierzycieli. Proponowana interpretacja przepisów ustawy o własności lokali nie jest zgodna z założeniem o racjonalności prawodawcy.

W kwestii majątku wspólnoty mieszkaniowej w literaturze wypowiedziano, poza przedstawionymi wyżej, kilka różniących się poglądów, niekiedy częściowo niezgodnych z przyjmowaną zarazem charakterystyką wspólnoty mieszkaniowej jako jednostki organizacyjnej uczestniczącej w obrocie cywilnoprawnym.

Z. Bidziński stwierdził, iż wspólnota mieszkaniowa nie jest wprawdzie osobą prawną, ale skoro może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywaną, to ma zarówno zdolność sądową, jak i zdolność do czynności procesowych, a zatem zdolność procesową (por. art. 6 u.w.l.). Autor ten nie wypowiedział się natomiast jednoznacznie w kwestii podmiotowości (zdolności) prawnej wspólnoty mieszkaniowej w sferze prawa materialnego. Nawiązując do charakterystyki wspólnoty dokonanej przez J. Ignatowicza (zob. wyżej), uznał, iż wspólnota mieszkaniowa ma „swój” majątek. Majątek ten stanowi jednak, zdaniem Z. Bidzińskiego, przedmiot współwłasności właścicieli odrębnych lokali i jest oddzielony od ich poz-

---

<sup>24</sup> J. Skąpski, *Własność lokali w świetle ustaw z 24 czerwca 1994 r.*, KPP 1996, nr 2, s. 225-227.

<sup>25</sup> Tamże, s. 225.

stałego majątku. Autor ten twierdzi, iż majątek wspólnoty mieszkaniowej jest „bardzo ograniczony”, gdyż stanowią go tylko sumy „dane wspólnocie przez jej członków na opłacenie wydatków związanych z administrowaniem nieruchomością oraz dochody, które nieruchomość przyniosła, a których wspólnota nie rozdzieliła jeszcze pomiędzy członków”. Według Z. Bidzińskiego, ustawa o własności lokali nie wyposaża wspólnoty mieszkaniowej w żaden dalszy majątek<sup>26</sup>. Wypowiedź powyższa nie jest jednoznaczna. Z jednej strony autor uznał, iż wspólnota może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, z drugiej – iż posiada majątek, który jednak jest przedmiotem współwłasności właścicieli odrębnych lokali, tyle że oddzielony od pozostałego majątku właścicieli. Być może przytoczona wypowiedź zakłada milcząco podobieństwo regulacji statusu wspólnoty mieszkaniowej do statusu spółki jawnej. Z. Bidziński sam jednak stanowczo stwierdził, iż podobieństwa wspólnoty mieszkaniowej ze spółką jawną nie są zbyt duże i w żadnym razie wspólnoty ze spółką jawną nie wolno identyfikować. W szczególności bezpodstawne byłoby przypisywanie wspólnocie mieszkaniowej uprawnień, jakie kodeks handlowy przyznaje spółce jawnej<sup>27</sup>. Jest to uwaga zasadna, zważyć bowiem trzeba, że kodeks handlowy wyraźnie określa, co należy uważać za majątek spółki (art. 82), a następnie stanowi, iż za zobowiązania spółki odpowiada każdy wspólnik solidarnie z pozostałymi wspólnikami i spółką (art. 85)<sup>28</sup>.

G. Bieniek i Z. Marmaj trafnie natomiast przyjęli, że wspólnota mieszkaniowa, nie mając osobowości prawnej, nie może nabyć niczego dla siebie. Jeżeli zaś nabywa cokolwiek, to nabywa na rzecz członków wspólnoty w odpowiednim ułamku odpowiadającym ich udziałom w nieruchomości wspólnej<sup>29</sup>.

Zdaniem E. Drozda, wspólnota jako taka nie ma żadnego majątku, nie jest więc osobą prawną. Wierzyciele (wspólnoty) powinni prowadzić eg-

---

<sup>26</sup> Zob. Z. Bidziński, *Status prawny lokali i ich dysponentów*, Warszawa 1998, s. 38.

<sup>27</sup> Tamże.

<sup>28</sup> J. Skąpski (*op. cit.*, s. 226 i nast.) zwracał uwagę na istotne odrębności unormowań dotyczących spółki jawnej (art. 85 i 82 k.h.) oraz unormowań odnoszących się do wspólnoty mieszkaniowej (art. 6 i 17 u.w.l.).

<sup>29</sup> *Op. cit.*, s. 42 i nast.

zекucję z rachunku bankowego, na którym są gromadzone wpływy z tytułu bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu<sup>30</sup>. W późniejszej wypowiedzi powołanego autora znalazło się twierdzenie iż wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, ma zdolność sądową i chociaż nie jest osobą prawną, to może być podmiotem praw i obowiązków oraz wchodzić w stosunki prawne z innymi podmiotami<sup>31</sup>. Jeżeli możliwość bycia podmiotem praw i obowiązków oraz możliwość wchodzenia w stosunki prawne miałyby się odnosić do wspólnoty mieszkaniowej traktowanej jako jednostka organizacyjna, to z powyższym twierdzeniem nie można by się zgodzić, zakładając, iż zdolność prawna przysługuje tylko osobom fizycznym i prawnym (zob. pkt 3). Poza tym, jeżeli wspólnota mieszkaniowa mogłaby być podmiotem praw i obowiązków, to nie byłoby zrozumiałe, dlaczego miałyby być pozbawiona swojego majątku.

