

Warszawa, 13 marca 2026 r.

dr hab. Marcin Dziurda prof. UW
członek Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego

Uwagi w związku z projektem nowelizacji ustawy o własności lokali

I. Trwają prace nad rządowym projektem ustawy o zmianie ustawy o własności lokali¹ (UD312, dalej jako „Projekt”)². Z założenia ma to być kompleksowa nowelizacja tego dosyć już leciwego aktu prawnego. Obecny zakres Projektu nie uwzględnia jednak wszystkich niezbędnych zmian.

W szczególności brakuje przepisów o likwidacji wspólnoty mieszkaniowej, np. w razie ustania odrębnej własności lokali czy nabycia własności wszystkich lokali przez jedną osobę. Obecnie wspólnota mieszkaniowa może „zniknąć” bez przeprowadzania likwidacji i nie wiadomo, co się dzieje z jej majątkiem, co z jej zobowiązaniami wobec osób trzecich itd.

Brakuje także uregulowań dotyczących zbywania „udziału” w majątku wspólnoty mieszkaniowej przez właścicieli lokali wraz lokałem (jeżeli uważa się wspólnotę za tzw. ułomną osobę prawną). Jest to o tyle istotne, że w ramach dyskusji nad projektem pojawiają się propozycje rozszerzenia zdolności prawnej wspólnot mieszkaniowych – by mogły np. w imieniu własnym nabywać inne nieruchomości³.

Ponadto, skoro zarząd jest organem wspólnoty, niespójne z tym jest uregulowanie art. 22 ust. 2 u.w.l., w myśl którego do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz „udzielająca zarządowi pełnomocnictwa”.

II. Projekt zakłada ponadto zmianę art. 6 u.w.l., czyli przepisu przyznającego wspólnocie mieszkaniowej zdolność prawną. Obecnie posługuje się on sformułowaniem przejętym jeszcze

¹ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2026 r. poz. 232), dalej u.w.l.

² <https://legislacja.gov.pl/projekt/12407404>, dostęp 8.3.2026 r.

³ S. Chwałek, Czy zdolność (wolność) prawna wspólnot mieszkaniowych powinna być ograniczona, <https://www.linkedin.com/pulse/czy-zdolno%C5%9B%C4%87-wolno%C5%9B%C4%87-prawna-wsp%C3%B3lnot-mieszkaniowych-powinna-chwa%C5%82ek-ikxcf/?trackingId=a3yMpAkZw9jiSrfwvcsnKA%3D%3D>, dostęp 8.3.2026 r.

z art. 81 Kodeksu handlowego – stanowiąc, że „wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana”.

Autorzy projektu proponują nadanie art. 6 u.w.l. brzmienia:

„Art. 6. 1. Ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową.

2. Wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną posiadającą zdolność prawną i własny majątek, w skład którego wchodzi prawa i obowiązki związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną.

3. Wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do dochodzenia we własnym imieniu roszczeń związanych z nieruchomością wspólną z tytułu rękojmi.

4. W przypadku, gdy źródłem roszczeń, o których mowa w ust. 3, jest umowa, której wspólnota mieszkaniowa nie jest stroną, wspólnocie przysługuje roszczenie o usunięcie wady. Przepisy o rękojmi stosuje się odpowiednio.”.

III. Po wprowadzeniu w 2003 r. uregulowania art. 33¹ k.c. – wyraźnie wyodrębniającego trzecią kategorię podmiotów, niebędących osobami prawnymi, ale wyposażonych w zdolność prawną – nie uległa zmianie metoda przyznawana zdolności prawnej. Przepisy stanowiące jej źródło dotychczas nie posługiwały się pojęciem zdolności prawnej, lecz jednolicie nawiązywały do przedwojennej jeszcze formuły z art. 81 Kodeksu handlowego, który stanowił, że spółka jawna może „nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana”.

Sformułowania tego użyto m.in. w ustawie z 1994 r. o własności lokali. Następnie przejęto go w Kodeksie spółek handlowych w odniesieniu do spółek osobowych oraz spółek kapitałowych w organizacji (a później do fundacji rodzinnej w organizacji), w Prawie o stowarzyszeniach co do stowarzyszenia zwykłego oraz w ustawie o kasach zapomogowo-pożyczkowych.

