



Rejent \* rok 17 \* nr 1(189)  
styczeń 2007 r.

## Glosa

### do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 29 października 2004 r. III CZP 58/04<sup>1</sup>

**Zrzeszenie Właścicieli Nieruchomości, powstałe na podstawie ustawy z dnia 30 stycznia 1959 r. – Prawo lokalowe (jedn. tekst: Dz.U. z 1962 r. Nr 47, poz. 227 ze zm.), podlega wpisowi do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz publicznych zakładów opieki zdrowotnej na podstawie art. 10 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. Nr 121, poz. 770 ze zm.).**

I. Zagadnienie prawne przedstawione do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu jest oczywiście konsekwencją niewyobraźalnego wprost chaosu towarzyszącego dokonywaniu zmian prawa w Polsce. Proces legislacyjny w żadnym razie nie uwzględnia wymogów spójnego systemu prawa i obowiązujących w nim zasad techniki prawodawczej, a lektura uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z dnia 29 października 2004 r. dostarcza wielu argumentów na poparcie przedstawionego poglądu. Oto bowiem przepisy prawa stanowiące podstawę tworzenia, funkcjonowania oraz ustania określonej kategorii osób prawnych (zrzeszeń właścicieli nieruchomości)<sup>2</sup>, w tym także dotyczące ich rejestracji, zostały w 1990 r.

---

<sup>1</sup> Orzecznictwo Sądu Najwyższego, Izba Cywilna 2005, nr 10, poz. 173.

<sup>2</sup> Rozporządzenie Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 23 lutego 1983 r. w sprawie zasad tworzenia i zakresu działania zrzeszeń wła-

uchylone<sup>3</sup> bez jakichkolwiek przepisów przejściowych (!). Oznaczało to, że od tej chwili w obrocie uczestniczyć miały osoby prawne, nieposiadające dotyczącej ich regulacji prawnej o charakterze ustrojowym, a tym samym i niewpisane do żadnego rejestru (!). W 1997 r. ustawodawca „przypomniał sobie” w zrzeczeniach właścicieli nieruchomości przy okazji nowelizacji ustawy z 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych<sup>4</sup>, wprowadzając do tej ustawy odnoszący się do nich przepis przejściowy<sup>5</sup>, który jednak nie obejmował wszystkich wymienionych osób prawnych (!)<sup>6</sup>. Przepis, o którym mowa, obowiązywał do 2001 r., kiedy to został uchylony<sup>7</sup> bez jakichkolwiek przepisów przejściowych (!). Od 2001 r. do chwili obecnej w obrocie ponownie uczestniczą osoby prawne nieposiadające dotyczącej ich regulacji prawnej o charakterze ustrojowym, a tym samym i niewpisane do żadnego rejestru, przy jednoczesnym braku odnoszących się do nich przepisów przejściowych (!).

Sąd Okręgowy, rozpatrując zażalenie zrzeczenia właścicieli nieruchomości na postanowienie Sądu Rejonowego, odrzucając wniosek wymienionej osoby prawnej o wpis do Krajowego Rejestru Sądowego, powziął istotne wątpliwości w kwestii dopuszczalności wpisu do tego rejestru, ponieważ także w jego ocenie ustawa z 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym<sup>8</sup> nie przewiduje możliwości rejestracji zrzeczenia właścicieli nieruchomości. W konsekwencji zwrócił się o wyjaśnienie wspomnia-

---

ścicieli i zarządców domów oraz Krajowej Komisji Współpracy Zrzeszeń Właścicieli i Zarządców Domów (Dz.U. Nr 11, poz. 57) powoływane dalej jako rozporządzenie z 1983 r.

<sup>3</sup> Zob. art. 1 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 1990 r. o zmianie ustawy – Prawo lokalowe (Dz.U. Nr 32, poz. 190), powoływanej dalej jako ustawa o zmianie ustawy – Prawo lokalowe.

<sup>4</sup> Ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz. 509) powoływana dalej jako ustawa z 1994 r.

<sup>5</sup> Zob. art. 61a ustawy z 1994 r. dodany przez art. 1 pkt 32 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 111, poz. 723).

