

**Adam Doliwa**

Prof. nadzw. dr hab., Uniwersytet w Białymstoku

## **Uwagi o zakresie zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej (na tle wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2015 r. I CSK 312/14)**

Należy wyjść od założenia, że zdolność prawna jest atrybutem podmiotów prawa cywilnego, normatywnym, formalnym warunkiem uznania podmiotowości jednostek ludzkich i jednostek organizacyjnych. Każdy człowiek od chwili urodzenia ma zdolność prawną (art. 8 § 1 k.c.), natomiast jednostki organizacyjne, mogące być podmiotami stosunków cywilnoprawnych, to osoby prawne (czyli jednostki organizacyjne, o których mowa w art. 33 k.c., wyposażone w osobowość prawną) oraz inne, niebędące osobami prawnymi jednostki organizacyjne, którym ustawa przyznaje zdolność prawną (ale już nie, bądź jeszcze nie, osobowość prawną; zob. art. 33<sup>1</sup> § 1 k.c.).

Zdolność prawna jest atrybutem i kwalifikacją podmiotu prawnego, którą rozumie się jako jego subiektywną zdatność oraz prawnie obiektywną możliwość posiadania uprawnień oraz obowiązków cywilnoprawnych<sup>1</sup>. Za kluczowe dla zrozumienia istoty pojęcia zdolności prawnej uznaje się stwierdzenie, że zdolność prawna podmiotów prawa cywilnego jest abstrakcyjna<sup>2</sup> i że jest zdolnością potencjalnego stawania w roli podmiotu dowolnego stosunku cywilnoprawnego<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Zob. J. Kosik, *Zdolność prawna państwowych osób prawnych w zakresie prawa cywilnego*, Warszawa 1963, s. 16; M. Pazdan, [w:] *System prawa prywatnego*, t. 1: *Prawo cywilne – część ogólna*, red. M. Safjan, Warszawa 2007, s. 914.

<sup>2</sup> Zob. M. Pazdan, *Zdolność prawna*, [w:] *Wielka encyklopedia prawa*, red. E. Smoktunowicz, C. Kosikowski, Warszawa–Białystok 2000, s. 1268–1269; A. Klein, *Zdolność prawna, zdolność do czynności prawnych i inne zdolności a klasyfikacja zdarzeń prawnych*, „Studia Cywilistyczne” 1969, t. XIII–XIV, s. 163 i nast.; M. Wach, *Status ulomnych osób prawnych w polskim prawie cywilnym*, Warszawa 2008, s. 15 i nast.

<sup>3</sup> Zob. J. Frąckowiak, [w:] *System prawa prywatnego...*, *op. cit.*, s. 1028.

Jednostką organizacyjną wyposażoną w zdolność prawną – przynajmniej taki jest przeważający pogląd doktryny – jest wspólnota mieszkaniowa, gdyż w myśl art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali wspólnota mieszkaniowa, którą tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana.

Na tle powyższych ustaleń teoretycznych rozważyć warto stanowisko Sądu Najwyższego, który w wyroku z dnia 26 czerwca 2015 r. (I CSK 312/14) nie tylko rozstrzygnął o roszczeniach stron w danym stanie faktycznym, ale także sformułował ogólny pogląd, w myśl którego: „Brak podstaw do uznania, iż zdolność prawna wspólnoty jest ograniczona. Wspólnota mieszkaniowa może podejmować decyzje także w sprawach tego fragmentu nieruchomości, który formalnie do niej nie należy, ale jest przedmiotem współwłasności jej członków”.

Sąd Najwyższy rozpoznawał skargę kasacyjną pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej od wyroku Sądu Apelacyjnego. Przed sądami powszechnymi toczył się proces z powództwa wskazanej osoby fizycznej (właściciela lokalu), wniesionego przeciwko Wspólnocie, o uchylenie określonych trzech uchwał podjętych przez właścicieli lokali. Powód wniósł apelację od wyroku Sądu Okręgowego, wskutek czego Sąd Apelacyjny zaskarżony wyrok zmienił i uchylił jedną wskazaną w orzeczeniu uchwałę. W pozwie zakwestionowano zgodność z prawem trzech uchwał; Sąd Apelacyjny uchylił uchwałę nr 3/2011 podjętą w sprawie przyjęcia planu gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej na rok 2011 i ustalenia wysokości opłat w nieruchomości wspólnej Wspólnoty oraz, co istotne, opłat za miejsca garażowe i parking.

