

Grzegorz Gorczyński

Wspólnota mieszkaniowa jako „jednostka organizacyjna” w rozumieniu art. 33¹ § 1 k.c.

1. Wprowadzenie

Od początku obowiązywania ustawy o własności lokali status wspólnoty mieszkaniowej budzi w doktrynie olbrzymie kontrowersje¹. Podłożem sporów był i jest nadal art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali². Przywołany przepis stanowi, że: „Ogół właścicieli,

¹ Zob. np. P. Bielecki, *Zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej – problem modelu regulacji prawnej*, Rejent 2007, nr 3, s. 32 i nast.; A. Doliwa, *Glosa do wyroku sądu apelacyjnego z dnia 22 lutego 2002 r., I ACa 1309/00*, Monitor Prawniczy 2003, nr 1, s. 39 i nast.; J. Frąckowiak, *Charakter prawny wspólnoty mieszkaniowej*, [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego ofiarowane Panu Rejentowi Romualdowi Szykowi*, red. E. Drozd, A. Oleszko, M. Pazdan, Kluczbork 2007, s. 89 i nast.; E. Gniewek, „*Wspólnota mieszkaniowa*” według ustawy o własności lokali, Rejent 1995, nr 1, s. 34 i nast.; M. Gutowski, *Problematyka zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej (na tle orzecznictwa SN)*, Państwo i Prawo 2009, nr 2, s. 28 i nast.; K.J. Matużyk, *Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 grudnia 2004 r. (III CK 55/2004)*, Przegląd Sądowy 2007, nr 2, s. 126 i nast.; M.J. Naworski, *Status prawny wspólnoty mieszkaniowej*, Monitor Prawniczy 2002, nr 12, s. 595; M. Nazar, *Status cywilnoprawny wspólnoty mieszkaniowej*, Rejent 2000, nr 4, s. 128 i nast.; J. Pisiński, [w:] *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, t. IV, wyd. 2, Warszawa 2007, s. 286 i nast.; S. Rudnicki, *Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 grudnia 2004 r. III CK 55/2004*, Przegląd Sądowy 2005, nr 6, s. 138 i nast.; M. Szewczyk, *Status materialno-prawny wspólnoty mieszkaniowej*, Radca Prawny 2001, nr 1, s. 29 i nast.

² Tekst jedn.: Dz.U. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: u.w.l.

których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana”.

Dyskusji nie zakończyło wejście w życie przepisu art. 33¹ k.c.³, który przesądził, że katalog podmiotów prawa cywilnego nie ogranicza się do osób fizycznych i osób prawnych. Zgodnie z art. 33¹ § 1 k.c.: „Do jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych”. Nie ziściły się, niestety, nadzieje, że nowy przepis „zapewni [...] ład w zakresie podmiotów stosunków cywilnoprawnych”⁴. Na tle przytoczonego przepisu dyskusja nad podmiotowością wspólnoty mieszkaniowej, uzyskawszy nowy kontekst normatywny, rozgorzała na dobre. W literaturze rozpoczęła się mianowicie wymiana poglądów nad kwestią, czy wspólnoty mieszkaniowe zaliczyć można do kategorii wyróżnionej w art. 33¹ § 1 k.c. oraz nad ewentualnymi konsekwencjami takiej kwalifikacji. Rozbieżności w literaturze zaowocowały tym, że w ciągu ostatnich kilku lat pojawiały się sprzeczne wypowiedzi Sądu Najwyższego⁵. Pod rządami art. 33¹ § 1 k.c. można wyróżnić następujące grupy poglądów, wypowiedzianych na tle art. 6 u.w.l.

Po pierwsze, jak twierdzą niektórzy, wspólnota mieszkaniowa w ogóle nie należy do kręgu jednostek organizacyjnych, o których stanowi art. 33¹ § 1 k.c.⁶ Po drugie – zdaniem innych – wspólnota mieszkaniowa wprawdzie jest jednostką organizacyjną niebędącą osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, aczkolwiek prawa i obowiązki nabywa jedynie na rzecz swoich członków⁷. Po trzecie, za czym opowie-

³ Przepis dodany ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2003 r. Nr 49, poz. 408); wszedł w życie 25 września 2003 r.

⁴ M. P a z d a n, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Suplement*, red. K. Pietrzykowski, t. I i II, wyd. 3, Warszawa 2003, s. 9.

⁵ Zob. zwłaszcza postanowienie SN z dnia 10 grudnia 2004 r., III CK 55/2004 (OSNC 2005, nr 12, poz. 212); uchwałę SN z dnia 24 listopada 2006 r., III CZP 97/2006 (Biuletyn Sądu Najwyższego 2006, nr 11, s. 14 – teza) oraz uchwałę składu siedmiu sędziów SN (zasada prawna) z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07 (OSNC 2008, nr 7-8, poz. 69).

⁶ M. G u t o w s k i, *Problematyka...*, s. 41; J. P i s u l i Ń s k i, [w:] *System...*, s. 287.

⁷ Tak G. B i e n i e k, *Aktualne problemy stosowania ustawy o własności lokali (część II)*, Rejent 2006, nr 11, s. 11; S. R u d n i c k i, *Glosa...*, s. 142. Tak też SN w uchwale z dnia 24 listopada 2006 r., III CZP 97/2006. Podobnie A. D o l i w a (*Glosa...*, s. 39),

dział się Sąd Najwyższy w najnowszej uchwale siedmiu sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07⁸, należąc do jednostek organizacyjnych w rozumieniu art. 33¹ § 1 k.c. (tzw. „osób ustawowych”⁹), wspólnota mieszkaniowa może nabywać jedynie takie prawa i obowiązki, które są związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną¹⁰. Po czwarte wreszcie, można twierdzić, że będąc osobą ustawową w wyżej zaprezentowanym znaczeniu, wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i obowiązki bez ograniczeń wynikających z zasadniczego celu wspólnoty, jakim jest zarząd nieruchomością wspólną¹¹.

Niniejszy artykuł ma dotyczyć wycinka wyżej zaprezentowanej dyskusji. Jego zasadniczym celem nie jest bowiem odpowiedź na pytanie o status cywilnoprawny wspólnoty mieszkaniowej, zasady jej występowania w obrocie, sposób reprezentacji itp. Przedmiotem niniejszego artykułu jest natomiast próba oceny prezentowanego w piśmiennictwie i orzecznictwie, w tle dyskusji nad statusem wspólnoty mieszkaniowej, sposobu odczytywania art. 33¹ k.c. W uzasadnieniu uchwały siedmiu sędziów SN z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, zaprezentowano mianowicie pogląd, w myśl którego „osobą ustawową (jednostką organizacyjną niebędącą osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną) jest

którego zdaniem wspólnota mieszkaniowa nie tyle ma zdolność prawną, co zdolność do czynności prawnych, co oznacza, że „może nabywać prawa na współwłasność członków ją tworzących”.

