

Piotr Bielski

Zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej – problem modelu regulacji prawnej

I. Wprowadzenie

W prawie polskim wyróżnić można jak dotąd dwie koncepcje regulacji prawnej dotyczącej zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej¹. Pierwsza z nich, obowiązująca pod rządami rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z 1934 r. o własności lokali² w latach 1934-64, odmawiała przyznania wspólnocie mieszkaniowej zdolności prawnej. Przeciwnie rozwiązanie przewiduje natomiast druga koncepcja, obowiązująca pod rządami ustawy z 1994 r. o własności lokali³ od 1995 r. do chwili obecnej; zgodnie z nią wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana.

¹ Pod pojęciem wspólnoty mieszkaniowej w niniejszym opracowaniu rozumiany będzie ogół współwłaścicieli, zarówno tych, którzy są właścicielami lokali, jak i tych, którzy nimi będąc, są jednak współwłaścicielami części niewyodrębnionych. W sprawie uzasadnienia dla takiego kształtu pojęcia wspólnoty mieszkaniowej zob. J. Skąpski, *Własność lokali w świetle ustawy z 24 czerwca 1994 r.*, Kwartalnik Prawa Prywatnego 1996, nr 2, s. 223 i nast.

² Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 94, poz. 848) – powoływane dalej jako rozporządzenie o własności lokali.

³ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388) – powoływana dalej jako ustawa o własności lokali.

Fakt, że w prawie polskim obowiązywały obie wymienione koncepcje, uzasadnia podjęcie analizy, której celem będzie poszukiwanie odpowiedzi na pytanie o optymalny – z punktu widzenia wymogów spójnego systemu prawa i obowiązujących w nim zasad techniki prawodawczej – model regulacji prawnej omawianej materii. Z jednej strony wydaje się bowiem *prima facie* oczywiste, że muszą istnieć poważne argumenty przemawiające za każdą z obu wymienionych wyżej koncepcji regulacji prawnej dotyczącej zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, z drugiej zaś strony nie sposób nie dostrzegać faktu, że koncepcje te prowadzą do wzajemnie wykluczających się rozwiązań legislacyjnych. Pożądane jest zatem wskazanie najważniejszych założeń i konsekwencji każdej z wymienionych koncepcji, a wnioski z ich porównania stanowić będą z pewnością istotny argument w rozważaniach nad poszukiwaniem optymalnego modelu regulacji prawnej omawianej materii. Powyższe zagadnienia w naturalny sposób wyznaczają zarówno przedmiot, jak i zakres zasadniczych rozważań niniejszego opracowania.

II. Koncepcja regulacji prawnej odmawiającej przyznania zdolności prawnej wspólnocie mieszkaniowej pod rządami rozporządzenia o własności lokali

Rozporządzenie o własności lokali odmawiało przyznania wspólnocie mieszkaniowej zdolności prawnej. Do takiego wniosku prowadzi analiza całokształtu obowiązującej wtedy regulacji prawnej, w tym również brak w omawianym rozporządzeniu jednoznacznie brzmiącego przepisu, który mógłby być uznany np. za odpowiednik art. 81 k.h.⁴, pochodzącego przecież z tego samego okresu. Chociaż w niektórych przepisach rozporządzenia o własności lokali można dostrzec pewne podobieństwa do regulacji prawnych charakterystycznych dla prawa osobowego, to jednak – przede wszystkim ze względu na wynikające z tego aktu prawnego sposób działania zarządu⁵ oraz zasady odpowiedzialności za zobowiązania związane z zarządzaniem wspólną nieruchomością⁶ – nie prowadzą one

⁴ Przepis ten stanowił, że spółka jawna może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana.

⁵ Zob. art. 3 ust. 4 rozporządzenia o własności lokali.

⁶ Zob. art. 2 ust. 2 pkt 2 i 3 rozporządzenia o własności lokali.

w żadnym razie do stwierdzenia, że wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa czy też zaciągać zobowiązania we własnym (lub wspólnym) imieniu.

Przedstawione rozwiązanie podyktowane było założeniem, że nie istnieją takie prawa i obowiązki związane z zarządzaniem wspólną nieruchomością, a tym bardziej wykraczające poza jego zakres, które uzasadniałyby wprowadzenie odrębnego od samych współwłaścicieli podmiotu tych praw i obowiązków. W konsekwencji działania zarządu (a właściwie zarządcy lub zarządców) – w oparciu o konstrukcję pełnomocnictwa⁷ – wywoływały skutki prawne zawsze bezpośrednio w sferze praw i obowiązków współwłaścicieli na zasadach przewidzianych w art. 2 ust. 2 pkt 2 i 3 rozporządzenia o własności lokali⁸. Opisana koncepcja regulacji prawnej odmawiającej przyznania zdolności prawnej wspólnocie mieszkaniowej miała charakter uniwersalny, którego w żadnym razie nie zmieniał art. 21 rozporządzenia o własności lokali, wyłączający stosowanie przepisów tego aktu prawnego do budynków będących własnością osób fizycznych w dniu jego wejścia w życie.