W tym miejscu podkreślić należy znaczenie okoliczności faktycznej (i prawnej zarazem), którą ustalił Sąd Najwyższy, a która wynika z tego, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa „obejmuje kompleks budynków, do którego należą garaż podziemny, parking naziemny i ciągi komunikacyjne. Garaż podziemny, parking i ciągi komunikacyjne położone są na nieruchomości, którą pozwana wspólnota nie zarządza. Udziały we współwłasności tych nieruchomości przysługują tylko niektórym spośród właścicieli, którzy tworzą wspólnotę. Powód [...] jest właścicielem wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr [...] położonego przy ul. J. [...], i współwłaścicielem nieruchomości, na której znajdują się budynki, nie jest natomiast współwłaścicielem pozostałych nieruchomości, na których znajdują się garaż podziemny i parking naziemny”.

Na marginesie wypada jedynie podnieść, że trudno zgodzić się z ujęciem, że wspólnota obejmuje kompleks budynków, do którego należą garaż podziemny, parking naziemny i ciągi komunikacyjne. Kluczowe w polskim

prawie elementy konstrukcyjne instytucji odrębnej własności lokali to, jak wiadomo, element prawnoosobowy i element prawnorzeczowy; pierwszy to wspólnota mieszkaniowa (art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.), drugi zaś to współwłasność (albo współużytkowanie wieczyste) nieruchomości wspólnej (zob. art. 3, art. 3a i art. 4 ust. 3 ustawy o własności lokali)<sup>4</sup>. Choć muszą one występować łącznie, to nie należy ich ze sobą mieszać. Wspólnota mieszkaniowa, jako kategoria podmiotowa (o co najwyżej *quasi* korporacyjnym charakterze), obejmuje wyłącznie właścicieli lokali wchodzących w skład danej nieruchomości wspólnej. Natomiast nieruchomość wspólna, jako kategoria przedmiotowa, obejmuje wyłącznie grunt, na którym posadowiono budynek (oraz części wspólne budynku), w którym znajdują się lokale, co do których ustanowiono odrębną własność. Tak więc z jednej strony wspólnota mieszkaniowa nie może obejmować kompleksu budynków, zaś ze strony drugiej nieruchomość wspólna właścicieli lokali nie może obejmować innych nieruchomości (znajdujących się poza gruntem wspólnym dla wszystkich członków wspólnoty).

Istotne jest natomiast to, że w sprawie, którą kończy omawiany wyrok Sądu Najwyższego, tworzący wspólnotę mieszkaniową, ogół właścicieli lokali połączony jest węzłem prawnym współwłasności nieruchomości wspólnej. Z kolei niektórzy właściciele, wśród ogółu wchodzącego w skład wspólnoty, są współwłaścicielami nieruchomości sąsiedniej, na której urządzono garaż podziemny i parking naziemny. Pierwszy stosunek współwłasności ma charakter przymusowy, drugi zaś to przypadek współwłasności zwykłej, która w każdym czasie może być zniesiona i która nie pozostaje w związku prawnym z prawem odrębnej własności lokalu. ]Współwłaścicielem nieruchomości pierwszej, wspólnej, może być tylko właściciel lokalu, zaś udział w garażu podziemnym i naziemnym parkingu może należeć do jakiegokolwiek podmiotu.

Przedmiotowa uchwała, uchylona na mocy wyroku Sądu Apelacyjnego jako sprzeczna z prawem, w odniesieniu do wszystkich właścicieli lokali ustalała po pierwsze, zobowiązanie do uiszczania (w podanej kwotowo wysokości) miesięcznych opłat zaliczkowych na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, a po drugie zobowiązanie do uiszczania określonych miesięcznych opłat od miejsca w garażu podziemnym i od miejsca postojowego na parkingu naziemnych. To drugie zobowiązanie adresowane było tylko do tych właścicieli lokali, którzy byli jednocześnie współwłaścicielami nieruchomości, na której funkcjonował garaż podziemny i parking. Plan

<sup>4</sup> Zob. J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 32 i nast. Zob. też J. Ignatowicz, *Podstawowe założenia ustawy o własności lokali*, „Przegląd Sądowy” 1994, nr 11–12; M. Nazar, *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne*, Lublin 1995, s. 34–46.

gospodarczy, stanowiący załącznik do podjętej uchwały, zestawiał odrębnie planowane koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, miejsc garażowych i miejsc postojowych.