Propozycja zawarta w obecnym projekcie nowelizacji ustawy o własności lokali zrywa z tą utrwaloną konwencją terminologiczną, prowadzi bowiem do zastąpienia w art. 6 u.w.l. tradycyjnego sformułowania prostym stwierdzeniem, że wspólnota mieszkaniowa ma „zdolność prawną”. Oceny wymaga, czy zmiana ta idzie w dobrym kierunku, a ponadto – czy powinna być wprowadzona powszechnie, co wymagałyby zmiany pozostałych przepisów uznawanych za źródło zdolności prawnej.

Odnotować należy jeszcze dwie istotne wątpliwości w tym zakresie. Po pierwsze, czy źródłem zdolności prawnej musi być wyraźny przepis (niezależne od tego, czy posługuje się określeniem „zdolność prawna” czy sformułowaniem „może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania”) – czy też można przyznać zdolność prawną także przy zastosowaniu tzw. pośredniej metody opisowej.

Po drugie, *de lege lata* występują w treści przepisów istotne, a przy tym nieprzemysłane różnice co do zakresu zdolności prawnej poszczególnych kategorii jednostek organizacyjnych określonych w art. 33¹ k.c. Niektóre z nich są tak daleko idące, że można się zastanawiać, czy nie mamy do czynienia z ograniczoną zdolnością prawną.

IV. W doktrynie i orzecznictwie nie ma zgody, czy zdolność prawna może zostać przyznana jedynie poprzez użycie w przepisie określonego sformułowania (obecnie „może we własnym imieniu nabywać prawa i zaciągać zobowiązania”, a według projektu – „posiada zdolność prawną”⁴) czy także opisowo.

Wątpliwości tego rodzaju do niedawna dotyczyły przede wszystkim kas zapomogowo-pożyczkowych⁵. Po uchyleniu art. 64 § 2 k.p.c., który do 2012 r. przyznawał zdolność prawną wszystkim jednostkom organizacyjnym (*verba legis*: organizacjom społecznym) dopuszczonym do działania, *de lege lata* zgodnie z art. 64 § 1 i 1¹ k.p.c. ogólna zdolność sądowa przysługuje jedynie takim jednostkom organizacyjnym, które mają osobowość prawną, względnie zdolność prawną. Kasom zapomogowo-pożyczkowym żaden z tych przymiotów nie przysługiwał, co prowadziło do wniosku, że nie mogły samodzielnie (w imieniu własnym) występować w postępowaniu sądowym. Skutki takiego założenia były jednak nieakceptowalne w praktyce, prowadziły bowiem do wniosku, że o zwrot pożyczki niespłaconej przez jednego członka kasy zapomogowo-pożyczkowej musieliby występować przed sądem wszyscy pozostali jej członkowie.

Dlatego w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 25 stycznia 2017 r., IV CSK 149/16⁶, stwierdzono, że skład orzekający nie podziela generalnej oceny, że pracowniczych kas zapomogowo-pożyczkowych nie wyposażono w zdolność prawną pozwalającą na uznanie ich za jednostki wymienione w art. 33¹ § 1 k.c. Zauważono, że zarówno wymieniony przepis k.c., jak i art. 64 § 1¹ k.p.c. stanowią o jednostkach organizacyjnych, którym ustawa przyznaje

⁴ Skądinąd należałoby odstąpić od manieri używania w przepisach sformułowania „posiada” zdolność prawną i stwierdzać po prostu, że określona kategoria jednostek organizacyjnych zdolność sądową ma.

⁵ Szerzej M. Dziurda, Zdolność sądowa kas zapomogowo-pożyczkowych, PPC 2023/1 s. 7.

⁶ OSNC 2017/9 poz. 105.

zdolność prawną, „nie ograniczając jednak określenia możliwego sposobu, przejawu, czy formy przyznania przez ustawę tejże zdolności prawnej jedynie do jednoznacznego werbalnego sformułowania takiego aktu woli ustawodawcy”.

