

Uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07

Prezes SN Tadeusz Ereciński (przewodniczący)

Sędzia SN Helena Ciepla

Sędzia SN Józef Frąckowiak

Sędzia SN Krzysztof Pietrzykowski

Sędzia SN Elżbieta Skowrońska-Bocian (sprawozdawca)

Sędzia SN Marek Sychowicz

Sędzia SN Tadeusz Wiśniewski

Sąd Najwyższy na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 21 grudnia 2007 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Piotra Wiśniewskiego, po rozstrzygnięciu zagadnienia prawnego przedstawionego przez Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego we wniosku z dnia 30 kwietnia 2007 r.:

"Czy zdolność wspólnoty mieszkaniowej do nabywania praw i obowiązków (art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, ze zm.) na swoją rzecz jest równoznaczna ze zdolnością do nabywania ich do wspólnego majątku właścicieli lokali wchodzących w skład określonej nieruchomości?"

podjął uchwałę:

Wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku

i nadał jej moc zasady prawnej.

Uzasadnienie

Pierwszy Prezes Sądu Najwyższego, działając na podstawie art. 60 § 1 ustawy z dnia 23 listopada 2002 r. o Sądzie Najwyższym (Dz.U. Nr 240, poz. 2052), wniósł o rozstrzygnięcie przez skład siedmiu sędziów Sądu Najwyższego zagadnienia prawnego przedstawionego w części wstępnej uchwały. W uzasadnieniu wniosku wskazał na występowanie poważnych kontrowersji co do

sytuacji prawnej, a konkretnie podmiotowości prawnej wspólnoty mieszkaniowej już od początku obowiązywania ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej „u.w.l.”). Rozbieżne stanowiska dotyczące tego zagadnienia występują zarówno w doktrynie, jak i – zwłaszcza w ostatnich latach – w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Nie jest przy tym łatwe ustalenie zakresu istniejących rozbieżności, w szczególności z tego względu, że takie pojęcia jak "podmiotowość prawna", "zdolność prawna", "jednostka organizacyjna" czy "ułamna osoba prawna" nie zostały ustawowo zdefiniowane, a część z nich nie ma waloru normatywnego. Zapatrywania na naturę ułamnych osób prawnych, jak i nazewnictwo stosowane w doktrynie w odniesieniu do „trzeciej kategorii” podmiotów prawa cywilnego są rozbieżne i pomnażają zakres wątpliwości. Stąd też, zdaniem wnioskodawcy, kwalifikacja wspólnoty mieszkaniowej z punktu widzenia różnych pojęć konstruowanych na gruncie art. 33¹ k.c. nie jest nieodzowna dla zrozumienia istoty rozbieżności występujących w praktyce sądowej, a nawet może utrudnić ich uchwycenie.

Problem podniesiony we wniosku koncentruje się na zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, a konkretnie na zdolności do nabywania przez nią praw i obowiązków majątkowych. Nie da się go rozstrzygnąć, odwołując się do treści art. 6 u.w.l. Część doktryny odróżnia zdolność do nabywania praw i obowiązków przez wspólnotę mieszkaniową od zdolności do bycia podmiotem praw i obowiązków, traktując pierwszą cechę jako niekoniecznie zbieżną z posiadaniem drugiej, uznawanej za właściwą zdolność prawną. Odróżnia się także zdolność do nabywania praw i obowiązków „w swoim imieniu”, jaką w art. 8 k.s.h. nadano spółkom osobowym, od zdolności przyznanej wspólnocie mieszkaniowej w art. 6 u.w.l., w którym nie występuje dodatek „we własnym imieniu”, co świadczy, zdaniem niektórych, o merytorycznej odmienności każdej z tych zdolności. W tej płaszczyźnie występuje, jak się wydaje, rozbieżność stanowisk w orzecznictwie Sądu Najwyższego, gdyż w postanowieniu z dnia 10 grudnia 2004 r., III CK 55/04 (OSNC 2005, nr 12, poz. 212) przyjęto, że wspólnota mieszkaniowa może nabywać majątek na swoją rzecz, natomiast w uchwale z dnia 24 listopada 2006 r., III CZP 97/06 ("Biuletyn SN" 2006, nr 11, s. 14) zaprezentowano stanowisko przeciwne, że wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa majątkowe tylko do majątku właścicieli lokali. Ustalenie jednak, czy sprzeczność ta zachodzi z całą pewnością jest o tyle trudne, że wspólnota mieszkaniowa to ogół właścicieli lokali

wyodrębnionych z tej samej nieruchomości. Prezentowane są nawet poglądy, że pojęcia wspólnoty mieszkaniowej i ogółu właścicieli lokali stanowią synonimy.

W uzasadnieniu wniosku wskazano także, że dodatkową trudność w rozważanym problemie stanowi pewne niedopowiedzenie pojawiające się w wypowiedziach doktryny i w judykaturze, używane jest bowiem określenie „majątek właścicieli lokali” w opozycji do „majątku wspólnoty”. Majątek w obu przypadkach występuje w liczbie pojedynczej, gdy tymczasem właściciele wyodrębnionych lokali dysponują przecież swoimi majątkami osobistymi, w których skład wchodzi także udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z odrębną własnością lokalu. Nie jest jasne, czy w wypowiedziach, także Sądu Najwyższego, w których używane jest określenie „majątek właścicieli lokali”, chodzi o jakiś wyodrębniony majątek wspólny tych właścicieli, czy też o ich majątki osobiste. Nadanie nabywaniu majątku przez wspólnotę „na swoją rzecz” sensu sprowadzającego nabywanie praw do wspólnego majątku właścicieli lokali podlegającego szczególnemu reżimowi, powoduje, że sprzeczność pomiędzy postanowieniem z dnia 10 grudnia 2004 r., III CSK 55/04, oraz uchwałą z dnia 24 listopada 2006 r., III CZP 97/06, staje się pozorna, gdyż w każdym przypadku chodzi o nabywanie przez wspólnotę mieszkaniową praw oraz zaciąganie zobowiązań do majątku szczególnego, odrębnego od majątków osobistych poszczególnych właścicieli lokali. Nabycie majątku przez wspólnotę mieszkaniową „dla siebie” jest zatem, przy braku jej osobowości prawnej, nabyciem dla właścicieli lokali, gdyż wspólnota mieszkaniowa to ogół właścicieli lokali.