⁸ Zgodnie z uchwałą: „Wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku”.

⁹ Jest to terminologia konsekwentnie propagowana przez Józefa Frąckowiaka. Zob. np. J. Frąckowiak, *Instytucje prawa handlowego w kodeksie cywilnym*, Rejent 2003, nr 6, s. 29; tenże, [w:] *System Prawa Prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna*, red. M. Safjan, t. I, Warszawa 2007, s. 1087 i nast.; tenże, *Charakter prawny...*, s. 100.

¹⁰ Zbliżył się tu Sąd Najwyższy do poglądu wyrażonego dawno temu przez E. Gniewka, (*„Wspólnota mieszkaniowa”...*, s. 38). Podobnie P. Bielski, *Zdolność prawna...*, s. 46.

¹¹ Tak *de lege lata* J. Frąckowiak, *Charakter prawny...*, s. 108 oraz – jak się wydaje – K.J. Matużyk, *Glosa...*, s. 130-131. Pogląd taki zaprezentował też SN w postanowieniu z dnia 10 grudnia 2004 r., III CK 55/2004. Stanowisko to autor niniejszego artykułu uznaje za trafne – zob. G. Gorczyński, *Wspólnota mieszkaniowa – zdolność nabywania praw i obowiązków do własnego majątku (glosa do uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07)*, *Monitor Prawniczy* 2008, nr 16, s. 886 i nast.

konstrukcja charakteryzująca się trzema zasadniczymi cechami: (1) ma ustawowo przyznaną zdolność prawną, (2) nie jest osobą prawną, (3) jest jednostką organizacyjną (ma określoną strukturę organizacyjną)¹². Zwolennicy takiego rozumienia art. 33¹ k.c. widzą w tym przepisie coś na kształt klasycznej definicji różnicowej, w której *definiens* składa się z rodzaju (*genus*), jakim są „jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi”, a zwrot „którym ustawa przyznaje zdolność prawną” pełni funkcję różnicy gatunkowej (*differentia specifica*)¹³. Na tle przedstawionego sposobu wykładni art. 33¹ k.c. pojawia się dylemat, czy wspólnota mieszkaniowa jest, czy też nie jest „jednostką organizacyjną”. Zdaniem autora niniejszego artykułu przedstawiony wyżej paradygmat wykładni art. 33¹ § 1 k.c. niepotrzebnie komplikuje rzeczywistą treść normatywną w nim ujętą.

2. Wspólnota mieszkaniowa a „jednostka organizacyjna”

Aby właściwie zrozumieć kontekst aktualnie toczzonej dyskusji nad istotą (naturą) wspólnoty mieszkaniowej, warto przytoczyć przynajmniej niektóre wypowiedzi z okresu, kiedy nie obowiązywał jeszcze art. 33¹ k.c. W jednej z pierwszych publikacji na ten temat twierdzono, że „wspólnota mieszkaniowa jest stosunkiem organizacyjnym (jednostką organizacyjną) właścicieli lokali, natomiast w sferze majątkowej mamy do czynienia ze współwłasnością (ułamkową) przysługującą właścicielom lokali”¹⁴. Ten sam autor w innym miejscu wycofuje się częściowo z wcześniej zajętogo stanowiska, twierdząc, że ustawodawca nie doprecyzował jej (wspólnoty mieszkaniowej) „charakteru jako jednostki organizacyjnej”¹⁵. Inny autor twierdził, że

¹² Z uzasadnienia uchwały siedmiu sędziów SN z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07. Podobnie K.J. Matuszyk, *Glosa...*, s. 128. Zob. też tenże, *Status cywilnoprawny głównego oddziału zagranicznego zakładu ubezpieczeń*, Przegląd Prawa Handlowego 2006, nr 12, s. 17. Zdaniem Z. Radwańskiego (*Podmioty prawa cywilnego w świetle zmian kodeksu cywilnego przeprowadzonych ustawą z dnia 14 lutego 2003 r.*, Przegląd Sądowy 2003, nr 7-8, s. 6) wskazany przepis „odnosi się [...] do „jednostek organizacyjnych», i to określonych w szczególnych przepisach prawnych, a nie dowolnie tworzonych przez osoby fizyczne lub prawne poza tymi ramami”.

¹³ Zob. np. Z. Ziemiński, *Logika praktyczna*, wyd. 12, Warszawa 1984, s. 44-45.

¹⁴ E. Gniewek, „*Wspólnota mieszkaniowa*”..., s. 35.

¹⁵ Tamże, s. 37.

wspólnota mieszkaniowa „nie jest niczym innym jak zgromadzeniem wszystkich współwłaścicieli”¹⁶.

Kilka lat później – mając na uwadze narosły już dorobek piśmiennictwa – usiłowano ująć problem w postaci alternatywy: „Czy wspólnota mieszkaniowa to jednostka organizacyjna właścicieli lokali mieszkalnych mających udziały w nieruchomości wspólnej, związane z własnością nieruchomości lokalowych, czy tylko powiązanie właścicieli lokali stosunkiem przymusowej współwłasności nieruchomości wspólnej”¹⁷. Za traktowaniem wspólnoty mieszkaniowej jako jednostki organizacyjnej przemawiać miały przepisy o odpowiedzialności za zobowiązania (art. 17), normujące zarządzanie nieruchomością wspólną (art. 20 i nast.) i przewidujące kreowanie organu typowego dla jednostek organizacyjnych, a mianowicie – zarządu¹⁸. Kwalifikacja wspólnoty mieszkaniowej jako jednostki organizacyjnej wcale niekoniecznie oznaczała jednak, że wspólnocie przysługuje zdolność prawna. Mimo powyższych cech wspólnot mieszkaniowych ostatecznie uznano bowiem, że „są to jednostki organizacyjne nie posiadające zdolności prawnej, a zatem pozbawione możliwości bycia podmiotem praw i obowiązków i stosunków cywilnoprawnych”¹⁹.

Wkrótce po tym, jak kodeks spółek handlowych²⁰ opowiedział się za przysługiwaniem podmiotowości handlowym spółkom osobowym, ale jeszcze przed wejściem w życie nowelizacji do kodeksu cywilnego rozbijającej dwupodział podmiotów prawa cywilnego na osoby fizyczne i osoby prawne (aktualny art. 33¹ k.c.), w literaturze podjęto próbę wykazania, że status wspólnoty mieszkaniowej jest inny. Zaprezentowano mianowicie stanowisko, w myśl którego „podstawowymi elementami ułomnej osobowości prawnej jest posiadanie przez oznaczony podmiot statusu jednostki organizacyjnej i wyposażenie go w zdolność prawną”²¹. Zdaniem cytowanego autora „nie do zaakceptowania jest teza, zgodnie z którą wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną w takim

¹⁶ J. Skąpski, *Własność lokali w świetle ustawy z 24 czerwca 1994 r.*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 1996, nr 2, s. 223.

