

Przedmowa

W doktrynie i judykaturze od lat obserwuje się poważne kontrowersje co do statusu cywilnoprawnego wspólnot mieszkaniowych. Kontrowersje te utrzymują się w literaturze przedmiotu od początku obowiązywania WłokU. Nadto pogłębiły się one w sposób istotny w dniu wejścia w życie ZmKC, wprowadzającej do polskiego porządku prawnego nieznanne dotąd pojęcie „jednostki organizacyjnej, niebędącej osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną” (przepis art. 33¹ KC). Co jednak szczególnie niepokojące – wspomniane kontrowersje nasilają się niemal z każdym nowym orzeczeniem SN i głosem doktryny, odwołującym się do poruszanej tu problematyki.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że liczba wspólnot mieszkaniowych stale wzrasta, zaś kwestia ich statusu cywilnoprawnego pozostaje zagadnieniem pierwotnym dla wszelkich dalszych rozważań związanych z ich funkcjonowaniem w realiach obrotu gospodarczego. W szczególności mowa tu o legitymacji wspólnot mieszkaniowych do dokonywania czynności prawnych, ich odpowiedzialności kontraktowej oraz deliktowej, ale także o ich pozycji prawnej w stosunkach wewnętrznych, tj. względem właścicieli lokali, którzy tworzą ją z mocy prawa. Nie bez powodu też ustawodawcy różnych krajów – tak europejskich, jak i pozakontynentalnych – poszukują takiej konstrukcji prawnej, która stworzyłaby podstawy do wyraźnego wyodrębnienia – obok łączonych stosunkiem współwłasności nieruchomości wspólnej właścicieli lokali – dobrego gospodarza (zarządcy) części wspólnych nieruchomości budynkowej, w której skład lokale te wchodzi.

Wspólnota mieszkaniowa rozpatrywana była już w kategorii osoby prawnej, czy „ułamnej osoby prawnej”, ale także – co szczególnie zadziwiające w kontekście przepisu art. 6 WłokU – jej rolę sprowadza się niekiedy w literaturze do samego tylko „wyrażenia ustawowego, definicji socjologicznej, określenia techniczno-legislacyjnego”, czy wreszcie – w skrajnych przypadkach – do „wygodnego skrótu myślowego ustawodawcy”. Pomijając marginalne w literaturze przedmiotu całkowite kwestionowanie użyteczności komentowanej tu konstrukcji prawnej – twierdzenie przeciwne, tj. że wspólnota mieszkaniowa pozostaje instytucją potrzebną, nie eliminuje oczywiście wątpliwości co do jej statusu cywilnoprawnego. Wręcz przeciwnie. W literaturze i orzecznictwie można wyróżnić co najmniej kilka stanowisk w tym zakresie, wyrażanych w różnych realiach prawnych, a związanych ściśle ze sposobem odczytywania wspomnianego przepisu art. 6 WłokU, zgodnie z którym: „Ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana”.

Wskazane powyżej głosy doktryny i judykatury nie przysłużyły się niestety wypracowaniu jednolitego stanowiska w komentowanym zakresie. Wręcz przeciwnie – stan rozbieżności zdaje się jedynie powiększać. Wynika to niewątpliwie i z tego, że rozważania na temat statusu cywilnoprawnego wspólnot mieszkaniowych wiążą się ściśle z – przyjętym uprzednio – sposobem rozumienia pojęć niezdefiniowanych ustawowo (jak choćby podmiotowość prawna, osobowość prawna czy zdolność prawna), czy też niekiedy niemających w ogóle waloru normatywnego (jak na przykład jednostka organizacyjna czy ułomna osoba prawna). Definicje te budowane są zaś niejednokrotnie w sposób wtórny i wyłącznie na potrzeby przyjętych przez autorów zapatrywań w przedmiocie statusu cywilnoprawnego wspólnot mieszkaniowych. Z równym stopniem dezaprobaty spotkać się musi także język WłokU, który w zakresie dotyczącym charakteru prawnego wspólnoty mieszkaniowej, zakresu jej zdolności prawnej czy roli, jaką ma ona pełnić względem tworzących ją z mocy prawa właścicieli lokali – pozostaje miejscami nader nieprecyzyjny.