W doktrynie i orzecznictwie niewiele miejsca poświęcono dotychczas zagadnieniom szczególnego, „odrębnego” majątku, określanego niekiedy jako „majątek wspólnoty mieszkaniowej”. Wskazuje się, że w skład tego majątku wchodzi zaliczki w formie bieżących opłat, uiszczane przez właścicieli lokali, wydatki związane z utrzymaniem lokali, a także własność lokalu nabytego na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l., czyli nieruchomości innej niż nieruchomość gruntowa przylegająca do nieruchomości wspólnej, której nabycie może być potrzebne do spełnienia wymogów przewidzianych dla działek budowlanych (art. 32a u.w.l.). Kryteria wyodrębnienia tego szczególnego majątku nie są jednak klarowne, a ponadto prezentowane są poglądy negujące możliwość wyodrębnienia takiego majątku ze względu na brak łącznego charakteru rzekomej wspólności.

W konkluzji Pierwszy Prezes Sądu Najwyższego podkreślił, że unormowanie statusu podmiotowego wspólnoty mieszkaniowej jest niezadowolające, a koncepcja sprowadzająca majątek wspólnoty do wyodrębnionego wspólnego majątku właścicieli lokali, będącego przedmiotem swoistej wspólności przymusowej, może być uznana jedynie za etap rozwiązywania problemów dotyczących cywilnoprawnego statusu wspólnoty mieszkaniowej *de lege lata*.

Prokurator Prokuratury Krajowej wniósł o podjęcie uchwały przyznającej wspólnocie mieszkaniowej możliwość nabywania praw i obowiązków do własnego majątku, jednak tylko w zakresie przysługującej jej zdolności prawnej ograniczonej sprawowaniem zarządu nieruchomością wspólną.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Analizę zagadnienia prawnego przedstawionego przez Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego należy rozpocząć od refleksji, że jego rozstrzygnięcie, wbrew stanowisku wyrażonemu w uzasadnieniu wniosku, musi zostać poprzedzone odpowiedzią na pytanie, czy wspólnota mieszkaniowa jest tzw. ułomną osobą prawną lub inaczej – osobą ustawową. Odpowiedź na to pytanie pociąga za sobą liczne konsekwencje, także dotyczące możliwości przyjęcia konstrukcji wyodrębnionego (szczególnego) majątku będącego przedmiotem wspólności właścicieli lokali, a tylko ze względów technicznych określanego mianem "własnego majątku wspólnoty mieszkaniowej". Ponadto wniosek, że wspólnota mieszkaniowa nie jest jednostką organizacyjną w rozumieniu art. 33¹ k.c. prowadzi do stwierdzenia, że nie należy do kategorii osób ustawowych i tym samym nie może posiadać własnego majątku. W pierwszej kolejności niezbędne jest jednak przedstawienie, z dokonaniem koniecznych skrótów i uproszczeń, poglądów formułowanych w doktrynie i orzecznictwie odnośnie do sytuacji wspólnoty mieszkaniowej. Pominięte zostanie jedynie stanowisko zawierające „ostrożny postulat” przyznania wspólnocie osobowości prawnej, gdyż w polskim systemie prawnym nie znajduje ono żadnej podstawy i może być rozważane jedynie *de lege ferenda*.

Zgodnie z jednym stanowiskiem prezentowanym w literaturze, wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną wyposażoną w zdolność prawną, a zatem, w myśl art. 33¹ k.c., jest osobą ustawową, do której znajdują odpowiednie zastosowanie przepisy o osobach prawnych. Według tego poglądu, wspólnota mieszkaniowa ma również zdolność sądową i procesową. Konsekwentnie, to

wspólnota, a nie jej członkowie może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, za które ponosi odpowiedzialność. Ustawodawca uregulował tę konstrukcję prawną odmiennie niż pozostałe instytucje tworzące zespoły osób (jak np. spółka cywilna). Za takim stanowiskiem przemawiają uregulowania zawarte w art. 6, 17 i 21 u.w.l., z których wynika odrębność wspólnoty w stosunku do jej członków oraz jej podmiotowość, a to z kolei przesądza, że wspólnota może mieć własny majątek.

Zgodnie z innym stanowiskiem, wspólnota mieszkaniowa ma zdolność prawną, sądową i procesową, jednak nie przesądza to możliwości posiadania przez nią własnego majątku. W ramach tego poglądu można wyróżnić trzy podgrupy: wspólnota nie ma własnego majątku, a jej majątek należy do poszczególnych jej członków w częściach ułamkowych; majątek wspólnoty mieszkaniowej należy w częściach ułamkowych do jej członków, jednak pozostaje wyodrębniony; wspólnota mieszkaniowa ma własny majątek, na który składają się wpłaty właścicieli lokali (zaliczki na opłacanie wydatków związanych z administrowaniem) oraz dochody z nieruchomości wspólnej i tym majątkiem odpowiada za zobowiązania zgodnie z art. 17 u.w.l. Zgodnie z tym ostatnim poglądem zakwalifikowanie wspólnoty do grupy osób ustawowych nie przesądza o przypisaniu jej wszystkich cech typowych dla tej instytucji.

Osoby ustawowe stanowią kategorię zróżnicowaną wewnątrznie ze względu na specyfikę pełnionych funkcji. Wspólnota mieszkaniowa, będąca, jak wynika z art. 33¹ k.c., osobą ustawową ze względu na funkcję jaką spełnia, może posiadać majątek tylko w takim zakresie, jaki wynika z potrzeb związanych z zarządem nieruchomością wspólną. W ramach prezentowanego stanowiska można też wskazać pogląd, że wspólnota mieszkaniowa jest wprawdzie podmiotem prawa cywilnego, jednak nie może posiadać własnego majątku. Zgodnie z art. 17 u.w.l. ponosi wprawdzie odpowiedzialność za swoje zobowiązania, jednak przepis ten tworzy fikcję, ponieważ wierzyciele wspólnoty nie mogą zaspokoić swoich roszczeń z powodu braku majątku, do którego mogliby kierować egzekucję.