5. Uwzględniając ustalenia z pkt 3 i analizę poglądów głoszonych w kwestii materialnoprawnego statusu wspólnoty mieszkaniowej, można pokusić się o sformułowanie następujących wniosków. Uznanie podmiotowości (zdolności) prawnej wspólnoty mieszkaniowej, w szczególności w postaci tzw. „ułamnej osobowości prawnej”, tylko ze względu na treść przepisów art. 6 i 17 u.w.l. nie jest dostatecznie uzasadnione. Przepis art. 6 u.w.l. stanowi, iż wspólnota może nabywać prawa i obowiązki, co niekoniecznie musi znaczyć, że może być ich podmiotem. Warunkiem bycia podmiotem praw i obowiązków jest wszak posiadanie zdolności prawnej. Zdolność prawna jest wyrazem podmiotowości prawnej, ta zaś jest atrybutem osób fizycznych albo prawnych (zob. pkt 3)<sup>32</sup>.

Wspólnota mieszkaniowa, nie będąc osobą prawną i nie mając zdolności prawnej, nie może być podmiotem praw i obowiązków; nie posiada zatem własnego majątku, odrębnego od majątku właścicieli lokali. Należy przyjąć, iż nabywa prawa i obowiązki z tym skutkiem, że ich podmiotami

---

<sup>30</sup> Zob. E. D r o z d, *Prawa i obowiązki właścicieli lokali*, Rejent 1995, nr 3, s. 17.

<sup>31</sup> Zob. E. D r o z d, *Zarząd nieruchomością wspólną według ustawy o własności lokali*, Rejent 1995, nr 4, s. 11 i nast.

<sup>32</sup> S. G r z y b o w s k i, [w:] *System...*, t. 1, s. 294; S. D m o w s k i, [w:] S. D m o w s k i, S. R u d n i c k i, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga pierwsza. Część ogólna, Warszawa 1999, s. 111 i nast.

stają się właściciele lokali tworzący wspólnotę<sup>33</sup>. Jeżeli bowiem jednostka organizacyjna nie ma zdolności prawnej (bo nie jest osobą prawną), to podmiotami stosunków cywilnoprawnych stają się osoby będące członkami tej jednostki organizacyjnej<sup>34</sup>.

Podobieństwa statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej i spółki jawnej są ograniczone. W szczególności ustawa o własności lokali nie wskazuje na wyodrębniony i poddany szczególnemu reżimowi tworzenia i zarządu majątek uczestników wspólnoty, tak jak czyni to kodeks handlowy w odniesieniu do spółki jawnej (art. 82); różnice zachodzą także między zasadami odpowiedzialności wspólnoty i jej członków (art. 17 u.w.l. w zw. z art. 6 u.w.l.) oraz spółki jawnej i wspólników (art. 85 k.h. w zw. z art. 82 k.h.). W obu natomiast wypadkach mamy do czynienia z jednostkami organizacyjnymi, które nie są ani osobami prawnymi, ani „ułomnymi osobami prawnymi”. Są to jednostki organizacyjne nie posiadające zdolności prawnej, a zatem pozbawione możliwości bycia podmiotami praw i obowiązków i stosunków cywilnoprawnych, skoro *ex definitione* prawa i obowiązki stanowią treść stosunków prawnych. Zdolność prawna przysługuje jedynie członkom takich jednostek (odpowiednio – właścicielom lokali i wspólnikom spółki jawnej).

W dalszej części rozważań konieczne będzie w związku z przedstawionymi wnioskami rozstrzygnięcie dwóch zagadnień. Po pierwsze – czy i jak może dokonywać czynności prawnej jednostka organizacyjna nie posiadająca zdolności prawnej. Po drugie – na czym polega odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej jako jednostki organizacyjnej nie mającej zdolności prawnej, a zatem – nie posiadającej własnego majątku. W ścisłym związku z tym zagadnieniem pozostają teoretyczne i praktyczne aspekty zdolności sądowej, która przysługuje wspólnocie mieszkaniowej, mimo braku zdolności prawnej (zob. pkt 3).

**6.** Z treści art. 6 u.w.l. i 81 k.h. można wyprowadzić wniosek, iż jednostki organizacyjne dopuszczone do działania w obrocie cywilnoprawnym, nie będąc osobami prawnymi i nie mając zdolności prawnej, posiadają

---

<sup>33</sup> Zob. M. N a z a r, *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne*, Lublin 1995, s. 41 i nast.; tak wyraźnie G. B i e n i e k i Z. M a r m a j, *op. cit.*, s. 43.

