

Received: 22.01.2022
Accepted: 2.03.2022
Published: 31.03.2022

Roczniki Administracji i Prawa
Annals of The Administration and Law
2022, XX, z. 1: s. 215-230
ISSN: 1644-9126
DOI: 10.5604/01.3001.0015.9107
<https://rocznikiadministracjiiprawa.publisherspanel.com>

Kamil Majewski*
Nr ORCID: 0000-0003-3775-2815

STATUS PRAWNY WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ I ZASADY JEJ REPREZENTACJI NA TLE ORZECZNICTWA SĄDOWEGO¹

LEGAL STATUS OF THE RESIDENTIAL COMMUNITY IN JUDICIAL JUDGMENT

Streszczenie: Status prawny wspólnoty mieszkaniowej powołanej ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali wywołuje zarówno w ujęciu teoretycznym, jak i praktycznym szereg wątpliwości. W literaturze zdecydowana większość stanowisk opowiada się za przyznawaniem wspólnotom mieszkaniowym podmiotowości prawnej. Niemniej pojawiają się również poglądy przeciwne. W judykaturze skala rozbieżności jest znacznie mniejsza. Sądy polskie zajmują się tą problematyką od lat. Jednym z najnowszych wyroków rozstrzygającym kwestię statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej jest wyrok NSA z dnia 4 marca 2019 r. W niniejszym opracowaniu autor dowodzi, że wspólnota mieszkaniowa, o której mowa w art. 6 ustawy o własności lokali, jest jednostką organizacyjną, która nie posiada osobowości prawnej, ale posiada zdolność prawną, czyli jest jednostką organizacyjną w rozumieniu art. 331 k.c. Autor na poparcie swojego stanowiska przedstawia szereg argumentów, w tym także takie, które dotychczas nie były przywoływane w literaturze przedmiotu. W opracowaniu uwzględniono orzecznictwo Sądu Najwyższego, Naczelnego Sądu Administracyjnego, sądów administracyjnych i sądów powszechnych.

Słowa kluczowe: wspólnota mieszkaniowa, jednostka organizacyjna, osobowość prawna, zdolność prawna, zarządzanie nieruchomością wspólną

* mgr; Uniwersytet Śląski w Katowicach, Wydział Prawa i Administracji. Źródła finansowania publikacji: środki własne autora; e-mail: majewski.kamil.87@gmail.com

¹ W niniejszym opracowaniu zostanie omówiony przede wszystkim wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 marca 2019 r., II OSK 792/18, Legalis nr 1887696; dalej jako „wyrok NSA z dnia 4 marca 2019 r.” lub „wyrok NSA”.

Summary: The legal status of the residential community established by the Act of 24 June 1994 raises a series of doubts in both theoretical and practical terms. In literature, the vast majority of positions are in favor of granting legal subjectivity to residential communities. However, opposite views are also emerging. In jurisprudence, the scale of discrepancies is much smaller. Polish courts have been dealing with this issue for years. One of the latest judgments deciding on the legal status of a residential community is the judgment of the Supreme Administrative Court of March 4, 2019. In this article, the author proves that the residential community referred to art. 6 of the Act of 24 June 1994 is an organizational unit that does not have legal personality, but has legal capacity, i.e. an organizational unit within the meaning of Art. 33¹ of the Civil Code. The author, in support of his position, presents a series of arguments, including those that have not yet been cited in the literature. The study takes into account the jurisprudence of the Supreme Court, the Supreme Administrative Court, administrative courts and common courts.

Keywords: residential community, organizational unit, legal personality, legal capacity, common property management

UWAGI OGÓLNE

Wspólnoty mieszkaniowe zostały powołane ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali². U.o.w.l. określa sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną (art. 1 ust. 1 u.o.w.l.). Jednocześnie u.o.w.l. wskazuje, że w zakresie nieuregulowanym ustawą do własności lokali stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego³ (art. 1 ust. 2 u.o.w.l.). Powyższe założenie jest niezwykle użyteczne praktycznie. Nie ma bowiem wątpliwości co do tego, które przepisy prawa należy stosować w zakresie wykraczającym poza regulację tej ustawy⁴.

Wspólnota mieszkaniowa została zdefiniowana w art. 6 u.o.w.l. W pierwszej kolejności ustawodawca wskazał w tym przepisie, że wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. W dalszej części art. 6 u.o.w.l. przyznał tym podmiotom możliwość nabywania praw i zaciągania zobowiązań, a także pozywania i bycia pozywanym. Przyjęta konstrukcja jest na pozór nietypowa i stwarza trudności w określeniu statusu prawnego tego podmiotu⁵. W doktrynie formułuje się pogląd, wedle którego zdanie drugie art. 6 u.o.w.l. „zawiera podstawę

² Dz.U. z 2020 r., poz. 532; dalej jako „u.o.w.l.”

³ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r., poz. 1145); dalej jako „k.c.”

⁴ W zakresie szerokiego zastosowania k.c. do spraw związanych z własnością lokali i innymi kwestiami bezpośrednio lub pośrednio związanymi z tą problematyką por. wyrok NSA z dnia 19 stycznia 2011 r., II GSK 131/10, Legalis nr 340792; wyrok SA w Warszawie z dnia 9 lutego 2018 r., I ACa 1933/16, Legalis nr 1743823; wyrok SA w Warszawie z dnia 30 stycznia 2018 r., V ACa 158/17, Legalis nr 1820270; wyrok SA w Szczecinie z dnia 14 kwietnia 2016 r., I ACa 1005/15, Legalis nr 1482625; wyrok SA w Białymstoku z dnia 31 lipca 2015 r., I ACa 130/15, Legalis nr 1337684.

⁵ B. Jelonek-Jarco, *Komentarz do art. 6 ustawy o własności lokali*, [w:] K. Osajda (red.), *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, Warszawa 2019, Legalis.

prawną jej (wspólnoty mieszkaniowej – przyp. K.M.) uczestnictwa w obrocie cywilnoprawnym”⁶. Pogląd ten jest uzasadniony tym, że przytoczony fragment przepisu wymienia przymioty, które umożliwiają to uczestnictwo. Niemniej nie rozwiewa wszystkich wątpliwości dotyczących formy prawnej wspólnoty mieszkaniowej. Skoro u.o.w.l. nie zawiera przepisów udzielających odpowiedzi na to pytanie, a w zakresie nieuregulowanym w tej ustawie należy stosować przepisy k.c., to właśnie k.c. jest aktem prawnym, na gruncie którego należy klasyfikować wspólnotę mieszkaniową.

Powyższa problematyka jest doskonale znana zarówno doktrynie, jak i orzecznictwu sądowemu. Od lat dostrzegany jest w literaturze przedmiotu „spór” co do statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej, o której mowa w art. 6 u.o.w.l. Zdecydowana większość zaprezentowanych stanowisk opowiada się za przyznawaniem wspólnotom mieszkaniowym podmiotowości prawnej w formule tzw. ułomnych osób prawnych. Pomimo to analiza poszczególnych opracowań prowadzi do wniosku, że nie zostały podniesione wszystkie argumenty przemawiające za taką klasyfikacją wspólnot mieszkaniowych. Natomiast w judykaturze zjawisko rozbieżności poglądowej ma znacznie mniejszą skalę. Niemniej dostarcza ciekawych, często niespójnych wniosków. Jedno ze wspomnianych stanowisk zostało zaprezentowane w wyroku NSA z dnia 4 marca 2019 r., o którym mowa już w tytule artykułu.