Zwolennicy kolejnej grupy poglądów wychodzą z założenia, że wspólnota mieszkaniowa nie ma zdolności prawnej, a zatem także własnego majątku. W obrębie tej grupy występują różnice co do szczegółów sytuacji wspólnoty mieszkaniowej. Wskazuje się, że wspólnota mieszkaniowa ma własną kompetencję do działania, staje się stroną czynności prawnej, jednak nie jest stroną stosunku prawnego wykreowanego w wyniku dokonanej czynności ani podmiotem nabytego

w ten sposób prawa. Twierdzi się również, że wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną i przedstawicielem, chociaż nie w znaczeniu techniczno-prawnym, członków wspólnoty. Dokonując czynności prawnych działa w imieniu wszystkich właścicieli lokali, nie będąc ani stroną czynności prawnej, ani stosunku prawnego (podmiotem prawa) wykreowanego w wyniku dokonanej czynności; nie ponosi także, nie mając własnego majątku, odpowiedzialności za zobowiązania. Podkreśla się także, że wspólnota mieszkaniowa w ogóle nie jest jednostką organizacyjną, co w sposób oczywisty prowadzi do wniosku, iż nie jest osobą ustawową i nie ma zdolności prawnej. Odmianą tego stanowiska jest pogląd, że wprawdzie wspólnota mieszkaniowa zachowuje odrębność organizacyjną, jednak ma jedynie zdolność do czynności prawnych.

W orzecznictwie można wyróżnić dwa zasadnicze stanowiska. Zgodnie z jednym, wspólnota mieszkaniowa jest osobą ustawową, a więc jednostką organizacyjną, której ustawa przyznała zdolność prawną. Może także posiadać majątek, niezależnie od majątku posiadanego przez właścicieli poszczególnych lokali (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 grudnia 2004 r., III CK 55/04, OSNC 2005, nr 12, poz. 212, oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2006 r., III CZP 5/06, OSNC 2007, nr 1, poz. 6; zob. też wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 15 lutego 2006 r., I ACa 778/05, "Orzecznictwo sądów Apelacji Białostockiej" 2006, nr 1, poz. 12). W jednym z orzeczeń Sąd Najwyższy podkreślił, że pogląd o podmiotowym statusie wspólnoty mieszkaniowej zyskał mocne wsparcie po dodaniu do kodeksu cywilnego art. 33¹ (uzasadnienie uchwały z dnia 23 listopada 2004 r., III CZP 48/04, OSNC 2005, nr 9, poz. 153).

Według innego stanowiska, wspólnota mieszkaniowa ma wprawdzie zdolność prawną i należy zaliczyć ją do osób ustawowych, jednak prawa majątkowe może nabywać tylko do majątku wspólnego właścicieli (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2006 r., III CZP 97/06).

W orzecznictwie pojawiało się także, chociaż w sposób nie do końca jednoznaczny, stanowisko, że wspólnota mieszkaniowa nie jest osobą ustawową i nie ma zdolności prawnej, a tym samym nie może posiadać majątku (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2006 r., V CSK 53/05, nie publ., oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 stycznia 2002 r., I ACa 1309/00, OSA 2002, nr 4, poz. 30).

Przechodząc do analizy problemu podmiotowości prawnej wspólnoty mieszkaniowej należy zacząć od określenia, w jakim znaczeniu będą w dalszych wywodach używane poszczególne pojęcia. Pod pojęciem zdolność prawna rozumie się możliwość bycia podmiotem praw i obowiązków w sferze stosunków cywilnoprawnych, przy czym zakres tego pojęcia pokrywa się z zakresem pojęcia podmiotowość prawna. Jednocześnie należy wyraźnie wskazać, że ustawowe sformułowanie „może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana” jest rozumiane jako nadające danej jednostce organizacyjnej zdolność prawną, a więc równoważne stwierdzeniu „może być podmiotem praw i obowiązków”. Nie można podzielić poglądów, że sformułowanie zawarte w art. 6 u.w.l., a także np. w art. 81 k.h., oznacza jedynie przyznanie zdolności do czynności prawnych. Po pierwsze, zdolność do czynności prawnych może mieć tylko podmiot prawa cywilnego, a po drugie, zgodnie z przyjmowaną definicją, zdolność do czynności prawnych to możliwość nabywania praw i obowiązków za pomocą własnych działań. Zdolność do czynności prawnych musi być postrzegana jako środek służący do realizowania przyznanej zdolności prawnej. Przy takich założeniach treść art. 6 zdanie drugie u.w.l. nie może być ograniczana do nadania wspólnocie mieszkaniowej jedynie zdolności do czynności prawnych.

W literaturze trafnie zwrócono uwagę, że gdy wprowadzano do systemu prawnego wspólnotę mieszkaniową na wzór spółki jawnej, znaczenie zdania drugiego art. 6 u.w.l. można było postrzegać jako rodzaj specjalnego upoważnienia do działania za właścicieli lokali, a samą wspólnotę jako jednostkę kompetencyjną. Jednostka taka nie miała zdolności do nabywania prawa dla siebie, a jedynie zdolność do podejmowania czynności. Wspólnota była więc stroną czynności prawnej lub czynności procesowej, jednak stroną powstałego stosunku prawnego – podmiotem powstałych praw i obowiązków – byli właściciele lokali.

Stanowisko takie jest jednak trudne do obrony po pojawieniu się w kodeksie cywilnym trzeciej kategorii osób – jednostek organizacyjnych, niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną. Wprawdzie art. 6 u.w.l. pozostał niezmieniony, jednak w odniesieniu do handlowych spółek osobowych ustawodawca wyraźnie wskazał, że nabywają one prawa i zaciągają zobowiązania we własnym imieniu, co należy uznać za równoznaczne z przyznaniem zdolności prawnej. Skoro zaś pierwowzorem konstrukcji wspólnoty mieszkaniowej była spółka jawna, a spółka taka należy do trzeciej kategorii podmiotów prawa cywilnego (osób

ustawowych), to najlepszym rozwiązaniem jest zaliczenie do tej kategorii także wspólnoty mieszkaniowej, chociaż niewątpliwie dla jasności sytuacji wskazana jest nowelizacja art. 6 u.w.l. Należy więc opowiedzieć się za taką wykładnią art. 6 zdanie drugie u.w.l., która uwzględnia zmiany, jakie zaszły w stanie prawnym po wejściu w życie art. 33¹ k.c. Niewłaściwe jest wyciąganie zbyt daleko idących wniosków z dosłownego brzmienia art. 6 zdanie drugie u.w.l., z pominięciem faktu, że przepis ten był uchwalany w innym stanie prawnym.

Osobowość prawna to normatywna cecha jednostek organizacyjnych, którym ustawa nadała przymiot osoby prawnej; osoba taka ma oczywiście podmiotowość (zdolność prawną). Podmiotami stosunków cywilnoprawnych (praw i obowiązków) mogą zatem być osoby fizyczne i osoby prawne (art. 1 k.c.), ale także jednostki organizacyjne, o których mowa w art. 33¹ k.c., tzn. takie jednostki organizacyjne, którym ustawa przyznała zdolność prawną (podmiotowość prawną), nie przyznając jednak formalnej cechy osobowości prawnej. Taka jednostka organizacyjna, będąc wyposażoną w zdolność prawną (podmiotowość prawną), może mieć własny majątek, odrębny od majątków podmiotów wchodzących w jej skład. Wynika to wprost z przysługiwania jej zdolności prawnej.