III. Koncepcja regulacji prawnej przyznającej zdolność prawną wspólnocie mieszkaniowej pod rządami ustawy o własności lokali

Ustawa o własności lokali przyznała zdolność prawną wspólnocie mieszkaniowej⁹. Do takiego wniosku prowadzi jednoznaczna treść jej

⁷ Wskazany sposób działania zarządu wynika z zasadnie użytego w art. 3 ust. 4 rozporządzenia o własności lokali zwrotu „...oświadczenia woli imieniem ogółu współwłaścicieli składają [...] członkowie zarządu...”, chociaż trzeba jednocześnie przyznać, że ustawodawca międzywojenny zwrotem „imieniem” lub „w imieniu” posługiwał się w systemie prawa niekonsekwentnie. Zob. np. art. 199 § 1 zd. 2 k.h., gdzie błędnie przyjęto, że zarząd spółki z ograniczoną odpowiedzialnością składa oświadczenia woli „w imieniu spółki”, nie zaś „za spółkę”.

⁸ Podobnie J. Skąpski, *Własność lokali...*, s. 224.

⁹ Ostatnio stanowczy pogląd potwierdzający przyznanie przez ustawę o własności lokali zdolności prawnej wspólnocie mieszkaniowej wyraził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 grudnia 2004 r., III CK 55/04 (Lex nr 148158). Pogląd ten wprawdzie co do zasady zaakceptował S. Rudnicki w głosie do powołanego postanowienia (Przegląd Sądowy. 2005 r., nr 6, s. 138), jednakże autor ten rozumie konsekwencje przyznania zdolności prawnej wspólnocie mieszkaniowej w sposób zasadniczo odmienny od Sądu Najwyższego.

art. 6, zgodnie z którym wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana¹⁰. Przedstawione rozwiązanie podyktowane zostało – jak mogłoby się wydawać – całkowicie odmiennym od poprzedniego założeniem, iż istnieją takie prawa i obowiązki związane z zarządzaniem wspólną nieruchomością, a nawet wykraczające poza jego zakres¹¹, które uzasadniają wprowadzenie odrębnego od samych współwłaścicieli podmiotu tych praw i obowiązków. Przy wskazanym założeniu działania zarządu – jako organu wspólnoty mieszkaniowej¹² – wywoływać powinny skutki prawne zawsze bezpośrednio w sferze praw i obowiązków jej samej, natomiast w odniesieniu do współwłaścicieli – tylko w zakresie przewidzianym w art. 17 ustawy o własności lokali. Okazuje się jednak, że regulacja prawna w tej materii jest odmienna.

Naturalną konsekwencją przyznania zdolności prawnej wspólnocie mieszkaniowej powinien być dostosowany do niej zakres zdolności do czynności prawnych, jednak został on w sposób zasadniczy ograniczony

¹⁰ Mimo jednoznacznego brzmienia art. 6 zd. 2 ustawy o własności lokali zagadnienie zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej wywołuje w literaturze polskiej zasadnicze rozbieżności. Nie ulega wątpliwości, iż w największym stopniu są one konsekwencją dyskwalifikujących tę ustawę wad legislacyjnych, na co zwracają uwagę właściwie wszyscy autorzy wypowiadający się w omawianej kwestii. Zestawienia prezentowanych w literaturze polskiej stanowisk odnoszących się do zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej pod rządami ustawy o własności lokali dokonał M. N a z a r, *Status cywilnoprawny wspólnoty mieszkaniowej*, Rejent 2000, nr 4, s. 128.

¹¹ Wniosek taki należałoby uznać za oczywisty zarówno w świetle treści art. 6 zd. 2 ustawy o własności lokali, jak i braku w systemie prawa polskiego po 1990 r. przepisu statuującego tzw. specjalną zdolność prawną w odniesieniu do innych niż osoby fizyczne podmiotów stosunków prywatnoprawnych. Podobnie J. S k a p s k i, *Własność lokali...*, s. 225. Odmienny pogląd wyraził jednak E. G n i e w e k, „*Wspólnota mieszkaniowa*” według ustawy o własności lokali, Rejent 1995, nr 1, s. 38 i nast., twierdząc, że w art. 6 zd. 2 ustawy o własności lokali mamy do czynienia z reliktem „specjalnej zdolności prawnej”, ograniczonej do zakresu funkcjonalnych zadań wspólnoty mieszkaniowej.