Istniejący *status quo* nie sprzyja (z całą pewnością) bezpieczeństwu obrotu prawnego ani tym bardziej nie można go uznać za zadowalający dla samych zainteresowanych (tj. dla członków wspólnot mieszkaniowych). **Poprzez jednoznaczne określenie statusu cywilnoprawnego wspólnot mieszkaniowych *de lege lata*, w drodze możliwie najpełniejszych i kompleksowych rozważań prawnych, jak również poprzez sformułowanie płynących z nich wniosków *de lege ferenda* – uda się być może stworzyć impuls do zamknięcia toczącej się od ponad dwudziestu lat dyskusji na temat charakteru prawnego wspólnot mieszkaniowych.**

Aby prawidłowo odpowiedzieć na pytanie o to, czy da się *de lege lata* uznawać wspólnoty mieszkaniowe za tzw. „ułomne osoby prawne”, i aby należycie zobrazować przyjęty w ramach prowadzonych rozważań tok myślowy – niezbędne okazało się podzielenie wyników badań na trzy zasadnicze części. Każda ze wspomnianych części została opatrzona stosownym wprowadzeniem i podsumowaniem, co nie tylko sprzyja przejrzystości rozważań, ale także ułatwia ich wspólny odbiór jako całości.

Pierwsza część monografii, zatytułowana: Podmiotowość prawna w polskim prawie cywilnym, stanowi niezbędne wprowadzenie dla dowodzenia tezy, że wspólnoty mieszkaniowe są jednostkami organizacyjnymi, o których mowa w przepisie art. 33¹ KC. Kluczowe okazało się poczynienie uwag natury ogólnej – ściśle związanych ze wskazywanym już rozbieżnym pojmowaniem niezdefiniowanych ustawowo pojęć normatywnych i pozanormatywnych, takich jak: „podmiotowość prawna”, „zdolność prawna”, „osobowość prawna” czy „jednostka organizacyjna”. Jednoznacznej odpowiedzi wymagało także pytanie, czy wejście w życie przepisu art. 33¹ KC przełamało dychotomiczny dotąd podział podmiotów prawa cywilnego na osoby fizyczne i prawne. Szczególnie istotny w tym kontekście pozostaje zresztą § 2 komentowanego tu rozdziału I, ukazujący ewolucję katalogów podmiotu prawa cywilnego oraz istniejące w tym zakresie problemy klasyfikacyjne, towarzyszące polskiemu ustawodawstwu powojennemu, począwszy od 1.1.1946 r., aż do dnia wejścia w życie przepisu art. 33¹ KC, tj. do 25.9.2003 r. Na potrzeby czynionych tu rozważań zastosowano przy tym nowatorską metodę sys-

tematyce istniejących w tym okresie rozwiązań legislacyjnych, jak również dorobku ówczesnej doktryny i judykatury. Dokonane w ten sposób ustalenia okazały się niezbędne dla dalszych ustaleń terminologicznych, czynionych już w odniesieniu do obowiązującego stanu prawnego, w tym zwłaszcza jeśli idzie o dostarczenie definicji oraz ustalenie wzajemnych relacji takich pojęć, jak „podmiot”, „osoba”, „podmiotowość prawna”, „osobowość prawna” czy „zdolność prawna”. W konsekwencji powyższego możliwe stało się także ustalenie miejsca jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną w katalogu podmiotów prawa cywilnego, i tym samym – dopiero na tym etapie rozważań – zasadne pozostało przejście do omówienia dalszych wyników badań.