Warto także przypomnieć, że problem posiadania własnego majątku przez osobę ustawową nie jest nowy, gdyż pojawił się już na gruncie uregulowań kodeksu handlowego dotyczących spółki jawnej. W art. 81 k.h. zawarte było uregulowanie, że spółka taka może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. W wypowiedziach przedstawicieli doktryny formułowanych bezpośrednio po wejściu w życie kodeksu handlowego prezentowano stanowisko, że spółka jako taka nie posiada majątku, gdyż nie jest osobą prawną. Sporne było jedynie, czy majątek nabyty przez spółkę stanowi niepodzielną współwłasność jej członków, czy też ich współwłasność w częściach ułamkowych; wielkość udziałów odpowiadała udziałom w spółce. Jednak w późniejszej literaturze wskazywano już, że spółki handlowe są albo osobami prawnymi, albo przysługuje im status ułomnych osób prawnych, które mają pewne atrybuty osobowości prawnej, takie jak wyodrębnienie majątkowe i zdolność procesowa. Wskazywano, że typowymi cechami osobowości prawnej są: struktura organizacyjna, posiadanie majątku, zdolność bycia podmiotem praw i obowiązków materialnoprawnych, zdolność sądowa i procesowa oraz odpowiedzialność własnym majątkiem za zobowiązania. Jeżeli przynajmniej

dwie z tych cech charakteryzują określoną konstrukcję prawną, to mamy do czynienia z osobą ustawową.

Po wejściu w życie w dniu 1 stycznia 2001 r. ustawy z dnia 26 lipca 2000 r. - kodeks spółek handlowych (Dz.U. Nr 94, poz. 1037 ze zm.) sytuacja prawna spółek osobowych, w tym spółki jawnej, stała się bardziej klarowna, gdyż w art. 8 § 1 k.s.h. wyraźnie stwierdzono, że spółka osobowa może we własnym imieniu nabywać prawa, w tym własność nieruchomości i inne prawa rzeczowe, zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Jednocześnie w art. 28 sprecyzowano, że majątek spółki stanowi wszelkie mienie wniesione jako wkład lub nabyte przez spółkę w czasie jej istnienia, a z art. 22 § 2 w związku z art. 31 § 1 wynika, iż za zobowiązania spółki jawnej odpowiada w pierwszym rzędzie ona sama, a dopiero w razie bezskuteczności egzekucji z majątku spółki, wierzyciel może kierować egzekucję do majątku wspólnika. Obowiązujące uregulowania nie wyeliminowały całkowicie sporów co do statusu spółek osobowych, ale umocniły normatywną podstawę stanowiska, że spółka jawna należy do osób ustawowych, a więc jest podmiotem prawa posiadającym własny majątek i ponoszącym z tego majątku odpowiedzialność za zaciągnięte zobowiązania. Dodatkowego argumentu, o czym była już mowa, dostarcza art. 33¹ k.c., gdyż spółka jawna należy do kategorii jednostek organizacyjnych, którym ustawa przyznała zdolność prawną, nie nadając osobowości prawnej.

Zgodnie z art. 33¹ k.c., osobą ustawową jest konstrukcja charakteryzująca się trzema zasadniczymi cechami: ma ustawowo przyznaną zdolność prawną, nie jest osobą prawną oraz jest jednostką organizacyjną (ma określoną strukturę organizacyjną). Wspólnota mieszkaniowa charakteryzuje się wskazanymi cechami. Zgodnie z art. 6 zdanie drugie u.w.l., może ona nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Takie sformułowanie, jak wskazano, należy uważać za równoznaczne ze stwierdzeniem, że wspólnota może być podmiotem praw i obowiązków w obrębie stosunków cywilnoprawnych, a to odpowiada powszechnie przyjmowanej definicji zdolności prawnej. Nie należy przy tym przywiązywać zbyt dużego znaczenia do faktu, że w powołanym przepisie brak wyraźnego stwierdzenia, iż wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania „we własnym imieniu”. Wprawdzie w art. 8 § 1 k.s.h. takie sformułowanie jest już zawarte, ale nie występowało ono w art. 81 k.h. w

odniesieniu do spółki jawnej, a mimo to powszechnie przyjmowano, że spółka jawna ma zdolność prawną.

Wspólnota mieszkaniowa nie jest osobą prawną. To stwierdzenie jest oczywiste, gdyż przyjęcie przez polskiego ustawodawcę normatywnej koncepcji osobowości prawnej oznacza, że osobą prawną jest jedynie taka jednostka organizacyjna, której ustawa wyraźnie tę cechę nadaje. W stosunku do wspólnoty brak uregulowania stosownej treści.

Wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną. Przepisy ustawy o własności lokali przewidują określoną strukturę wspólnoty powstałej *ex lege*. Po pierwsze, jest ona oznaczona (zindywidualizowana), gdyż powszechnie oznacza się wspólnotę mieszkaniową adresem nieruchomości, na której posadowiony jest budynek z wyodrębnionymi lokalami. Wspólnota ma także swój organ w postaci zarządu. Specyfika tej jednostki organizacyjnej powoduje jedynie, że powstanie określonej struktury uzależnione jest od woli właścicieli wyodrębnionych lokali (por. art. 18 ust. 1 i 2a u.w.l.) oraz od liczby lokali. W sytuacji, w której lokali wyodrębnionych oraz niewyodrębnionych jest więcej niż siedem, właściciele mają obowiązek dokonać wyboru zarządu (art. 20 u.w.l.). Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych jest mniejsza niż siedem, właściciele lokali nie mają obowiązku dokonać takiego wyboru, jednak nie ma prawnych przeszkód, aby takiego wyboru dokonali, postanawiając jednocześnie w umowie, że wybrany zarząd będzie kierował sprawami wspólnoty. Powyższej oceny nie zmienia okoliczność, że w ustawie o własności lokali pojęcie zarząd jest używane w dwojakim znaczeniu: podmiotowym – jako określenie organu wspólnoty, oraz w znaczeniu funkcjonalnym – jako oznaczenie czynności związanych z gospodarowaniem nieruchomością wspólną.