Sąd Najwyższy uznał, że skoro przepisy ówczesnie obowiązującego rozporządzenia Rady Ministrów⁷ stanowiły np. o rachunku bankowym kasy (§ 4 ust. 1 pkt 7 oraz § 29 ust. 4 i § 33 ust. 1), a więc o stronie umowy nazwanej rachunku bankowego, o umowie zawartej przez kasę z m.in. zakładem pracy (§ 4 ust. 2), o interesach kasy reprezentowanych na zewnątrz przez jej zarząd (§ 23), o ochronie mienia kasy (§ 26 ust. 2 pkt 1), o funduszach składających się na jej środki finansowe (§ 28) oraz o uprawnieniu do przyjmowania subwencji i darowizn (§ 32), to oznaczało, że ustawodawca przyznał kasom zdolność prawną, chociaż posłużył się w tym celu zastosowaniem pośredniej metody opisowej, czego art. 33¹ § 1 k.c. ani art. 64 § 1¹ k.p.c. nie wyłączają.

Ustawodawca uznał jednak za celowe wprowadzenie przepisu, który przyznaje kasom zapomogowo-pożyczkowym (KZP) zdolność sądową wprost – poprzez użycie sformułowania „może we własnym imieniu nabywać prawa i zaciągać zobowiązania”. Uczynił to w art. 9 specjalnie w tym celu uchwalonej ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o kasach zapomogowo-pożyczkowych⁸.

Wątpliwości co do dopuszczalności przyznawania zdolności prawnej z użyciem metody opisowej nie zakończyły się jednak w ten sposób. W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2023 r., II CSKP 1555/22⁹, stwierdzono, że komitetom wyborczym partii politycznych, o których mowa w rozdziale 11 ustawy z dnia 5 stycznia 2011 r. – Kodeks wyborczy¹⁰, w zakresie określonym przez przepisy tej ustawy przysługuje zdolność prawna i zdolność sądowa w rozumieniu art. 33¹ § 1 k.c. i art. 64 § 1¹ k.p.c.

W uzasadnieniu Sąd Najwyższy stwierdził, że w świetle przepisów ustawy – Kodeks wyborczy (kod. wyb.) uzasadnione jest uznawanie komitetów wyborczych za tzw. ułomne osoby prawne, w rozumieniu art. 33¹ § 1 k.p.c. i art. 64 § 1¹ k.p.c., czyli jednostki organizacyjne niebędące

⁷ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 19 grudnia 1992 r. w sprawie pracowniczych kas zapomogowo-pożyczkowych oraz spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych w zakładach pracy (Dz.U. Nr 100 poz. 502 ze zm.).

⁸ Dz.U. poz. 1666. Na marginesie zauważyć należy, że ustawa ta przewiduje bardzo oryginalny sposób reprezentacji procesowej kasy – w myśl art. 42 w sporze wynikającym z niespłacenia przez członka KZP pożyczki, KZP reprezentuje członek zarządu lub inna upoważniona przez zarząd osoba.

⁹ OSNC-ZD 2024/2 poz. 15.

¹⁰ Dz.U. z 2025 r. poz. 365 ze zm.

osobami prawnymi, którym ustawa (w tym wypadku kod. wyb.) przyznaje zdolność prawną. W okresie istnienia komitetów wyborczych przysługuje im przymiot zdolności prawnej i zdolności sądowej w zakresie wynikającym z przepisów kod. wyb. – uznał Sąd Najwyższy. Teza ta nie ogranicza się do postępowania w trybie wyborczym uregulowanego w art. 111 kod. wyb. Atrybuty komitetów wyborczych w postaci zdolności prawnej i zarazem zdolności sądowej nie zostały określone w jednym przepisie, tak jak w przypadku spółek osobowych (art. 8 § 1 k.s.h.), czy wspólnot mieszkaniowych (art. 6 zdanie 2 u.w.l., co do których nie jest sporne, że są tzw. ułomnymi osobami prawnymi, ale podmiotowość prawną komitetów wyborczych można wyprowadzić z szeregu przepisów kod. wyb. (poprzez zastosowanie tzw. pośredniej metody opisowej). W szczególności w odniesieniu do nazwy, skrótu nazwy i wzorca symbolu graficznego komitetu wyborczego korzystają one z ochrony prawnej przewidzianej dla dóbr osobistych (art. 94 kod. wyb.).