<sup>34</sup> Zob. S. G r z y b o w s k i, *op. cit.*, s. 294; Z. R a d w a Ń s k i, *op. cit.*, s. 187.

kompetencję do dokonywania czynności prawnych i procesowych. *Lege non distinguente* byłoby bowiem oczywiście bezzasadne ograniczenie przyznanej w tych przepisach możliwości nabywania praw i zaciągania zobowiązań tylko do skutków zdarzeń nie będących czynnościami prawnymi. Nasuwa się więc pytanie, czy jednostki organizacyjne, które nie mają osobowości prawnej (zdolności prawnej), ale posiadają wskazaną kompetencję do działania, występują jako strona dokonywanej czynności prawnej, nie stając się stroną stosunku prawnego, jaki z tej czynności powstaje, i nie nabywając praw i obowiązków wynikających z takiego stosunku. Taki wniosek należałoby sformułować, gdybyśmy odrzucili istnienie trzeciego rodzaju podmiotów stosunków cywilnoprawnych i zarazem przyjęli, że jednostki organizacyjne, o których mowa, dokonują czynności prawnych we własnym imieniu. Do rozważenia pozostaje jednak inna koncepcja interpretacyjna, według której nie posiadające zdolności prawnej jednostki organizacyjne, dopuszczone jednak do działania w obrocie cywilnoprawnym, działają w charakterze przedstawicieli swoich członków<sup>35</sup>. Działanie w takim charakterze byłoby działaniem nie w imieniu własnym, lecz w imieniu członków jednostki organizacyjnej. Stroną czynności prawnej dokonanej przez przedstawiciela staje się bezpośrednio osoba reprezentowana. Ona też jest podmiotem praw i obowiązków nabytych przez czynność prawną dokonaną w jej imieniu. W wypadku działania wspólnoty mieszkaniowej w charakterze przedstawiciela właścicieli lokali zarówno stroną czynności prawnej dokonanej przez wspólnotę, jak i podmiotami praw i obowiązków nabytych na podstawie takiej czynności stawaliby się właściciele lokali.

W powyższym ujęciu wspólnota mieszkaniowa nie byłaby nie tylko podmiotem nabywanych praw i obowiązków i podmiotem stosunku prawnego, którego treść obejmuje prawa i obowiązki (brak zdolności prawnej), lecz także podmiotem (stroną) czynności prawnej. Można by jednak bronić poglądu, że wspólnota mieszkaniowa nie posiada zdolności prawnej, lecz może występować w charakterze strony (podmiotu) czynności prawnej, dokonując jej za właścicieli lokali (którzy nie stają się stroną dokonanej czynności, lecz nabywają prawa wynikające z takiej czynności). W takim jednak razie podmiotowość prawną należałoby jednak rozumieć tylko jako zdolność prawną, tzn. zdolność do bycia podmiotem praw i obowiązków

---

<sup>35</sup> Zob. Z. Radwański, *op. cit.*, s. 187.

(stanowiących zawsze element treści jakiegoś stosunku prawnego). Podmiotowość prawna obejmowałaby tylko zdolność prawną, nie zaś także możliwość bycia stroną (podmiotem) czynności prawnej. Należy bowiem odróżniać czynność prawną (z jej podmiotami i treścią) od jej skutku w postaci stosunku prawnego (z jego podmiotami i treścią obejmującą prawa i obowiązki stron stosunku).

Wspólnota mieszkaniowa, nie posiadając zdolności prawnej, mogłaby we własnym imieniu dokonywać czynności prawnych (w zakresie zarządu nieruchomością wspólną). Stawałaby się stroną dokonanej we własnym imieniu czynności prawnej, nie stając się ani stroną stosunku prawnego, powstającego z takiej czynności, ani podmiotem praw i obowiązków objętych treścią takiego stosunku. Stroną stosunku prawnego i podmiotami praw i obowiązków objętych jego treścią byłiby właściciele lokali tworzący wspólnotę, nie będący jednak stroną czynności prawnej, z której dany stosunek cywilnoprawny powstał<sup>36</sup>. Wspólnota mieszkaniowa, jako jednostka organizacyjna, nie byłaby w powyższym ujęciu przedstawicielem właścicieli lokali, bo działałaby we własnym imieniu, aczkolwiek ze skutkami bezpośrednio dla właścicieli lokali. Byłby to zatem rodzaj zastępstwa odmiennego od zastępstwa bezpośredniego wykonywanego w ramach przedstawicielstwa<sup>37</sup>. Można by więc twierdzić, że wspólnota mieszkaniowa działa w imieniu własnym jako jednostka organizacyjna podstawiona w miejsce właścicieli lokali.

7. Skoro wspólnota, nie mając zdolności prawnej, nie może stać się podmiotem praw i obowiązków, to wyjaśnienia wymaga sens przepisu art. 17 u.w.l., w myśl którego za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczenia. Zasadniczo warunkiem odpowiedzialności jest posiadanie majątku, z którego może być po-

---

<sup>36</sup> Prawo cywilne dopuszcza nabycie prawa na podstawie czynności prawnej przez osobę, która nie była stroną czynności prawnej. Jeżeli mianowicie tylko jeden z małżonków dokonuje czynności prawnej, na podstawie której nabywa prawo podlegające zaliczeniu do majątku wspólnego, to drugi małżonek, nie stając się stroną czynności prawnej, staje się w ramach majątku wspólnego podmiotem nabytego prawa.