<sup>6</sup> Pogląd taki jest naturalną konsekwencją użytego w art. 61a ustawy z 1994 r. zwrotu: „jeżeli statut zrzeczenia nie stanowi inaczej”.

<sup>7</sup> Zob. art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733).

<sup>8</sup> Ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2001 r., Nr 17, poz. 209).

nych wątpliwości do Sądu Najwyższego, który doszedł do wniosku sformułowanego we wskazanej na wstępie niniejszego opracowania tezie.

**II.** Zasadniczą dla oceny trafności stanowiska Sądu Najwyższego kwestią wymagającą rozważenia jest analiza skutków prawnych uchylenia przepisów dotyczących zrzeczeń właścicieli nieruchomości w kontekście wynikającego z Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej<sup>9</sup> prawa do dobrej legislacji<sup>10</sup>. Niewątpliwie bowiem stan prawny, w którym – po uchyleniu wymienionych wyżej przepisów – określona kategoria osób prawnych funkcjonowałaby w obrocie przy braku jakiegokolwiek odnoszącej się do niej regulacji prawnej o charakterze ustrojowym, należałoby uznać za modelowy wręcz przykład wadliwej legislacji, uzasadniający stwierdzenie niezgodności z Konstytucją przepisów powodujących powstanie takiego stanu.

Z dniem 6 czerwca 1990 r. weszła w życie ustawa o zmianie ustawy – Prawo lokalowe<sup>11</sup>. Jednym z jej skutków było uchylenie przepisów rozporządzenia z 1983 r.<sup>12</sup>, natomiast pozostał w mocy art. 25 ust. 5 ustawy – Prawo lokalowe<sup>13</sup>, przewidujący możliwość tworzenia przez wymienionych w nim właścicieli i zarządców domów lokalnych zrzeczeń posiadających osobowość prawną, których zadaniem miało być prowadzenie w imieniu swych członków administracji nieruchomości oraz ich reprezentowanie w tym zakresie. Przepis ten, martwy po dniu 6 czerwca 1990 r. w odniesieniu do „nowych” zrzeczeń właścicieli nieruchomości, odegrał jednak swoją negatywną rolę w stosunku do zrzeczeń już istniejących do chwili, gdy został uchylony z dniem 12 listopada 1994 r.

Ustawa o zmianie ustawy – Prawo lokalowe nie zawierała jakichkolwiek przepisów przejściowych, które uwzględniałyby konsekwencje uchylenia przepisów dotyczących zrzeczeń właścicieli nieruchomości. Nie ulega

---

<sup>9</sup> Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483).

<sup>10</sup> W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego prawo do dobrej legislacji wyprowadzane jest z art. 2 Konstytucji, który uznaje Rzeczpospolitą Polską za demokratyczne państwo prawne.

<sup>11</sup> Zob. art. 4 ust. 1 tej ustawy.

<sup>12</sup> Zob. art. 1 pkt 8 ustawy o zmianie ustawy – Prawo lokalowe.

<sup>13</sup> Ustawa z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (Dz.U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165) powoływana dalej jako pr. lok.

jednak najmniejszej wątpliwości, iż uchylene wymienionych wyżej przepisów nie spowodowało utraty osobowości prawnej zrzeczeń istniejących w dniu 6 czerwca 1990 r., a tylko przesądziło o braku możliwości tworzenia takich osób prawnych po wskazanym dniu<sup>14</sup>. Jeżeli więc dotychczasowe przepisy dotyczące zrzeczeń właścicieli nieruchomości zostały uchylone, a jednocześnie istniejące zrzeczenia nie utraciły osobowości prawnej, to konieczne jest udzielenie jednoznacznej odpowiedzi na pytanie, jakie przepisy ustrojowe stosować należało po dniu 6 czerwca 1990 r. do zrzeczeń właścicieli nieruchomości.