V. Regulacje określające zakres zdolności sądowej poszczególnych kategorii jednostek organizacyjnych są zróżnicowane i – co gorsza – co najmniej niektóre z tych różnic wydają się przypadkowe.

Przepisy przyznające zdolność prawną nie posługiwały się dotychczas sformułowaniem, że określona kategoria jednostek organizacyjnych¹¹ ma zdolność prawną, lecz używają zaczerpniętej jeszcze z art. 81 k.h. frazy: „mogą nabywać prawa i zaciągać zobowiązania”. W nowszych uregulowaniach wyraźnie dodaje się, że „w imieniu własnym” ale w art. 6 u.w.l. nie wyrażono tego *explicite*¹².

Wątpliwości interpretacyjne biorą się stąd, że w zasadzie w każdym przepisie przyznającym zdolność prawną zacytowana fraza została w jakiś sposób dookreślona. Oceny wymaga, czy takie dookreślenie można traktować jako ograniczenie zdolności prawnej (co otwierałoby dyskusję na temat ewentualnego ograniczenia zdolności sądowej).

W dalszym ciągu dominuje stanowisko, że po uchyleniu art. 36 k.c.¹³ ustawodawca odstąpił od specjalnej zdolności prawnej (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2015 r., I

¹¹ Inaczej niż w przypadku osobowości prawnej, zdolności prawnej nigdy nie przyznaje się konkretnym jednostkom organizacyjnym, lecz zawsze ich kategoriom.

¹² Por. jednak uzasadnienie uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego – zasady prawnej z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07 (OSNC 2008/7-8 poz. 69), w której przyjęto, że wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku.

¹³ Przepis art. 36 k.c. stanowił, że „*zdolność prawna osoby prawnej nie obejmuje praw i obowiązków wyłączonych przez ustawę lub przez oparty na niej statut. Nie obejmuje ona również praw i obowiązków,*

CSK 312/14¹⁴). Argumentuje się w szczególności, że gdyby określenie w ustawie przedmiotu działalności jednostki organizacyjnej, o której mowa w art. 33¹ k.c., mogło być podstawą do ograniczenia jej zdolności prawnej, to należałoby uznać, że zdolność prawna handlowych spółek osobowych nie obejmuje praw i obowiązków niezwiązanych z prowadzeniem przedsiębiorstwa. Powszechnie zaś uznaje się zdolność prawną takich spółek za nieograniczoną. Argument ten można jednak odpiierać z powołaniem się na to, że źródło zdolności prawnej spółek osobowych stanowi art. 8 § 1 k.s.h., w myśl którego spółka osobowa może we własnym imieniu nabywać prawa, w tym własność nieruchomości i inne prawa rzeczowe oraz zaciągać zobowiązania. Uregulowanie art. 8 § 2 k.s.h. – przewidujące, że spółka osobowa prowadzi przedsiębiorstwo pod własną firmą – dotyczy raczej jedynie sposobu prowadzenia przedsiębiorstwa przez spółkę osobową, a zwłaszcza jego oznaczania.

Wydaje się, że na gruncie prawa materialnego wymagać będzie ponownej oceny, czy zdolność prawna niektórych jednostek organizacyjnych wyposażonych zgodnie z art. 33¹ k.p.c. w zdolność prawną (bez osobowości prawnej) podlega szczególnym ograniczeniom – nawet, gdyby ze względu na uwarunkowania historyczne wynikające z uchylecia art. 36 k.c. nie posługiwać się pojęciem specjalnej zdolności prawnej.

Jest oczywiste, że zarówno osoby prawne, jak i jednostki organizacyjne wyposażone w zdolność prawną, nie mogą – ze względu na swoją istotę – być podmiotami niektórych stosunków prywatnoprawnych, zwłaszcza z zakresu prawa rodzinnego. Nie stoi to na przeszkodzie przyjmowaniu, że ich zdolność prawna (a w konsekwencji sądowa) jest co do zasady nieograniczona.