<sup>37</sup> Z. R a d w a Ń s k i (*op. cit.*, s. 187) przyjmuje, że jednostki organizacyjne nie wyposażone w osobowość prawną mogą działać jako **przedstawiciele** (podkr. Z.R.) swoich członków, których mieniem (z reguły wydzielonym w postaci majątku odrębnego) zarządzają.

kryty dług<sup>38</sup> (zob. też art. art. 797, 799, 803 k.p.c.). Wspólnota mieszkaniowa jako jednostka organizacyjna nie mająca osobowości prawnej (zdolności prawnej) nie jest jednak podmiotem praw i obowiązków. Nie ma więc własnego majątku (zob. pkt 3 i 4).

Ustawodawca wyłączył solidarną odpowiedzialność właścicieli lokali za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej. Podstawą takiej odpowiedzialności w braku szczególnego unormowania zawartego w art. 17 u.w.l. byłby przepis art. 370 k.c., w myśl którego osoby zaciągające zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia są zobowiązane solidarnie, chyba że umówiono się inaczej. Ustawodawca, wyłączając solidarną odpowiedzialność właścicieli lokali za zobowiązania odnoszące się do nieruchomości wspólnej, uznał, iż ciężar odpowiedzialności za całe zobowiązanie z reguły przekraczałby możliwości majątkowe poszczególnych właścicieli<sup>39</sup>. W przypadku zobowiązań o dużym rozmiarze egzekucja mogłaby zostać skierowana także do nieruchomości lokalowej, która zaspokaja podstawowe potrzeby bytowe dłużnika. Zasadność wyłączenia odpowiedzialności solidarnej właścicieli lokali nie powinna budzić wątpliwości<sup>40</sup>.

Zakres odpowiedzialności wspólnoty jako jednostki organizacyjnej nie został ograniczony. Również ogół właścicieli lokali (tworzących wspólnotę) ponosi odpowiedzialność za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej w pełnej wysokości. Poszczególni natomiast właściciele ponoszą osobistą odpowiedzialność z całego swojego majątku, lecz w rozmiarze ograniczonym, odpowiadającym ich udziałom w nieruchomości wspólnej (a więc *pro viribus patrimonii*<sup>41</sup>).

---

<sup>38</sup> Zob. np. W. Czachórski, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 1999, s. 62 i nast.

<sup>39</sup> Por. J. Ignatowicz, *op. cit.*, s. 70; A. Goła, [w:] A. Goła, J. Suchecki, *op. cit.*, s. 218 i nast.

<sup>40</sup> Zastrzeżenia można mieć natomiast do utrzymania hipoteki łącznej na nieruchomościach lokalowych wyodrębnianych z nieruchomości wyjściowej obciążonej hipoteką – bliżej zob. M. Nazar, *Własność lokali...*, *op. cit.*, s. 39; krytycznie o wyłączeniu solidarnej odpowiedzialności właścicieli lokali E. Gniewek, *Wspólnota mieszkaniowa...*, *op. cit.*, s. 43; J. Skąpski (*op. cit.*, s. 227, przyp. 78) uznał, iż wystarczające byłoby utrzymanie odpowiedzialności solidarnej właścicieli lokali co do części długu przypadającego na nich.

<sup>41</sup> W kwestii postaci ograniczenia odpowiedzialności za dług zob. W. Czachórski, *Zobowiązania...*, *op. cit.*, s. 44 i nast.; Z. Radwański, *Zobowiązania – część ogólna*, Warszawa 1995, s. 42 i nast.

W doktrynie uznano, iż w omawianym wypadku kształtuje się odpowiedzialność *in solidum* wspólnoty i właścicieli lokali<sup>42</sup>. J. Skąpski twierdził, iż jest to swoisty rodzaj odpowiedzialności *in solidum*, ponieważ ten rodzaj odpowiedzialności przyjmuje się wtedy, gdy wierzyciel dochodzi roszczenia od kilku dłużników zobowiązanych wobec niego do spełnienia tego samego świadczenia z różnych tytułów prawnych, a brak jest podstawy odpowiedzialności solidarnej<sup>43</sup>. Nie można jednak zgodzić się z poglądem, iż wspólnota jest dłużnikiem, zaś współwłaściciele odpowiadają za jej zobowiązania, ponosząc odpowiedzialność gwarancyjną (subsydiarną)<sup>44</sup>. Wspólnota bowiem, nie posiadając zdolności prawnej, nie nabywa nie tylko praw, lecz nie staje się także podmiotem obowiązków ze stosunków cywilnoprawnych, które powstają z dokonywanych przez nią czynności prawnych (zob. wyżej pkt 3 i 5).

Postanowienia przepisu art. 17 u.w.l. odnoszą się zarówno do ogółu właścicieli lokali tworzących wspólnotę, jak i do wspólnoty w znaczeniu jednostki organizacyjnej, wyposażonej w zdolność sądową. Podmiotami ponoszącymi odpowiedzialność za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej są więc wspólnota mieszkaniowa (jednostka organizacyjna) i poszczególni właściciele lokali. Odpowiedzialność wspólnoty i poszczególnych właścicieli lokali nie jest solidarna, gdyż żaden przepis takiej odpowiedzialności nie przewiduje (zob. art. 369 k.c.)<sup>45</sup>. Ponieważ wspólnota mieszkaniowa została wyposażona w zdolność sądową, wierzyciel może dochodzić zaspokojenia wierzytelności albo od wspólnoty, albo od właścicieli lokali lub od wspólnoty i właścicieli.