¹² Wskazany sposób działania zarządu wynika z zasadnie użytego w art. 21 ust. 2 ustawy o własności lokali zwrotu „...oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają [...] członkowie [zarządu]”, chociaż trzeba jednocześnie przyznać, że ustawodawca zwrotem „za [określony podmiot]” nie posługuje się w systemie prawa konsekwentnie. Zob. np. art. 205 § 1 zd. 2 k.s.h., gdzie – zamiast tego zwrotu – błędnie przyjęto, że zarząd spółki z ograniczoną odpowiedzialnością składa oświadczenia woli „w imieniu spółki”.

w odniesieniu do czynności przekraczających zwykły zarząd wspólną nieruchomością; czynności tych wspólnota mieszkaniowa dokonywać bowiem może wyłącznie jako pełnomocnik współwłaścicieli¹³. W taki sposób tłumaczyć należy przyjęte w art. 21 ust. 3 oraz art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali rozwiązanie, przewidujące z jednej strony „udzielenie zarządowi(!)¹⁴ pełnomocnictwa” do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej, z drugiej zaś składanie przez zarząd, na podstawie wskazanego wyżej pełnomocnictwa, oświadczeń¹⁵ w celu wykonania uchwał właścicieli lokali w sprawach, o których mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6 ustawy o własności lokali, „ze skutkiem w stosunku do wszystkich właścicieli lokali”. Przedstawiony stan prawny prowadzi do wniosku, że wspólnota mieszkaniowa sama nigdy nie będzie podmiotem praw i obowiązków wynikających z czynności przekraczających zwykły zarząd wspólną nieruchomością, gdyż czynności tych dokonywać może zawsze i tylko w imieniu i na rzecz współwłaścicieli¹⁶. W konsekwencji zdolność wspólnoty mieszkaniowej do czynności prawnych ograniczona

¹³ Podobnie S. Rudnicki, *Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 grudnia 2004 r., III CK 55/04*, Przegląd Sądowy 2005, nr 6, s. 138, s. 142.

¹⁴ Nie ulega – moim zdaniem – najmniejszej wątpliwości, iż zwrot „udzielenie zarządowi pełnomocnictwa”, o którym mowa w art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali, to klasyczny przykład lapsusu ustawodawcy. Oczywiście jest przecież, że zarząd – jako organ wspólnoty mieszkaniowej – nie może być niczym pełnomocnikiem, ponieważ funkcjonuje wyłącznie w ramach tej wspólnoty. Powyższe stwierdzenie prowadzi do wniosku, że pełnomocnikiem, o którym mowa w powołanym przepisie, może być tylko wspólnota mieszkaniowa, za którą działał będzie zarząd.

¹⁵ Będą to oczywiście oświadczenia zarządu składane za wspólnotę mieszkaniową – pełnomocnika współwłaścicieli.

¹⁶ Żeby jednak wspólnota mieszkaniowa – reprezentowana przez zarząd – mogła w ogóle dokonać czynności przekraczającej zwykły zarząd wspólną nieruchomością w imieniu i na rzecz współwłaścicieli, musi posiadać „własną” zdolność prawną. Dlatego też za oczywiście błędne uznać należy prezentowane w orzecznictwie (zob. np. stanowisko Sądu Okręgowego w Lublinie, krytykowane w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 grudnia 2004 r., powołanego w przypisie 9) i piśmiennictwie (zob. np. M. N a - z a r, *Status cywilnoprawny...*, s. 140 i nast., a także A. D o l i w a, *Glosa do wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 lutego 2002 r.*, Monitor Prawniczy 2003, nr 1, s. 40) poglądy, zgodnie z którymi wspólnota mieszkaniowa ma co prawda zdolność do czynności prawnych, ale nie ma zdolności prawnej.

została do czynności zwykłego zarządu wspólną nieruchomością, co jednak – w świetle art. 100 k.c. – nie ma żadnego wpływu na ważność czynności prawnych dokonywanych w imieniu i na rzecz współwłaścicieli.

Chociaż *prima facie* mogłoby się wydawać, że skoro art. 21 ust. 3 ustawy o własności lokali nie odwołuje się do jej art. 22 ust. 3 pkt 6a, to w konsekwencji nabycie nieruchomości dokonane zostać powinno ze skutkiem prawnym dla samej wspólnoty mieszkaniowej¹⁷, nie zaś wyłącznie w imieniu i na rzecz współwłaścicieli, to jednak nie sposób zaakceptować takiego wniosku z następujących powodów. Otóż nabycie nieruchomości, o którym mowa w art. 22 ust. 3 pkt 6a analizowanej ustawy, będąc niewątpliwie czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu wspólną nieruchomością, również wymaga uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na jej dokonanie oraz „udzielenia zarządowi¹⁸ pełnomocnictwa” do zawarcia wymienionej umowy. Także więc i wspomniane nabycie nieruchomości dokonane zostanie w imieniu i na rzecz współwłaścicieli¹⁹, co potwierdza wyrażony wyżej pogląd, zgodnie z którym poza zakresem zwykłego zarządu wspólną nieruchomością wspólnota mieszkaniowa nie ma zdolności do czynności prawnych.

Z opisaney koncepcji regulacji prawnej, obowiązującej pod rządami ustawy o własności lokali od 1995 r. do chwili obecnej, wynika, że chociaż o przyznaniu zdolności prawnej wspólnocie mieszkaniowej przesądza istnienie takich praw i obowiązków związanych z zarządzaniem wspólną nieruchomością, które uzasadniają wprowadzenie odrębnego od samych współwłaścicieli podmiotu tych praw i obowiązków²⁰, to jednak zakres zdolności tego podmiotu do czynności prawnych obejmuje wyłącznie zwykły zarząd wspólną nieruchomością, skoro czynności przekraczających zwykły zarząd dokonywać on może wyłącznie w imieniu i na rzecz współwłaścicieli.