Treść wyroku NSA z dnia 4 marca 2019 r. jest punktem wyjścia do poczynionych rozważań w ten sposób, że w pierwszej kolejności zostaną poddane analizie i omówione aspekty, które okazały się problematyczne w tej sprawie. W dalszej kolejności zostaną omówione zagadnienia, które pozostają w ścisłym związku z tą problematyką. Niniejszemu opracowaniu stawia się następujące cele:

- 1) określenie statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej,
- 2) określenie zasad reprezentacji tych podmiotów.

W opracowaniu zostanie zaprezentowane przede wszystkim ujęcie dogmatyczne, z wykorzystaniem metody logiczno-językowej. Incydentalnie (choćby dostarczy ważnych wniosków) zostanie wykorzystana wykładnia historyczna. Wyprowadzone wnioski zostaną zestawione z dorobkiem doktryny prawa cywilnego i prawa handlowego wraz ze wskazaniem, które z nich zyskują aprobatę autora, a które w jego ocenie nie znajdują oparcia w przepisach u.o.w.l. i k.c. lub prowadzą do sytuacji niepożądaną w praktyce stosowania prawa.

WYROK NSA Z DNIA 4 MARCA 2019 R.

Wyrokiem z dnia 4 marca 2019 r. NSA oddalił skargę kasacyjną od wyroku WSA w Gdańsku z dnia 11 października 2017 r., II SA/Gd 366/17⁷ w sprawie ze skargi Wspólnoty Mieszkaniowej (dalej również jako „Wspólnota”, „Strona” lub „Skarżący”) na postanowienie Wojewody Pomorskiego (dalej jako „Wojewoda”) w przed-

⁶ A. Doliwa, *Komentarz do art. 6 ustawy o własności lokali*, [w:] A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2015, Legalis.

⁷ Legalis nr 1691851.

miocie niedopuszczalności odwołania w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę (oddalenie skargi przez WSA w Gdańsku).

Wspólnota Mieszkaniowa wniosła odwołanie od decyzji Prezydenta Miasta (decyzja I instancji), które podpisał jeden członek zarządu tej Wspólnoty. Wojewoda, w związku z wniesieniem przez Wspólnotę Mieszkaniową odwołania podpisanego przez jednego członka jej zarządu, zobowiązał Wspólnotę do uzupełnienia wniesionego odwołania, poczynając o skutkach nieusunięcia braku w wyznaczonym do tego terminie. W odpowiedzi na wezwanie członek zarządu Wspólnoty wyjaśnił, że wskutek rezygnacji z funkcji członków zarządu tej Wspólnoty jedynym członkiem zarządu jest A.W. (autor pisma z wyjaśnieniami). Wojewoda podkreślił, że uchwałą z dnia 20 marca 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa wybrała trzyosobowy zarząd i uchwała ta obowiązuje do chwili obecnej. Wojewoda w drodze postanowienia stwierdził niedopuszczalność wniesionego odwołania. Wskazał, że wniesione przez Wspólnotę odwołanie jest niedopuszczalne z przyczyn podmiotowych w postaci braku podpisu drugiego członka zarządu (reprezentacja łączna). W ocenie Wojewody woła organu byłaby wyrażona dopiero wtedy, gdyby zostały złożone dwa oświadczenia.

Na powyższe postanowienie Wspólnota Mieszkaniowa wniosła do WSA w Gdańsku skargę, domagając się jego uchylenia. W ocenie WSA w Gdańsku Wojewoda w zaskarżonym postanowieniu prawidłowo uznał, że wniesione w niniejszej sprawie odwołanie jest niedopuszczalne z przyczyn o charakterze podmiotowym, ponieważ wniesione zostało w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej (strony przedmiotowego postępowania) przez osobę, która nie może reprezentować tej Wspólnoty jednoosobowo.

Od wyroku WSA w Gdańsku Wspólnota złożyła skargę kasacyjną, którą NSA oddalił. W uzasadnieniu do wyroku NSA wskazał m.in., że rezygnacja poszczególnych członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej nie prowadzi do zmiany zarządu z wieloosobowego na jednoosobowy. W konsekwencji tego, w przypadku gdy wołą wspólnoty mieszkaniowej reprezentując ją zarząd jest kilkuosobowy, to wymóg reprezentacji uznaje się za spełniony dopiero wtedy, gdy czynności podejmuje dwóch członków zarządu. Zatem odwołanie od decyzji musi zostać podpisane przez dwóch członków zarządu.

STATUS PRAWNY WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

K.c. stanowi regulację stosunków cywilnoprawnych między osobami fizycznymi i osobami prawnymi (art. 1 k.c.). Chociaż w art. 1 k.c. mowa jedynie o dwóch kategoriach podmiotów⁸, w dalszych przepisach tej ustawy pojawia się jeszcze jedna kategoria podmiotów⁹ – tzw. ułomne osoby prawne. W związku z tym dopuszczalne formy podmiotowości prawnej na gruncie k.c. to odpowiednio: osoby fizyczne, osoby prawne i jednostki

⁸ S. Sołtysiński, A. Szajkowski, J. Szwaja, *Kodeks handlowy. Komentarz*, tom I, Warszawa 1997, s. 593 i 48.

⁹ P. Machnikowski, *Komentarz do art. 1 Kodeksu cywilnego*, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2019, Legalis.

organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, które wyposażono w zdolność prawną (wspomniane tzw. ułomne osoby prawne).

Osoby fizyczne ze względu na ich naturę wynikającą z art. 8 § 1 k.c. (fizyczny, namacalny byt¹⁰) są wyłączone z dalszej analizy (bezsprzecznie wspólnota mieszkaniowa takiego statusu prawnego nie posiada). Pozostają zatem ewentualnie osoby prawne i ułomne osoby prawne.