Jednakże skala ograniczeń zdolności prawnej niektórych kategorii jednostek organizacyjnych jest tak duża, że może budzić wątpliwości, czy w ich przypadku można jeszcze mówić o nieograniczonej zdolności prawnej. Wyrazisty przykład stanowi najnowsza kategoria jednostek organizacyjnych wyposażonych w zdolność prawną, a mianowicie kasy zapomogowo-pożyczkowe (KZP). Jak wynika z art. 9 ust. 1 ustawy o kasach zapomogowo-pożyczkowych, KZP, w zakresie niezbędnym do realizacji jej celów statutowych, może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Z przepisu tego wynika, że zdolność prawna KZP nie jest zasadą, a raczej wyjątkiem – skoro została ograniczona do zakresu niezbędnego do realizacji jej celów statutowych. Można byłoby to traktować jako wsparcie dla kierunku

które nie są związane z zakresem zadań danej osoby prawnej; nie wpływa to jednak na ważność czynności prawnej, chyba że druga strona wiedziała, iż czynność dotyczy takich praw lub obowiązków”.

¹⁴ LEX nr 1747547.

orzecznictwa (dotyczącego dotychczas głównie wspólnot mieszkaniowych) opowiadającego się za poglądem, w myśl którego zdolność sądowa – przynajmniej niektórych – jednostek organizacyjnych wyposażonych zgodnie z art. 33¹ k.c. w zdolność prawną może być ograniczona, co można byłoby przełożyć na ograniczenie zdolności sądowej. W nowszym orzecznictwie reprezentowany jest jednak nawet pogląd, że wspólnota mieszkaniowa ma zdolność sądową tylko w zakresie przysługującej jej ograniczonej zdolności prawnej, a zatem pozew wytoczony poza zakresem zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej podlega odrzuceniu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2014 r., IV CSK 470/13¹⁵). W ślad za tym wyrokiem Sądu Najwyższego można byłoby twierdzić, że zakres zdolności prawnej KZP jest tak wąski, iż poza zakresem niezbędnym do realizacji jej celów statutowych nie ma ona zdolności prawnej, a w konsekwencji i zdolności sądowej.

Przeciwko takiemu podejściu przemawiają jednak argumenty natury systemowej. Po pierwsze, nie byłoby łatwo ocenić, od jakiego zakresu ograniczeń należałoby przyjmować, że mamy do czynienia z ograniczoną zdolnością prawną, a w konsekwencji i ograniczoną zdolnością sądową (w tym rozumieniu, że wyjście poza zakres zdolności uzasadniałby odrzucenie pozwu ze względu na brak zdolności sądowej – art. 199 § 1 pkt 3 k.p.c.).

Oceny tej nie ułatwia to, że w zasadzie w każdym przepisie przyznającym zdolność prawną zacytowana fraza została w jakiś sposób dookreślona. Oceny wymaga, czy każde takie dookreślenie można traktować jako ograniczenie zdolności prawnej (co otwierałoby dyskusję na temat ewentualnego ograniczenia zdolności sądowej).

Szeroko uregulowany został zakres zdolności prawnej handlowych¹⁶ spółek osobowych. Artykuł 8 § 1 k.s.h.¹⁷ posługuje się sformułowaniem:

Spółka osobowa może we własnym imieniu nabywać prawa, w tym własność nieruchomości i inne prawa rzeczowe, zaciągać zobowiązania.

Takie samo brzmienie ma dotyczący spółek kapitałowych w organizacji art. 11 § 1 k.s.h., a także art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 26 stycznia 2023 r. o fundacji rodzinnej¹⁸, przyznający zdolność prawną fundacjom rodzinnym w organizacji¹⁹.

¹⁵ LEX nr 1480192.

¹⁶ De lege lata odmawia się zdolności prawnej i sądowej uregulowanej w art. 860 i n. k.c. spółce cywilnej. Szerzej na ten temat dalej.