¹⁷ Pogląd taki prezentuje Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 10 grudnia 2004 r., powołanego w przypisie 9.

¹⁸ Patrz przypis 14.

¹⁹ Tak też S. Rudnicki, *Glosa do postanowienia Sądu...*, s. 142 i nast.

²⁰ W przeciwnym wypadku racjonalny ustawodawca nie przyznawałby przecież wspólnocie mieszkaniowej zdolności prawnej (!).

IV. Zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej – optymalny model regulacji prawnej

A. Przedstawione w części II i III niniejszego opracowania najważniejsze założenia oraz konsekwencje każdej z wymienionych wyżej koncepcji regulacji prawnej, dotyczącej zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, umożliwiają dokonanie ich oceny z punktu widzenia optymalnego modelu regulacji prawnej omawianej materii. Za zgodne z wymogami spójnego systemu prawa i obowiązujących w nim zasad techniki prawodawczej uznać można tylko takie rozwiązania legislacyjne, w których o zasadności przyznania lub odmowy przyznania zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej przesądzać będą argumenty wynikające z obowiązujących w tym systemie prawa ogólnych założeń koncepcji regulacji prawa osobowego. Założenia, o których mowa, wskazywać przy tym powinny zespół cech, których istnienie uzasadniać będzie w sposób obiektywny uznanie określonej jednostki organizacyjnej (struktury) za podmiot stosunków prywatnoprawnych, a w konsekwencji także wyznaczać ogólne ramy regulacji prawnej odnoszącej się do takiej jednostki (struktury). Wymienione aspekty stanowiąc będą zasadniczy punkt odniesienia przy ocenie obu omawianych w tym opracowaniu koncepcji, której celem jest ustalenie optymalnego modelu regulacji prawnej dotyczącej zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej.

Nie ulega najmniejszej wątpliwości, że o tym, czy dana jednostka organizacyjna (struktura), której regulację przewiduje system prawa, zostanie uznana za podmiot stosunków prywatnoprawnych, decyduje wyłącznie ustawodawca, ale z faktu tego w żadnym razie nie może wynikać pozostawienie mu całkowitej swobody w rozstrzygnięciu omawianej kwestii. Wymogi spójnego systemu prawa i obowiązujących w nim zasad techniki prawodawczej w oczywisty sposób uzasadniają przeciwz pogląd, że założenia projektu każdego aktu prawnego decydującego o przyznaniu zdolności prawnej określonej jednostce organizacyjnej (strukturze) należy poddać krytycznej analizie z punktu widzenia rzeczywistej potrzeby tworzenia nowej regulacji prawnej o charakterze podmiotowym, a najważniejszym zadaniem tej analizy powinno być poszukiwanie odpowiedzi na dwa fundamentalne pytania:

– czy możliwe jest osiągnięcie celów projektowanej regulacji przy wykorzystaniu już istniejących instytucji prawa prywatnego,

– czy zakres rzeczywiście niezbędnej – z punktu widzenia celów projektowanej regulacji – zdolności prawnej tworzonej jednostki organizacyjnej (struktury) nie narusza obowiązujących w spójnym systemie prawa ogólnych założeń koncepcji regulacji prawa osobowego.

Dopiero odpowiedź na oba wskazane pytania w odniesieniu do założeń projektu aktu prawnego decydującego o przyznaniu zdolności prawnej określonej jednostce organizacyjnej (strukturze) przesądzać może o potrzebie tworzenia nowej regulacji prawnej o charakterze podmiotowym. Poniżej przedstawione zostaną rozważania, których celem będzie poszukiwanie odpowiedzi na pytanie o istnienie rzeczywistej potrzeby przyznania zdolności prawnej wspólnocie mieszkaniowej.

B. Ustalenie, czy możliwe jest osiągnięcie celów regulacji prawnej dotyczącej własności lokali w odniesieniu do przewidzianych w niej dla wspólnoty mieszkaniowej zadań przy wykorzystaniu już istniejących instytucji prawa prywatnego, wymaga co prawda uprzedniego określenia funkcji, jaką spójny system prawa wyznacza wymienionej wspólnocie, ale kwestia ta nie budzi najmniejszych wątpliwości. Skoro nie istnieją – obiektywnie rzecz biorąc – takie prawa i obowiązki związane z zadaniami wspólnoty mieszkaniowej, które wykraczałyby poza zakres zarządu wspólną nieruchomością, to nie ma także żadnego racjonalnego powodu, by funkcja, o której mowa, rozciągała się poza wskazany zakres. W konsekwencji zarząd ten obejmować powinien wyłącznie wszystkie czynności sądowe i pozasądowe związane z utrzymaniem wspólnej nieruchomości. Do realizacji tak określonych zadań wspólnoty mieszkaniowej nie jest w żadnym razie ani potrzebne, ani tym bardziej konieczne tworzenie nowej regulacji prawnej o charakterze podmiotowym; za całkowicie wystarczające uznać należy wykorzystanie istniejącej już w systemie prawa instytucji pełnomocnictwa do dokonywania wymienionych czynności.