Zgodnie z art. 33 k.c. osobami prawnymi są Skarb Państwa i jednostki organizacyjne, którym przepisy szczególne przyznają osobowość prawną. Wobec tego, że zarówno art. 6 u.o.w.l., jak i pozostałe przepisy tej ustawy nie przyznają osobowości prawnej wspólnocie mieszkaniowej, uznać należy, że podmiot ten nie jest osobą prawną w rozumieniu art. 33 k.c.¹¹

Ostatnią grupą podmiotów spośród wymienionych powyżej są tzw. ułomne osoby prawne, o których mowa w art. 33¹ § 1 k.c. i do których na mocy tego przepisu stosuje się odpowiednio przepisy k.c. dotyczące osób prawnych. Przepis ten zawiera trzy przesłanki, które winny zostać spełnione łącznie. Pierwsza wymaga, aby był to wyodrębniony organizacyjnie podmiot – jednostka organizacyjna. Druga przesłanka została skonstruowana jako zaprzeczenie (przesłanka negatywna) – jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi. Z kolei ostatnia wprowadza wymóg, aby podmioty te zostały wyposażone w zdolność prawną, czyli – jak wskazuje się w doktrynie – „możność bycia podmiotem praw i obowiązków cywilnoprawnych, czy też inaczej rzecz ujmując – podmiotem stosunków cywilnoprawnych”¹². „Zestawienie” treści art. 6 u.o.w.l. i art. 33¹ § 1 k.c. w literaturze przedmiotu wywołuje najwięcej kontrowersji. Zaprezentowane stanowiska można podzielić na dwie grupy¹³. Do pierwszej należą poglądy, wedle których wspólnoty mieszkaniowe, o których mowa w art. 6 u.o.w.l., są jednostkami organizacyjnymi, o których mowa w art. 33¹ § 1 k.c. (ułomne osoby prawne, przez niektórych autorów nazywane także „niepełnymi” osobami prawnymi)¹⁴. Taki pogląd zyskał również uznanie judykatury¹⁵. Drugą grupę

¹⁰ P. Księżak, *Komentarz do art. 8 Kodeksu cywilnego*, [w:] K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2020, Legalis. Autor trafnie wskazuje, że nie jest to jedynie konstrukcja prawna.

¹¹ Co do tego nie ma również wątpliwości w literaturze przedmiotu, por. B. Jelonek-Jarco, *Komentarz do art. 6 ustawy o własności lokali*, [w:] K. Osajda (red.), *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, Warszawa 2019, Legalis; A. Doliwa, *Komentarz do art. 6 ustawy o własności lokali*, [w:] A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2015, Legalis.

¹² R. Strugała, *Komentarz do art. 33(1) Kodeksu cywilnego*, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2021, Legalis.

¹³ Pojawiają się również autorzy, którzy nie zajmują stanowiska w tym zakresie, por. B. Jelonek-Jarco (2019).

¹⁴ A. Sikorska-Lewandowska, *Reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej w sprawie o uchylene uchwały. Glosa do wyroku WSA z dnia 4 października 2017 r., I ACa 1002/16*, GSP-Prz.Orz. 2018/3/85-96, LEX; W.J. Katner, *Podmiotowość prawna wspólnoty mieszkaniowej. Glosa do uchwały SN z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07*, Glosa 2009/2/34-43, LEX; J. Kołacz (2007); A. Doliwa, *Komentarz do art. 6 ustawy o własności lokali*, [w:] A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2015, Legalis. A. Doliwa wskazuje, że takie założenie wynika z faktu, iż wspólnotom mieszkaniowym przyznano następujące atrybuty o charakterze podmiotowym: zdolność prawną, zdolność do czynności prawnych i zdolność sądową.

¹⁵ Por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 15 grudnia 2008 r., VII SA/Wa 859/08, Legalis nr 261715; wyrok SA w Szczecinie z dnia 14 lutego 2019 r., I ACa 763/18, Legalis nr 2180736; wyrok SA w Szczecinie

reprezentują autorzy, którzy opowiadają się za przyjęciem rozwiązania, zgodnie z którym wspólnotom mieszkaniowym nie należy przyznawać statusu powyżej wskazanych jednostek organizacyjnych¹⁶. Mając na uwadze treść art. 6 u.o.w.l. oraz pozostałych przepisów tej ustawy, należy się opowiedzieć za uznaniem wspólnoty mieszkaniowej zdefiniowanej w art. 6 u.o.w.l. za jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której przepisy prawa przyznają zdolność prawną (ułomna, niepełna osoba prawna) w rozumieniu art. 33¹ § 1 k.c. Przemawiają za takim rozwiązaniem przedstawione poniżej argumenty.

Wykładnia językowa art. 6 zdanie pierwsze u.o.w.l. prowadzi do wniosku, że wspólnota mieszkaniowa jest wyodrębnionym podmiotem, tj. jednostką organizacyjną. W art. 6 u.o.w.l. ustawodawca posłużył się określeniem „tworzy”. Zgodnie ze Słownikiem języka polskiego PWN „tworzyć” oznacza tyle co „powodować powstanie czegoś”¹⁷. Jako synonim wyrazu „tworzyć” wskazuje się m.in. wyrazy „stwarzać” lub „kreować”¹⁸. Zatem już w treści tego przepisu przesądza, że mowa o powstaniu nowego podmiotu. Wniosek taki znajduje również swoje uzasadnienie w innych przepisach u.o.w.l., w tym w szczególności w art. 17, art. 20 ust. 1 oraz art. 21 ust. 1 u.o.w.l.¹⁹ Pierwszy spośród wymienionych przepisów stanowi, że odpowiedzialność za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej ponosi wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy z właścicieli lokali odpowiada w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Zatem art. 17 u.o.w.l. traktuje wspólnotę jako podmiot odrębny od poszczególnych właścicieli lokali. Drugi przepis formułuje obowiązek powołania zarządu wspólnoty mieszkaniowej (jednosobowy lub kilkuosobowy) w przypadku określonym w części pierwszej tego przepisu. Z kolei art. 21 ust. 1 u.o.w.l. stanowi, że zarząd kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach pomiędzy wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Zatem nie dość, że mamy w tym przypadku do czynienia z powołaniem organu, co już samo w sobie stanowi o istnieniu jednostki organizacyjnej, to jeszcze tenże organ re-

z dnia 10 września 2015 r., I ACa 356/15, Legalis nr 1398701; wyrok SA w Warszawie z dnia 14 lutego 2014 r., VI ACa 980/13, Legalis nr 993823; wyrok SA w Katowicach z dnia 26 czerwca 2008 r., V ACa 196/08, Legalis nr 717251 oraz wyrok SA w Katowicach z dnia 14 marca 2008 r., V ACa 196/08, Legalis nr 113983, w których Sąd posługuje się określeniem „osoba ustawowa”, do której znajdują odpowiednie zastosowanie przepisy o osobach prawnych. Pośrednio (o istnieniu niektórych elementów wymienionych w art. 33¹ § 1 k.c.) też tak SN, NSA i WSA, por. Uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego (zasada prawna) z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, Legalis nr 90107; wyrok SN z dnia 10 lipca 2014 r., I CSK 576/12, Legalis nr 1765442; wyrok NSA z dnia 17 lipca 2008 r., II FSK 588/07, Legalis nr 232257; wyrok NSA z dnia 13 listopada 2002 r., II SA/Po 367/01, Legalis nr 101263; wyrok WSA w Gdańsku z dnia 22 marca 2007 r., II SA/Gd 743/06, Legalis nr 140774.

¹⁶ M. Gutowski, *Cywilne prawo – własność lokali – udzielenie zarządowi przez wspólnotę mieszkaniową pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o ustanowienie służebności gruntowej. Glosa do uchwały SN z dnia 5 lutego 2010 r.*, III CZP 127/09, OSP 2010/10/98, LEX.