¹⁷ M. N a z a r, *Status cywilnoprawny...*, s. 128.

¹⁸ Tamże, s. 129.

¹⁹ Tamże, s. 139.

²⁰ Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych, (Dz.U. Nr 94, poz. 1037 ze zm.); dalej: k.s.h.

²¹ M.J. N a w o r s k i, *Status prawny...*, s. 595.

sensie, jak np. spółka osobowa. Jednostka organizacyjna musi przecież odrywać się pod względem prawnym od osób, które są zaangażowane w jej działalność [...] i tworzyć nową jakość podmiotową²². Tymczasem wspólnota mieszkaniowa – w myśl referowanego stanowiska – ma być „tylko ogółem właścicieli nieruchomości lokalowych, mieszczących się w oznaczonym budynku, których ustawa o własności lokali traktuje łącznie w zakresie zarządu nieruchomością wspólną²³”.

Już po wejściu w życie art. 33¹ k.c. ten właśnie kierunek argumentacji podjęto w bardzo prestiżowej i opiniotwórczej publikacji, aby wykazać, że wspólnocie mieszkaniowej podmiotowość prawna nie przysługuje. Stwierdzono mianowicie, że „wspólnota mieszkaniowa nie jest jednostką organizacyjną w rozumieniu art. 33¹ k.c., która byłaby wyodrębniona od ogółu właścicieli²⁴”. Zdaniem cytowanego autora, wspólnota mieszkaniowa „to [...] ogół właścicieli lokali połączonych stosunkiem prawnym współwłasności, którego przedmiotem jest przysługująca im wspólnie nieruchomość [...]”²⁵. Rozstrzygającym argumentem na rzecz tezy, że nie jest wspólnota mieszkaniowa „jednostką organizacyjną”, ma być okoliczność, iż „jednym z warunków uznania, że mamy do czynienia z jednostką organizacyjną [...] jest posiadanie określonej struktury organizacyjnej²⁶”.

3. Pojęcie „jednostka organizacyjna” w piśmiennictwie i judykaturze w odniesieniu do wspólnoty mieszkaniowej

Dla dyskusji co do tego, czy określony twór (w tym przypadku: wspólnota mieszkaniowa) jest, czy nie jest „jednostką organizacyjną”, kluczowe znaczenie ma rozumienie tego ostatniego pojęcia. Zdaniem zwolennika tezy o podmiotowości wspólnoty mieszkaniowej „jednostkę organizacyjną należy rozumieć jako pewien jednolity twór, charakteryzujący się samodzielnością i wyodrębnieniem od elementów osobowych wchodzących w jego skład oraz posiadający pewną strukturę. Stopień zorganizowania nie jest tu istotny. Za możliwością kwalifikacji wspólnoty

²² Tamże.

²³ Tamże.

²⁴ J. Pisuliński, [w:] *System...*, s. 287 i nast.

²⁵ Tamże, s. 288.

²⁶ Tamże, s. 287-288.

mieszkaniowej jako tak rozumianej jednostki organizacyjnej przemawia treść art. 6, 17, 20-21 u.w.l., które stanowią o: możliwości samodzielnego nabywania praw i zaciągania zobowiązań, samodzielnym ponoszeniu nieograniczonej odpowiedzialności za zobowiązania oraz dopuszczalności (a w określonych przypadkach o obowiązku) posiadania zarządu”²⁷.

Inny autor, odwołując się do tych samych przepisów, argumentował przeciwko tezie o wspólnocie mieszkaniowej jako „jednostce organizacyjnej”. Twierdząc, że „jednostka organizacyjna musi być czymś więcej niż grupą osób powiązanych z uwagi na oznaczoną sytuację prawną”, konstatował, iż „wspólnota mieszkaniowa w istocie nie różni się od swoich członków pod względem organizacyjnym”²⁸. Tę argumentację uzupełniono, zauważając, że ustawa o własności lokali „w art. 6 w jednakowy sposób traktuje tzw. duże i małe wspólnoty mieszkaniowe, w których nie istnieje zarząd wspólnoty. Także zebranie właścicieli lokali występuje jedynie w tzw. dużych wspólnotach, a nie ma go w tzw. wspólnotach małych. Brak jest też jakiegokolwiek majątku, którym dysponowałyby taka mała wspólnota. Nie można zatem wskazać – w tym przypadku – na istnienie jakiejś jednostki organizacyjnej [...]”²⁹.

W najbardziej chyba rozbudowanej wypowiedzi na temat znaczenia pojęcia „jednostka organizacyjna” wskazano cztery cechy konieczne, „których istnienie przesądza o tym, że mamy do czynienia z jednostką organizacyjną”³⁰. Do owych „cech koniecznych” nawiązano w uzasadnieniu uchwały SN z dnia 24 listopada 2006 r., III CZP 97/2006³¹. W uzasadnieniu powyższego orzeczenia czytamy, „że jednostka organizacyjna w rozumieniu art. 33¹ § 1 k.c. musi odpowiadać przynajmniej następującym cechom koniecznym. Po pierwsze, skutki określonych zachowań człowieka nie są związane z nim jako osobą fizyczną, ale z jednostką organizacyjną, która jest wtedy odrębnym od osoby fizycznej pomiotem prawa [...]. Po drugie, muszą istnieć podstawy do oznaczenia

²⁷ K.J. Matuszyk, *Glosa...*, s. 130.

²⁸ M.J. Naworski, *Status prawny...*, s. 595.

²⁹ J. Pisuliński, [w:] *System...*, s. 288.

³⁰ Zob. J. Frąckowiak, *Jednostka organizacyjna jako substrat osoby prawnej i ustawowej*, [w:] *Rozprawy prawnicze. Księga pamiątkowa Profesora Maksymiliana Pazdana*, red. L. Ogiegło, W. Popiołek, M. Szpunar, Kraków 2005, s. 903-904.

³¹ Uzasadnienie za: System Informacji Prawnej Lex Polonica.

i wyodrębnienia jednostki organizacyjnej. [...] Po trzecie, z jednostką organizacyjną wiąże się możliwość przypisania jej określonych praw i obowiązków. [...] Po czwarte, jednostka organizacyjna musi mieć strukturę organizacyjną [...]”³². Ostatecznie we wspólnocie mieszkaniowej doszukanano się jedynie dwóch z czterech wymienionych wyżej cech, tj. drugiej (istnienie reguł oznaczania)³³ i czwartej (istnienie określonej struktury organizacyjnej)³⁴, przy braku cechy pierwszej³⁵ i trzeciej³⁶. Mimo to, wbrew deklaracji o „cechach koniecznych” jednostek organizacyjnych uznano, iż „wspólnota mieszkaniowa może [...] być uważana za jednostkę organizacyjną”³⁷.