Pełnomocnik ustanowiony do zarządzania wspólną nieruchomością (pełnomocnik – zarządca) mógłby być powoływany i odwoływany uchwałą współwłaścicieli, w braku zaś takiej uchwały – przez sąd właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Nie ulega więc wątpliwości, że w opisaney sytuacji zarząd wspólną nieruchomością wykonywany byłby zawsze w imieniu i na rzecz współwłaścicieli, a zatem działania pełnomocnika – zarządcy wywoływałyby skutki prawne bezpośrednio w sferze

ich praw i obowiązków. Z samej natury zarządzania wspólną nieruchomością wynika konieczność dokonywania przez pełnomocnika – zarządcę czynności takich jak: podejmowanie pilnych robót i napraw, rozdział kosztów z prawem sądowego ich dochodzenia od poszczególnych współwłaścicieli, zawieranie umów ubezpieczenia całego budynku łącznie z wydzielonymi lokalami oraz reprezentowanie przed sądem i poza nim współwłaścicieli w sprawach dotyczących zarządu. Dlatego też pożądane byłoby wyraźne ustawowe uregulowanie umocowania pełnomocnika – zarządcy do dokonywania tych czynności.

Z przedstawionych rozważań wynika w sposób niebudzący najmniejszych wątpliwości, że możliwe jest osiągnięcie celów regulacji prawnej dotyczącej własności lokali w odniesieniu do przewidzianych w niej dla wspólnoty mieszkaniowej zadań przy wykorzystaniu już istniejących instytucji prawa prywatnego. Stwierdzenie to stanowić będzie istotny argument w rozważaniach nad potrzebą tworzenia nowej regulacji prawnej o charakterze podmiotowym.

C. Z kolei ustalenie, czy zakres rzeczywiście niezbędnej, z punktu widzenia celów omawianej regulacji prawnej, zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej nie narusza obowiązujących w spójnym systemie prawa ogólnych założeń koncepcji regulacji prawa osobowego, wymaga uprzedniego udzielenia odpowiedzi na pytanie o dopuszczalność zawężania zakresu zdolności prawnej podmiotów stosunków prywatnoprawnych. Wobec stwierdzenia, że nie istnieją takie prawa i obowiązki związane z zarządzaniem wspólną nieruchomością (a tym bardziej rozciągające się poza jego zakres), które mogłyby uzasadniać przyznanie wspólnocie mieszkaniowej zdolności prawnej wykraczającej poza wymienioną materię, zdolność ta musiałaby być ograniczona do zarządu wspólną nieruchomością. Zasadniczą kwestią jest więc przesądzenie, czy istnienie podmiotu stosunków prywatnoprawnych o takim zakresie zdolności prawnej odpowiadałoby wymogom spójnego systemu prawa i obowiązujących w nim zasad techniki prawodawczej.

Zdolność prawna to zdolność do bycia podmiotem praw i obowiązków, a w konsekwencji zdolność do nabywania praw i zaciągania zobowiązań, przede wszystkim we własnym (wspólnym), a ponadto także i w cudzym imieniu. O ile zwrot „we własnym imieniu” nie budzi istotnych

wątpliwości, o tyle w odniesieniu do zwrotu „we wspólnym imieniu”²¹ narosło tyle nieporozumień, że za bezwzględnie konieczne uznać należy zajęcie w tej kwestii jednoznacznego stanowiska. Otóż z wymienionego zwrotu w żadnym razie nie wynika, że dana jednostka organizacyjna nabywa prawa i zaciąga zobowiązania wyłącznie w imieniu i na rzecz swoich członków (wspólników), sama nie mogąc w ogóle być ich podmiotem. Gdyby jedynie do tego sprowadzać się miała zdolność prawna określonej jednostki organizacyjnej, to uznawanie jej za podmiot stosunków prywatnoprawnych nie miałoby najmniejszego sensu. Oczywiście jest przecież, że członkowie (wspólnicy) tej jednostki organizacyjnej – sami będąc podmiotami stosunków prywatnoprawnych – dysponują „własną” zdolnością prawną, nie potrzebują w związku z tym żadnego „dodatkowego” jej potwierdzenia przez spójny system prawa. Jeżeli zatem ustawodawca przesądza o przyznaniu określonej jednostce organizacyjnej zdolności do nabywania praw i zaciągania zobowiązań „we wspólnym imieniu”²², to niewątpliwie decyzja taka musi prowadzić do wniosku, iż podmiot, któremu owa zdolność została przyznana, jest podmiotem wszystkich praw i obowiązków powstałych w wyniku jego działalności²³. Odnosi się to również do praw i obowiązków podlegających ujawnieniu w księgach wieczystych czy też innych rejestrach²⁴. Odmienne rozwią-

²¹ Zwrotu takiego użyto np. w art. 75 § 1 i 2 k.h.

²² Czy to w sposób wyraźny, jak np. w art. 75 § 1 i 2 k.h., czy też pośrednio, jak np. w art. 6 zd. 2 ustawy o własności lokali.