**III.** Poszukiwanie odpowiedzi na powyższe pytanie rozpocząć należy od stwierdzenia, iż w art. 61a ustawy z 1994 r. przewidziano możliwość stosowania do zrzeczeń właścicieli nieruchomości, utworzonych na podstawie art. 25 ust. 5 pr. lok., a istniejących w dniu 24 października 1997 r. przepisów o stowarzyszeniach, jeśli tylko statut danego zrzeczenia nie stanowił inaczej. Wprawdzie powołany przepis nie obowiązywał w dniu 6 czerwca 1990 r., ale przyjęte w nim rozwiązanie można *prima facie* uznać za swoistą wskazówkę ustawodawcy co do tego, jakie przepisy ustrojowe stosować należało po dniu 6 czerwca 1990 r. do zrzeczeń właścicieli nieruchomości. Naturalne wydaje się zatem ustalenie w pierwszej kolejności, czy także przed dniem 24 października 1997 r. do zrzeczeń tych, istniejących w dniu 6 czerwca 1990 r., można było stosować przepisy o stowarzyszeniach.

Cele tworzenia zrzeczeń właścicieli nieruchomości określone zostały w art. 25 ust. 5 pr. lok., a następnie rozwinięte w § 1 i 2 rozporządzenia z 1983 r. Porównanie wskazanych w powołanych przepisach celów tworzenia zrzeczeń właścicieli nieruchomości z celami, dla których realizacji mogły być tworzone stowarzyszenia w rozumieniu rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z 1932 r. – Prawo o stowarzyszeniach<sup>15</sup> prowadzi do wniosku, iż zrzeczeń tych w żadnym razie nie można było uznać za stowarzyszenia. Zasadniczą przeszkodą do takiej kwalifikacji zrzeczeń właścicieli nieruchomości były przede wszystkim: zarobkowy w istocie

<sup>14</sup> Tak – zasadnie – Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 27 czerwca 1995 r. III CZP 78/95, OSNC 1995, nr 11, poz. 157.

<sup>15</sup> Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1932 r. – Prawo o stowarzyszeniach (Dz.U. Nr 94, poz. 808) powoływane dalej jako pr. o stow. z 1932 r.

cel ich tworzenia<sup>16</sup> oraz brak samodzielności w określaniu swoich celów<sup>17</sup>. Dlatego też nie mógł dziwić z jednej strony brak w przepisach dotyczących zrzeczeń właścicieli nieruchomości jakichkolwiek odniesień do Prawa o stowarzyszeniach z 1932 r., z drugiej zaś strony brak jakichkolwiek odniesień w przepisach przejściowych ustawy – Prawo o stowarzyszeniach z 1989 r. do przepisów dotyczących zrzeczeń właścicieli nieruchomości. Przedstawiony wyżej pogląd uzasadnić można, porównując art. 54 oraz art. 47-50 pr. o stow. z 1989 r. z art. 25 ust. 5 oraz art. 26 pkt 2 pr. lok. Jeżeli bowiem Prawo o stowarzyszeniach z 1989 r. nie dokonało żadnych zmian w ustawie – Prawo lokalowe, to oznacza, że brak było jakichkolwiek podstaw prawnych do twierdzenia, że z dniem 11 czerwca 1989 r. prowadzenie rejestrów zrzeczeń właścicieli nieruchomości przekazane zostało do właściwości sądów rejestrowych, o których mowa w art. 8 ust. 2 pr. o stow. z 1989 r. W konsekwencji wykluczyć należy stanowczo możliwość stosowania przepisów o stowarzyszeniach do zrzeczeń właścicieli nieruchomości, istniejących w dniu 6 czerwca 1990 r.

Podkreślenia wymaga, że dopóki obowiązywał art. 25 ust. 5 pr. lok., ograniczający w jednoznaczny sposób cele zrzeczeń właścicieli nieruchomości, dopóty nie było podstaw prawnych do dokonania stosownych zmian w ich statutach, które usuwałyby wskazane wyżej przeszkody do uznania tych zrzeczeń za stowarzyszenia. Ale nawet po dniu 12 listopada 1994 r., gdy wymieniona przeszkoda przestała już istnieć, w dalszym ciągu wykluczona była możliwość stosowania przepisów ustawy – Prawa o stowarzyszeniach z 1989 r. do zrzeczeń właścicieli nieruchomości, istniejących w dniu 6 czerwca 1990 r., i to także wtedy, gdy dokonane zostałyby wspomniane zmiany w ich statutach. Pogląd powyższy jest naturalną konsekwencją stwierdzenia, że dokonanie określonych zmian w statucie jednej osoby prawnej (tu: zrzeczenia właścicieli nieruchomości) samo w sobie nie stanowi wystarczającej podstawy do jej uznania za inną osobę prawną (tu: stowarzyszenie). By wskazany skutek osiągnąć,