Oceniając przydatność wskazanych wyżej cech, warto zauważyć, że cecha pierwsza to – będąca konsekwencją zdolności prawnej – zdolność do czynności prawnych (czy szerzej: zdolność do działań prawnych), a cecha trzecia to właśnie zdolność prawna. Zgodnie z przedstawionym wyżej paradygmatem wykładni art. 33¹ k.c., ta ostatnia stanowi nie tyle przesłankę uznania określonego tworu za jednostkę organizacyjną w rozumieniu art. 33¹ k.c., co dodatkową przesłankę, aby jednostkę organizacyjną zaliczyć do kręgu tzw. osób ustawowych. Wyżej sformułowane „cechy jednostek organizacyjnych” dają się zatem zredukować do dwóch cech, z których jedna, tj. istnienie struktury organizacyjnej, jest kryterium całkowicie arbitralnym. W zależności od zapatrywań, określoną strukturę przypisywać można wszak albo danej jednostce – i twierdzić, że mamy w związku z tym do czynienia z „jednostką organizacyjną” – albo jej członkom i w konsekwencji takiego statusu jednostce odmawiać. Z kolei

³² Z uzasadnienia uchwały SN z dnia 24 listopada 2006 r., III CZP 97/2006.

³³ Zdaniem Sądu Najwyższego: „Wspólnotę mieszkaniową, np. w okolicznościach niniejszej sprawy, określa się zwykle przez wskazanie adresu nieruchomości wspólnej, co pozwala na oznaczenie jednocześnie nazwy i siedziby” – tamże.

³⁴ W szczególności chodzi o „posiadanie” organów, takich jak zarząd i zebranie właścicieli.

³⁵ Sąd Najwyższy w uzasadnieniu cytowanego orzeczenia uznał mianowicie, że „we wspólnocie mieszkaniowej, którą z mocy prawa tworzy ogół właścicieli lokali, prawa i obowiązki należy jednak przypisać wspólnie wszystkim podmiotom, które wchodzą w skład jednostki organizacyjnej (członkom wspólnoty)”.

³⁶ „Cechą wspólnoty mieszkaniowej jest [...] to, że przysługujące jej prawa i obowiązki są w istocie prawami i obowiązkami ogółu właścicieli” – tamże.

³⁷ Z uzasadnienia uchwały z dnia 24 listopada 2006 r., III CZP 97/2006.

wypracowanie reguł oznaczania jednostki, jako sposób odróżniania jej od innych jednostek, jawi się jako oczywisty nakaz rozsądku. Warto przy tym zauważyć, że żaden przepis nie określa, jak wspólnoty mieszkaniowe oznaczać, a jednak praktyka z powodzeniem reguły takie wypracowała.

O braku przydatności jakichkolwiek kryteriów dla oceny, czy mamy, czy też nie mamy do czynienia z „jednostką organizacyjną” na tle art. 33¹ § 1 k.c., podobnie zresztą jak na tle art. 33 k.c., zdaje sobie doskonale sprawę autor, który wyróżnił „cztery cechy konieczne”. Podkreśla bowiem, iż „w przypadku jednostek organizacyjnych, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, sam ustawodawca przesądza o tym, że mamy do czynienia z jednostką organizacyjną, uznając je bądź za osoby prawne lub nadając im zdolność prawną”³⁸. „O nadaniu zdolności prawnej decyduje sama ustawa. Nie decyduje więc stopień zorganizowania danej jednostki organizacyjnej czy nawet stopień wyodrębnienia, lecz wola ustawodawcy”³⁹. Z powyższą wypowiedzią w pełni należy się zgodzić. Ustawodawca zachowuje bowiem pełną suwerenność przy nadawaniu różnym twórcom osobowości prawnej czy zdolności prawnej. Jego decyzje są nieodwołalne, choćby wydawały się mało racjonalne⁴⁰. Biorąc powyższe ustalenia pod uwagę, staje się oczywiste, że jeśli art. 6 zd. 2 u.w.l. przyznaje wspólnocie mieszkaniowej zdolność prawną, nie sposób tej decyzji ustawodawcy kontestować, twierdząc, że wspólnota mieszkaniowa nie jest „jednostką organizacyjną”.

4. Jednostka organizacyjna jako „coś, czyli nic”

Dyskusja nad znaczeniem pojęcia „jednostka organizacyjna” rozpoczęła się dużo wcześniej niż dyskusja nad statusem wspólnot mieszkaniowych. Według niektórych „jednostką organizacyjną jest twór społeczny,

³⁸ J. Frąckowiak, *Jednostka organizacyjna...*, s. 903.

³⁹ Tamże, s. 912.

⁴⁰ Słusznie zwraca uwagę J. Frąckowiak, że „nie jest do końca jasne, dlaczego przykładowo lasy państwowe, które stanowią w ramach Skarbu Państwa wyodrębnioną organizacyjnie jednostkę, nie są osobą prawną (zob. art. 4 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 56, poz. 679 ze zm.), a przymiot taki nadano Rzecznikowi Praw Ubezpieczonych, który w istocie jest osobą fizyczną pełniącą funkcję organu administracyjnego (zob. art. 6 ustawy z dnia 22 maja 2003 r., Dz.U. Nr 124, poz. 1153 ze zm.)” – J. Frąckowiak, *Jednostka organizacyjna...*, s. 912.

przejawiający się w postaci zorganizowanej formy działalności ludzkiej, czyli zjawisko realne⁴¹. W tym ujęciu „jednostka organizacyjna” to jakby substrat osoby prawnej⁴², którym ma być „ludzki twór społeczny”⁴³, „związek trwały”⁴⁴, „twór organizacyjny lub zespół osobowy”⁴⁵. Nie sposób nie zauważyć, że autorzy powyższych słów nawiązują do realistycznych teorii osobowości prawnej. Jak się wydaje, na tle takiego właśnie rozumienia pojęcia „jednostka organizacyjna” w przepisie art. 33 k.c. prezentowany jest pogląd, który zakłada, że na koncepcji realistycznej „opierają się postanowienia polskiego kodeksu cywilnego”⁴⁶.

Z ostatnim twierdzeniem nie sposób się jednak zgodzić. Kodeks cywilny wydaje się bowiem być wierny teorii normatywistycznej⁴⁷. Pamiętać należy, że norma prawna decydująca o tym, że coś jest podmiotem prawa (osobą prawną) zachowuje swój sens także wtedy, gdy odpowiednik „podmiotu” w świecie zewnętrznym (jego substrat) w ogóle nie istnieje⁴⁸. Spółka

⁴¹ A. Wolter, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1979, s. 180. Do tej definicji nawiązał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały siedmiu sędziów z dnia 26 stycznia 1996 r., III CZP 111/95 (OSNC 1996, nr 5, poz. 63). Dość rozpowszechniony jest w związku z tym pogląd, że osoby prawne są „tworami społecznymi, jednostkami organizacyjnymi, którym porządek prawny nadaje przymiot osobowości” – S. Grzybowski, [w:] *System prawa cywilnego*, red. S. Grzybowski, t. I, wyd. 2, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk 1985, s. 286.

