

## Przedmowa

Na gruncie prawa polskiego wspólnoty mieszkaniowe powstały 1.1.1995 r. – z chwilą wejścia w życie WłLokU. Z przepisów wskazanego powyżej aktu prawnego wynika, że wspólnoty mieszkaniowe funkcjonują w celu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną<sup>1</sup>. Nieruchomość wspólna powstaje natomiast w momencie wyodrębnienia własności lokali i stanowi prawo związane z własnością lokalu<sup>2</sup>. Należy zatem stwierdzić, że funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych jest aktualnie nierozzerwalnie związane z istnieniem prawa odrębnej własności lokali, a także nieruchomości wspólnej.

Wspólnoty mieszkaniowe występują w polskim porządku prawnym od ponad 20 lat. Na przestrzeni tego czasu WłLokU była kilkakrotnie nowelizowana, jednak wprowadzane zmiany nie miały charakteru rewolucyjnego, lecz jedynie doprecyzowujące. Jedynie ostatnia nowelizacja WłLokU z 2015 r.<sup>3</sup> wprowadziła nowe przepisy odnoszące się do sytuacji, w której odrębna własność lokalu objęta jest stosunkiem współwłasności. Nie zmienia to jednak faktu, iż od samego początku obowiązywania WłLokU, zagadnienia związane ze wspólnotą mieszkaniową i zarządem nieruchomością wspólną są przedmiotem sporów zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie. Poglądy na temat cywilnoprawnego statusu wspólnoty mieszkaniowej do tej pory są rozbieżne, podobnie jak zapatrywania dotyczące większości aspektów funkcjonowania wspólnot.

Wątpliwości interpretacyjne wzbudza już sama podmiotowość prawna wspólnoty, chociaż po wprowadzeniu do KC art. 33<sup>1</sup> dominuje pogląd o konieczności zaliczenia wspólnoty do grona jednostek, o których mowa we wskazanym przepisie. Przyjęcie rozstrzygnięcia, że wspólnocie mieszkaniowej przysługuje zdolność prawna wywołuje jednak kolejny dylemat – czy zdolność ta jest nieograniczona czy też obejmuje ona jedynie czynności związane z zarządem nieruchomością wspólną. Z kolei akceptacja tezy o ograniczonej zdolności prawnej wspólnoty powoduje szereg problemów w praktyce stosowania prawa z uwagi na brak regulacji szczegółowej dotyczącej zakresu możliwości działania wspólnoty.

Celem niniejszej pracy jest zatem udzielenie odpowiedzi na pytanie, czym jest wspólnota mieszkaniowa, jakie posiada ona atrybuty na gruncie prawa cywilnego, a także na jakich zasadach funkcjonuje oraz jakie skutki wywołują dokonywane przez

---

<sup>1</sup> Żaden przepis ustawy o własności lokali nie stanowi jednak o tym wprost.

<sup>2</sup> Por. art. 3 ust. 1 WłLokU.

<sup>3</sup> Zmiany wprowadzone ustawą z 12.6.2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U. z 2015 r. poz. 1168).

nią czynności. Główny przedmiot rozważań stanowi cywilnoprawny status wspólnoty mieszkaniowej, chociaż trzeba pamiętać, że wspólnoty funkcjonują również na gruncie innych gałęzi prawa, w szczególności podatkowego, administracyjnego czy też karnego. Status wspólnoty mieszkaniowej wyznaczony przez regulacje normatywne należące do innych niż prawo cywilne obszarów polskiego porządku prawnego nie pozostaje bez wpływu na pozycję wspólnoty na gruncie prawa cywilnego. Z uwagi na ramy niniejszego opracowania, status wspólnoty mieszkaniowej w świetle unormowań prawa publicznego został jedynie zarysowany, gdyż zagadnienie to zasługuje na odrębną, systemową analizę.

W niniejszej pracy sformułowano tezę, że wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną posiadającą nieograniczoną zdolność prawną, której podstawowym zadaniem jest sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną. Przyjęcie tezy o podmiotowości prawnej wspólnoty mieszkaniowej przekonuje zaś o potrzebie przeprowadzenia analizy zagadnień dotyczących majątku wspólnoty, odpowiedzialności za jej zobowiązania czy też możliwości prowadzenia przez wspólnotę działalności gospodarczej. W toku rozważań podjęto także próbę scharakteryzowania sposobu podejmowania przez wspólnotę działań zarówno w sferze wewnętrznej, jak i zewnętrznej, z uwzględnieniem przyjętych przez ustawodawcę modeli zarządzania nieruchomością wspólną.

Rozprawa przedstawia wyniki badań nad treścią aktualnych regulacji normatywnych dotyczących wspólnoty mieszkaniowej, w szczególności zawartych w WŁokU. Zastosowana metoda badawcza obejmuje analizę prawną-dogmatyczną przepisów prawa polskiego, w tym analizę funkcjonalną. Podstawę rozważań zaprezentowanych w pracy stanowi wynik samodzielnej wykładni obowiązujących przepisów prawnych, z uwzględnieniem poglądów przedstawicieli doktryny wyrażonych w literaturze. W toku rozważań analizie poddano również zapatrywania przedstawione w orzecznictwie SN, NSA, sądów apelacyjnych oraz wojewódzkich sądów administracyjnych.

Praca nie ma charakteru historycznego, ani też prawnoporównawczego. Przedstawiono jedynie krótki rys historyczny, ukazujący chronologicznie zmiany legislacyjne, jakie zachodziły w regulacji normatywnej dotyczącej własności lokali oraz wspólnoty mieszkaniowej. W toku badań nad zagadnieniem cywilnoprawnego statusu wspólnoty mieszkaniowej przeprowadzona została również analiza prawnoporównawcza prawodawstw wybranych krajów europejskich, tj. niemieckiego, francuskiego oraz brytyjskiego, mająca na celu przedstawienie podstawowych tendencji w zakresie konstrukcji normatywnej wspólnot mieszkaniowych w obcych systemach prawnych. Przedstawione wnioski płynące z porównania polskiej regulacji z unormowaniami występującymi w innych państwach stanowiły podstawę sformułowania niektórych postulatów *de lege ferenda*.

(...)

## *Przedmowa*

---

Podstawą niniejszej pracy jest rozprawa doktorska nt. „Cywilnoprawny status wspólnoty mieszkaniowej”, której publiczna obrona odbyła się 22.10.2015 r. na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Szczecińskiego. Funkcję promotora w przewodzie doktorskim pełnił prof. US dr hab. *Zbigniew Kuniewicz*. Recenzje sporządzili: prof. dr hab. *Józef Frąckowiak* oraz prof. KUL dr hab. *Andrzej Herbet*.

Szczecin, listopad 2016 r.

*Katarzyna Malinowska-Woźniak*