¹⁷ Abstrahując w tym miejscu od znaczenia art. 8 § 2 k.s.h. – kwestia ta została omówiona wcześniej.

¹⁸ Dz.U. z 2023 r. poz. 326 ze zm.

¹⁹ Zauważyć należy, że nie przyznano zdolności prawnej zwykłym fundacjom w organizacji.

Na gruncie tych przepisów przyjmuje się, że spółki osobowe oraz spółki kapitałowe w organizacji²⁰ mają nieograniczoną zdolność prawną, a w konsekwencji i nieograniczoną zdolność sądową. Stanowisko to można rozciągnąć na europejskie zgrupowanie interesów gospodarczych, do którego – w zakresie nieuregulowanym – odpowiednio stosuje się przepisy o spółce jawnej²¹.

W węższy sposób uregulowana została zdolność prawna stowarzyszenia zwykłego. W art. 40 ust. 1a ustawy z dnia 7 kwietnia 1989 r. – Prawo o stowarzyszeniach²² użyto sformułowania:

Stowarzyszenie zwykle może we własnym imieniu nabywać prawa, w tym własność i inne prawa rzeczowe, zaciągać zobowiązania.

Różnica w stosunku do regulacji dotyczących spółek osobowych i kapitałowych w organizacji polega na braku wyraźnego wskazania, że stowarzyszenie zwykle może nabywać własność nieruchomości. Wymaga zatem oceny, czy nabywanie nieruchomości pozostaje poza zakresem zdolności prawnej stowarzyszenia zwykłego (co mogłoby przekładać się na brak zdolności sądowej w takich sprawach). Abstrahując nawet od tego, że wykładnia systemowa *a contrario* coraz częściej uznawana jest za zawodną²³, wątpliwości budzi sama koncepcja, że – przy tak niewielkim, a przy tym niewyraźnym wprost ograniczeniu – można byłoby już mówić o ograniczonej zdolności prawnej i sądowej.

Jak już zasygnalizowano, w najwęższy sposób uregulowana została zdolność prawna kasy zapomogowo-pożyczkowej. Z art. 9 ust. 1 ustawy o kasach zapomogowo-pożyczkowych wynika, że:

KZP, w zakresie niezbędnym do realizacji jej celów statutowych, może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania.

Duże trudności interpretacyjne wywoływał art. 6 zd. 2 ustawy o własności lokali. Przyczynę stanowi to, że jest to przepis najstarszy, stanowiący jeszcze kalkę art. 81 k.h.²⁴ Stanowi on, że:

Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania.

²⁰ Należałoby to odnieść także do fundacji rodzinnych w organizacji.

²¹ Por. art. 7 ustawy z dnia 4 marca 2005 r. o europejskim zgrupowaniu interesów gospodarczych i spółce europejskiej (Dz.U. z 2022 r. poz. 259).

²² Dz.U. z 2020 r. poz. 2261 ze zm.

²³ Co stanowi konsekwencję ogólnie coraz mniejszej spójności systemu prawa w Polsce.

²⁴ Art. 81 Kodeksu handlowego posługiwał się formułowaniem: Spółka jawna może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana.

Jak widać, w przepisie brakuje obecnie używanego sformułowania „we własnym imieniu”. W uchwale 7 sędziów Sądu Najwyższego – zasadzie prawnej z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07²⁵, przyjęto jednak, że wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku.

Jak już przedstawiono wcześniej, mimo syntetycznego brzmienia przepisu art. 6 zd. 2 ustawy o własności lokali, w części orzecznictwa z przyczyn funkcjonalnych przyjmuje się, że wspólnota mieszkaniowa ma zdolność prawną ograniczoną do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (gospodarowaniem) nieruchomością wspólną. W niektórych judykatach ograniczenie to przenosi się na zdolność sądową – wyrażane są poglądy, że wspólnota mieszkaniowa ma zdolność sądową tylko w zakresie przysługującej jej ograniczonej zdolności prawnej, a zatem pozew wytoczony poza zakresem zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej podlega odrzuceniu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2014 r., IV CSK 470/13²⁶). Przeciwno temu stanowisku przemawia jednak kilka argumentów.