¹⁷ *Słownik języka polskiego PWN* dostępny pod adresem: <https://sjp.pwn.pl/szukaj/tworzy%C4%87.html> [dostęp: 17.04.2020].

¹⁸ *Ibidem*.

¹⁹ Przepisy rozdziału 4 u.o.w.l., w których usytuowano wymienione przepisy, mogą dostarczać również odmiennych wniosków. Szczegółowo zostanie to omówione w części dotyczącej zasad reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej. Niemniej klasyfikacja przedstawiona powyżej jest aktualna nawet w obliczu tych wniosków, jako dokonana na kanwie właściwych przepisów k.c. i przesłanek w nich zawartych.

prezentuje wspólnotę w stosunkach z właścicielami. Druga okoliczność stanowi dobitnie o istnieniu wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. Odnosząc powyższe do przesłanek określonych w art. 33¹ k.c., wskazać należy, że pierwsza z nich jest zatem spełniona.

Jak już dowiedziono, zarówno w u.o.w.l., jak i innych ustawach brak jest przepisu, który przyznaje wspólnocie mieszkaniowej osobowość prawną. Oprócz tego, że okoliczność ta stanowi o braku statusu osoby prawnej w rozumieniu art. 33 k.c., również wyczerpuje drugą przesłankę wskazaną w art. 33¹ k.c.

Ostatnim elementem, który należy zbadać, to wyposażenie (lub brak tego przymiotu) wspólnoty mieszkaniowej w zdolność prawną, rozumianą za R. Strugałą, jako możliwość bycia podmiotem praw i obowiązków cywilnoprawnych²⁰. W tym aspekcie istotne jest zdanie drugie art. 6 u.o.w.l. w brzmieniu: „Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana”. Zaprezentowane wyliczenie jest znane polskiemu ustawodawstwu. Nie jest to zatem incydentalnie zastosowana treść. Podobne rozwiązanie zostało zastosowane w art. 8 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych²¹ w stosunku do spółek osobowych – „spółka osobowa może we własnym imieniu nabywać prawa, w tym własność nieruchomości i inne prawa rzeczowe, zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana”. Pojawienie się własności nieruchomości i innych praw rzeczowych *de facto* nic nie zmienia. Wprowadzono bowiem wewnątrz dodatkowe przykładowe wyliczenie („w tym”) odnoszące się do nabywania praw. Różnica sprowadza się do tego, że w treści art. 6 u.o.w.l. brakuje wyrazów „we własnym imieniu”. Niemniej w art. 6 u.o.w.l. przyznano możliwość nabywania praw i zaciągania zobowiązań, pozywania i bycia pozywaną, czyli przymiotów, które umożliwiają uczestniczenie w obrocie cywilnoprawnym (strona stosunku cywilnoprawnego)²². Jeżeli na gruncie k.s.h. powszechnie przyjmuje się, że art. 8 § 1 k.s.h. jest przepisem przyznającym spółkom osobowym zdolność prawną²³ i zdolność sądową²⁴, nie ma podstaw, aby wyciągać wniosek odmienny na gruncie art. 6 u.o.w.l. W konsekwencji tego, analogicznie jak w przypadku spółek osobowych (na gruncie art. 8 k.s.h.)²⁵, należy przyjąć, że wspólnocie mieszkaniowej

²⁰ R. Strugała, *Komentarz do art. 33(1) Kodeksu cywilnego*, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2021, Legalis.

²¹ Dz.U. z 2019 r., poz. 505; dalej jako „k.s.h.”.

²² Podobnie P. Bielski, *Zakres zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej. Glosa do uchwały SN z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07*, Pr.Spółek 2011/11/45-55, LEX. Autor podnosi, że zwrot „we własnym imieniu” nie jest konieczny do osiągnięcia zaprezentowanego skutku.

²³ M. Spyra, *Komentarz do art. 8 Kodeksu spółek handlowych*, [w:] J. Bieniak, M. Bieniak, G. Nita-Jagielski, K. Oplustil, R. Pabis, A. Rachwał, M. Spyra, G. Suliński, M. Tofel, M. Wawer, R. Zawłocki, *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, Warszawa 2020, Legalis; B. Kozłowska-Chyła, *Reprezentacja spółki partnerskiej przez partnerów*, PUG 2015/6/24-30, LEX; P. Pinior, *Charakter prawny spółek osobowych w stadium organizacji*, Pr.Spółek 2009/7-8/34-43, LEX; Ł. Błaszczak, *Handlowa spółka osobowa jako strona procesu cywilnego – analiza wybranych zagadnień procesowych*, Pr.Spółek 2005/9/41, LEX. Tak też judykatura, por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 20 grudnia 2017 r., III SA/Wa 3377/16, Legalis nr 1730197.

²⁴ Wyrok NSA z dnia 3 listopada 2011 r., I FZ 268/11, Legalis nr 461052; wyrok SA w Szczecinie z dnia 30 października 2013 r., I ACa 518/13, Legalis nr 1241643.

²⁵ U. Promińska, *O potrzebie zmian Kodeksu spółek handlowych w zakresie regulacji handlowych spółek osobowych*, PPH 2018/9/7-11, LEX.

przysługuje podmiotowość prawna (odrębny podmiot) i posiada ona zdolność prawną²⁶ i sądową na podstawie art. 6 u.o.w.l. Zgodzić się w tym miejscu należy z poglądem A. Sikorskiej-Lewandowskiej, wedle którego przyznanie przez przepis prawa określonego podmiotowi zdolności prawnej stanowi przeszkodę do stosowania „takiej wykładni, której skutkiem miałyby być pozbawienie praktycznego znaczenia tego przepisu”²⁷, czyli pozbawienie możliwości występowania w obrocie i wykonywania swoich zadań. W przypadku wspólnot mieszkaniowych jest to art. 6 u.o.w.l. Natomiast zadania tego podmiotu zostały określone w pozostałych przepisach u.o.w.l.

W rozwiązaniu wątpliwości na gruncie art. 6 u.o.w.l. w zw. z art. 33¹ § 1 k.c. przydatna okazuje się również wykładnia historyczna, której rezultat prowadzi do analogicznych wniosków. O ile istnieją pewne rozbieżności pomiędzy treścią art. 6 u.o.w.l. i art. 8 § 1 k.s.h., o tyle nie ma żadnej różnicy w ujęciu tego zagadnienia przez art. 6 u.o.w.l. i art. 81 Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 czerwca 1934 r. – Kodeks handlowy²⁸ (akt prawny poprzedzający k.s.h. i przezeń zastąpiony). Zgodnie z tym przepisem k.h. „spółka jawna może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana”. Zatem treść tego przepisu, z pominięciem wskazanego podmiotu, jest tożsama z treścią zdania drugiego art. 6 u.o.w.l. Na gruncie art. 81 k.h. S. Sołtysiński wskazywał, iż spółka jawna nie tylko została uregulowana jako tzw. ułomna osoba prawna²⁹, lecz posiada jeszcze zdolność deliktową³⁰ i bierną oraz czynną legitymację procesową³¹. Zaprezentowane powyżej wnioski popiera zatem również ujęcie historycznoprawne z wykorzystaniem treści art. 81 k.h. oraz dorobku doktryny wypracowanego na kanwie tego i innych przepisów k.h.