Zasadniczą częścią monografii pozostaje naturalnie rozdział II, zatytułowana: Podmiotowość prawna wspólnot mieszkaniowych *de lege lata*. W nawiązaniu do ustaleń rozdziału I, w pierwszej kolejności wskazuje się tu miejsce WłokU w polskim porządku prawnym oraz status cywilnoprawny wspólnot mieszkaniowych w latach od 1995 r. do 2003 r., konfrontując *ratio legis* wprowadzonego, innowacyjnego rozwiązania legislacyjnego z ówczesnymi poglądami doktryny i judykatury. Traktując wejście w życie przepisu art. 33¹ § 1 KC jako przełomową datę w rozważaniach nad statusem cywilnoprawnym wspólnot mieszkaniowych, autor monografii odwołuje się w pierwszej kolejności do *ratio legis* nowelizacji KC, dokonując jednocześnie systematyzacji poglądów judykatury i doktryny. Co się tyczy tej ostatniej – proponuje on nieznaną wcześniej systematykę prezentowanych w tej mierze poglądów, podejmując trud odnalezienia elementów wspólnych w swoistym „wielogłosie”, towarzyszącym zagadnieniu statusu cywilnoprawnego wspólnot mieszkaniowych.

Tak poczynione ustalenia stanowią wprowadzenie do zasadniczego nurtu rozważań komentowanej części monografii, w którym – w oparciu o egzegezę dogmatyczną i praktyczną przepisów WłokU – udowodniona zostaje zarówno teza o podmiotowości prawnej wspólnot mieszkaniowych *de lege lata*, jak i teza o co do zasady nieograniczonym zakresie przysługującej im zdolności prawnej (w tym także w aspekcie relacji, w jakiej pozostają ze sobą przepisy art. 22 ust. 2 oraz art. 21 ust. 3 WłokU). Jest to również właściwe miejsce dla omówienia takich aspektów podmiotowości prawnej wspólnot mieszkaniowych, jak ich zdolność do czynności prawnych, zdolność sądowa i procesowa, własny interes prawny (odrębny od partykularnych interesów tworzących je z mocy prawa właściciele lokali), własny majątek (w tym także w kontekście zwiększających się po stronie wspólnot mieszkaniowych możliwości pozyskiwania zewnętrznych źródeł finansowania, a zwłaszcza unijnych), czy wreszcie – zagadnienie odpowiedzialności kontraktowej i deliktowej wspólnot mieszkaniowych, a także zasad ponoszenia odpowiedzialności członków wspólnoty za jej zobowiązania. Na zakończenie rozdziału II rozważań poczyniono także kilka uwag dotyczących wieczystoksięgowego aspektu podmiotowości prawnej wspólnot mieszkaniowych.

W rozdziale III niniejszej monografii przedstawiono wyniki prac sejmowej Komisji Infrastruktury oraz Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego, wskazując potencjalne kierunki zmian w zakresie komentowanego tu zagadnienia podmiotowości prawnej

wspólnot mieszkaniowych. Oceniono jednocześnie ich zasadność oraz poprawność legislacyjną. Na zakończenie rozważań – wskazując generalną potrzebę zapewnienia jednolitego sposobu pojmowania statusu cywilnoprawnego wspólnot mieszkaniowych *de lege lata* – sformułowano także stosowne wnioski *de lege ferenda*, odzwierciedlające wyniki przeprowadzonych badań naukowych i gwarantujące – w ocenie autora – jednolity sposób interpretacji przepisów prawa na przyszłość.

Monografia stanowi zmodyfikowaną wersję dysertacji doktorskiej przygotowanej i obronionej pod kierunkiem profesora dr. hab. *Edwarda Gniewka* w Zakładzie Prawa Cywilnego i Prawa Międzynarodowego Prywatnego na Wydziale Prawa, Administracji i Ekonomii Uniwersytetu Wrocławskiego. Dziękuję Promotorowi za cztery lata niezwykłej współpracy oraz za – zawsze życzliwą i konstruktywną – krytykę. Recenzentom rozprawy, prof. dr. hab. *Jackowi Góreckiemu* oraz dr. hab. *Krzysztofowi Zagrobelnemu*, składam serdeczne podziękowania za wskazówki, wykorzystane w pracach nad ostatecznym kształtem niniejszej publikacji.

Wrocław, grudzień 2015 r.

Marcin Zięba