Przyjmując, że wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną, o której mowa w art. 33¹ k.c., i tym samym może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania tak jak inne podmioty prawa cywilnego, trzeba odnieść się do treści art. 22 u.w.l. Zgodnie z tym przepisem czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd wspólnoty samodzielnie, natomiast do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. W artykule tym wymienione zostały przykładowo czynności

przekraczające zwykły zarząd, a także zawarto uregulowanie odnoszące się do połączenia dwóch odrębnych lokali w jedną nieruchomości oraz podziału lokalu, z którego wynika, że tego rodzaju czynności wymagają zgody właścicieli wyrażonej w uchwale, a w razie odmowy zainteresowany właściciel może żądać rozstrzygnięcia przez sąd.

Artykuł 22 ust. 2 u.w.l. dał podstawę wyrażonemu w literaturze pogładowi, że wspólnota może nabywać prawa na podstawie czynności zwykłego zarządu, natomiast prawa nabywane na podstawie czynności przekraczających zwykły zarząd wchodzą do majątku właścicieli lokali. Podstawę takiego poglądu stanowi wymaganie uzyskania przez zarząd wspólnoty nie tylko zgody właścicieli na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, ale także pełnomocnictwa do dokonania takiej czynności. Taka interpretacja art. 22 ust. 2 u.w.l. nie da się jednak pogodzić z wnioskami płynącymi z wykładni systemowej i funkcjonalnej. Interpretując art. 22 ust. 2 u.w.l. trzeba mieć na względzie, że wspólnota mieszkaniowa jest osobą ustawową, do której należy stosować odpowiednio przepisy dotyczące osób prawnych (art. 33¹ k.c.), zarząd wspólnoty powinien być zatem postrzegany jako odpowiednik organu osoby prawnej. Organ każdej osoby prawnej działa w granicach kompetencji wyznaczonych treścią ustawy i statutu (por. art. 38 k.c.), przy czym w określonym zakresie może działać samodzielnie, natomiast w odniesieniu do pewnych czynności niezbędne jest uzyskanie zgody w formie uchwały (por. np. art. 230 k.s.h.). Zarząd wspólnoty mieszkaniowej stanowi odpowiednik organu osoby prawnej, z mocy ustawy upoważniony jest do samodzielnego dokonywania czynności zwykłego zarządu (art. 22 ust. 1 u.w.l.), natomiast czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu mogą być podejmowane jedynie na podstawie uchwały właścicieli, o której mowa w art. 22 ust. 2 u.w.l.

Jeżeli zatem wspólnota mieszkaniowa uznaje za potrzebne w celu prawidłowego wykonywania swoich obowiązków np. wynajęcie lokalu lub nabycie jego własności, to po uzyskaniu uchwały podjętej na podstawie art. 23 u.w.l. i wyrażającej zgodę właścicieli oraz udzielającej stosownego pełnomocnictwa, zarząd dokonuje czynności, w wyniku której wspólnota staje się uprawniona z tytułu najmu lub właścicielem lokalu. W literaturze trafnie wskazuje się, że takie rozwiązanie jest bardziej racjonalne, jeżeli bowiem nabywany jest lokal w nieruchomości zarządzanej przez samą wspólnotę, a w budynku znajduje się

dziesięć lokali, to po dokonaniu czynności nadal pozostanie dziesięciu właścicieli. Jeżeli natomiast taka czynność miałaby prowadzić do nabycia do majątku wspólnego właścicieli, to prawo do lokalu staje się współwłasnością dziewięciu właścicieli pozostałych lokali. Każdy z nich uzyskuje także udział we współwłasności części wspólnych budynku oraz w prawie do nieruchomości, na której budynek jest posadowiony. Powstaje pytanie, czy takie skomplikowane wyliczenia są niezbędne, gdy chodzi o zapewnienie wspólnocie, za zgodą właścicieli, prawa do lokalu niezbędnego do wykonywania jej zadań. Należy jednocześnie podkreślić, że ostatecznie to właściciele lokali decydują, czy wspólnota ma nabyć prawo dla siebie, czy na współwłasność właścicieli lokali. Nie ma przeszkód prawnych, aby właściciele, obok zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, udzielili organowi wspólnoty pełnomocnictwa do nabycia prawa do ich majątków, a nie do majątku wspólnoty. Obecny stan prawny pozwala na przyjęcie rozwiązania gwarantującego wspólnocie nabywanie praw do własnego majątku, stwarzając jednocześnie właścicielom lokali możliwość dokonywania czynności ze skutkiem bezpośrednio dla ich majątków.

Reasumując, wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem prawa cywilnego (ułamną osobą prawną), należy jednak podkreślić, że charakteryzuje się cechami różniącymi ją nie tylko od osób prawnych, ale także od innych osób ustawowych, w szczególności od handlowych spółek osobowych. Jest to jednostka organizacyjna, której powstanie nie zostało uzależnione od dokonania czynności prawnej; powstaje *ex lege* z chwilą wyodrębnienia w danej nieruchomości lokalu, którego właścicielem jest inna osoba niż właściciel nieruchomości. Wspólnota nie podlega też likwidacji, gdyż istnieje tak długo, jak długo występuje stan, od którego ustawa uzależnia powstanie tego podmiotu. Cechy te nie wykluczają jednak uznania jej za osobę ustawową, która może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania „dla siebie”, a więc do własnego majątku.

Za przyjętym stanowiskiem przemawiają dodatkowo następujące argumenty.

Po pierwsze, na wspólnotę mieszkaniową została nałożona odpowiedzialność za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej, przy czym wspólnota odpowiada bez ograniczeń, natomiast dodatkowa odpowiedzialność poszczególnych jej członków ograniczona została do części odpowiadającej ich udziałom w nieruchomości wspólnej (art. 17 u.w.l.). Ponadto wspólnota

mieszkaniowa ponosi odpowiedzialność z tytułu wynagrodzenia należnego właścicielowi lokalu pełniącemu obowiązki członka zarządu.

Po drugie, ustawa o własności lokali upoważnia do stwierdzenia, że wspólnota mieszkaniowa, mimo że stanowi ją z mocy prawa ogół właścicieli lokali, jest w pewnych sytuacjach osobą trzecią w stosunku do swoich członków. Świadczy o tym treść art. 16 oraz 21 ust. 1, a także art. 25 ust. 1 i 2 u.w.l. Ponadto wspólnota mieszkaniowa ponosi odpowiedzialność za szkodę poniesioną przez członka tej wspólnoty w wyniku nienależytego wykonywania zarządu nieruchomością wspólną (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2006 r., III CZP 5/06).