Sąd Apelacyjny uznał racje powoda podnoszącego w apelacji, że omówiona wyżej uchwała podlega uchyleniu na podstawie art. 25 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali, albowiem jest ona niezgodna z przepisami prawa. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, przedmiotowa uchwała narusza art. 22 w zw. z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Zgodnie z art. 22 ust. 2 u.w.l. do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Zaś z art. 22 ust. 3 pkt 2 i 3 u.w.l. wynika, że czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności przyjęcie rocznego planu gospodarczego oraz ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu. Zaskarżona uchwała nr 3/2011 dotyczyła spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu, więc musiała zostać podjęta przez pozwaną Wspólnotę.

Zgodnie z art. 6 u.w.l. wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Ponieważ osobowość prawna jest cechą normatywną, zaś z powołanego przepisu i innych przepisów ustawy o własności lokali nie wynika, aby ustawodawca wyposażył wspólnoty mieszkaniowe w osobowość prawną, są one bowiem rodzajem jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej. Z art. 6 u.w.l. wynika natomiast, że wspólnota mieszkaniowa dysponuje zdolnością prawną (może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania) i zdolnością sądową (może pozywać i być pozwana). Przyjęcie, że wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem stosunków cywilnoprawnych oznacza, że może ona posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali (własny majątek). Sąd Apelacyjny podkreślił przy tym, że w skład tego majątku mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną.

Według Sądu Apelacyjnego z powyższego wynika, że wspólnota mieszkaniowa nie może być podmiotem praw i obowiązków innych niż związanych z zarządem nieruchomością wspólną. Jest ona powołana do decydowania wyłącznie o sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej, natomiast nie posiada kompetencji do decydowania o sprawach dotyczących lokali, stanowiących indywidualną własność poszczególnych właścicieli lokali, a tym bardziej o sprawach dotyczących sąsiednich nieruchomości (jak to miało miej-

sce w zaskarżonej uchwale). W konsekwencji zaskarżona uchwała podlegała uchyleniu jako sprzeczna z art. 6 ustawy o własności lokali, albowiem rozstrzygała ona o planowanych kosztach utrzymania nieruchomości sąsiednich, a także o wysokości zaliczkowych opłat obowiązujących współwłaścicieli tych nieruchomości.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ma znaczenia, czy plan gospodarczy na rok 2011, stanowiący załącznik do podjętej uchwały, obejmował odrębnie planowane koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, miejsc garażowych i miejsc postojowych, czy też nie. O niezgodności z prawem powyższej uchwały przesądza już sam fakt podjęcia przez pozwaną Wspólnotę uchwały w sprawach niezwiązanych z zarządem nieruchomością wspólną, tj. w sprawach zarządu nieruchomościami sąsiednimi, co nie należało do jej właściwości i nie było objęte jej zdolnością prawną. Oceny tej nie zmienia fakt funkcjonalnego powiązania tych nieruchomości z nieruchomością wspólną. Nieruchomości te mają bowiem współwłaścicieli, którzy powinni sprawować nad nimi zarząd na zasadach wynikających z Kodeksu cywilnego. Co do wzajemnych rozliczeń nie ma przeszkód aby współwłaściciele nieruchomości sąsiednich obciążali pozwaną Wspólnotę wynagrodzeniem za korzystanie z nich przez członków tej Wspólnoty, gdyż stanowiłoby ono koszt zarządu nieruchomością wspólną. Również pozwana Wspólnota mogłaby obciążać współwłaścicieli nieruchomości sąsiednich określoną częścią ponoszonych opłat (np. za energię elektryczną) na podstawie zawartej przez strony umowy. Natomiast z powołanych wyżej przyczyn, za sprzeczne z prawem należy uznać rozstrzygnięcie o wysokości tychże opłat w uchwale Wspólnoty Mieszkaniowej.