Istotnym argumentem przeciwko koncepcji, w myśl której wykroczenie przez jednostki organizacyjne określone w art. 33¹ k.c. poza zakres zdolności prawnej skutkuje brakiem zdolności sądowej (prowadzącym do odrzucenia pozwu) jest trudność w jednoznacznej ocenie, których kategorii jednostek miałyby to dotyczyć. O ile można byłoby przyjąć taki skutek w przypadku wykroczenia poza – niewątpliwie wąski – zakres zdolności prawnej kas zapomogowo-pożyczkowych, to już w przypadku stowarzyszeń zwykłych byłoby to wątpliwe (choć art. 40 ust. 1a Prawa o stowarzyszeniach nie uprawnia ich do nabywania nieruchomości).

Ponadto może budzić wątpliwości, dlaczego obarczone sankcją odrzucenia pozwu miałyby być wykroczenie poza zakres zdolności sądowej jedynie przez jednostki organizacyjne określone w art. 33¹ k.c. Zakres zdolności prawnej niektórych osób prawnych jest przecież także bardzo wąski. Tytułem przykładu można wskazać Fundusz Rezerwy Demograficznej (FRD), któremu osobowość prawną przyznaje art. 60 ustawy z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych²⁷. Środki zgromadzone w FRD mogą być przeznaczone jedynie na cele określone w art. 59 tej ustawy. Powoduje to, że zakres zdolności prawnej FRD jest równie

²⁵ OSNC 2008/7-8 poz. 69.

²⁶ LEX nr 1480192.

²⁷ Dz.U. z 2025 r. poz. 350 ze zm.

wąski jak kasy zapomogowo-pożyczkowej. Dotyczy to także innych osób prawnych, niekoniecznie publicznych (np. funduszy inwestycyjnych).

Dlatego w judykaturze nadal dominuje odmienne stanowisko, że zdolność prawna i sądowa wspólnoty mieszkaniowej jest nieograniczona, jako że nie istnieje w polskim porządku prawnym przepis, który takie ograniczenie by wprowadzał (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2021 r., I CSKP 244/21²⁸).

Zauważyć ponadto należy, że do Sejmu wpłynął poselski projekt ustawy o uznaniu osobowości prawnej rzeki Odry²⁹. Rzeką miałaby zostać uznana za osobę prawną, a reprezentować miałby ją Komitet Reprezentantów Odry, składający się z 15 osób – przedstawicieli działaczy ekologicznych, urzędników, samorządowców oraz najważniejszych grup użytkowników.

Odra mogłaby otrzymywać darowizny, a także spadki, nie mogłaby jednak prowadzić działalności gospodarcze. Nie ponosiłaby odpowiedzialności za szkody wynikające z przyczyn naturalnych, m.in. powodzi czy suszy.

Inny przykład, już *de lege lata*, to komitet inicjatywy ustawodawczej, któremu osobowość prawną przyznaje art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1999 r. o wykonywaniu inicjatywy ustawodawczej przez obywateli³⁰. Ta efemeryczna osoba prawna, niemająca nawet typowych organów w rozumieniu art. 38 k.c. (reprezentowana przez pełnomocnika komitetu lub jego zastępcę) ma w zakresie kompetencji jedynie wniesienie projektu ustawy do Sejmu. Gdyby przyjąć, że odrzuceniu podlega pozew wniesiony poza zakresem zdolności prawnej przez wspólnotę mieszkaniową lub kasę zapomogową, nie byłoby spójne przyjęcie innego skutku w odniesieniu do pozwu komitetu inicjatywy ustawodawczej lub Funduszu Rezerwy Demograficznej.

Zaznaczyć należy, że regulacje przewidujące ograniczoną zdolność sądową były rozważane w toku prac nad projektem obecnego Kodeksu cywilnego, co było związane z regulacjami prawa materialnego dotyczącymi specjalnej zdolności prawnej³¹. W art. 55 projektu z 1960 r.

²⁸ OSNC 2022/11 poz. 111.

