

**KATARZYNA MALINOWSKA-WOŹNIAK**  
**CYWILNOPRAWNY STATUS WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ**  
WYD. C.H. BECK, WARSZAWA 2016, ss. 244

Opublikowana w 2016 r. monografia pt. *Cywilnoprawny status wspólnoty mieszkaniowej* autorstwa Katarzyny Malinowskiej-Woźniak, adiunkta w Katedrze Prawa Cywilnego i Handlowego Uniwersytetu Szczecińskiego, stanowi uzupełnioną wersję rozprawy doktorskiej autorki, obronionej na Wydziale Prawa i Administracji US.

Jak wskazuje tytuł, publikacja dotyczy charakteru prawnego wspólnoty mieszkaniowej na gruncie obecnie obowiązującej ustawy z dnia 24 czerwca 1996 r. o własności lokali<sup>1</sup>. Różnorodne zagadnienia związane ze wspólnotą mieszkaniową były często podejmowane w nauce prawa, zarówno w formie artykułów naukowych, glos, monografii, jak i komentarzy. Spośród nich na wyróżnienie zasługuje wydana w 2014 r. monografia pt. *Wspólnota mieszkaniowa* autorstwa Iwony Szymczak. Publikację tę, mimo znacznego podobieństwa przyjętego modelu wspólnoty mieszkaniowej, różni perspektywa przeprowadzonych badań. Recenzowana monografia przedstawia głównie aspekt podmiotowości prawnej wspólnoty mieszkaniowej jako tzw. „ułamnej” osoby prawnej, zaś w mniejszym zakresie analizę sposobu jej funkcjonowania. Wyniki badań Katarzyny Malinowskiej-Woźniak zostały ujęte w pięciu rozdziałach, z których pierwsze cztery odnoszą się do bytu prawnego, podmiotowości, prowadzenia spraw i reprezentacji oraz uczestnictwa w obrocie gospodarczym wspólnoty mieszkaniowej. Ostatni rozdział został poświęcony analizie projektu nowej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>2</sup>, który w znacznym stopniu zmienia dotychczasowy kształt ustawy o własności lokali. W ra-

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm. (dalej UWL).

<sup>2</sup> Projekt ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Druk sejmowy Nr 819, <http://orka.sejm.gov.pl/Druki7ka.nsf/0/B54F0459FCDFD7A6C1257AA000365DF4/%24File/819.pdf> [dostęp: 04.02.2018 r.].

mach tego rozdziału odrębny fragment został poświęcony uwagom *de lege ferenda*. Badania przeprowadzono metodą dogmatyczno-prawną.

Przedstawiając cel monografii, autorka we wprowadzeniu postawiła 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 nią czynności”<sup>3</sup>. Odpowiedź na to pytanie została udzielona w sposób obszerny, aczkolwiek wydaje się, że niepełny. Sposób sformułowania stawianego przez autorkę pytania dość jasno sugeruje czytelnikowi przeprowadzenie analizy zmierzającej do określenia istoty i statusu prawnego wspólnoty. Autorka pomija ustalenie tego, czy wspólnota mieszkaniowa w ogóle jest podmiotem prawa. Rozstrzygnięcie powyższego zagadnienia ma szczególnie duże znaczenie ze względu na występowanie w doktrynie teorii odmawiających wspólnotnie mieszkaniowej statusu podmiotu prawa, zarówno przed, jak i po nowelizacji Kodeksu cywilnego z 14 lutego 2003 r.<sup>4</sup> Zgodnie z tymi poglądami wspólnota uznawana jest za powiązanie organizacyjno podmiotowe, które wynika ze współwłasności przymusowej na nieruchomości wspólnej<sup>5</sup>, czy też za stosunek zobowiązaniowy łączący właścicieli lokali<sup>6</sup>. Zamiast tego autorka z góry zakłada, że wspólnota jest „ułamną” osobą prawną, niezależną od osób ją tworzących oraz wyposażoną w odrębny majątek. Jest to widoczne już w pierwszym rozdziale, gdzie przed rozważaniami poświęconymi zdolności prawnej, została podjęta próba wyjaśnienia tego, „co stanie się z ewentualnymi zobowiązaniami, czy też majątkiem należącym do wspólnoty mieszkaniowej, która przestała istnieć”<sup>7</sup>. Zacytowane sformułowanie wyraźnie wskazuje na przyjęcie *a priori* podmiotowego charakteru wspólnoty, co z perspektywy postawionego we wstępie pytania jest błędne. Kolejnym przykładem powyższego jest podsumowanie pierwszego rozdziału, gdzie autorka dość pobieżnie rozprawia się z poglądami, według których wspólnota nie jest jednostką organizacyjną

<sup>3</sup> K. Malinowska-Woźniak, *Cywilnoprawny status wspólnoty mieszkaniowej*, Warszawa 2016, s. VII.

<sup>4</sup> Dz. U. z 2003 r. Nr 49, poz. 408.

<sup>5</sup> Zob. M. Nazar, *Status cywilnoprawny wspólnoty mieszkaniowej*, „Rejent” 2000, nr 4, s. 128-150.