**8.** Wydaje się, że ustawodawca, zamieszczając w ustawie przepisy art. 6 i 17 u.w.l., zamierzał zapewnić w dość szerokim zakresie odrębność organizacyjną wspólnoty mieszkaniowej, nie tylko w interesie samych właścicieli, lecz także w celu zapewnienia szybkości i pewności obrotu

---

<sup>42</sup> Zob. J. Ignatowicz, *op. cit.*, s. 71; E. Gniewek, *Wspólnota mieszkaniowa...*, *op. cit.*, s. 44; E. Drozd, *Prawa i obowiązki właścicieli lokali*, Rejent 1995, nr 3, s. 18.; A. Proksa, [w:] A. Mączynski, A. Proksa, *Nowe prawo lokalowe z komentarzem*, Kraków 1994, s. 148; A. Goła, [w:] A. Goła, J. Suchecki, *op. cit.*, s. 219; M. Nazar, *Odrębna własność...*, *op. cit.*, s. 35.; inaczej, jak się wydaje, Z. Bidziński, *op. cit.*, s. 39.

<sup>43</sup> Zob. J. Skąpski, *op. cit.*, s. 227.

<sup>44</sup> Tamże.

<sup>45</sup> Zob. J. Ignatowicz, *op. cit.*, s. 70.



cywilnoprawnego, a zatem w interesie osób dokonujących czynności prawnych z udziałem wspólnot mieszkaniowych. Na gruncie wykładni zakładającej racjonalność prawodawcy nie można zaakceptować poglądu głoszącego, iż ustawodawca stworzył absolutną fikcję, nie wyposażając wspólnoty mieszkaniowej w żaden majątek i stanowiąc zarazem, że wspólnota odpowiada za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej bez żadnych ograniczeń<sup>46</sup>.

Wspólnoty mieszkaniowe jako jednostki organizacyjne wyposażone zostały nie tylko w kompetencję do nabywania praw i obowiązków ze skutkiem bezpośrednio dla właścicieli lokali (zob. wyżej), lecz także w zdolność sądową. Można zatem przyjąć, że przepis art. 17 u.w.l. jest także podstawą dochodzenia odpowiedzialności samej wspólnoty, jako jednostki organizacyjnej, za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej. Zgodnie z dotychczasowymi ustaleniami (brak zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej) należałoby uznać, że wspólnota (jako jednostka organizacyjna) odpowiada za zobowiązania właścicieli lokali, nie zaś za własne, bo nie może być podmiotem praw i obowiązków. Wspólnota mieszkaniowa jako jednostka organizacyjna pozbawiona zdolności prawnej nie posiada własnego majątku, zarządza jednak częścią majątku właścicieli lokali, który został funkcjonalnie wyodrębniony w celu poddania go zarządowi wspólnoty.

**9.** Dookreślenie statusu prawnego jednostek organizacyjnych nie wyposażonych w osobowość prawną z uwagi na brak pełnych i szczegółowych regulacji wymaga posłużenia się wszelkimi ogólnie dopuszczalnymi metodami wykładni lub wnioskowaniami prawniczymi w trybie *analogiae legis*<sup>47</sup>.

Wspólnota mieszkaniowa powstaje i istnieje w każdym wypadku istnienia wielości właścicieli lokali mających udziały w jednej nieruchomości wspólnej. Ponieważ funkcją wspólnoty mieszkaniowej jest zarządzanie nieruchomością wspólną, istnieje podobieństwo działania wspólnoty do działania zarządcy rzeczą wspólną (art. art. 615, 935 §1 k.p.c.). Zarządca występuje w imieniu własnym zamiast współwłaścicieli i na ich rachunek.

---

<sup>46</sup> Zob. J. Skąpski, *op. cit.*, s. 225.

<sup>47</sup> Zob. Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna, op. cit.*, s. 177.

Może pozywać i być pozywanym w sprawach wynikających z zarządu<sup>48</sup>. W płaszczyźnie procesowej zarządca ustanowiony w toku postępowania egzekucyjnego jest zastępcą pośrednim, podmiotem podstawionym w miejsce dłużnika-właściciela<sup>49</sup>. W wyroku zasądzającym określoną kwotę pieniężną sąd powinien zaznaczyć, że zasądza ją od pozwanego jako zarządcy. Wierzyciel może wówczas kierować egzekucję do majątku objętego zarządem, nie zaś do majątku własnego zarządcy<sup>50</sup>.

W trybie ostrożnej *analogiae legis* można przyjąć, jak się wydaje, że wspólnota (jako jednostka organizacyjna) ponosi odpowiedzialność w tym sensie, iż ma powinność zniesienia zaspokojenia wierzyciela z majątku właścicieli lokali, którym zarządza. Wierzyciel może pozwać wspólnotę, a uzyskawszy przeciw niej tytuł wykonawczy – prowadzić egzekucję z majątku, który został poddany jej zarządowi.