Biorąc pod uwagę wszystkie powyżej przytoczone okoliczności, wskazać należy, że brak jest podstaw do przyjęcia, za M. Gutowskim, że wspólnota mieszkaniowa nie posiada cech pozwalających na uznanie jej za jednostkę organizacyjną, o której mowa w art. 33¹ § 1 k.c. (tzw. ułomna osoba prawna)³². Wszystkie przesłanki zawarte w tym przepisie wspólnota mieszkaniowa, o której mowa w art. 6 u.o.w.l., spełnia i w konsekwencji tego jest tzw. „ułomną osobą prawną”³³. Podkreślenia jednak wymaga, za W.J.

²⁶ Tak też SN, por. Uchwała Składu Siedmiu Sędziów SN z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, Legalis nr 90107.

²⁷ A. Sikorska-Lewandowska, *Legitymacja procesowa wspólnoty mieszkaniowej. Glosa do wyroku SN z dnia 14 marca 2013 r., I CSK 379/12, GSP-Prz.Orz. 2014/2/31-40, LEX.*

²⁸ Dz.U. z 1934 r. nr 57, poz. 502; dalej jako „k.h.”.

²⁹ S. Sołtysiński, A. Szajkowski, J. Szwaja, *Kodeks handlowy...*, s. 592.

³⁰ Ibidem, s. 593.

³¹ Ibidem, s. 594.

³² M. Gutowski, *Cywilne prawo – własność lokali – udzielenie zarządowi przez wspólnotę mieszkaniową pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o ustanowienie służebności gruntowej. Glosa do uchwały SN z dnia 5 lutego 2010 r., III CZP 127/09, OSP 2010/10/98, LEX.*

³³ P. Machnikowski, *Komentarz do art. 1 Kodeksu cywilnego*, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2019, Legalis, tak też R. Strugała, por. R. Strugała, *Komentarz do art. 33(1) Kodeksu cywilnego*, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2021, Legalis i przywołane tam orzecznictwo SN.

Katnerem, że wspólnota mieszkaniowa nie powinna występować w innej roli, aniżeli przypisana jej została przez przepisy ustawy (w praktyce zatem zdolność prawna będzie ograniczona do praw i obowiązków określonych w ustawie³⁴) i w związku z tym granice jej możliwej aktywności wyznaczają przepisy ustawy³⁵. Z powyższym wywo- dem pozostaje w bezpośrednim związku jeszcze jeden aspekt. Mianowicie, czy tzw. ułomna osoba prawna może działać przez swoje organy, czy też – inaczej rzecz ujmując – czy w przypadku takiej jednostki organizacyjnej dopuszczalne jest powoływanie organów, czyli odpowiednio zastosowanie art. 38 w zw. z art. 33¹ § 1 k.c. W literaturze przedmiotu wskazuje się, że odpowiednie stosowanie art. 38 k.c. jest dopuszczalne i znajduje swoje odzwierciedlenie w innych regulacjach prawnych³⁶. Pogląd ten pojawił się również w orzecznictwie. W judykaturze wskazuje się, że możliwość powołania organów jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, jest konsekwencją zasady wyrażonej w art. 33¹ § 1 k.c.³⁷ Za przyjęciem takiego poglądu przemawiają również względy słuszności. Skoro jednostka organizacyjna, o której mowa, jest wyodrębnionym podmiotem o mniej lub bardziej złożonej strukturze organizacyjnej, uzasadnione staje się zagwarantowanie jej możliwości powołania organów, za pomocą których będzie mogła skutecznie funkcjonować w obrocie prawnym³⁸. Ostatnim argumentem za przyjęciem takiego stanowiska jest treść przepisów u.o.w.l. Ustawa ta przewiduje przecież możliwość powołania organów wspólnoty mieszkaniowej, a jak dowiedziono powyżej – jest to jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną.

Jeżeli chodzi o prawny byt na gruncie administracyjnym, wskazać należy za NSA, że przepisy prawa administracyjnego procesowego nie mogą ograniczać zdolności prawnej jednostki organizacyjnej, jeżeli została ona jej przyznana przepisami prawa materialnego³⁹.

ZASADY REPREZENTACJI WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

Przepisy dotyczące reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej, w tym także z wykorzystaniem⁴⁰ zarządu jako organu wspólnoty, zostały zamieszczone w rozdziale 4 u.o.w.l. zatytułowanej „Zarząd nieruchomością wspólną”. Takie usytuowanie tych przepisów jest kolejnym argumentem popierającym tezę, że działalność wspólnoty

³⁴ Tak też SN, por. wyrok SN z dnia 10 lipca 2014 r., I CSK 576/12, Legalis nr 1765442.

³⁵ W.J. Katner, *Podmiotowość prawna wspólnoty mieszkaniowej. Glosa do uchwały SN z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07*, Glosa 2009/2/34-43, LEX. Analogiczne wnioski sformułowano w doktrynie prawa handlowego na gruncie k.s.h. wobec spółek osobowych.

³⁶ R. Strugała, *Komentarz do art. 33(1) Kodeksu cywilnego*, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2021, Legalis.

³⁷ Por. wyrok SA w Białymstoku z dnia 15 lutego 2005 r., I ACa 778/05, Legalis nr 75253.

³⁸ Podobnie SA w Katowicach w wyroku z dnia 14 marca 2008 r., V ACa 196/08, Legalis nr 113983.

³⁹ Por. wyrok NSA z dnia 20 lutego 2018 r., II GSK 1740/16, Legalis nr 1759030.

⁴⁰ Nadanie takiego znaczenia zarządowi zostanie wyjaśnione w dalszej części niniejszego opracowania.

mieszkańciewej jest ściśle powiązana z zarządzaniem nieruchomością wspólną (tutaj widoczne jest to ograniczenie, o którym mowa w zagadnieniu poprzedzającym).

Odnosząc się do przepisów rozdziału 4 u.o.w.l., wskazać w pierwszej kolejności należy pewną niekonsekwencję terminologiczną. Ustawodawca z jednej strony, w szczególności omówionym powyżej art. 6 u.o.w.l., wskazuje, że ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową oraz czyni ten podmiot – jak dowiedziono powyżej – jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, lecz wyposażoną w zdolność prawną (tzw. ułomna osoba prawna), a z drugiej strony w przepisach rozdziału 4 dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną posługuje się określeniem „właściciele lokali” i na tę grupę podmiotów zarówno nakłada obowiązki, jak i przyznaje określone uprawnienia⁴¹. O ile w art. 18 ust. 1 u.o.w.l. może to być jeszcze uzasadnione ze względu na to, że mowa w tym przepisie m.in. o umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali, czyli o wstępnym (początkowym) etapie, o tyle w kolejnych przepisach takiego uzasadnienia już nie ma, w tym w szczególności w art. 20 ust. 1 u.o.w.l., w którym pojawiają się właściciele lokali. Z kolei w art. 21 ust. 1 u.o.w.l. mowa o wspólnocie mieszkaniowej. Chociaż dotychczas w literaturze przedmiotu nie podnoszono tej okoliczności, była ona dostrzegana w poglądach poszczególnych autorów⁴². Zjawisko posługiwania się oboma pojęciami ustawowymi („właściciele lokali”, „wspólnota mieszkaniowa”) jest również dostrzegane w orzecznictwie sądowym⁴³, co zapewne jest pokłosiem niekonsekwentnej terminologii pojawiającej się w treści u.o.w.l. Z tego samego powodu niestety takie zjawisko będzie również obecne w poniższym wywodzie. Nie ma możliwości dokonania rzetelnego omówienia instytucji ustawowych bez posługiwania się terminologią pojawiającą się w ustawie. Jednoznaczne rozdzielanie tych kwestii jest również istotne ze względu na konieczność odróżnienia aktywności właściciela lub właścicieli lokalu od aktywności wspólnoty mieszkaniowej, czyli ogółu właścicieli (jednostki organizacyjnej)⁴⁴, w tym także ze względu na interes prawny tych podmiotów w określonym przypadku⁴⁵.