<sup>6</sup> Zob. J. Pisuliński [w:] E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. 4, Warszawa 2005, s. 251; J. Skąpski, *Własność lokali w świetle ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.*, „Kwartalnik prawa prywatnego” 1996, z. 2, s. 197-235; podobny pogląd został zaprezentowany przez A. Doliwę, który traktuje wspólnotę jako stosunek prawny, przyznając jej jednocześnie zdolność do czynności prawnych, zob. A. Doliwa, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 2006, s. 652.

<sup>7</sup> K. Malinowska-Woźniak, *Cywilnoprawny...*, s. 13.

w rozumieniu art. 33<sup>1</sup> KC. Podzielając stanowisko autorki co do meritum, za dyskusyjne można uznać przyjęcie go przed analizą zasadniczej istoty monografii.

Jeśli chodzi o prezentację wyników przeprowadzonych badań pozytywnie należy ocenić trzy kwestie. Pierwszą z nich jest metoda stosowania wprowadzeń do podejmowanych zagadnień. Zabieg ten czyni publikację przystępnym źródłem wiedzy, a także ułatwia zrozumienie wykorzystanej siatki pojęciowej.

Drugą kwestią jest obszerność przeprowadzonych analiz, które swoim zakresem obejmują różnorodne regulacje prawne, nawet te, w niewielkim stopniu związane ze wspólnotą mieszkaniową. Jako przykład można wskazać Rozdział III, gdzie opisując sposób i zakres działania zarządu autorka trafnie nawiązała do ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach<sup>8</sup>, ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości<sup>9</sup>, ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody<sup>10</sup>, czy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>11</sup>. Szczególnym wyrazem skrupulatności jest poświęcenie § 3 rozdziału IV analizie regulacji dotyczących wspólnoty mieszkaniowej w innych niż prawo cywilne gałęziach prawa. Przedstawione regulacje pozwalają szerzej spojrzeć na kształt omawianej instytucji. Podobną rolę spełniają odwołania do zagranicznych regulacji – analogicznych w stosunku do polskiej ustawy o własności lokali.

Trzecim atutem pracy jest przedstawienie bardzo szerokiej kazuistyki z maksymalnym wykorzystaniem dostępnego orzecznictwa. Zważając na nieprzewidywalność praktyki, autorka przedstawia dużą ilość problematycznych stanów faktycznych i podejmuje próbę ich rozwikłania. Monografia zawiera również sporo zagadnień „niestandardowych” z punktu widzenia ustawy o własności lokali, takich jak możliwość łączenia wspólnot mieszkaniowych, spadkobrania przez wspólnotę, dopuszczalność tworzenia umów dotyczących sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, czy umów o wydzielenie części nieruchomości wspólnej.

Lektura monografii prowokuje potrzebę odniesienia się do wielu odważnych konkluzji autorki, jednak z uwagi na specyfikę recenzji, szereg istotnych wątków merytorycznych zostanie w niej wyłącznie zasygnalizowanych. Po pierwsze, na tle analizy momentu powstania wspólnoty

<sup>8</sup> Dz. U. z 2017 r. poz. 1289 z późn. zm.

<sup>9</sup> Dz. U. z 2012 r. poz. 83, tekst jednolity.

<sup>10</sup> Dz. U. z 2018 r. poz. 142, tekst jednolity.

<sup>11</sup> Dz. U. z 2018 r. poz. 121, tekst jednolity.

mieszkaniowej postawiona zostaje teza, że następuje to z chwilą wyodrębnienia przynajmniej dwóch lokali i przeniesienia ich własności na dwie osoby<sup>12</sup>. Jak zauważa autorka, art. 6 UWL stanowi o „właścicielach lokali” co wyraźnie wskazuje na liczbę mnogą. Jednak już z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu i przeniesienia jego własności nawiązuje się stosunek prawny łączący przynajmniej dwóch właścicieli, z których jednemu przysługuje prawo własności wyodrębnionego lokalu, a drugiemu własność pozostałych lokali niewyodrębnionych. Art. 6 UWL nie wyklucza takiego rozwiązania, bowiem przepis ten nie stanowi, że wyłącznie właściciele wyodrębnionych lokali tworzą wspólnotę mieszkaniową. Ponadto, z art. 3 ust. 1 UWL wynika, że z prawem własności lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, a więc właściciel lokalu wyodrębnionego i właściciel pozostałych lokali niewyodrębnionych są współwłaścicielami nieruchomości wspólnej. Na marginesie można dodać, że prezentowane tutaj stanowisko ma wielu zwolenników<sup>13</sup>.