---

<sup>16</sup> Por. zwłaszcza § 2 pkt 4 oraz § 4 rozporządzenia z 1983 r. z art. 1 pr. o stow. z 1932 r., a także art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 7 kwietnia 1989 r. – Prawo o stowarzyszeniach (Dz.U. Nr 20, poz. 104) powoływanej dalej jako pr. o stow. z 1989 r.

<sup>17</sup> Por. zwłaszcza art. 25 ust. 5 pr. lok. oraz § 1 rozporządzenia z 1983 r. z art. 1 oraz art. 2 ust. 1 pr. o stow. z 1932 r., a także art. 2 ust. 2 pr. o stow. z 1989 r.

konieczne byłoby istnienie wyraźnej regulacji prawnej przewidującej takie przekształcenie, której do dnia 24 października 1997 r. w systemie prawa w ogóle nie było.

Przedstawione w tej części niniejszego opracowania rozważania prowadzą do wniosku, iż z chwilą, gdy uchylone zostały przepisy rozporządzenia z 1983 r., brak było podstaw prawnych do stosowania przepisów o stowarzyszeniach do zrzeczeń właścicieli nieruchomości. Opisany stan prawny uległ zmianie dopiero w 1997 r., kiedy to – w dodanym do ustawy z 1994 r. art. 61a – przewidziano możliwość stosowania do zrzeczeń właścicieli nieruchomości utworzonych na podstawie art. 25 ust. 5 pr. lok., a istniejących w dniu 24 października 1997 r., przepisów o stowarzyszeniach, jeśli statut danego zrzeczenia nie stanowił inaczej. Nie ulega wątpliwości, że przepis ten nie nakazywał dostosowania statutów wszystkich istniejących w dniu jego wejścia w życie zrzeczeń właścicieli nieruchomości do przepisów Prawa o stowarzyszeniach z 1989 r. Stwierdzenie powyższe prowadzi do wniosku, iż „jeśli statut danego zrzeczenia stanowił inaczej”, to wykluczone było stosowanie w odniesieniu do niego przepisów o stowarzyszeniach także po dniu 24 października 1997 r. Ponadto możliwość dokonania odpowiednich zmian w statutach zrzeczeń właścicieli nieruchomości istniała tylko do dnia 10 lipca 2001 r., kiedy to art. 61a ustawy z 1994 r. został uchylony. Jeżeli zatem istniały zrzeczenia właścicieli nieruchomości, które nie zdołały do wymienionego terminu dostosować swych statutów do przepisów Prawa o stowarzyszeniach z 1989 r., to później nie mogły już one skorzystać z możliwości, jakie stwarzał art. 61a ustawy z 1994 r.

IV. Sąd Najwyższy nie zastanawiał się w ogóle nad możliwością stosowania przepisów o stowarzyszeniach do zrzeczeń właścicieli nieruchomości po uchyleniu przepisów rozporządzenia z 1983 r. z punktu widzenia naruszenia prawa do dobrej legislacji, uzasadniającego stwierdzenie niezgodności z Konstytucją przepisów powodujących powstanie takiego stanu. Ograniczył się do zwrócenia uwagi na fakt, iż art. 61a ustawy z 1994 r. nie obowiązywał w dniu, w którym zrzeczenie właścicieli nieruchomości złożyło wniosek o wpis do Krajowego Rejestru Sądowego. W konsekwencji stwierdził najpierw, że mogłoby budzić wątpliwości uznanie powołanego przepisu za podstawę prawną dla wpisywania do Krajowego Rejestru Sądowego zrzeczeń właścicieli nieruchomości, które nie wystą-