W skardze kasacyjnej pozwana wspólnota zarzuciła, że doszło do naruszenia prawa materialnego. Po pierwsze naruszenia art. 6 oraz art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że ograniczenie zdolności prawnej wspólnot mieszkaniowych do praw i obowiązków związanych z nieruchomością wspólną oznacza, iż wspólnota nie jest uprawniona do wskazania w uchwale kosztów utrzymania nieruchomości sąsiednich, których wysokość została uchwalona przez ich współwłaścicieli, podczas gdy w przypadku kiedy nie ma możliwości prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bez właściwego utrzymania sąsiednich nieruchomości, zdolność wspólnot mieszkaniowych obejmuje możliwość wskazywania tego typu danych w uchwałach wspólnoty oraz rozliczaniach tych kosztów przez zarząd wspólnoty, wobec zgody współwłaścicieli tych nieruchomości oraz braku innego podmiotu mogącego dokonać tego typu rozliczenia. Ponadto, po drugie, art. 201 k.c. przez jego niezastosowanie oraz uznanie, że podjęcie przedmiotowej uchwały było jedynie wyrazem woli wspólnoty mieszkaniowej, która nie była kompetentna

do rozstrzygnięcia o wysokości opłat dotyczących nieruchomości sąsiednich, których zarząd powinien być sprawowany przez współwłaścicieli na zasadach określonych w kodeksie cywilnym, podczas gdy oprócz członków wspólnoty uchwała ta została zaakceptowana przez większość współwłaścicieli tych nieruchomości, i to oni, zdaniem pozwanej wspólnoty, określili koszty dotyczące poszczególnych nieruchomości.

Sąd Najwyższy przede wszystkim nie zgodził się z poglądem, że w sprawie pozwana wspólnota mieszkaniowa nie miała zdolności prawnej do podjęcia zakwestionowanej uchwały. Sąd Najwyższy podniósł, że zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania. Stwierdził przy tym, że po wprowadzeniu do kodeksu cywilnego art. 33<sup>1</sup> w doktrynie i orzecznictwie powszechnie przyjmuje się, że oznacza to nic innego jak przyznanie przez ustawę określonej jednostce organizacyjnej zdolności prawnej. Myśl tę, poprzez odwołanie się do innych orzeczeń Sądu Najwyższego, podkreślił stwierdzając, że wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku.

W ocenie Sądu Najwyższego posiadanie zdolności prawnej decyduje o tym, że mamy do czynienia z osobą. Aktualnie w związku z tym możemy na tle prawa polskiego wyróżnić trzy osoby: fizyczną, prawną oraz jednostkę organizacyjną, która nie jest osobą prawną, ale której ustawa przyznaje zdolność prawną. Skoro nie jest to osoba prawna, a posiada – tak jak osoba fizyczna i prawna – zdolność prawną, to, zdaniem Sądu Najwyższego, nie jest to żadna ułomna osoba prawna, ale osoba ustawowa. Sąd Najwyższy przyjął, że zdolność prawna oznacza, że ten, kto ją posiada, może być podmiotem w zasadzie każdego stosunku prawnego i wynikającego z niego prawa. Tylko wyraźny przepis ustawy może w określonej sytuacji ograniczyć możliwość nabycia konkretnego prawa lub obowiązku. Wspólnota mieszkaniowa, jako osoba ustawowa, skoro posiada zdolność prawną może być co do zasady podmiotem każdego stosunku prawnego lub prawa.

Przyznanie wspólnocie mieszkaniowej zdolności prawnej, w ocenie Sądu Najwyższego, stawia pod znakiem zapytania wykładnię przepisów prawa, zgodnie z którą jej zdolność prawna jest co do zasady ograniczona. Stanowisko takie prowadzi do pozbawienia zdolności prawnej jej najważniejszego waloru praktycznego. Zdaniem Sądu Najwyższego w przypadku, gdy uznajemy, że ktoś ma zdolność prawną – nie musimy badać czy w konkretnej sytuacji może on być podmiotem określonego stosunku prawnego lub prawa, bo o tym przesądza sam fakt posiadania zdolności prawnej. Uznanie zaś, że zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną prowa-