Gros interesujących rozważań dotyczy zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, jej zakresu i konsekwencji. Autorka broni poglądu, zgodnie z którym wspólnota posiada nieograniczoną zdolność prawną. Teza ta została wywiedziona z analizy pojęcia zdolności prawnej oraz jej zakresu w odniesieniu do poszczególnych podmiotów prawa. Zgodnie z tym autorka wskazuje na rozróżnienie zakresu zdolności prawnej osób fizycznych i prawnych, które wynika ze specyfiki tych podmiotów, jednak zdaje się pomijać szczególny charakter wspólnoty mieszkaniowej i innych „ułamnych” osób prawnych, a także wynikające z tego konsekwencje. O ile zdolność prawna nie podlega stopniowaniu, o tyle należałoby rozważyć czy czynności prawne dokonywane przez wspólnotę, które wykraczają poza przewidziane w UWL cele, nie powinny być dotknięte sankcją nieważności? Przykładowo, takie rozwiązanie znajduje zastosowanie w odniesieniu do czynności niezwiązanych z prowadzeniem przedsiębiorstwa przez spółkę jawną<sup>14</sup>. W odniesieniu do braku wyraźnego unormowania pozwalającego wspólnocie mieszkaniowej prowadzić inną działalność niż zarząd nieruchomością wspólną, autorka podnosi,

<sup>12</sup> K. Malinowska-Woźniak, *Cywilnoprawny...*, s. 6.

<sup>13</sup> Zob. R. Dzięczek, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 78; podobnie A. Gola, J. Suchecki, *Najem i własność lokali. Przepisy i komentarz*, Warszawa 2000, s. 195; E. Gniewek, *Model wspólnoty mieszkaniowej i spółdzielni mieszkaniowej w zarządzie nieruchomością wspólną po ustanowieniu odrębnej własności lokali*, [w:] E. Gniewek (red.), *Podmiotowość cywilnoprawna w prawie polskim. Wybrane zagadnienie*, Wrocław 2008, s. 34; E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, Warszawa 2012, s. 135.

<sup>14</sup> Zob. T. Szczurowski [w:] Z. Jara (red.), *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, Warszawa 2017, komentarz do art. 8, Nb. 12.

że to „nie przesądza jednak o ograniczonym zakresie zdolności prawnej wspólnoty. W regulacji dotyczącej wspólnoty mieszkaniowej i zarządu nieruchomością wspólną istnieje bowiem wiele luk i nieścisłości, co przekonuje jedynie o niedoskonałości ustawodawcy”<sup>15</sup>. Argument ten jest niedopuszczalny w kontekście domniemania racjonalności ustawodawcy, ponieważ nie można zakładać przypadkowych braków regulacji i interpretować norm prawnych według własnego uznania. Działanie takie prowadzioby wyłącznie do zachwiania bezpieczeństwa prawnego, które jest podstawowym filarem sprawnego funkcjonowania gospodarki. Ponadto, nawet w przypadku stwierdzenia jakiejś „nieścisłości” w obowiązującym stanie prawnym, zadaniem nauki prawa w żadnym razie nie jest utwierdzenie w przekonaniu o niedoskonałości przepisów, a dokonywanie prawidłowej wykładni prawa.

Przyjmując stanowisko o pełnej zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej i możliwości prowadzenia przez nią działalności gospodarczej niezwiązanej z zarządem lokalami autorka marginalizuje brak uregulowania instrumentów o charakterze gwarancyjnym, właściwych dla przedsiębiorców, jak na przykład minimalny kapitał własny, obowiązek wpisu do publicznego rejestru, a przez to udostępnienia innym uczestnikom obrotu najbardziej podstawowych informacji o wspólnocie, jak na przykład: reprezentacja, majątek, firma i siedziba. Zaproponowane przez autorkę wnioski są ryzykowne nie tylko dla ogółu uczestników obrotu, ale także dla samych właścicieli lokali. Ci ostatni, powierzając zarządzanie nieruchomością wspólną, narażają się bowiem na odpowiedzialność za czynności niezwiązane z nieruchomością wspólną, które – w zakresie czynności nieprzekraczających zwykłego zarządu – nie wymagają ich aprobaty.

Podsumowując, recenzowana monografia zachęca różnorodnością podejmowanych zagadnień i mnogą kazuistyką. Atrakcyjne dla czytelnika są także liczne odwołania prawnoporównawcze. Jednak, systematyka pracy wydaje się być nieco chaotyczna, a przedstawione wyniki badań obejmują niekiedy dyskusyjne interpretacje norm prawnych. Analizując przedstawione w monografii wnioski odnosi się wrażenie, że autorka nie dopuszcza odmiennego wyniku niż zgodnego z postawionymi tezami. Zwłaszcza dotyczy to rozstrzygnięcia sporów toczonych na gruncie zdolności prawnej i możliwości wykonywania działalności gospodarczej przez wspólnotę mieszkaniową, co ma ogromne znaczenie praktyczne, bowiem wpływa na bezpieczeństwo uczestników obrotu, jak również samych członków wspólnoty mieszkaniowej. Nie mniej, podjęta tematy-

<sup>15</sup> K. Malinowska-Woźniak, *Cywilnoprawny...*, s. 38.

ka budzi wiele kontrowersji, toteż w doktrynie występowały różnorodne propozycje wyjaśnienia statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej, a każde z nich znajdowało argumenty „za” i „przeciw”.

rec. *Adrian Dziekan\**

---

\* Mgr, doktorant Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego Jana Pawła II.