⁴² W innym znaczeniu o jednostce organizacyjnej jako substracie osoby prawnej i ustawowej pisze J. Frąckowiak (*Jednostka organizacyjna...*, s. 901). Jego zdaniem jednostka organizacyjna to „konstrukcja prawna, której istnienie jest związane z normą prawną”. Wydaje się jednak, że konstrukcją prawną jest sama osoba prawna czy – według terminologii J. Frąckowiaka (zob. wyżej, przypis nr 9) – osoba ustawowa. Twierdzenie zatem, że jedna konstrukcja prawna jest substratem drugiej, prowadzi do niepotrzebnego mnożenia bytów.

⁴³ S. Dmowski, [w:] S. Dmowski, S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna*, wyd. 8, Warszawa 2007, s. 130.

⁴⁴ M. Tarska, *Podmiotowość prawna spółki kapitalowej w organizacji*, Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego 2001, nr 5, s. 3.

⁴⁵ H. Małdrzak, *Pozycja osobowych spółek handlowych w postępowaniu cywilnym (na przykładzie spółki jawnej)*, [w:] *Kodeks spółek handlowych. Studia i materiały*, red. wyd. R. Szyk, Kluczbork 2001, s. 408.

⁴⁶ Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, wyd. 9, Warszawa 2007, s. 182.

⁴⁷ Zob. bliżej A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, wyd. 2, Warszawa 1999, s. 203; Z. Żabiński, *Spółka jawna jako podmiot praw*, Przegląd Notarialny 1949, nr 9-10, s. 309.

⁴⁸ Tak słusznie Z. Żabiński, *Spółka jawna...*, s. 311.

kapitałowa jako osoba prawna, która z chwilą jej zarejestrowania staje się podmiotem prawa cywilnego⁴⁹, jest nim (istnieje jako taka) niezależnie od tego, czy kiedykolwiek miała i czy ma jakikolwiek majątek, czy założyła konto bankowe, wreszcie czy miała jakiegokolwiek obroty pieniężne⁵⁰. Podobnie, choćby spółka zaprzestała jakiegokolwiek działalności⁵¹ – choćby nie istnieli już wspólnicy, majątek, wierzyciele, dłużnicy – nadal jest podmiotem prawa⁵². W skrajnym przypadku jedynym „substratem” takiej

⁴⁹ Obecnie w zasadzie z chwilą „zawiązania” – zob. art. 161 i art. 323 k.s.h. w zw. z art. 11 § 1 k.s.h.

⁵⁰ Zob. uchwałę SN z dnia 18 stycznia 1994 r., III CZP 178/93 (OSNC 1994, nr 7-8, poz. 154), której teza brzmi: „Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która nie rozpoczęła prowadzenia swego przedsiębiorstwa, ani nie zaciągała zobowiązań, może być wykreślona z rejestru handlowego dopiero po przeprowadzeniu likwidacji”. Impulsem dla powzięcia wskazanej uchwały był stan faktyczny w, którym prezes zarządu spółki „wniósł o »skreślenie« jej z rejestru, albowiem nie podjęła ona działalności gospodarczej, nie miała nigdy kapitału zakładowego, nie założyła konta bankowego i nie miała obrotów pieniężnych, w związku z czym wspólnicy podjęli uchwałę o wystąpieniu z wnioskiem o wykreślenie spółki z rejestru, »jako nie istniejącej i nie spełniającej wymogów formalnych«”. W uzasadnieniu uchwały podkreślono, że „spółka [...] z chwilą jej zarejestrowania staje się podmiotem prawa cywilnego. Okoliczność, że nie ma ona racji bytu, albowiem np. nie ma majątku i nie może realizować swego celu gospodarczego, pozostaje bez znaczenia dla jej podmiotowości prawnej do czasu, gdy ją utraci na skutek zdarzeń prawnych przewidzianych przez prawo”. Sąd Najwyższy w cytowanym orzeczeniu odstąpił od tezy orzeczenia SN z dnia 26 września 1936 r., II C 1077/36 (OSP 1937, nr 1, poz. 403 – „Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która nigdy nie rozpoczęła prowadzenia swego przedsiębiorstwa ani nie zaciągnęła zobowiązań, winna być z rejestru handlowego wykreślona bez przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego.”).

⁵¹ Por. orzeczenie SN z dnia 9 listopada 1945 r., C II 809/45 (OSNC 1945-1946, nr 1, poz. 23) oraz głosę A. Jackowskiego (Państwo i Prawo 1946, nr 8, s. 114). Teza przywołanego orzeczenia brzmi: „Okoliczność, że spółka z o.o. znajduje się w stanie faktycznej upadłości, że cały prawie jej majątek ruchomy został sprzedany na licytacji, a innego nie posiada i że żadnego przedsiębiorstwa nie prowadzi [...] nie dają podstawy sądowi rejestrowemu do rozwiązania pomienionej spółki”. Sąd Najwyższy nie tylko zatem nie uznał takiej osoby prawnej za nieistniejącą, ale również stwierdził, że zaprzestanie produkcji przez spółkę nie jest brakiem uzasadniającym rozwiązanie spółki. Podobnie wypowiedział się SN w wyroku z dnia 20 lipca 1972 r., II CR 260/72 (niepubl.), za: G. B i e n i e k, *Kodeks handlowy (tekst wraz z orzecnictwem Sądu Najwyższego)*, Zielona Góra 1994, s. 88, gdzie odrzucono możliwość wykreślenia spółki przed jej formalnym rozwiązaniem i postawieniem w stan likwidacji, z powodu tego, że spółka „nie ma majątku i nie może realizować swojego celu gospodarczego”.

⁵² Krytycznie ocenić zatem należy wyrok SN z dnia 18 listopada 1974 r., I CR 817/74 (OSP 1975, nr 11, poz. 240) (por. też np. S. S o ł t y s i ń s k i, [w:] S. S o ł t y s i ń s k i,

spółki będzie właśnie wpis do rejestru. I choć istnieć będzie ona jedynie „na papierze”, choć jej istnienie „nie wywoła żadnych skutków społecznych”, to mimo to będzie ona istnieć w „znaczeniu prawnym”⁵³. Dopiero „w momencie, w którym nastąpi [...] wykreślenie wpisu z rejestru, spółka utraci osobowość prawną”⁵⁴ i przestanie istnieć. Należy bowiem rozróżniać „byt spółki w sensie prawnym”, jako „stworu prawnego”, od „gospodarczej strony istnienia spółki”⁵⁵. Jak słusznie zauważono dawno temu, „wszelkie próby znalezienia jakiejś istoty pod pojęciem osoby prawnej, istoty z określonymi cechami, któreby były warunkiem posiadania praw podmiotowych, są skazane z góry na niepowodzenie”⁵⁶. „Nie biorą one w rachubę procesu stworzenia tego pojęcia i prawdziwej płaszczyzny jego istnienia”⁵⁷.