Po trzecie, pomimo związku wspólnoty mieszkaniowej ze stosunkiem współwłasności łączącym właścicieli lokali, użyteczne jest wyraźne oddzielenie tych dwóch konstrukcji prawnych. W ramach stosunku współwłasności właściciele lokali decydują o udziale w nieruchomości wspólnej, który stanowi element majątku należącego do każdego z nich. Wspólnota ma za zadanie realizować wspólny interes właścicieli, a także innych osób, wyrażający się w utrzymywaniu należytego stanu wspólnej nieruchomości. Wyraźne uznanie wspólnoty za podmiot odrębny od właścicieli i uregulowanie sposobu działania tego podmiotu z jednoczesnym zabezpieczeniem wpływu właścicieli lokali na jej funkcjonowanie, stwarza dobre podstawy do podejmowania działań charakteryzujących dobrego gospodarza nieruchomości.

Po czwarte, przyjęte rozwiązanie uwzględnia interesy kontrahentów wspólnoty, mniej problemów stwarza bowiem łączenie praw i obowiązków (np. wynikających z umowy dzierżawy czy świadczenia usług) ze wspólnotą jako odrębnym podmiotem niż przypisywanie ich właścicielom lokali. Dotyczy to zarówno sfery materialnoprawnej (liczba podmiotów występujących w umowie), jak i sfery procesowej (liczba powodów i pozwanych).

Przyjęcie, że wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem prawa cywilnego rodzi konieczność odniesienia się do jeszcze jednej kwestii, a mianowicie zakresu przysługującej jej zdolności prawnej. Przyjmując jako punkt odniesienia zakres nieograniczonej zdolności prawnej osoby fizycznej, trzeba zauważyć, że zdolność prawna osoby prawnej, a także osoby ustawowej, jest co do zasady ograniczona. Otwarte pozostaje jednak pytanie, czy zdolność prawna osoby ustawowej, a konkretnie wspólnoty mieszkaniowej, podlega jedynie ograniczeniom wynikającym z faktu, że chodzi o jednostkę organizacyjną, a nie człowieka, czy też ograniczenia

wynikają z zakresu zadań, do wykonywania których powołany został ten podmiot prawa cywilnego.

W obowiązującym stanie prawnym nie występuje tzw. specjalna zdolność prawna osób prawnych, wyrażany jest zatem pogląd, że zdolność prawna osoby prawnej, a także osoby ustawowej (por. art. 33¹ k.c.), może zostać ograniczona tylko wyraźnym uregulowaniem ustawowym, poza ograniczeniami wynikającymi z faktu, że podmiotem niektórych praw i obowiązków może być jedynie osoba fizyczna. Nie dokonując generalnej oceny takiego stanowiska należy jednak wskazać, że przepisy ustawy o własności lokali stwarzają podstawy prawne do przyjęcia, iż zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną. W licznych przepisach tej ustawy jest mowa o zarządzaniu nieruchomością wspólną (por. np. art. 1 ust. 1, art. 14, art. 18, art. 22, art. 25 u.w.l.), przy czym ustawodawca posługuje się zamiennie określeniami „zarządzanie nieruchomością wspólną” oraz „zarząd nieruchomością wspólną”. Ponadto w art. 17 u.w.l. uregulowana została odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej za zobowiązania „dotyczące” nieruchomości wspólnej. Uregulowania te pozwalają na sformułowanie wniosku, że wspólnota mieszkaniowa może być podmiotem praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (gospodarowaniem) nieruchomością wspólną.

Przyjęcie, że wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem stosunków cywilnoprawnych oznacza, iż może ona posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali (majątek własny). W skład tego majątku mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną, gdyż, jak wskazano, z przepisów ustawy o własności lokali wynika ograniczenie zakresu zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej. Przepisy tej ustawy pozwalają stwierdzić, że do majątku wspólnoty wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w związku z art. 15 ust. 1 i art. 14 u.w.l.) oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. Ponadto w skład majątku wspólnoty mogą wejść prawa wynikające z umów zawieranych przez nią w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną (np. roszczenia wynikające z umów o remont nieruchomości wspólnej czy ocieplenie budynku), a także własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l.).

W odniesieniu do tego przypadku należy konsekwentnie stwierdzić, że w grę może wchodzić jedynie nieruchomości potrzebna do zarządzania nieruchomością wspólną, np. odrębna własność lokalu przeznaczonego na siedzibę zarządu wspólnoty.

Majątek wspólnoty mieszkaniowej stanowi jej majątek jako osoby ustawowej. W obowiązującym stanie prawnym nie istnieją wystarczające podstawy do przyjęcia, że wspólnota zarządza jedynie majątkiem należącym do właścicieli lokali. Majątek taki musiałby, choćby ze względów praktycznych, zostać ustawowo oddzielony od majątków osobistych członków wspólnoty, objęty wspólnością przymusową, a wchodzące w jego skład prawa powinny zyskać status praw związanych z własnością lokalu. Brak jednak w tym zakresie stosownych przepisów, a zawarte w art. 12 ust. 2 u.w.l. uregulowanie, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej w części przekraczającej wydatki związane z jej utrzymaniem przypadają właścicielom lokali stosownie do wielkości ich udziałów, nie może być uważane za wystarczającą podstawę prawną.

Za poglądem, że prawa nabywane przez wspólnotę mieszkaniową, w granicach przyznanej jej zdolności prawnej, wchodzi do jej własnego majątku, przemawiają również następujące względy.

Po pierwsze, przyznanie określonej jednostce organizacyjnej zdolności prawnej z wyłączeniem możliwości nabywania praw i obowiązków dla siebie, należy ocenić jako nieracjonalne. Można postawić pytanie, o cel tworzenia podmiotu prawa, który nie może mieć własnego majątku (...).

Po drugie, należy uwzględnić cele, które ma realizować wspólnota mieszkaniowa. Z mocy ustawy powstaje ona w każdym przypadku wyodrębnienia lokali wchodzących w skład danej nieruchomości w celu zarządzania (gospodarowania) nieruchomością wspólną. Sytuacja prawna nieruchomości, w której wyodrębniono lokale, jest odmienna od sytuacji, w której nieruchomość stanowi przedmiot współwłasności. Z tego względu sięgnięcie do przepisów kodeksu cywilnego normujących współwłasność w częściach ułamkowych nie jest możliwe. Dostrzegł to ustawodawca, wprowadzając ustawowy obowiązek dokonania wyboru zarządu wspólnoty w tzw. wspólnotach dużych (art. 20 u.w.l.), a w odniesieniu do wspólnot tzw. małych odsyłając do stosowania przepisów o współwłasności w częściach ułamkowych, ale odpowiednio (art. 19 u.w.l.), a więc z uwzględnieniem odrębności wspólności łączącej właścicieli lokali. Funkcjonowanie

wspólnoty mieszkaniowej ułatwia bieżące gospodarowanie nieruchomością wspólną m.in. przez to, że umowy dotyczące takiego gospodarowania zawierane są przez wspólnotę, która staje się podmiotem wynikających z umów praw i obowiązków. Takie rozwiązanie, o czym wspomniano, uwzględnia także interesy podmiotów wchodzących w stosunki prawne dotyczące nieruchomości wspólnej. Przyjęcie, że podmiotami praw i obowiązków wynikających z zawieranych umów stają się wszyscy członkowie wspólnoty, i to w częściach odpowiadających ich udziałom, komplikowałoby sytuację osób trzecich.