Sens normatywny przepisów art. art. 6 i 17 u.w.l. byłyby zatem następujący: wspólnota mieszkaniowa nie ma podmiotowości prawnej, gdyż nie jest osobą prawną. Jest jednak jednostką organizacyjną upoważnioną do działania za właścicieli lokali we własnym imieniu ze skutkiem jednak bezpośrednio dla nich w zakresie spraw związanych z zarządem nieruchomości wspólną<sup>51</sup>. Działając we własnym imieniu, nie występuje jako przedstawiciel właścicieli lokali w znaczeniu technicznoprawnym (art. 95 k.c). Skutki działań wspólnoty podejmowane w zakresie jej ustawowego upoważnienia do działania (za właścicieli lokali) realizują się jednak bezpośrednio w sferze prawnej właścicieli lokali (zob. pkt 5). Tę sferę prawną stanowi zarządzanie nieruchomością wspólną, a więc współwłasność nieruchomości wspólnej oraz prawa i obowiązki genetycznie i funkcjonalnie z nią związane. Są to składniki majątków poszczególnych właścicieli lokali, funkcjonalnie tylko wyodrębnione i stanowiące przedmiot ich współ-

---

<sup>48</sup> Zob. E. Wengerek, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz do części drugiej kodeksu postępowania cywilnego*, t. II, Warszawa 1994, s. 226; zob. też J. Pietrzykowski, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz* (pr. zbior. pod red. Piaseckiego), Warszawa 1997, uwagi do art. 611-615, s. 385 i nast.

<sup>49</sup> Zob. A. Barańska, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego, op. cit.*, s. 1014.

<sup>50</sup> Zob. J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, Warszawa 1972, s. 519 i 534; B. Dobrzański, [w:] B. Dobrzański, M. Lisiewski, Z. Resich, W. Siedlecki, *Kodeks postępowania cywilnego*, t. 2, Warszawa 1976, s. 1273.

<sup>51</sup> Zob. M. Nazar, *Własność lokali, op. cit.*, s. 43.

ności ułamkowej. Wspólnota mieszkaniowa ma własną zdolność sądową, odrębną od zdolności sądowej tworzących ją właściciele lokali. Może pozywać i być pozywana w zakresie spraw związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Tytuł egzekucyjny przeciw wspólnocie jest tylko wobec niej skuteczny i przeciw niej wykonalny. Na jego podstawie nie może być prowadzona egzekucja przeciw właścicielom lokali tworzącym wspólnotę. Tytuł egzekucyjny stwierdzający zobowiązanie pieniężne wspólnoty mieszkaniowej może być podstawą egzekucji przeciw wspólnocie, aczkolwiek wspólnota nie posiada własnego majątku. Należy bowiem uznać, że skoro może być pozywana, a ustawodawca nie ograniczył wyraźnie jej zdolności sądowej w zakresie spraw związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, to ponosi odpowiedzialność majątkową (w podanym wyżej znaczeniu) z funkcjonalnie wyodrębnionego majątku właścicieli lokali, którym zarządza, ale tylko w takim zakresie, w jakim może nim zarządzać.

Majątek właścicieli lokali tworzących wspólnotę, którym wspólnota zarządza, stanowi przede wszystkim nieruchomością wspólną objętą współwłasnością przymusową. Są to także środki zgromadzone na rachunku bankowym wspólnoty<sup>52</sup> (art. 30 ust. 1 u.w.l.), pożytki nieruchomości wspólnej (art.12 u.w.l.), przynależności nieruchomości wspólnej (ruchomości nabyte w celu dodatkowego wyposażenia nieruchomości wspólnej, np. instalacja telewizji satelitarnej, wyposażenie wspólnej pralni, suszarni, narzędzia, zapasy opału, zakupione materiały budowlane).

Wspólnota zarządza przede wszystkim nieruchomością wspólną, lecz zarząd ten nie obejmuje upoważnienia do nieograniczonego rozporządzania nieruchomością wspólną, udziałami we współwłasności tej nieruchomości lub fizycznymi częściami takiej nieruchomości w celu zabezpieczenia albo wykonania pieniężnego zobowiązania wspólnoty.

Zarząd nieruchomością wspólną, której istnienie jest warunkiem koniecznym istnienia odrębnej własności lokali (współwłasność przymusowa – art. 3 ust. 1 u.w.l.), nie obejmuje także czynności, których skutkiem byłby podział nieruchomości wspólnej. Jest tylko jeden wyjątek. Wspólnota ma

---

<sup>52</sup> Zdaniem E. Drozda (*Prawa i obowiązki właścicieli lokali*, Rejent 1995, nr 3, s. 17), wierzyciele mogą prowadzić egzekucję z rachunku bankowego, na którym powinny być gromadzone wpływy z tytułu bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

mianowicie kompetencję do podziału nieruchomości wspólnej w granicach określonych w art. 5 u.w.l. Gdyby zatem doszło w trybie i na zasadach określonych w art. 5 u.w.l. do wydzielenia w sensie prawnym działki z nieruchomości wspólnej, to wierzyciel wspólnoty, mający skierowany przeciw niej tytuł wykonawczy, mógłby skierować do niej egzekucję lub ustanowić na niej hipotekę przymusową<sup>53</sup>.