Daleko bardziej przekonująca od twierdzenia, że „jednostka organizacyjna” to realny twór społeczny, wydaje się być konstatacja, iż pojęcie „jednostka organizacyjna” ma charakter określenia techniczno-legislacyjnego; „jest po prostu zbiorczą (syntetyczną) nazwą, określającą na użytek danej regulacji krąg podmiotów o identycznie wyznaczonym zakresie praw i obowiązków”⁵⁸. Takie rozumienie pojęcia, „oderwane od kwestii

A. Szajkowski, J. Szajka, *Komentarz do K.H.*, t. I, wyd. 1, Warszawa 1994, s. 28). Sąd Najwyższy wyraził tam pogląd, że „nieprowadzenie przez spółkę akcyjną przewidzianej statutem działalności gospodarczej przez okres ponad dziesięć lat, ani też żadnej innej działalności produkcyjnej czy też handlowej [...] daje podstawę do stwierdzenia, że spółka jako kupiec rejestrowy w rozumieniu art. 5 kodeksu handlowego przestała istnieć mimo niepodjęcia formalnej uchwały i nieprzeprowadzenia postępowania likwidacyjnego, i że w związku z tym powinna ona ulec wykreśleniu z rejestru handlowego [...]”.

⁵³ Zob. J. Lande, *Nauka o normie prawnej*, Lublin 1956, s. 31.

⁵⁴ Z uzasadnienia uchwały siedmiu sędziów SN z dnia 15 marca 1991 r., III CZP 13/91 (OSNC 1991, nr 7, poz. 77; OSP 1991, nr 11-12, poz. 269) z aprobującą glosą M. Wrzolek-Romańczuk. W uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy stwierdził ponadto, że „spółka zarejestrowana istnieje bez względu na rodzaj braków i jej unicestwienie (czyli rozwiązanie) na podstawie orzeczenia sądu nie może nastąpić bez przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego, w trakcie którego spółka nadal zachowuje osobowość prawną”.

⁵⁵ A. Jakowski, *Glosa...*, s. 114.

⁵⁶ Ż. Stalew, *Spółka jawna jako osoba prawna*, Przegląd Prawa Handlowego 1938, nr 7, s. 375 (zachowano pisownię oryginalną).

⁵⁷ Tamże.

⁵⁸ W. Kubala, *Glosa do uchwały siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 1996 r.*, III CZP 111/95, *Glosa* 1997, nr 2, s. 14.

podmiotowych”, zostało nazwane „faktycznym (funkcjonalnym)” rozumieniem⁵⁹. W konsekwencji postulowano „przypisywanie określeniu »jednostka organizacyjna«” znaczenia wynikającego z funkcji, jaką ono ma pełnić na gruncie konkretnego przepisu (aktu prawnego)”⁶⁰. Niezależnie od oceny ostatnio przytoczonego postulatu w ogóle, stwierdzić wypada, że w kodeksie cywilnym pojęcie „jednostka organizacyjna” występuje właśnie w zdefiniowanym wyżej znaczeniu „techniczno-legislacyjnym”. Jest pojęciem na tyle pierwotnym, że nie znaczy w zasadzie nic, co najwyżej tyle co: „twór prawny” (a nie: społeczny). Równie dobrze przepis art. 33 k.c. mógłby zatem stanowić, że „wszystko to”, czemu „przepisy szczególne przyznają osobowość prawną” jest osobą prawną. Taka formuła przepisu byłaby niewątpliwie niezręczna, jego znaczenie byłoby jednak zachowane. Identycznie należy postrzegać znaczenie pojęcia „jednostka organizacyjna” na tle art. 33¹ k.c.

Skoro określenie „jednostka organizacyjna” oznacza po prostu „coś” (czyli: „nic”), pojęcie to w oczywisty sposób nie nadaje się do rozstrzygania, czy dany „twór” jest, czy też nie jest „jednostką organizacyjną”. Samo pojęcie „jednostka organizacyjna” nie daje bowiem żadnych wskazań w przedmiocie kryteriów, według których należałoby oceniać, co stanowi wymaganą „całość organizacyjną”⁶¹. Chcąc kryteria takie stosować, musimy – „uzupełniając” ustawę – sami kryteria takie stworzyć. Jest to zadanie o tyle utrudnione, że to prawo pozytywne decyduje o podmiotowości. Jak przy tym słusznie zauważono jeszcze przed wojną, „cała historia prawa służy za dowód formalnej niezależności ustawodawcy przy nadawaniu kwalifikacji osobie”⁶². Z kolei „różnorodność istot,

⁵⁹ W. G ó r e c k i, *Podmiotowość prawna spółki cywilnej. Zagadnienia wybrane*, Kwartalnik Prawa Prywatnego 1999, nr 3, s. 506.

⁶⁰ W. K u b a l a, *Glosa...*, s. 14. Podobnie, jak się wydaje, W. G ó r e c k i, *Podmiotowość prawna...*, s. 506.

⁶¹ Jak pisał J. F i l i p e k (*O podmiotowości administracyjnej*, Państwo i Prawo 1961, nr 2, s. 208): „jeżeli [...] weźmiemy za punkt wyjścia ustaleń dotyczących podmiotowości administracyjno-prawnej cechy organizacyjne i będziemy chcieli przyznać ją określonego rodzaju organizacyjnym całościom, staniemy niewątpliwie przed dużymi trudnościami w związku z koniecznością ustalenia kryteriów, według których będziemy chcieli oceniać, co stanowi wymaganą całość organizacyjną”.

⁶² Ż. S t a l e w, *Spółka jawna...*, s. 379.

które prawo traktowało i nadal traktuje jako podmioty praw i zobowiązań [...] wykazuje w sposób najoczywistszy normatywną niezależność tego traktowania od wewnętrznej treści odpowiednich istot”⁶³.

5. Przyznanie przez ustawę zdolności prawnej jednostkom organizacyjnym niebędącym osobami prawnymi

Jakkolwiek rozumieć termin „jednostka organizacyjna” występujący w art. 33¹ § 1 k.c., jest oczywiste, że przepis ten odnosi się wyłącznie do wyróżnionych ustawą jednostek organizacyjnych, którym stosowne przepisy prawne przyznały zdolność prawną⁶⁴. W literaturze prezentowany jest pogląd, że „przy ustalaniu listy tych jednostek mogą pojawić się wątpliwości zwłaszcza wtedy, gdy przyznanie zdolności prawnej danej jednostce organizacyjnej nie nastąpiło w sposób wyraźny”⁶⁵. Inni autorzy słusznie wskazują jednak, że taki właśnie „wyraźny” przepis jest konieczny⁶⁶. Zdaniem jeszcze innego autora, nie jest konieczne „użycie jakichś sakramentalnych słów ograniczających zastosowanie przyjętych reguł wykładni prawa”⁶⁷. Z ostatnią wypowiedzią można się zgodzić tylko o tyle, o ile nie będzie ona oznaczać dowolności, zbliżającej nas do stanowiska A. Kleina⁶⁸, który zakładał, że dla uzyskania statusu osoby prawnej (tu: ułomnej osoby prawnej czy osoby ustawowej) wystarczy „uregulowanie przez porządek prawny tworzenia i zasad występowania w obrocie struktury podmiotowej (podmiotowego stosunku prawnego, z którym łączy się odrębną podmiotowość)”⁶⁹.