dzi do konieczności rozważania w wielu sprawach, czy określony stosunek prawny lub prawo wiąże się z takim zarządem. W konsekwencji pojawiają się dodatkowe problemy, które muszą rozstrzygać sądy, z Sądem Najwyższym włącznie. O tym, że problemów tych jest bardzo wiele świadczy to, że w ciągu kilku lat Sąd Najwyższy musiał się już wypowiedzieć wielokrotnie na temat zakresu zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej<sup>5</sup>. Sąd Najwyższy podniósł, że uznanie, iż zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej ma charakter specjalnej, ograniczonej zdolności prawnej budzi wątpliwości, jeżeli wziąć pod uwagę, że ustawodawca odstąpił od specjalnej zdolności osób prawnych usuwając z kodeksu cywilnego art. 36 k.c. Przepisy ustawy o odrębnej własności lokali, z których wywodzi się ograniczenie zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, można zaś rozumieć jako określenie przedmiotu jej działalności, który wyznacza przede wszystkim dozwolony zakres działania zarządu wspólnoty, a nie ogranicza jej zdolność prawną. Takie ich odczytanie pozwala uniknąć niekończących się sporów na temat kwestii – czy wspólnocie przysługuje zdolność do bycia podmiotem określonego stosunku prawnego lub prawa, a z drugiej strony zapobiega nadużywaniu przez jej zarząd kompetencji do reprezentowania wspólnoty, gdyż wobec właścicieli lokali może on ponosić odpowiedzialność za przekroczenie granic swojego umocowania.

Jednostki organizacyjne, w tym osoby prawne, mogą być co do zasady podmiotami wszelkich praw podmiotowych (zwłaszcza majątkowych) i zobowiązań w stosunkach cywilnoprawnych, jednakże ich wykonywanie (sfera zdolności do czynności prawnych) jest zdeterminowane charakterem, a zwłaszcza zadaniami i celem utworzenia (działania) danej jednostki organizacyjnej (osoby). Chociaż uchylony został przepis statuujący tzw. specjalną zdolność osób prawnych (art. 36 k.c.), to także dziś, jak zauważa E. Gniewek, „z odrębnych przepisów szczególnych może wynikać ograniczenie zakresu zdolności prawnej wyspecjalizowanych osób prawnych”<sup>6</sup>. Zasada korzystania ze zdolności prawnej, w sposób zgodny z interesem jednostek tworzących substrat osobowy jednostki organizacyjnej, jest aktualna nie tylko w odniesieniu do jednostek samorządu terytorialnego czy państwowych osób prawnych, jako podmiotów wyposażonych w osobowość prawną<sup>7</sup>, ale także w odniesieniu do innych jednostek organizacyjnych, w tym wspólnot mieszkaniowych.

<sup>5</sup> Zob. wyrok SN z dnia 14 marca 2013 I CSK 379/12, OSNC 2013/11/130; wyrok SN z dnia 15 maja 2014, IV CSK 470/13; wyrok SN z dnia 29 sierpnia 2013, I CSK 705/12; uchwałę SN z dnia 21 listopada 2013 r. III CZP 65/13, OSNC 2014/7-8/71; uchwałę SN z dnia 5 maja 2010 r., III CZP 117/09; uchwałę SN (7 sędziów) z dnia 29 stycznia 2014, III CZP 84/13, OSNC 20014, Nr 9, poz. 84.

<sup>6</sup> Zob. E. Gniewek, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 1–534*, t. I, red. E. Gniewek, Warszawa 2004, s. 121.

<sup>7</sup> Por. J. Kosik, *op. cit.*, s. 55 i nast.

Nakazuje to postawić pytanie, w odniesieniu do podmiotów cywilnoprawnych szczególnych – takich jak wspólnoty mieszkaniowe, o prawdziwość zakładanej na ogół w doktrynie tezy, że zdolność prawna przysługuje każdemu podmiotowi i w identycznym (w domyśle – nieograniczonym) zakresie<sup>8</sup>.