²³ Odmianą kwestią jest natomiast zróżnicowanie zasad odpowiedzialności za zobowiązania innego niż osoba fizyczna podmiotu stosunków prywatnoprawnych w zależności od tego, czy zaciąga on je we własnym, czy też we wspólnym imieniu. Otóż o ile w tym pierwszym wypadku – który odnosić się powinien do osób prawnych dopiero od chwili nabycia osobowości prawnej – wyłączona z natury rzeczy powinna być odpowiedzialność członków (wspólników) czy też założycieli takiej jednostki za jej zobowiązania, o tyle w drugim – który odnosić się powinien do innych niż osoby prawne jednostek organizacyjnych, a ponadto także do osób prawnych do chwili nabycia osobowości prawnej – obok odpowiedzialności samej jednostki organizacyjnej za jej zobowiązania odpowiedzialność powinni ponosić również członkowie (wspólnicy) lub założyciele tej jednostki. W sprawie uzasadnienia przedstawionego poglądu zob. P. B i e l s k i, *Pojęcie przedsiębiorcy w systemie prawa polskiego – zagadnienia konstrukcyjne*, Gdańsk 2005, s. 274 i nast., a także s. 290 i nast.

²⁴ Stwierdzenie to prowadzi do wniosku, że całkowicie zbędne – a z punktu widzenia wymogów spójnego systemu prawa i obowiązujących w nim zasad techniki prawodawczej

zanie bez wątpienia naruszałoby obowiązujące w spójnym systemie prawa ogólne założenia koncepcji regulacji prawa osobowego, w związku z czym należy je uznać za niedopuszczalne²⁵.

Poszukiwanie odpowiedzi na pytanie o dopuszczalność zawężania zakresu zdolności prawnej podmiotów stosunków prywatnoprawnych niewątpliwie ułatwia obserwacja kierunku zmian legislacyjnych, dokonywanych w omawianej materii od momentu wprowadzenia do systemu prawa polskiego regulacji ogólnej prawa osobowego. Ważną wskazówką może być np. porównanie treści art. 6 § 2 przepisów ogólnych prawa cywilnego²⁶ z treścią art. 8 § 1 k.c. O ile w pierwszym z powołanych przepisów ustawodawca uznał jeszcze za stosowne podkreślić, że nie mogły mieć wpływu na zdolność prawną osoby fizycznej płeć, rasa, narodowość czy też pochodzenie, o tyle w drugim z nich kwestię tę już całkowicie pominął, z czego należy wnosić, że niedopuszczalność ograniczania zdolności prawnej osób fizycznych uznana została za oczywistą, a tym samym niewymagającą również jakiegokolwiek regulacji prawnej.

Nieco inaczej traktowane były początkowo osoby prawne, bowiem to do nich odnosiło się pojęcie tzw. specjalnej zdolności prawnej. I tak np. w art. 36 p.o.p.c. wyraźnie dopuszczono możliwość ograniczania zdolności prawnej osób prawnych w ustawie albo opartych na niej przepisach. Również w art. 36 k.c. w pierwotnym brzmieniu przewidziano możliwość ograniczania zdolności prawnej osób prawnych w ustawie lub opartym na niej statucie, a ponadto przesądzono, że zdolność ta nie obejmowała praw i obowiązków, które nie były związane z zakresem zadań danej osoby prawnej; to ostatnie ograniczenie nieznacznie złagodzone w ten sposób, iż nieważność czynności prawnej dokonanej przez osobę prawną poza zakresem jej zadań uzależniono od wiedzy drugiej

oczywiście wadliwie – jest wyraźne wskazywanie w przepisach prawa możliwości nabywania przez te jednostki organizacyjne we wspólnym imieniu praw do nieruchomości. Odmienne jednak np. § 124 ust. 1 w zw. z § 105 ust. 1 niemieckiego kodeksu handlowego.

²⁵ Dlatego też nie do zaakceptowania jest prezentowany np. przez S. Rudnickiego o (*Glosa do postanowienia Sądu...*, s. 140) generalny pogląd, zgodnie z którym brak w art. 6 zd. 2 ustawy o własności lokali zwrotu „we własnym imieniu” wyklucza definitywnie możliwość bycia przez wspólnotę mieszkaniową podmiotem praw i obowiązków.

²⁶ Ustawa z dnia 18 lipca 1950 r. – Przepisy ogólne prawa cywilnego (Dz.U. Nr 34, poz. 311) – powoływana dalej jako p.o.p.c.

strony co do związku dokonanej czynności z takimi prawami lub obowiązkami. Ostatecznie jednak w 1990 r. art. 36 k.c. został uchylony²⁷, z czego należy wnosić, że – podobnie jak w przypadku zdolności prawnej osób fizycznych – także i w odniesieniu do osób prawnych niedopuszczalność ograniczania zdolności prawnej uznana została za oczywistą, niewymagającą zatem jakiegokolwiek regulacji prawnej. Chociaż powyższe uwagi odnoszą się wprost tylko do osób prawnych, to przecież nie ulega żadnej wątpliwości, że zachowują one aktualność również w odniesieniu do niebędących osobami prawnymi jednostek organizacyjnych.