Z tych względów Sąd Najwyższy podjął uchwałę jak na wstępie. Jednocześnie, biorąc pod uwagę istotne znaczenie rozstrzygniętego zagadnienia prawnego, postanowił nadać uchwale moc zasady prawnej, zgodnie z art. 61 § 6 zdanie drugie ustawy z dnia 23 listopada 2002 r. o Sądzie Najwyższym (Dz.U. Nr 240, poz. 2052 ze zm.).

**Zdanie odrębne sędziego Sądu Najwyższego Krzysztofa Pietrzykowskiego
do uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia
2007 r., III CZP 65/07**

Nie podzielam stanowiska, że wspólnota mieszkaniowa jest ustawową (ułamną) osobą prawną, o której mowa w art. 33¹ k.c., że wspólnocie mieszkaniowej przysługuje ograniczona zdolność prawna oraz że wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku.

Nie ma, moim zdaniem, podstaw do przyjęcia, że wspólnota mieszkaniowa jest ustawową (ułamną) osobą prawną w rozumieniu art. 33¹ k.c. (Komisja Kodyfikacyjna Prawa Cywilnego w powstającym projekcie nowego kodeksu cywilnego zaproponowała przyjęcie sformułowania „niepełna osoba prawna”).

Po pierwsze, zgodnie z art. 6 u.w.l., pojęcie wspólnoty mieszkaniowej jest używane w ustawie jako synonim ogółu właścicieli lokali, w związku z tym we wspomnianym przepisie nieprzypadkowo pominięto sformułowanie „we własnym imieniu”, występujące w szczególności w art. 8 § 1 i art. 11 § 1 k.s.h. Wspólnota mieszkaniowa nie ma bowiem i nie może mieć żadnych własnych interesów odrębnych od interesów właścicieli lokali, skoro jej istnienie wiąże się wyłącznie ze

sprawowaniem zarządu nieruchomością wspólną (art. 1 ust. 1, art. 18 i nast. u.w.l.). Wszelkie porównania do spółek handlowych są chybione przede wszystkim z tego względu, że spółki te – również osobowe (art. 21 § 1, art. 86 § 1, art. 102 i art. 125 k.s.h.) – w odróżnieniu od wspólnot mieszkaniowych prowadzą działalność gospodarczą (według terminologii kodeksu spółek handlowych – „prowadzą przedsiębiorstwo”).

Po drugie, wspólnota mieszkaniowa nie jest jednostką organizacyjną w rozumieniu art. 33¹ k.c. Nie jest trafne stwierdzenie zamieszczone w uzasadnieniu uchwały, że wspólnota mieszkaniowa jest oznaczona (zindywidualizowana), gdyż powszechnie oznacza się ją adresem nieruchomości, na której jest posadowiony budynek z wyodrębnionymi lokalami. Odwołanie się do powszechnej praktyki jest pozbawione doniosłości prawnej, skoro żaden przepis ustawy nie przewiduje oznaczenia nazwy (tym bardziej firmy) ani siedziby wspólnoty mieszkaniowej czy obowiązku jej wpisania do jakiegoś rejestru. Nie jest też trafne dalsze stwierdzenie, że wspólnota ma swój organ w postaci zarządu. W uzasadnieniu uchwały podkreślono zresztą, że obowiązek dokonania wyboru zarządu odnosi się jedynie do wspólnot mieszkaniowych, w których lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych jest więcej niż siedem (art. 20 ust. 1 u.w.l.), stwierdzając jednak, że również w małych wspólnotach nie ma przeszkód prawnych do wyboru zarządu. Pominięto natomiast okoliczność, że art. 20 ust. 1 u.w.l., podobnie zresztą jak pozostałe przepisy rozdziału 4 ustawy, ma charakter względnie obowiązujący, obowiązek dokonania wyboru zarządu powstaje bowiem dopiero wtedy, gdy właściciele lokali w umowie nie postanowią inaczej. Właściciele zaś mogą w umowie w szczególności powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej (art. 20 ust. 1 *in fine* u.w.l.), a wtedy wspólnota w ogóle nie ma zarządu, podobnie jak może go nie mieć mała wspólnota. Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 94, poz. 848 ze zm.) wprawdzie nie znało pojęcia wspólnoty mieszkaniowej, ale przewidywało dwa organy obligatoryjne – zarząd i zebranie właścicieli, a jeżeli odrębnych lokali było więcej niż dziesięć – wymagało ponadto wyboru komisji rewizyjnej. Obowiązująca ustawa o własności lokali nie przewiduje natomiast komisji rewizyjnej oraz nie daje podstaw do traktowania zebrania właścicieli jako najwyższego organu wspólnoty, na wzór walnego zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowej. Skoro więc *de lege lata* mogą istnieć takie wspólnoty, które nie mają żadnego organu, nie jest trafne ogólne stwierdzenie

zamieszczone w uzasadnieniu uchwały, że przepisy ustawy przewidują określoną strukturę organizacyjną wspólnoty.

Po trzecie, tezy o traktowaniu wspólnoty mieszkaniowej jako podmiotu prawa cywilnego nie wzmocnia odwołanie się do względnie obowiązującego art. 22 u.w.l., który reguluje dokonywanie przez zarząd czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. W uzasadnieniu uchwały pominięto okoliczność, że przepisy tego artykułu odnoszą się wyłącznie do zarządu nieruchomością wspólną (co *expressis verbis* wynika choćby z tytułu rozdziału 4 ustawy), a nabycie na własność lub wynajęcie przez wspólnotę mieszkaniową lokalu nie ma żadnego związku z zarządem nieruchomością wspólną.