⁴¹ W niektórych przypadkach pojawia się również pojęcie „wspólnoty mieszkaniowej”.

⁴² Tak też A. Doliwa, por. A. Doliwa, *Komentarz do art. 18 ustawy o własności lokali*, [w:] A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2015, Legalis; A. Sikorska-Lewandowska, *Reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej w sprawie o uchylenie uchwały. Glosa do wyroku WSA z dnia 4 października 2017 r.*, I ACa 1002/16, GSP-Prz.Orz. 2018/3/85-96, LEX.

⁴³ Por. wyrok SN z dnia 15 kwietnia 2019 r., I CSK 527/18, Legalis nr 1896376; postanowienie NSA z dnia 7 grudnia 2018 r., I OZ 1181/18, Legalis nr 1859365; wyrok NSA z dnia 2 lipca 2018 r., II OSK 3272/17, Legalis nr 1806108; wyrok NSA z dnia 27 lutego 2018 r., II OSK 1339/16, Legalis nr 1788646; wyrok WSA w Gliwicach z dnia 7 czerwca 2019 r., II SA/Gl 1073/18, Legalis nr 1970833; wyrok WSA w Łodzi z dnia 23 sierpnia 2018 r., II SA/Łd 286/18, Legalis nr 1823226; wyrok SA w Warszawie z dnia 18 września 2019 r., I ACa 604/18, Legalis nr 2257695.

⁴⁴ Por. wyrok SA w Szczecinie z dnia 19 grudnia 2018 r., I ACa 429/18, Legalis nr 2180944.

⁴⁵ Por. wyrok WSA w Łodzi z dnia 23 sierpnia 2018 r., II SA/Łd 286/18, Legalis nr 1823226; wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 4 kwietnia 2018 r., II SA/Go 1173/17, Legalis nr 1790045.

Drugim aspektem regulacji rozdziału 4 u.o.w.l. jest posługiwanie się pojęciem „zarząd” w dwóch różnych supozycjach. Przepisy rozdziału 4 u.o.w.l. „zarząd” odnoszą zarówno do zarządzania nieruchomością wspólną, jak i do organu. Dobitnie widoczne jest to chociażby w treści art. 30 ust. 1 u.o.w.l. Na tym tle wątpliwości budzi również sam tytuł rozdziału 4 u.o.w.l. – „zarząd nieruchomością wspólną”. Wobec tego że w rozdziale 4 u.o.w.l. znalazły się tak przepisy dotyczące zarządzania, jak i organu, w tytule tego rozdziału zapewne jest mowa o zarządzaniu (kategoria szersza), w którym mieścić się będą zasady zarządzania, jak również zarząd, jako jeden z podmiotów, który w tym procesie bierze lub może brać udział i dyspozycje tych przepisów realizuje. Pomimo że ciężar gatunkowy tych niejasności nie jest zbyt duży, dla pełnej przejrzystości treści tej części ustawy oraz wyeliminowania zaprezentowanych wątpliwości oraz innych, które mogą się pojawić zarówno w ujęciu teoretycznym, jak i praktycznym, proponuje się rozważyć zmianę treści tytułu rozdziału 4 z „zarząd nieruchomością wspólną” na „zarządzanie nieruchomością wspólną” lub „zasady zarządzania nieruchomością wspólną” oraz odpowiednie dostosowanie terminologiczne przepisów zamieszczonych w tym rozdziale. W tym ostatnim przypadku powinno się również uwzględnić zaprezentowane uwagi dotyczące niekonsekwencji terminologicznej w zakresie podmiotowym.

Jeżeli chodzi o zarządzanie nieruchomością wspólną, u.o.w.l. przewiduje w tym zakresie następujące rozwiązania:

- 1) powierzenie zarządzania (zarządu) osobie fizycznej albo prawnej (art. 18 ust. 1 u.o.w.l.),
- 2) powołanie zarządu (tutaj jako organ) wspólnoty mieszkaniowej (art. 20 ust. 1 u.o.w.l. lub art. 18 ust. 1 u.o.w.l.),
- 3) powołanie zarządcy przymusowego (art. 26 ust. 1 u.o.w.l.).

Z powyższego wyliczenia wynika, iż uprawniony jest wniosek, że nadrzędnym celem jest ustanowienie podmiotu odpowiedzialnego za zarządzanie nieruchomością wspólną. W judykaturze przyjmuje się, że we wspólnocie mieszkaniowej nie mogą funkcjonować dwa organy o tożsamyh kompetencjach w zakresie reprezentacji wspólnoty na zewnątrz⁴⁶. Pogląd ten jest w pełni uzasadniony nie tylko na kanwie przepisów u.o.w.l.

Powierzenie zarządzania nieruchomością wspólną osobie fizycznej albo prawnej zostało w art. 18 ust. 1 u.o.w.l. ujęte jako kompetencja (uprawnienie) właścicieli lokali⁴⁷. Zostało to wprowadzone w przykładowym wyliczeniu („w szczególności”) sposobów zarządu nieruchomością wspólną. Tym samym nie jest to obowiązek, lecz możliwość, z której mogą skorzystać. Istotą takiego rozwiązania jest powierze-

⁴⁶ Por. wyrok SA w Szczecinie z dnia 23 października 2019 r., I ACa 403/18, Legalis nr 2295888. W judykaturze pojawiają się również głosy odmienne, por. wyrok SA w Katowicach z dnia 29 czerwca 2010 r., I Acz 369/10, Legalis nr 267940.

⁴⁷ W zakresie skutków skorzystania z tego rozwiązania por. postanowienie NSA z dnia 7 grudnia 2018 r., I OZ 1181/18, Legalis nr 1859365.

nie zarządzania zewnętrznemu wyspecjalizowanemu w tym zakresie podmiotowi. Osoba fizyczna albo prawna, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.o.w.l., jest w dalszych przepisach tej ustawy określana mianem „zarządcy”⁴⁸. Podkreślenia jednak wymaga, że podmiot (osoba fizyczna albo prawna), któremu powierzono zarządzanie nieruchomością wspólną, w rozumieniu art. 18 ust. 1 u.o.w.l. nie jest (nie staje się) organem wspólnoty mieszkaniowej⁴⁹.