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 niedopuszczalne²⁸. Przedstawione rozważania prowadzą do wniosku, że zakres rzeczywiście niezbędnej, z punktu widzenia celów regulacji prawnej dotyczącej własności lokali, zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej – ograniczony do zarządu wspólną nieruchomością – rażąco narusza obowiązujące w spójnym systemie prawa ogólne założenia koncepcji regulacji prawa osobowego odnoszące się do zdolności prawnej.

Wobec tego, że naturalną konsekwencją przyznania określonej jednostce organizacyjnej zdolności prawnej powinien być dostosowany do niej zakres zdolności do czynności prawnych, na zakończenie powyższych rozważań konieczne jest udzielenie odpowiedzi także na pytanie o dopuszczalność zawężania zakresu zdolności podmiotów stosunków prywatnoprawnych do czynności prawnych, ale kwestia ta nie budzi najmniejszych wątpliwości. Podobnie jak to wskazano w odniesieniu do zdolności prawnej, należy stanowczo stwierdzić, iż w spójnym systemie prawa nie ma ważnych powodów, które uzasadniałyby różnicowanie zakresu zdolności podmiotów stosunków prywatnoprawnych do czynności prawnych, tym sa-

²⁷ Zob. art. 1 pkt 5 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321).

²⁸ Nie jest jednak uznawany za różnicowanie zakresu zdolności prawnej podmiotów stosunków prywatnoprawnych fakt, że regulacje prawa rodzinnego czy spadkowego odnoszą się wyłącznie do osób fizycznych. Ocena taka jest bowiem oczywistą konsekwencją dostrzeżenia zasadniczej różnicy między osobami fizycznymi a pozostałymi podmiotami stosunków prywatnoprawnych.

mym również i zawężanie zakresu tej zdolności powinno być uznane za niedopuszczalne²⁹. Wynika z tego, że zakres rzeczywiście niezbędnej, z punktu widzenia regulacji prawnej dotyczącej własności lokali, zdolności wspólnoty mieszkaniowej do czynności prawnych – ograniczony do zarządu wspólną nieruchomością – rażąco narusza obowiązujące w spójnym systemie prawa ogólne założenia koncepcji regulacji prawa osobowego odnoszące się do zdolności prawnej.

D. Uzyskanie takich, a nie innych odpowiedzi na oba wymienione wyżej pytania w odniesieniu do założeń projektowanej regulacji prawnej, decydującej o przyznaniu zdolności prawnej określonej jednostce organizacyjnej, pozwala na zajęcie jednoznacznego stanowiska w kwestii fundamentalnej z punktu widzenia przedmiotu niniejszego opracowania: ustalenia istnienia rzeczywistej potrzeby tworzenia nowej regulacji prawnej o charakterze podmiotowym. Otóż nie tylko nie istnieją żadne argumenty wynikające z obowiązujących w spójnym systemie prawa ogólnych założeń koncepcji regulacji prawa osobowego, które przemawiałyby za przyznaniem zdolności prawnej wspólnotie mieszkaniowej, ale ponadto stwierdzić należy stanowczo, że istnienie takiej regulacji prawnej naruszałoby te założenia, powodując w konsekwencji stan oczywistej sprzeczności z wymogami spójnego systemu prawa i obowiązujących w nim zasad techniki prawodawczej. Tym samym za optymalny model regulacji prawnej w omawianej materii uznać można tylko taki, w którym odmawia się przyznania zdolności prawnej wspólnotie mieszkaniowej.

Nie ulega wątpliwości, że z dwóch przedstawionych w niniejszym opracowaniu koncepcji regulacji prawnej dotyczących zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej tylko jedna zawiera rozwiązania, które uznano za modelowe. Za taką może być uznana wyłącznie koncepcja obowiązująca pod rządami rozporządzenia o własności lokali. Natomiast o tym,

²⁹ Nie jest jednak uznawany za różnicowanie zakresu zdolności podmiotów stosunków prywatnoprawnych do czynności prawnych fakt, że w odniesieniu do osób fizycznych przewiduje się stopniowanie tej zdolności w zależności od wieku, a ponadto także od możliwości kierowania swoim postępowaniem (zagadnienie ubezwłasnowolnienia). Ocena taka jest bowiem oczywistą konsekwencją dostrzeżenia zasadniczej różnicy między osobami fizycznymi a pozostałymi podmiotami stosunków prywatnoprawnych.