piły z takim wnioskiem do dnia 10 lipca 2001 r., a następnie wypowiedział pogląd, iż przyjmowanie takiej sztucznej konstrukcji nie jest potrzebne, skoro istnieją inne wyraźne podstawy dla wpisywania zrzeczeń właścicieli nieruchomości do tego rejestru. Podstawy takie w ocenie Sądu Najwyższego stwarza ustawa z 1989 r. o samorządzie zawodowym niektórych przedsiębiorców<sup>18</sup>, ponieważ zrzeczenia właścicieli nieruchomości należy uznać za organizację samorządu zawodowego osób prowadzących inny rodzaj działalności w rozumieniu tej ustawy. Sąd Najwyższy nie widzi żadnych przeszkód, by właściciela nieruchomości, który wynajmuje lokale w należącym do niego budynku, nie można było traktować jako przedsiębiorcy w rozumieniu art. 43<sup>1</sup> k.c. oraz art. 4 i 2 ustawy z 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej<sup>19</sup>.

Przedstawione stanowisko Sądu Najwyższego nie zasługuje na aprobatę. Po pierwsze, w żadnym razie nie sposób zgodzić się z poglądem, iż właściciel nieruchomości, który wynajmuje lokale w należącym do niego budynku, może być uznany za prowadzącego działalność gospodarczą (przedsiębiorcę)<sup>20</sup>. Naturalną konsekwencją przyjęcia takiego poglądu byłoby przecież stwierdzenie, że w istocie każde zawarcie umowy najmu lokalu przez wynajmującego uważać należy za rozpoczęcie działalności gospodarczej, rozumianej jako działalność zarobkowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły. Nie widać bowiem istotnego powodu, by – w opisanych okolicznościach – uznanie wynajmowania lokali za działalność gospodarczą uzależniać np. od liczby wynajmowanych lokali<sup>21</sup>, czy też od bycia właścicielem nieruchomości. Oczywiście jest przy tym,

---

<sup>18</sup> Ustawa z dnia 30 maja 1989 r. o samorządzie zawodowym niektórych przedsiębiorców (Dz.U. Nr 35, poz. 194) powoływana dalej jako ustawa z 1989 r. o samorządzie zawodowym.

<sup>19</sup> Ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. Nr 173, poz. 1807) powoływana dalej jako s.d.g.

<sup>20</sup> Tak też – zasadnie – np. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyrokach: z dnia 25 października 1995 r. II SA 1059/94 (Wokanda 1996, nr 2, s. 40, (teza 2) oraz z dnia 20 lutego 1996 r. II SA 442/95 (Prawo Gospodarcze 1996, nr 9, s. 35), odmiennie jednak – Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 października 1996 r. III RN 4/96 (Orzecznictwo Sądu Najwyższego, Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych 1997, nr 10, poz. 160).

<sup>21</sup> Nie sposób zgodzić się z przytoczonym przez Sąd Najwyższy w powołanym w przypisie 20. wyroku z dnia 11 października 1996 r. poglądem Naczelnego Sądu Administra-

iz wynajmowanie lokali ma charakter ciągły, odpłatny i wykazuje pewien stopień zorganizowania. Ciągłość (trwałość), podobnie zresztą jak i odpłatność należą bez wątpienia do istoty stosunku najmu. Z kolei stopień zorganizowania jako cecha działalności gospodarczej na gruncie regulacji prawa przemysłowego (prawa działalności gospodarczej) jawił się zawsze wyjątkowo mgliście, skoro za prowadzącego działalność gospodarczą uznać można nawet wykonującego uboczne zajęcie zarobkowe<sup>22</sup>. Oznacza to, że także w odniesieniu do wynajmowania lokali z pewnością można mówić o pewnym stopniu zorganizowania takiej działalności.

Mimo to należy stanowczo stwierdzić, iż brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych do uznania wynajmowania przez właściciela nieruchomości lokali w należącym do niego budynku za działalność gospodarczą, a w konsekwencji nie ma także podstaw do uznania wynajmującego lokale w opisanych okolicznościach za prowadzącego działalność gospodarczą. Pogląd powyższy uzasadnić można w sposób następujący. Samo tylko wynajmowanie określonych składników własnego majątku nie może być uznane za działalność gospodarczą, ponieważ nie sposób zaliczyć go do którejkolwiek z odmian tej działalności<sup>23</sup>, zwłaszcza zaś do działalności usługowej. Pojęcie usługi rozumiane jest bowiem powszechnie jako wykonywanie określonej pracy dla innego podmiotu<sup>24</sup>, a umowa najmu klasyfikowana jest tradycyjnie (i bezdyskusyjnie!) jako umowa o używanie rzeczy, nie zaś jako umowa o świadczenie usług<sup>25</sup>. Oznacza to, że