Podmiotowość, tak samo jak omawiana zdolność prawna, wynika z obowiązującego prawa w tym znaczeniu, że zdolność prawna przyznawana jest przez przepis ustawy. Zdolność prawna musi być traktowana jako „normatywna kwalifikacja” każdej w ten sposób personifikowanej, na gruncie prawa cywilnego, jednostki. Przyznawana przez prawo zdolność prawna jest atrybutem każdej osoby fizycznej, osoby prawnej i innej jednostki organizacyjnej podlegającej regulacji art. 33<sup>1</sup> k.c. i przez to stanowi kryterium uznania ich podmiotowości. Zdolność prawna nie jest natomiast prawem podmiotowym<sup>9</sup>. O zdolności prawnej w każdym razie rozstrzyga przepis prawa; zdolności prawnej nie traktuje się, nawet w odniesieniu do człowieka, jako podmiotu prawnego, jako cechy naturalnej, przyrodzonej. Zdolność prawną człowieka i jednostek organizacyjnych, a tym samym ich podmiotowość w zakresie prawa cywilnego ujmuje się jako ich cechę normatywną, której koncepcji nie przekreśla fakt, że ustawodawca – przyznając zdolność prawną – bierze pod uwagę istniejące i zmieniające się stosunki społeczno-gospodarcze<sup>10</sup>.

Podstawowa funkcja zdolności prawnej osoby fizycznej i jednostki organizacyjnej (w tym osoby prawnej), jako kryterium uznania ich podmiotowości, jest identyczna. Zdolność prawna prowadzi do podmiotowości w zakresie prawa cywilnego; zdolność prawną należy utożsamiać z podmiotowością cywilnoprawną. Z punktu widzenia zakresu – treści zdolność prawna osoby prawnej (innej jednostki organizacyjnej) różni się od zdolności prawnej osoby fizycznej; będąca jednostką organizacyjną osoba prawna nie może być podmiotem wszelkich praw, które mogą przysługiwać człowiekowi (np. z zakresu prawa rodzinnego i spadkowego). Z tego powodu określa się zdolność prawną osoby prawnej oraz zdolność prawną pozostałych jednostek organizacyjnych, jako zdolność prawną ograniczoną<sup>11</sup>. Osobowość prawna, jako atrybut osoby prawnej, ma szerszy zakres i funkcje niż zdolność prawna. Osobowość prawna – w relacji do osób fizycznych będących członkami korporacji czy twórcami zakładu albo fundacji – oznacza pełną odrębność w zakresie praw

<sup>8</sup> Zob. R. Gołąb, *Problematyka ograniczenia zakresu zdolności prawnej*, [w:] *Podmiotowość cywilnoprawna w prawie polskim. Wybrane zagadnienia*, red. E. Gniewek, „Acta Universitatis Wratislaviensis”, No. 3048, Prawo CCCIV, Wrocław 2008, s. 47–49 i s. 51.

<sup>9</sup> Tak M. Pazdan, [w:] *System prawa prywatnego...*, *op. cit.*, s. 914.

<sup>10</sup> Tak S. Grzybowski, *System prawa cywilnego*, t. I: *Część ogólna*, Ossolineum 1985, s. 283.

<sup>11</sup> Zob. E. Skowrońska-Bocian, *Prawo cywilne – część ogólna. Zarys wykładu*, Warszawa 2005, s. 107.



majątkowych i osobistych oraz odrębność w zakresie odpowiedzialności cywilnej i reprezentacji w obrocie prawnym (działanie przez organy).

Podmiotowość osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych w zakresie stosunków cywilnoprawnych wynika z przyznanej określonym strukturam zdolności prawnej, ale oznacza więcej niż tylko możliwość posiadania praw i obowiązków. Zdaniem S. Grzybowskiego, „konstrukcja zdolności prawnej nie wyczerpuje podmiotowych elementów stosunku prawnego”<sup>12</sup>. W tym miejscu przypomnieć można rozszerzoną koncepcję autonomiczności podmiotów cywilnoprawnych A. Stelmachowskiego, który konstrukcję podmiotowości opierał na zdolności prawnej (autonomiczność strukturalna) i zdolności do kształtowania swej sytuacji prawnej mocą własnych oświadczeń woli (autonomiczność funkcjonalna). Autonomiczność strukturalna podmiotów cywilnoprawnych wynika ze zdolności do bycia podmiotem praw i obowiązków, zaś ich autonomiczność funkcjonalna przejawia się z kolei w zdolności do stawania się (na gruncie zasady swobody umów) podmiotem określonych i konkretnych praw lub obowiązków. Ten ostatni fakt, to jest nabycie albo utrata prawa lub obowiązku cywilnoprawnego, następuje wskutek zajścia określonego zdarzenia prawnego, najczęściej wskutek dokonania czynności prawnej. Tak więc konstrukcję podmiotowości cywilnoprawnej określa także atrybut zdolności do działań prawnych<sup>13</sup>, której postacią jest zdolność do czynności prawnych.