⁶³ Tamże.

⁶⁴ Zob. Uzasadnienie projektu z dnia 26 października 2000 r., Przegąd Legislacyjny 2000, nr 4, s. 161.

⁶⁵ M. P a z d a n, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Suplement...*, s. 8; t e n ż e, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, t. I, wyd. 5, Warszawa 2008, s. 186.

⁶⁶ Zob. J. F r a c k o w i a k, *Instytucje prawa handlowego...*, s. 26 (w przypisie 25); S. W ł o d y k a, *Problem osobowych spółek w organizacji*, Rejent 2003, nr 6, s. 275.

⁶⁷ Z. R a d w a Ń s k i, *Podmioty prawa cywilnego...*, s. 6.

⁶⁸ Zob. A. K l e i n, *Ewolucja instytucji osobowości prawnej*, [w:] *Tendencje rozwoju prawa cywilnego*, red. E. Łętowska, Wrocław 1983, s. 155.

⁶⁹ Podobnie J. F r a c k o w i a k, *Instytucje prawa handlowego...*, s. 26 (w przypisie 25). Odmiennie K. J. M a t u s z y k (*Zagadnienie ułomnych osób prawnych w świetle art. 33¹ KC*, [w:] *Wybrane zagadnienia prawa cywilnego*, red. M. Warciński, K. Zaradkiewicz, Warszawa 2006, s. 214), którego zdaniem posiadanie przymiotu zdolności prawnej można

Oceniając przepis art. 6 zd. 2 u.w.l. przez pryzmat art. 33¹ § 1 k.c., przyznać trzeba, że ten pierwszy przepis *expressis verbis* nie nazywa kwalifikacji nadawanej wspólnocie mieszkaniowej zdolnością prawną. Przepis art. 6 zd. 2 u.w.l. stanowi natomiast, że wspólnota mieszkaniowa „może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania”. W ogóle jednak w naszym systemie prawnym brak jest przepisów szczególnych, które w sposób wyraźny stwierdzałyby: „jednostka X posiada zdolność prawną” czy też „z chwilą... jednostka Y posiada zdolność prawną”⁷⁰. Stąd w piśmiennictwie sformułowano postulat, by „poczynić próbę znalezienia jednolitego sformułowania, które bez wątpliwości wskazywałoby na przyznanie zdolności prawnej przez ustawę”⁷¹. Funkcją regulacji art. 33¹ § 1 k.c. jest jednak „ucywilizowanie” koncepcji zakładającej funkcjonowanie „trzeciej kategorii podmiotów” i odniesienie jej wyłącznie do tych jednostek, które w myśl wyraźnego przepisu „mogą nabywać prawa i zaciągać zobowiązania”⁷². Póki co wydaje się, że właśnie przepisy posługujące się podobną formułą ma na uwadze art. 33¹ § 1 k.c. Obok art. 6 zd. 2 u.w.l. chodzi zatem o art. 8 k.s.h.⁷³, art. 1 ust. 2 rozporządzenia Rady (EWG) nr 2137/85 z dnia 25 lipca 1985 r. w sprawie europejskiego ugrupowania interesów gospodarczych (EUIG)⁷⁴, art. 11 § 1

przypisać „o ile taką intencję da się wydedukować z całokształtu przepisów prawa cywilnego regulujących sytuację danej jednostki organizacyjnej”.

⁷⁰ Na skutek uchylenia art. 36 k.c., do niedawna zresztą (zanim wprowadzono art. 33¹ k.c.) kodeks cywilny rezerwował i pojęcie zdolności prawnej dla osób fizycznych, zakładając jak widać, że zdolność prawna i „bycie osobą” są tożsame – tak np. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne...*, s. 206.

⁷¹ K.J. Matuszuk, *Glosa...*, s. 131. Nie wydaje się jednak, by realne było zrealizowanie powyższego postulat.

⁷² Por. M. Paźdzan, *Podmioty bez osobowości prawnej po nowelizacji kodeksu cywilnego z 2003 roku*, [w:] *W kręgu teoretycznych i praktycznych aspektów prawoznawstwa, Księga Jubileuszowa Profesora Bronisława Ziemiánina*, red. M. Zieliński, Szczecin 2005, s. 96.

⁷³ Zgodnie z przywołanym przepisem, „spółka osobowa może we własnym imieniu nabywać prawa, w tym własność nieruchomości i inne prawa rzeczowe, zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana”.

⁷⁴ Dz.Urz. UE L 199/1 z 1985; polskie nieoficjalne tłumaczenie – Dz.Urz.UE.WS rozdział 17, tom 1, s. 83. Zgodnie z przywołaną regulacją „ugrupowanie [...] posiada we własnym imieniu zdolność do nabywania praw i zaciągania zobowiązań wszelkiego rodzaju, do zawierania umów lub dokonywania innych czynności prawnych oraz do pozywania i bycia pozywanym”.

k.s.h.⁷⁵ oraz art. 106 ust. 1 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o działalności ubezpieczeniowej⁷⁶. *De lege lata*⁷⁷ zatem przepis art. 33¹ k.c. odnosi się – oprócz wspólnot mieszkaniowych – do handlowych spółek osobowych, europejskich ugrupowań interesów gospodarczych z siedzibą w Polsce⁷⁸, spółek kapitałowych w organizacji (w tym do spółek europejskich w organizacji z siedzibą w naszym kraju⁷⁹), jak również do głównych oddziałów zagranicznych zakładów ubezpieczeń⁸⁰. Kwestionowanie przez jednego z autorów treści art. 106 ust. 1 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o działalności ubezpieczeniowej, jako przyznającego temu ostatniemu zdolność prawną⁸¹, przypomina kwestionowanie osobowości prawnej Rzecznika Praw Ubezpieczonych, przed czym słusznie autor ten się wzbraniał⁸².

⁷⁵ Przepis ten stanowi: „Spółki kapitałowe w organizacji, o których mowa w art. 161 i art. 323, mogą we własnym imieniu nabywać prawa, w tym własność nieruchomości i inne prawa rzeczowe, zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywane”.