---

cyjnego, zgodnie z którym skala przedsięwzięcia i skala aktywności związanej z czerpaniem pożytków [tu: wynajmowaniem lokali – dop. P.B.] ma wpływ na kwalifikację tej działalności jako działalności gospodarczej lub jako pobieranie pożytków cywilnych.

<sup>22</sup> Zob. np. art. 2 ust. 1 pkt 17 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 7 czerwca 1927 r. o prawie przemysłowym (Dz.U. Nr 53, poz. 468) powoływanego dalej jako pr. przemysł., a także art. 9 ustawy z dnia 23 grudnia 1988 r. o działalności gospodarczej (Dz.U. Nr 41, poz. 324) powoływanej dalej jako u.d.g.

<sup>23</sup> Odmianami działalności gospodarczej są tradycyjnie działalność wytwórcza, przetwórcza, handlowa i usługowa. Zob. w tej kwestii np. art. 1 pr. przemysł., art. 2 ust. 1 u.d.g., a także art. 2 s.d.g.

<sup>24</sup> Zob. np. *Słownik języka polskiego*, red. M. Szymczak, t. III, Warszawa 1989, s. 622. Wskazany sposób rozumienia pojęcia usługi stanowi istotny element fundamentalnej dla całego systemu prawa klasyfikacji umów, w której odróżnia się między innymi umowy o świadczenie usług od umów o korzystanie z rzeczy (praw).

<sup>25</sup> Dlatego też za kuriozalny uznać należy wyrażony w uzasadnieniu powołanego w przypisie 20. wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1996 r. pogląd, zgodnie



żadne obowiązki wynajmującego wynikające z umowy najmu nie mogą być uznane za wykonywanie określonej pracy (usługi) dla najemcy. Także wykonywanie przez właściciela nieruchomości różnorodnych prac związanych z jej utrzymaniem (remonty, sprząatanie, wywóz śmieci itp.) nie może być uznane za wykonywanie usług dla najemców lokali, ponieważ prac tych właściciel nie wykonuje w ramach obowiązków umownych wobec najemców, lecz dla zachowania w należytym stanie składników swojego majątku (tu: nieruchomości)<sup>26</sup>. Wynajmowanie określonych składników własnego majątku zakwalifikować należy niewątpliwie jako zarząd tym majątkiem, ale takich czynności właściciela w żadnym razie nie można uznać za prowadzenie działalności gospodarczej. Zarządzanie własnym majątkiem należy odróżnić od zarządzania cudzym majątkiem, które przybrać może dwojaką postać: wykonywania tych czynności w cudzym albo też we własnym imieniu. Odpłatne zarządzanie cudzym majątkiem w imieniu właściciela i na jego rachunek wykonywać można na podstawie pełnomocnictwa, ale ponieważ istotą działalności gospodarczej jest wykonywanie jej we własnym imieniu, pełnomocnik nie może być uznany za prowadzącego taką działalność. Odmiennie przedstawia się sytuacja w przypadku odpłatnego zarządzania cudzym majątkiem we własnym imieniu i na własny rachunek, gdyż teraz będzie to już niewątpliwie prowadzenie działalności gospodarczej, podobnie zresztą jak i odpłatne zarządzanie cudzym majątkiem we własnym imieniu zarządzającego, ale na rachunek właściciela.

Brak aprobaty dla uznania za prowadzącego działalność gospodarczą właściciela nieruchomości, który wynajmuje lokale w należącym do niego budynku, prowadzi do oczywistego wniosku, iż także zrzeczenia właścicieli nieruchomości nie sposób zakwalifikować jako organizacji samorządu zawodowego osób prowadzących inny rodzaj działalności w rozumieniu art. 1 ust. 1 pkt 3 ustawy z 1989 r. o samorządzie zawodowym. Organizacją samorządu zawodowego przedsiębiorców nie może być przecież organizacja, której członkowie nie są przedsiębiorcami. Dostrzec

---

z którym analizując zakres pojęcia działalności gospodarczej, należy uwzględnić wnioski wynikające z ustawy o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym.