O zakresie zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej przesądza ustawa, z której przepisów wynika nie tylko przedmiot i cel działania wspólnoty, ale także zasady wykonywania w tej mierze określonych kompetencji. Z całości kształtu rozwiązań ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali wynika raczej, że podmiotowość prawna wspólnoty mieszkaniowej nie polega na generalnym domniemaniu kompetencji, lecz raczej na założeniu *ultra vires*. Według takiej koncepcji działanie podmiotu prawnego poza przedmiotem i celem kompetencji, np. dokonana *ultra vires* czynność prawna, powinno być uznane za nieważne. Ważne są jedynie akty prawne jednostki organizacyjnej mieszczące się w granicach kompetencji (*intra vires*). Akty *ultra vires* wykraczają poza zdolność prawną korporacji<sup>14</sup>.

<sup>12</sup> *System prawa cywilnego...*, *op. cit.*, s. 283.

<sup>13</sup> Chodzi o działania wywołujące skutki cywilnoprawne. Postacią takich działań są czynności prawne. K.c. nie reguluje w sposób ogólny, tak jak czyni to w odniesieniu do zdolności do czynności prawnych w art. 11–22, szeroko pojmowanej zdolności do działań prawnych. Jako przykład regulacji szczegółowych działań wywołującej skutki prawne służyć mogą art. 415, 426, 428, 899, 930, 1010 k.c. Zob. szerzej S. Grzybowski, *op. cit.*, s. 284.

<sup>14</sup> Zob. J. Kosik, *op. cit.*, s. 58.

Jak wiadomo uczestnictwo we wspólnocie mieszkaniowej ma charakter pochodny względem prawa własności lokali wchodzących w skład określonej nieruchomości; nie można do wspólnoty wstąpić czy z niej wystąpić. Skutki te mogą zaistnieć tylko jako następstwo nabycia lub utraty prawa własności określonego lokalu. Tym samym członkiem wspólnoty, uprawnionym i obowiązany do zarządzania nieruchomością wspólną (głosowania nad uchwałami), może być tylko właściciel i to z racji tego, że jest współwłaścicielem nieruchomości wspólnej.

Nawet jeśli zgodzić się z założeniem, że zdolność prawna to atrybut podmiotowy o abstrakcyjnym charakterze, to tylko w tym znaczeniu, że w ogólności przesądza on o uznaniu jednostki organizacyjnej za podmiot prawny, za podmiot zdalny do tego, aby być uprawnionym lub zobowiązanym. Odrębną kwestią jest natomiast zdolność podejmowania aktów prawnych – te, moim zdaniem, mogą być istotnie podejmowane tylko *intra vires*, w sferze wyznaczonej przez przedmiot i cel działania. Odrębną z kolei kwestią jest zdolność wchodzenia w konkretne stosunki prawne. W szczególności nie mogą być uznane za ważne czynności prawne (np. uchwały wspólnoty mieszkaniowej), które miałyby rozstrzygać o prawach i obowiązkach podmiotów trzecich, w sferze cudzych praw podmiotowych. W takim wypadku nie tyle mamy do czynienia z ograniczeniem, co raczej z brakiem, końcem zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej.