że zasadnicze rozwiązania koncepcji obowiązującej pod rządami ustawy o własności lokali nie tworzą żadnej spójnej regulacji prawnej, świadczą wiele przykładów, poniżej wskazane zostaną tylko najważniejsze z nich. Chociaż ustawodawca już w art. 1 ust. 1 ustawy o własności lokali wyznaczył stosunkowo wąski zakres zadań wspólnocie mieszkaniowej (wyłącznie zarządzanie wspólną nieruchomością), to jednak dla ich realizacji zdecydował się na utworzenie odrębnego od samych współwłaścicieli podmiotu praw i obowiązków (wspólnoty mieszkaniowej) i to w sytuacji, gdy wcześniej stanowczo odstąpił od koncepcji tzw. specjalnej zdolności prawnej innych niż osoby fizyczne podmiotów stosunków prywatnoprawnych, dopuszczającej możliwość ograniczania zakresu ich zdolności prawnej. W konsekwencji przyjętego rozwiązania brak było jakichkolwiek podstaw do twierdzenia, że zakres zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej ograniczony został tylko do zarządzania wspólną nieruchomością. Dostrzegając jednak najwyraźniej brak racjonalnego uzasadnienia dla tak szerokiego – z punktu widzenia rzeczywistych potrzeb – zakresu zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, ustawodawca ograniczył zakres jej zdolności do czynności prawnych tylko do czynności zwykłego zarządu. Oznacza to, iż czynności wykraczające poza zwykły zarząd wspólną nieruchomością wspólnota mieszkaniowa dokonywać może tylko w imieniu i na rzecz współwłaścicieli, a zatem sama nigdy nie będzie podmiotem praw i obowiązków z tych czynności wynikających. Powyższe rozwiązanie prowadzi jednak do skutku całkowicie sprzecznego z wcześniejszą stanowczą decyzją ustawodawcy o odstąpieniu od koncepcji tzw. specjalnej zdolności prawnej. Wszystkie wskazane wyżej przykłady wadliwości omawianej koncepcji regulacji prawnej stanowią wystarczającą podstawę do poddania w wątpliwość zgodności jej rozwiązań z konstytucyjnie gwarantowanym prawem obywateli do dobrej legislacji.

V. Zakończenie

Dokonana w niniejszym opracowaniu ocena dwóch koncepcji regulacji prawnej dotyczącej zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, która umożliwić miała wskazanie optymalnego – z punktu widzenia wymogów spójnego systemu prawa i obowiązujących w nim zasad techniki prawodawczej – modelu regulacji prawnej omawianej materii, pozwala

na przedstawienie zasadniczych konkluzji. Ustawodawca nie może dysponować całkowitą swobodą przy podejmowaniu decyzji o uznaniu określonej jednostki organizacyjnej (struktury), której regulację przewiduje system prawa, za podmiot stosunków prywatnoprawnych, a uzasadnienie dla wskazanego ograniczenia ustawodawcy wynika w oczywisty sposób z konieczności zapewnienia wewnętrznej spójności systemu prawa. W konsekwencji założenia projektu każdego aktu prawnego przesądzającego o przyznaniu zdolności prawnej danej jednostce organizacyjnej (strukturze) należy poddać krytycznej analizie z punktu widzenia rzeczywistej potrzeby tworzenia nowej regulacji prawnej o charakterze podmiotowym, a najważniejszym zadaniem tej analizy powinno być znalezienie odpowiedzi na dwa fundamentalne pytania:

– czy możliwe jest osiągnięcie celów projektowanej regulacji przy wykorzystaniu już istniejących instytucji prawa prywatnego,

– czy zakres rzeczywiście niezbędnej – z punktu widzenia celów projektowanej regulacji – zdolności prawnej tworzonej jednostki organizacyjnej (struktury) nie narusza obowiązujących w spójnym systemie prawa ogólnych założeń koncepcji regulacji prawa osobowego.

Dopiero odpowiedź na oba wskazane pytania, w odniesieniu do założeń projektu aktu prawnego decydującego o przyznaniu zdolności prawnej określonej jednostce organizacyjnej (strukturze), przesądzać może o potrzebie tworzenia nowej regulacji prawnej o charakterze podmiotowym.

W przypadku analizowanej w niniejszym opracowaniu kwestii celowości przyznania zdolności prawnej wspólnocie mieszkaniowej odpowiedź na powyższe pytania jest następująca:

– możliwe jest osiągnięcie celów regulacji prawnej dotyczącej własności lokali w odniesieniu do przewidzianych w niej dla wspólnoty mieszkaniowej zadań przy wykorzystaniu już istniejącej instytucji prawa prywatnego – pełnomocnictwa,

– zakres rzeczywiście niezbędnej – z punktu widzenia celów omawianej regulacji prawnej dotyczącej własności lokali – zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej rażąco narusza obowiązujące w spójnym systemie prawa ogólne założenia koncepcji regulacji prawa osobowego.

W konsekwencji brak jest jakichkolwiek podstaw do przyznania zdolności prawnej wspólnocie mieszkaniowej, ponieważ nie istnieją takie prawa i obowiązki związane z zarządzaniem wspólną nieruchomością,

a tym bardziej wykraczające poza jego zakres, które uzasadniałyby wprowadzenie odrębnego od samych współwłaścicieli podmiotu tych praw i obowiązków.

Porównanie konkluzji niniejszego opracowania z obowiązującym obecnie stanem prawnym w omawianej materii stanowi podstawę do stwierdzenia, iż stan ten w żadnym razie nie odpowiada wymogom spójnego systemu prawa i obowiązujących w nim zasad techniki prawodawczej. Można natomiast uznać, że przyjęty w prawie polskim sposób regulacji prawnej dotyczącej zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej pozostaje z nimi w oczywistej sprzeczności.