⁷⁶ Dz.U. Nr 124, poz. 1152 ze zm. Wskazany przepis, powtarzając sformułowania z art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o działalności ubezpieczeniowej (Dz.U. z 1996 r. Nr 11, poz. 62 ze zm.), stanowi: „Główny oddział [zakładu ubezpieczeń z państwa niebędącego państwem członkowskim Unii Europejskiej – por. art. 2 pkt 3 ustawy] może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywany”.

⁷⁷ Na ewentualną możliwość uzupełnienia katalogu jednostek organizacyjnych z art. 33¹ k.c. wskazują 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...*, s. 138 oraz J. F r a c k o w i a k, *Instytucje prawa handlowego...*, s. 27.

⁷⁸ Zob. K. B i l e w s k a, K. S o b u r a, *Osoby ustawowe (art. 33¹ KC)*, Edukacja Prawnicza 2005, nr 10, s. 35 oraz K.J. M a t u s z y k, *Zagadnienie...*, s. 224.

⁷⁹ Na podstawie art. 11 § 1 k.s.h. w związku z art. 15 ust. 1 rozporządzenia Rady (WE) nr 2157/2001 z dnia 8 października 2001 r. w sprawie statutu spółki europejskiej (SE), Dz.Urz. UE L 294/1 z 10 listopada 2001 r. (polskie wydanie specjalne, Dz.Urz.UE.WS, rozdział 6, tom 4, s. 251). Zob. bliżej K. B i l e w s k a, K. S o b u r a, *Osoby ustawowe...*, s. 35-36 oraz K.J. M a t u s z y k, *Zagadnienie...*, s. 225.

⁸⁰ Zob. art. 106 ust. 1 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o działalności ubezpieczeniowej (Dz.U. Nr 124, poz. 1152). Zob. też K.J. M a t u s z y k, *Status cywilnoprawny głównego oddziału...*, s. 15 i nast.; t e n ż e, *Zagadnienie...*, s. 227.

⁸¹ Zob. J. F r a c k o w i a k, [w:] *System...*, s. 1096. Zdaniem autora „przepis ten nie tyle oznacza przyznanie zdolności prawnej takiemu oddziałowi, co nazbyt skrótowe i w istocie mylące określenie warunków wykonywania w Polsce zdolności prawnej oraz zdolności do czynności prawnych zagranicznego zakładu ubezpieczeń [...]”.

⁸² Zob. wyżej, przypis nr 40.

6. Wspólnota mieszkaniowa – ogół właścicieli i zarazem jednostka organizacyjna w rozumieniu art. 33¹ k.c.

Aby ostatecznie rozprawić się z wypowiedziami odmawiającymi wspólnocie mieszkaniowej statusu jednostki organizacyjnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, należy zmierzyć się z pozorną sprzecznością między dwoma zdaniem ujętymi w art. 6 u.w.l. Zgodnie z art. 6 zd. 1. wspólnotę mieszkaniową tworzy „ogół właścicieli, których lokale wchodziły w skład określonej nieruchomości”. Art. 6 ust. 2 ustawy, zgodnie z zapatrywaniem bronionymi w niniejszym artykule, przyznaje wspólnocie mieszkaniowej zdolność prawną.

Zdaniem jednego z autorów, ujęcie traktujące wspólnotę mieszkaniową jako jednostkę organizacyjną „pozostaje w oczywistej sprzeczności z art. 6 zd. 1 ustawy o własności lokali, który za wspólnotę uznaje ogół właścicieli lokali ją tworzących”⁸³. Równie dobrze jednak kwestionować by można osobowość prawną gminy⁸⁴, stowarzyszenia⁸⁵ czy spółdzielni⁸⁶. W świetle odpowiednich definicji gmina to przecież wspólnota samorządowa (mieszkańcy gminy), a zarazem odpowiednie terytorium⁸⁷, stowarzyszenie jest „dobrowolnym, samorządnym, trwałym zrzeszeniem o celach niezarobkowych”⁸⁸, a spółdzielnia „dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym [...]”⁸⁹. „Definicja” wspólnoty mieszkaniowej, zawarta w art. 6 zd. 1 u.w.l. jest bowiem, podobnie jak wyżej przytoczone definicje, definicją socjologiczną, której nie należy mieszać z prawną konstrukcją wspólnoty

⁸³ J. Piśuliński, [w:] *System...*, s. 287 (przypis 266).

⁸⁴ Zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.): „Gmina posiada osobowość prawną”.

⁸⁵ Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 7 kwietnia 1989 r. – Prawo o stowarzyszeniach (tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 79, poz. 855 ze zm.): „Stowarzyszenie uzyskuje osobowość prawną [...] z chwilą wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego”.

⁸⁶ Zgodnie z art. 11 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.): „Spółdzielnia nabywa osobowość prawną z chwilą wpisania jej do Krajowego Rejestru Sądowego”.

⁸⁷ Zgodnie z art. 1 ustawy o samorządzie gminnym: „1. Mieszkańcy gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową. 2. Ilekroć w ustawie jest mowa o gminie, należy przez to rozumieć wspólnotę samorządową oraz odpowiednie terytorium”.

⁸⁸ Por. art. 2 ustawy – Prawo o stowarzyszeniach.

⁸⁹ Por. art. 1 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze.

mieszkaniowej, w tym z kwalifikacją wspólnoty jako podmiotu prawa (art. 6 zd. 2 u.w.l.)⁹⁰. Okoliczność, że mieszanie tych sfer prowadzi do nieporozumień, wyjaśniał niemal wiek temu Stefan Grzybowski w swoich rozważaniach nad istotą spółdzielni. Autor ten zwracał uwagę, że od spółdzielni jako „tworu socjalnego” należy odróżniać spółdzielnię jako „twór prawny”⁹¹.

W związku z tym, że art. 6 zd. 2. u.w.l. przyznaje wspólnocie mieszkaniowej zdolność prawną, wspólnota mieszkaniowa należy do kategorii „jednostek organizacyjnych, posiadających zdolność prawną”. Badanie czegokolwiek więcej w tej materii, w szczególności rozważania co do posiadania przez wspólnotę mieszkaniową statusu „jednostki organizacyjnej”, nie mają, przynajmniej na użytek art. 33¹ k.c., żadnego sensu. Na tle tego przepisu wystarczy, że istnieje przepis, który przyznaje określonej jednostce zdolność prawną oraz, co oczywiste, że owa „jednostka” nie jest człowiekiem⁹².

⁹⁰ Podobnie J. Frąckowiak, *Charakter prawny...*, s. 9 (przypis 11).

⁹¹ Zob. S. Grzybowski, *Ze studiów nad osobowością prawną. Powstanie, rozwiązanie i likwidacja spółdzielni*, Przegląd Notarialny 1930, nr 9, s. 2.

⁹² W tym zakresie w pełni zgodzić się należy z J. Frąckowiakiem, (*Jednostka organizacyjna...*, s. 901).