Na podstawie tytułu wykonawczego przeciwko wspólnocie wierzyciel nie może zatem prowadzić egzekucji z nieruchomości wspólnej; nie mógłby również na podstawie takiego tytułu doprowadzić do obciążenia jej hipoteką przymusową. Wspólnota ponosi bowiem odpowiedzialność majątkową z funkcjonalnie wyodrębnionego majątku właścicieli lokali, którym zarządza, ale tylko w takim zakresie, w jakim może zarządzać. Zarząd ten nie obejmuje czynności, których skutkiem byłoby przeniesienie prawa własności nieruchomości wspólnej. Nieruchomość wspólna nie może być obciążona hipoteką, gdyż do treści hipoteki należy uprawnienie do zaspokojenia się w trybie egzekucji z nieruchomości obciążonej (art. art. 65 ust. 1 i 75 u.k.w.h.)<sup>54</sup>. Wykluczona jest sytuacja, w której podmiotami własności nieruchomości wspólnej byłyby osoby inne niż właściciele lokali. Własność nieruchomości wspólnej, podmiotowo podzielona (ułamkowa), jest związana (poprzez udziały w przymusowej współwłasności) z własnością lokali, którymi wspólnota nie zarządza<sup>55</sup>. Udziałami we współwłasności nieruchomości wspólnej, związanymi z wyodrębnioną własnością nieruchomości lokalowych, mogą rozporządzać właściciele lokali, ale tylko łącznie z własnością lokali. Udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu (art. 3 ust. 1 u.w.l.), stanowi część składową nieruchomości lokalowej (art. 50 k.c.). Jak się natomiast wydaje, nieruchomości wspólna mogłaby zostać obciążona służebnością lub użytkowaniem,

---

<sup>53</sup> Do rozważenia, aczkolwiek jest to dyskusyjne, pozostaje możliwość zastosowania na rzecz wierzyciela wspólnoty art. 912 k.p.c., gdy spełnione są przesłanki podziału nieruchomości wspólnej określone w przepisie art. 5 u.w.l.

<sup>54</sup> Zob. J. I g n a t o w i c z, *Komentarz...*, *op. cit.*, s. 36. Autor ten zwraca jednak uwagę, że część nieruchomości wspólnej mogłaby być przedmiotem stosunków obligacyjnych, takich np. jak najem lub dzierżawa. Głosa do orzeczenia SN z dnia 28.10.1993 r. III CZP 145/93, OSP 1994, nr 7-8, poz. 137; zob. też M. N a z a r, *Odrębna własność lokali (wybrane zagadnienia)*, PiP 1995, nr 10-11, s. 36.

<sup>55</sup> Zob. analogicznie E. G n i e w e k, *Wspólnota mieszkaniowa...*, *op. cit.*, s. 44 i nast.

jeżeli wykonywanie tych praw nie kolidowałoby z wykonywaniem własności lokali, wymagającym korzystania z nieruchomości wspólnej<sup>56</sup>.

**10.** Na podstawie dotychczasowych ustaleń można twierdzić, iż w sferze procesowej wspólnota korzysta autonomicznie z własnej zdolności sądowej jako jednostka organizacyjna odrębna od ogółu właścicieli lokali. Samodzielne występowanie wspólnoty w postępowaniu sądowym pozwala na uproszczenie praktyki, polegające na dopuszczalności samodzielnego występowania wspólnoty bez konieczności uczestniczenia w każdym wypadku łącznie wszystkich właścicieli lokali<sup>57</sup>. Odmierna jest istota i zakres odpowiedzialności wspólnoty i poszczególnych właścicieli lokali. Proces wspólnoty – jako jednostki organizacyjnej – nie jest zatem procesem wchodzących w jej skład właścicieli<sup>58</sup>, a tytuł egzekucyjny przeciw wspólnocie nie może być zaopatrzony w klauzulę wykonalności przeciw właścicielom lokali. Nie ma bowiem przepisu, na podstawie którego sąd mógłby nadać tytułowi egzekucyjnemu przeciwko wspólnocie klauzulę wykonalności przeciwko właścicielom lokali<sup>59</sup>. Tytuł wykonawczy skierowany przeciw wspólnocie jest w tym tylko sensie skuteczny wobec właścicieli lokali, że na jego podstawie może być prowadzona egzekucja z majątku właścicieli lokali, którym wspólnota zarządza. W tym też tylko znaczeniu jest przeciw właścicielom lokali wykonalny, bo wspólnota, nie będąc osobą prawną, nie ma swego majątku (zob. wyżej pkt 9)<sup>60</sup>.

Podobne wnioski można by sformułować w odniesieniu do spółki jawnej jako jednostki organizacyjnej nie wyposażonej w zdolność prawną i nie posiadającej własnego majątku<sup>61</sup>. Poza tym można zgodzić się z tymi po-

---

<sup>56</sup> Por. jednak J. Ignatowicz w opracowaniach powołanych w przyp. 54.

<sup>57</sup> Zob. J. Ignatowicz, *op. cit.*, s. 44.

<sup>58</sup> Zob. E. Gniewek, *Wspólnota mieszkaniowa...*, *op. cit.*, s. 45.