Z kolei powołanie zarządu jako organu wspólnoty mieszkaniowej pojawia się w u.o.w.l. w dwóch wariantach: obligatoryjnym i fakultatywnym. Obowiązek powołania zarządu (obligatoryjny charakter) został zawarty w art. 20 ust. 1 u.o.w.l. i materializuje się w przypadku, gdy liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy (dawniej siedem), czyli w zasadzie w większości przypadków. W tej sytuacji na właścicielach lokali ciąży obowiązek („są obowiązani”) podjęcia uchwały o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Fakultatywny tryb może zostać zastosowany w trybie art. 18 ust. 1 u.o.w.l., tj. poprzez określenie sposobu zarządzania nieruchomością wspólną⁵⁰.

Natomiast powołanie zarządcy przymusowego to rozwiązanie o charakterze nadzwyczajnym w stosunku do pozostałych. Zgodnie z art. 26 ust. 1 u.o.w.l. zarządca przymusowy może zostać ustanowiony i odwołany przez sąd na wniosek właściciela lokalu w przypadku, gdy zarząd nie został powołany lub pomimo powołania nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki.

Dopełniając powyższe, mając na uwadze zagadnienie pojawiające się w wyroku NSA z dnia 4 marca 2019 r., należy stwierdzić, że powołanie zarządu, nawet jeśli przybrał on formę rozwiązania o charakterze fakultatywnym, wywołuje określone konsekwencje prawne. Z treści art. 18 ust. 1 u.o.w.l. wynika, że właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną. Zatem tylko te podmioty mogą dokonać zmian w ustanowionych dotychczas zasadach, w tym w zasadach reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej. Dopóki zmian tych nie dokonają w formie przewidzianej w u.o.w.l., zasady te będą obowiązywać i z zastrzeżeniem treści art. 26 ust. 1 u.o.w.l. (ingerencja sądu) żaden inny podmiot nie może ich zmienić, w tym w szczególności podmiot wykonujący wolę właścicieli lokali, czyli uprzednio powołany zarząd. Jeżeli mówimy o organie kolegialnym (zarząd kilkuosobowy), to tym bardziej takiej mocy sprawczej nie będą mieli poszczególni jego członkowie. Taki pogląd zyskuje potwierdzenie w treści art. 20 ust. 2 u.o.w.l., który stanowi, że zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawiesz-

⁴⁸ Por. wspomniany już art. 30 ust. 1 u.o.w.l.

⁴⁹ Por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 28 grudnia 2017 r., III SA/Wr 719/17, Legalis nr 1704622.

⁵⁰ Taki pogląd jest uzasadniony również treścią art. 30 ust. 1 u.o.w.l. – „zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany (...)”. Ten wariant budzi wątpliwości w perspektywie treści art. 18 ust. 3 u.o.w.l. Będzie o tym mowa w dalszej części.

ni w czynnościach lub odwołani. Chociaż w tym przepisie mowa o czynnościach podejmowanych wobec osób wchodzących w skład zarządu (wszystkich lub poszczególnych), została w nim zawarta „zasada mocy sprawczej” właścicieli lokali (wspólnoty mieszkaniowej) przyjmującej formę uchwały⁵¹. Tym samym pogląd NSA wyrażony w wyroku z dnia 4 marca 2019 r., wedle którego rezygnacja poszczególnych członków zarządu z pełnienia przez nich swych funkcji nie powoduje, że zarząd wspólnoty mieszkaniowej zaczął być jednoosobowy i – w związku z tym – nadal stosowane są zasady reprezentacji zarządu kilkuosobowego (dla organu kolegialnego).

Kolejne przepisy u.o.w.l. określają kompetencje zarządu oraz zasady jego funkcjonowania. Zgodnie z art. 21 ust. 1 u.o.w.l. zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą, a poszczególnymi właścicielami lokali. W przypadku powołania i działania zarządu kilkuosobowego (organ kolegialny) oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj członkowie zarządu (art. 21 ust. 2 u.o.w.l.). Konstrukcja przyjęta w art. 21 ust. 1 u.o.w.l. zawiera elementy znane regulacjom dotyczącym organów osób prawnych, w tym m.in. art. 368 § 1 k.s.h., w którym zarządowi przypisano kompetencję do prowadzenia spraw spółki i jej reprezentację. Dotyczy to również art. 21 ust. 2 u.o.w.l. ustanawiającego zasady reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej. W bardzo dużym uogólnieniu jego quasi-odpowiednikiem może zostać uznany art. 373 § 1 zdanie drugie k.s.h., w którym wprowadzono zasadę, wedle której jeżeli statut nie zawiera żadnych postanowień w przedmiocie sposobu reprezentowania spółki akcyjnej, do składania oświadczeń w imieniu spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu albo jednego członka zarządu łącznie z prokurentem (reprezentacja dwuosobowa łączna). Oczywiście, szczegółowe porównywanie tych regulacji jest bezcelowe, choćby ze względu na odmienne przeznaczenie i zadania tych podmiotów (wspólnoty mieszkaniowej i spółki akcyjnej). Niemniej konstrukcja przyjęta w u.o.w.l. nie jest odosobniona w polskim porządku prawnym, lecz zmodyfikowana dla potrzeb problematyki, do której się odnosi (przede wszystkim znacząco uproszczona).

Na tle wyroku NSA z dnia 4 marca 2019 r. wyłania się jeszcze jeden aspekt tej problematyki. Mianowicie zastosowanie przepisów u.o.w.l. dotyczących zarządu (rozumianego jako organ) do zarządu fakultatywnego. Jak już wspomniano, art. 18 ust. 1 u.o.w.l. przyznaje właścicielom lokali prawo do ukształtowania sposobu zarządzania nieruchomością wspólną. Jednocześnie art. 18 ust. 3 u.o.w.l. stanowi, że w przypadku, gdy sposobu zarządu (zarządzania) nie określono w umowie, o której mowa w art. 18 ust. 3 u.o.w.l. lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone w niniejszym rozdziale, czyli szeroko omawianym rozdziale 4 u.o.w.l. W ocenie SN przepis art. 18 ust. 3 u.o.w.l. „utrzymuje obowiązek wyboru zarządu w rozumieniu art. 20 u.o.w.l.