²⁹ Druk Sejmu XI kadencji nr 2082.

³⁰ Dz.U. z 2018 r. poz. 2180.

³¹ A. Jakubecki, Zdolność procesowa w Kodeksie postępowania cywilnego (*de lege lata* i *de lege ferenda*) – wybrane zagadnienia w: Podmioty w postępowaniu cywilnym, red. K. Markiewicz, A. Torbus, Warszawa 2018, s. 83.

przewidywano, że zdolność sądową będą miały osoby fizyczne, a osoby prawne stosownie do swej zdolności prawnej³². Ostatecznie takiego uregulowania jednak nie wprowadzono.

VI. Innego rodzaju, dalej idąca wątpliwość dotyczy zdolności prawnej i sądowej głównych oddziałów zagranicznych ubezpieczeń i reasekuracji. W art. 179 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej³³ użyto sformułowania:

„Główny oddział może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywany”.

Mimo wykorzystania takiej samej frazy jak w przepisach uznawanych za źródło zdolności prawnej budzi wątpliwości, czy art. 179 ust. 1 ustawy o działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej ma taki sam charakter. Wynikają one z tego, że przepis ten dotyczy jednostek niesamodzielnych – wchodzących w skład innych podmiotów prawa (zagranicznych zakładów ubezpieczeń i reasekuracji)³⁴. Zdolność prawna, w konsekwencji i sądowa, ze swej istoty może zaś być przyznawana podmiotom samodzielnym, działającym we własnym imieniu.

VIII. Wnioski

1. Zastąpienie – w kontekście przyznawania zdolności prawnej – sformułowania „nabywać prawa i zaciągać zobowiązania” pojęciem „zdolność prawna” na płaszczyźnie językowej można uznać za krok w dobrym kierunku. Może on jednak utrudniać regulację zakresu zdolności prawnej poszczególnych kategorii jednostek organizacyjnych. Bardziej czytelne jest sformułowanie użyte w ustawie o kasach zapomogowo-pożyczkowych (*„KZP, w zakresie niezbędnym do realizacji jej celów statutowych, może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania”*) – niż zaproponowana w projekcie formuła językowa, która miałaby dotyczyć wspólnot mieszkaniowych (*„jest jednostką organizacyjną posiadającą zdolność prawną i własny majątek, w skład którego wchodzi prawa i obowiązki związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną”*).

³² Projekt kodeksu postępowania cywilnego Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej, Warszawa 1960.

³³ Dz.U. z 2025 r. poz. 1526.

³⁴ Dodać należy, że chociaż art. 179 ust. 1 ustawy o działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej stanowi już przepis nowej generacji – redagowany po wejściu w życie Kodeksu spółek handlowych – nie posługuje się sformułowaniem „we własnym imieniu”.

2. Niezależnie od przyjętego sposobu regulacji, nadmierne ograniczanie zakresu zdolności prawnej jednostek organizacyjnych określonych w art. 33¹ k.c. może powodować trudności w praktyce – por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2025 r., II CSKP 1814/22³⁵.
3. Uwzględnienia wymagają zagadnienia zasygnalizowane na wstępie, w szczególności wprowadzenie uregulowań dotyczących likwidacji wspólnoty mieszkaniowej. Odrębną kwestią wymagająca oceny jest ewentualne utworzenie rejestru wspólnot mieszkaniowych.
4. Przy okazji zmian należy zrezygnować z zamieszczania w przepisach przyznającym zdolność prawną stwierdzenia, że wyposażone w nią jednostki organizacyjne mogą „pozywać i być pozywane”. Od 2012 r. stanowi to superfluum, ponieważ z ogólnej regulacji art. 64 § 1¹ k.p.c. wynika, że podmioty wyposażone w zdolność sądową mogą być występować w procesie jako strona, czyli właśnie pozywać i być pozywane.
5. Zasadne jest utrzymanie dotychczasowej praktyki, że zdolności prawnej nie przyznaje się indywidualnie, lecz zawsze całym kategoriom jednostek organizacyjnych.

³⁵ LEX nr 3867126.