<sup>59</sup> Zob. J. Skąpski, *op. cit.*, s. 228; w uzasadnieniu orzeczenia z dnia 15.04.1966 r. I CZ 27/66, OSN 1967, nr 2, poz. 23 Sąd Najwyższy, wypowiadając się w kwestii dopuszczalności nadania tytułowi egzekucyjnemu przeciwko spółce jawnej klauzuli wykonalności przeciw wspólnikom, zwrócił uwagę, iż według przyjętej przez k.p.c. zasady klauzulę wykonalności nadaje się przeciwko dłużnikowi wymienionemu w tytule egzekucyjnym (chyba że przepis szczególnie przewiduje wyjątek).

<sup>60</sup> W tym miejscu modyfikuję opinię wyrażoną wcześniej [w:] *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne*, Lublin 1995, s. 45 i 70.

<sup>61</sup> Por. jednak S. Sołtysiński, [w:] S. Sołtysiński, A. Szajkowski, J. Szwaaja, *Kodeks handlowy. Komentarz*, t. I, Warszawa 1994, s. 530 i nast.; S. Rudnicki, [w:]

gładami, które głoszą istnienie tylko ograniczonego podobieństwa statusu wspólnoty mieszkaniowej i właścicieli lokali wchodzących w jej skład oraz statusu cywilnoprawnego spółki jawnej i jej wspólników (prawne, a nie tylko funkcjonalne wyodrębnienie majątku wspólników, poddane go reżimowi wspólności łącznej i zarządowi spółki, solidarna odpowiedzialność spółki i wspólników; por. art. art. 81, 82 i 85 k.h. i art. art. 6 i 17 u.w.l.)<sup>62</sup>.

Wracając do wątku odpowiedzialności wspólnoty i właścicieli lokali, należy uznać, iż w celu wszczęcia egzekucji także z tego majątku właścicieli, który nie został poddany zarządowi wspólnoty, wierzyciel musiałby uzyskać przeciw nim tytuł egzekucyjny i klauzulę wykonalności.

Nie można zgodzić się z zapatrywaniem minimalizującym znaczenie biernej legitymacji procesowej wspólnoty mieszkaniowej i uznającym przydatność zdolności procesowej wspólnoty mieszkaniowej we wszystkich sprawach, w których występuje ona jako strona powodowa (uniknięcie trudności związanych z występowaniem w charakterze powodów wielu właścicieli odrębnych lokali, możliwość występowania z powództwami przeciwko jej poszczególnym członkom)<sup>63</sup>. Powyższa ocena mija się z brzmieniem przepisu art. 17 u.w.l., który zdolności sądowej nie ogranicza do zdolności bycia tylko stroną powodową ani nie zawiera ograniczeń legitymacji biernej wspólnoty. Nie jest przecież wykluczone, że wierzyciel wspólnoty uzyska zaspokojenie z majątku, którym wspólnota zarządza, w takim zakresie, w jakim może nim zarządzać (zob. wyżej pkt 9), zwłaszcza gdy chodzi o zobowiązania w mniejszym rozmiarze. Jednak także w wypadku zobowiązań w większym rozmiarze wyrok zapadły przeciw wspólnocie nie będzie pozbawiony znaczenia. W stosunkach wewnętrznych właścicieli lokali wyznaczy repartycję ciężaru odpowiedzialności wspólnoty za zobowiązanie dotyczące nieruchomości wspólnej (art. 12 ust. 2 zd. 2 u.w.l.)<sup>64</sup>.

---

*Prawo obrotu nieruchomościami* (pr. zbior. pod red. S. Rudnickiego), Warszawa 1999, s. 372 i orzeczenie SN powołane w przyp. 59.

<sup>62</sup> Zob. J. Skąpski, *op. cit.*, s. 228; Z. Bidziński, *op. cit.*, s. 39.

<sup>63</sup> Z. Bidziński, *op. cit.*, s. 39 i nast.

<sup>64</sup> J. Ignatowicz (*op. cit.*, s. 70) trafnie zauważył, iż odpowiedzialność samej wspólnoty jest wystarczająca, gdy chodzi o zobowiązania mniejsze, „a ponadto nawet w wypadku zobowiązania znacznych rozmiarów już sam fakt pozwania wspólnoty mobilizuje jej uczestników”.

Wierzyciel może dokonać wyboru strony pozwanej (wspólnota albo wszyscy właściciele lub wspólnota i właściciele), oceniając szansę na zaspokojenie wierzytelności i biorąc pod uwagę szybkość postępowania. Jeżeli na podstawie tytułu wykonawczego uzyskanego przeciw spółnocie nie uzyskałby z majątku poddanego zarządowi wspólnoty zaspokojenia wierzytelności związanej genetycznie i funkcjonalnie z nieruchomością wspólną, mógłby wytoczyć proces właścicielom lokali. Proces bowiem wspólnoty mieszkaniowej występującej jako jednostka organizacyjna, która ma samodzielną zdolność sądową i procesową (art. 6 u.w.l.), nie jest zarazem procesem właścicieli lokali (zob. wyżej pkt 9). Prawomocny wyrok, zasądający należność od wspólnoty wydany w sprawie, w której właściciele lokali nie byli wskazani jako pozwani, nie tworzyłby powagi rzeczy osądzonej w rozumieniu art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c., gdy powód wystąpiłby następnie z tym samym roszczeniem przeciwko wszystkim właścicielom (nie zaś przeciw spółnocie jako jednostce organizacyjnej).