Tym samym wnioskować można, że zdolność prawna wspólnoty jest nieograniczona ale w zakresie własnej sfery prawnej, którą wyznaczają prawa i obowiązki powstające w związku z czynnościami zarządu nieruchomością wspólną. Wspólnota mieszkaniowa może podejmować decyzje w sprawach nieruchomości, która do niej nie należy, a jest przedmiotem współwłasności jej członków, jednak nie w trybie uchwały, lecz na określonej podstawie prawnej, która ją upoważnia do ingerencji w cudzą sferę prawną (np. na podstawie umowy ze współwłaścicielami takiej nieruchomości). Tego rodzaju decyzje wspólnoty nie mogą zapadać w trybie określonym w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. w rozdziale o zarządzie nieruchomością wspólną, lecz na podstawie ogólnych przepisów prawa cywilnego.

W mojej ocenie, na gruncie nie tylko art. 6, ale systemowo – na gruncie całokształtu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, wspólnota mieszkaniowa jest przydatną, ale jednak tylko atrapą korporacji, nałożoną na fundament konstrukcyjny w postaci wspólności praw majątkowych (współwłasności nieruchomości wspólnej i odrębnej własności lokali). Organizacyjną podstawą działania wspólnoty mieszkaniowej jest prawo udziału we współwłasności (współużytkowania wieczystego) nieruchomości

wspólnej, a kluczowe znaczenie, jeśli chodzi o cel działania wspólnoty (jeśli przyjąć, że ma ona podmiotowość cywilnoprawną w rozumieniu art. 33<sup>1</sup> § 1 k.c.), są interesy właścicieli lokali.

Powyżej zarysowaną koncepcję teoretyczną statusu podmiotowego wspólnoty mieszkaniowej, polegającą na przyjęciu zdolności prawnej ograniczonej kompetencyjnie do spraw zarządu nieruchomością wspólną, zamierzał zresztą sankcjonować ustawodawca (przy założeniu, że projekt ustawy zostałby ostatecznie uchwalony).

Otóż w druku sejmowym nr 819 (wpłynął do Sejmu dnia 1 października 2012 r.)<sup>15</sup> zawarty jest poselski projekt ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, którego rozdział 6, zatytułowany: Zmiany w przepisach obowiązujących, zawiera art. 44, którego pkt 2 zmierzał do ustalenia brzmienia art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali: „Art. 6. 1. Ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład nieruchomości, stanowi wspólnotę mieszkaniową. 2. Właściciele lokali mogą nabywać prawa do majątku wspólnego właścicieli lokali i zaciągać zobowiązania dotyczące tego majątku w takim zakresie, w jakim jest to związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną. 3. Właścicielom lokali przysługują w ich majątku wspólnym udziały w takiej wielkości jak w nieruchomości wspólnej. 4. Wspólnota mieszkaniowa może pozywać i być pozywana w sprawach dotyczących praw i obowiązków związanych z zarządzeniem nieruchomością wspólną”<sup>16</sup>.

### Abstract

#### Notes on the legal capacity of homeowner associations (in the light of the judgement of the Supreme Court of Poland of 26 June 2015, I CSK 312/14)

This article examines the extent of the legal capacity of a homeowner association, in the light of the most recent judicial decisions. It presents a critical analysis of the view of the unlimited legal capacity of a homeowner association which is said to have exceeded the legal relationship resulting from the management of the real property common to the owners of individual premises.

**Key words:** Ownership of premises, homeowner association, legal capacity, carrier of rights

<sup>15</sup> Przebieg procesu legislacyjnego ilustruje grafika dostępna na stronie: <http://sejm.gov.pl/Sejm7.nsf/PrzebiegProc.xsp?nr=819> [dostęp: 31.05.2016].

<sup>16</sup> Zob. <http://sejm.gov.pl/Sejm7.nsf/druk.xsp?documentId=B54F0459FCDFD7A6C1257AA000365DF4> [dostęp: 31.05.2016].

### Streszczenie

#### **Uwagi o zakresie zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej (na tle wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2015 r. I CSK 312/14)**

Artykuł dotyczy zagadnienia zakresu zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej – na tle najnowszego orzecznictwa sądowego. W opracowaniu przedstawiono uwagi krytyczne na temat poglądu o nieograniczonym zakresie podmiotowości prawnej wspólnoty mieszkaniowej, która miałaby wykraczać poza stosunki prawne wynikające z zarządzania nieruchomością wspólną właścicieli lokali.

**Słowa kluczowe:** własność lokali, wspólnota mieszkaniowa, zdolność prawna, podmiot prawa