Po czwarte, przedstawione spostrzeżenia odnoszą się również do bezwzględnie obowiązującego art. 17 u.w.l., na który powołano się w uzasadnieniu uchwały. Przepis ten, który przewiduje odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej bez ograniczeń oraz odpowiedzialność właścicieli lokali w częściach odpowiadających ich udziałom w nieruchomości wspólnej, oczywiście nie dotyczy odpowiedzialności za zobowiązania niezwiązane z zarządem nieruchomością wspólną. Za takie zobowiązania właściciele lokali powinni odpowiadać bez żadnych ograniczeń.

Po piąte, w tej sytuacji nietrafne jest dalsze stwierdzenie zamieszczone w uzasadnieniu uchwały, że przyjęte w niej rozstrzygnięcie uwzględnia interesy kontrahentów wspólnoty. Jest wręcz przeciwnie, skoro – przy zastosowaniu ustanowionego na korzyść właścicieli lokali art. 17 u.w.l. – może się okazać, że roszczenia wierzycieli pozostaną niezaspokojone. Spostrzeżenie to przemawia więc za tezą o niedopuszczalności wykładni rozszerzającej tego przepisu.

Po szóste, nie jest przekonujący argument, że art. 16, 21 ust. 1 oraz art. 25 ust. 1 i 2 u.w.l. traktują wspólnotę mieszkaniową jako osobę trzecią w stosunku do właścicieli lokali, przepisy te bowiem w istocie regulują relacje istniejące między jednym z właścicieli lokali a ogółem właścicieli, a ściślej – między jednym z właścicieli a pozostałymi właścicielami. Nie jest też przekonujące powołanie się w tym kontekście na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2006 r., III CZP 5/06 (OSNC 2007, nr 1, poz. 6), która odnosi się do odpowiedzialności wspólnoty mieszkaniowej za szkodę wyrządzoną członkowi tej wspólnoty. Sytuacja przedstawia się tu podobnie jak w wypadku sporu między spółdzielnią mieszkaniową a jej członkiem, gdy koszty przegranego przez spółdzielnię procesu

w konsekwencji obciążają wszystkich członków, w tym członka będącego powodem w sprawie przeciwko spółdzielni.

Wobec przedstawienia poglądu, że wspólnota mieszkaniowa nie może być traktowana jako podmiot prawa cywilnego (ustawowa, ułamna czy niepełna osoba prawna), w zasadzie powinienem czuć się zwolniony z obowiązku polemiki ze stanowiskiem zajęтым w uchwale, iż wspólnocie mieszkaniowej przysługuje jedynie ograniczona zdolność prawna. Pragnę jednakże podkreślić, że Sąd Najwyższy, podejmując próbę złagodzenia swojego stanowiska, zapewne chciał uniknąć syndromu wspólnoty mieszkaniowej jako „węża zjadającego własny ogon”, w skrajnej bowiem sytuacji traktowanie wspólnoty mieszkaniowej jako podmiotu prawa cywilnego, mającego interesy odrębne od interesów właścicieli lokali, mogłoby oznaczać dopuszczalność zawarcia umowy, na mocy której wspólnota mieszkaniowa nabywałaby własność lokali jednocześnie od wszystkich swoich członków. Jednocześnie jednak przedstawiony w uzasadnieniu uchwały pogląd, że zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, z jednej strony nie znajduje podstawy prawnej (wobec uchylenia art. 36 k.c.), z drugiej zaś może być traktowany jako prowadzący w istocie do zaprzeczenia podstawowej tezie uchwały o podmiotowości wspólnoty mieszkaniowej. W uzasadnieniu uchwały stwierdzono, że wspólnota mieszkaniowa może za zgodą właścicieli lokali nabyć jedynie nieruchomość potrzebną do zarządzania nieruchomością wspólną, np. odrębną własność lokalu przeznaczonego na siedzibę zarządu wspólnoty. Jest to kryterium nieostre i nie pozwala np. na ocenę sytuacji, w której wspólnota mieszkaniowa nabywa następnie własność drugiego czy trzeciego lokalu, ponieważ zwiększyły się potrzeby lokalowe jej zarządu. Przed wszystkim należy jednak podkreślić, że powołany przez Sąd Najwyższy art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l. wprowadzie wymienia nabycie nieruchomości wśród czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, jednakże chodzi tu wyłącznie o sytuację określoną w art. 32a, gdy grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej nie spełnia wymagań przewidzianych dla działki budowlanej. Za taką interpretacją art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l. przemawia okoliczność, że przepis ten został dodany wraz z art. 32a u.w.l. przez ustawę z dnia 16 marca 2000 r. zmieniającą ustawę o własności lokali (Dz.U. Nr 29, poz. 355). Obydwa przepisy pozostają ze

sobą w funkcjonalnym związku i nie dają podstaw do rozszerzającej wykładni pierwszego z nich.

Sąd Najwyższy, opowiadając się za poglądem, że wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku, podkreślił, iż przeciwny pogląd jest nieracjonalny oraz odwołał się do wykładni uwzględniającej cele, które ma realizować wspólnota mieszkaniowa. Argumentacja w tym zakresie jest lakoniczna, przede wszystkim zaś nie uwzględnia skutków przyjętych w uchwale rozwiązań. Należy w związku z tym podkreślić, że podstawowym skutkiem jest trwałe wywłaszczenie właścicieli lokali na rzecz wirtualnego podmiotu, jakim jest ulegający personifikacji pod postacią wspólnoty mieszkaniowej stosunek prawny współwłasności (przepisy ustawy o własności lokali należy w znacznym zakresie postrzegać jako *leges speciales* wobec przepisów kodeksu cywilnego o współwłasności). Wspólnota mieszkaniowa powstaje bowiem *ex lege* i istnieje w zasadzie tak długo, jak długo istnieją wyodrębnione lokale i nieruchomości wspólna, ustaje więc tylko w dwóch wypadkach: gdy jeden z właścicieli bądź osoba trzecia nabędzie własność wszystkich lokali, albo gdy fizycznie przestaną istnieć przedmioty prawa własności (wyodrębnione lokale) i współwłasności (nieruchomość wspólna w postaci budynku jako części składowej gruntu albo odrębnej od gruntu nieruchomości), np. zawali się budynek, w którym została wyodrębniona własność lokali. Nie wiadomo zresztą, co się stanie w obu wypadkach z majątkiem wspólnoty, skoro przepisy ustawy nie regulują ani likwidacji wspólnoty mieszkaniowej, ani jej upadłości (skoro wspólnota mieszkaniowa nie jest przedsiębiorcą), ani następstwa prawnego po wspólnocie, która przestała istnieć.