⁵¹ Por. wyrok SA w Białymstoku z dnia 18 grudnia 2015 r., I ACa 476/15, Legalis nr 1398654.

wyłącznie wtedy, gdy sposobu zarządu nie określono w umowie lub w późniejszej uchwale”, przy czym nie oznacza to, że „taki zarząd z woli członków wspólnoty nie może zostać wybrany”⁵². Z tak ukształtowanego stanu prawnego i powyższego poglądu SN wynika pytanie: co w przypadku, gdy właściciele skorzystają z uprawnienia przyznanego w art. 18 ust. 1 u.o.w.l. i tym samym uruchomi się tryb, o którym mowa w art. 18 ust. 3 u.o.w.l., czyli zostanie zablokowane stosowanie przepisów rozdziału 4, a więc także art. 20 i art. 21 u.o.w.l. Przypomnienia wymaga, że art. 20 ust. 1 u.o.w.l. ma charakter normy bezwzględnej nakładającej konkretny obowiązek. Co ciekawe, przyjęcie takiego rozumowania, chociaż uzasadnionego treścią art. 18 ust. 3 u.o.w.l., może prowadzić w praktyce do doniosłego w skutkach „bałaganu”. W związku z dużą swobodą wynikającą z art. 18 ust. 1 u.o.w.l. w obecnym brzmieniu, w przypadku dużej kreatywności i śmiałości właściciele lokali mogłoby w praktyce dojść do przyjęcia rozwiązania, które nie spełnia podstawowych standardów. Problemu tego nie rozwiązuje również zawarte w art. 19 u.o.w.l.⁵³ założenie, że do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy k.c. i k.p.c. o współwłasności, jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, należących do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż trzy. Jedynym rozsądnym rozwiązaniem wydaje się być przyjęcie, że właściciele lokali mają jedynie dwie możliwości:

- 1) wybór zarządu w trybie i formie określonej w u.o.w.l. albo
- 2) powierzenie zarządu osobie fizycznej albo prawnej.

Takie ograniczenie, chociaż istotne dla właścicieli lokali, eliminuje niepożądane praktyki, czyni praktykę spójną oraz realizuje zaprezentowane w judykaturze założenie, że nie powinny funkcjonować dwa organy o tożsamych kompetencjach w zakresie reprezentacji wspólnoty na zewnątrz. Tyle że zaproponowany katalog zamknięty rozwiązań wymaga zmian w treści obecnie funkcjonujących przepisów.

PODSUMOWANIE

Wspólnota mieszkaniowa, o której mowa w art. 6 u.o.w.l., jest jednostką organizacyjną w rozumieniu art. 33¹ § 1 k.c., jako że decyzją ustawodawcy posiada następujące cechy:

- 1) powstaje jako podmiot (wraz ze ziszczeniem się przesłanek ustawowych) wyposażony w możliwość wydawania aktów wewnętrznych (uchwał), a także jako podmiot mogący posiadać swoje organy,
- 2) przepis prawa nie przyznaje jej osobowości prawnej,
- 3) została przez przepis prawa (art. 6 u.o.w.l.) wyposażona w zdolność prawną.

⁵² Postanowienie SN z dnia 26 stycznia 2017 r., I CZ 4/17, Legalis nr 1618123.

⁵³ Art. 19 u.o.w.l. jest także usytuowany w rozdziale 4 tej ustawy.

Wspólnota mieszkaniowa może być reprezentowana przez zarząd. W przypadku gdy właściciele lokali, na podstawie art. 20 ust. 1 u.o.w.l. podjęli decyzję, że będzie to zarząd kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj członkowie tego zarządu (art. 21 u.o.w.l.). Wobec tego niedopuszczalna jest praktyka samodzielnego działania jednego członka zarządu kilkuosobowego, nawet wtedy gdy pozostali członkowie zarządu zrezygnowali z pełnienia tej funkcji. Jedynie właściciele lokali mogą dokonać prawnie skutecznej zmiany zarządu kilkuosobowego na jednoosobowy i w tenże sposób zmienić zasady reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej.

U.o.w.l. nie jest aktem prawnym pozbawionym wad. Poszczególne przepisy tej ustawy wywołują szereg wątpliwości, w tym także w zakresie zasad zarządzania nieruchomością wspólną i zasad reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej. Wątpliwości mogące być najbardziej doniosłe w skutkach dotyczą treści art. 18 ust. 3 u.o.w.l., który *de facto* dopuszcza możliwość wyłączenia stosowania zasad określonych w rozdziale 4 tej ustawy.

Bibliografia

Bielski P., *Zakres zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej. Glosa do uchwały SN z dnia 21 grudnia 2007 r.*, III CZP 65/07, Pr.Spółek 2011/11/45-55, LEX.

Błaszczak Ł., *Handlowa spółka osobowa jako strona procesu cywilnego – analiza wybranych zagadnień procesowych*, Pr.Spółek 2005/9/41, LEX.

Doliwa A., *Komentarz do art. 6 ustawy o własności lokali*, [w:] A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2015, Legalis.

Doliwa A., *Komentarz do art. 18 ustawy o własności lokali*, [w:] A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2015, Legalis.

Gutowski M., *Cywilne prawo – własność lokali – udzielenie zarządowi przez wspólnotę mieszkaniową pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowej. Glosa do uchwały SN z dnia 5 lutego 2010 r.*, III CZP 127/09, OSP 2010/10/98, LEX.

Jelonek-Jarco B., *Komentarz do art. 6 ustawy o własności lokali*, [w:] K. Osajda, *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, Warszawa 2019, Legalis.

Katner W.J., *Podmiotowość prawna wspólnoty mieszkaniowej. Glosa do uchwały SN z dnia 21 grudnia 2007 r.*, III CZP 65/07, Glosa 2009/2/34-43, LEX.

Kołacz J., *Glosa do postanowienia s.apel. z dnia 19 kwietnia 2006 r.*, I Acz 1172/06, Pr.Spółek 2007/7-8/81-85, LEX.

Kozłowska-Chyła B., *Reprezentacja spółki partnerskiej przez partnerów*, PUG 2015/6/24-30, LEX.

Księżak P., *Komentarz do art. 8 Kodeksu cywilnego*, [w:] K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2020, Legalis.

Machnikowski P., *Komentarz do art. 1 Kodeksu cywilnego*, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2019, Legalis.

Piniór P., *Charakter prawny spółek osobowych w stadium organizacji*, Pr.Spółek 2009/7-8/34-43, LEX.

Promińska U., *O potrzebie zmian Kodeksu spółek handlowych w zakresie regulacji handlowych spółek osobowych*, PPH 2018/9/7-11, LEX.

Sikorska-Lewandowska A., *Legitymacja procesowa wspólnoty mieszkaniowej. Glosa do wyroku SN z dnia 14 marca 2013 r., I CSK 379/12*, GSP-Prz.Orz. 2014/2/31-40, LEX.

Sikorska-Lewandowska A., *Reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej w sprawie o uchylenie uchwały. Glosa do wyroku WSA z dnia 4 października 2017 r., I ACa 1002/16*, GSP-Prz.Orz. 2018/3/85-96, LEX.

Sołtysiński S., Szajkowski A., Szwaja J., *Kodeks handlowy. Komentarz*, tom I, Warszawa 1997.

Spyra M., *Komentarz do art. 8 Kodeksu spółek handlowych*, [w:] J. Bieniak, M. Bieniak, G. Nita-Jagielski, K. Oplustil, R. Pabis, A. Rachwał, M. Spyra, G. Suliński, M. Tofel, M. Wawer, R. Zawłocki, *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, Warszawa 2020, Legalis.

Strugała R., *Komentarz do art. 33(1) Kodeksu cywilnego*, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2021, Legalis.