<sup>26</sup> Podobnie Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 25 października 1995 r., powołanym w przypisie 20 (teza 1).

zatem należy zasadniczą różnicę między zrzeczeniem właścicieli nieruchomości a zrzeczeniami prywatnego handlu i usług czy też zrzeczeniami transportu prywatnego, o których mowa w art. 8 ust. 1 ustawy z 1989 r. o samorządzie zawodowym. Nie ulega bowiem najmniejszej wątpliwości, że skoro zarówno działalność handlowa, jak i usługowa (obejmująca transport prywatny) jest działalnością gospodarczą, to również zrzeczenia prowadzących taką działalność uznać należy za organizacje samorządu zawodowego przedsiębiorców. Ustalenie, że zrzeczenie właścicieli nieruchomości nie jest taką organizacją, prowadzić musi nieuchronnie do konkluzji, zgodnie z którą ustawa z 1989 r. o samorządzie zawodowym nie może stanowić podstawy wpisu tego zrzeczenia do Krajowego Rejestru Sądowego. Nie sposób więc zgodzić się z odmiennym w tej kwestii stanowiskiem Sądu Najwyższego.

V. Z dotychczasowych rozważań jednoznacznie wynika, że brak jest podstaw prawnych, by – po uchyleniu rozporządzenia z 1983 r. – do zrzeczeń właścicieli nieruchomości mogły znaleźć zastosowanie przepisy o stowarzyszeniach czy też przepisy ustawy z 1989 r. o samorządzie zawodowym. Zrzeczenia właścicieli nieruchomości uznać należy niewątpliwie za szczególną kategorię osób prawnych, dlatego też, poszukując dla nich alternatywnej w stosunku do uchylonych przepisów regulacji prawnej o charakterze ustrojowym, można odwoływać się tylko do ogólnych (uniwersalnych) regulacji prawnych o charakterze ustrojowym. Nie mogą jej stanowić ani przepisy o stowarzyszeniach, ani też ustawa z 1989 r. o samorządzie zawodowym lub inne podobne organizacje przedsiębiorców. Jeżeli dodać do tego, że – przede wszystkim ze względu na brak możliwości dorozumianego założenia spółdzielni<sup>27</sup> – wykluczone jest także stosowanie do zrzeczeń właścicieli nieruchomości przepisów dotyczących spółdzielni, to stanie się jasne, iż z dniem 6 czerwca 1990 r. powstał stan prawny, który dopuszcza istnienie określonej kategorii osób prawnych (zrzeczeń właścicieli nieruchomości), dla której nie istnieje żadna regulacja prawna o charakterze ustrojowym (!). Tylko w okresie od dnia 24 października 1997 r. do dnia 12 listopada 2001 r. istniała możliwość przekształcenia zrzeczeń właścicieli nieruchomości w stowarzyszenia,

---

<sup>27</sup> Zob. np. art. 5 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 30, poz. 210).

wszakże dopiero po spełnieniu wskazanych w art. 61a ustawy z 1994 r. warunków.

Stan prawny, w którym – po uchyleniu przepisów rozporządzenia z 1983 r. – zrzeczenia właścicieli nieruchomości funkcjonowały (i funkcjonować mogą nadal) w obrocie przy braku jakiegokolwiek odnoszącej się do nich regulacji prawnej o charakterze ustrojowym, należy uznać za modelowy wręcz przykład wadliwej legislacji, uzasadniający stwierdzenie niezgodności z Konstytucją przepisów powodujących powstanie takiego stanu. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu analizowanego orzeczenia używa określeń: „sytuacja prawna zrzeczeń właścicieli nieruchomości jest skomplikowana”, „odpadła materialnoprawna podstawa tworzenia zrzeczeń”, „rodzą się [...] istotne wątpliwości”, „przyjmowanie [...] sztucznej konstrukcji nie jest [...] potrzebne”, co w jednoznaczny sposób świadczy o dostrzeganiu zasadniczej wadliwości obowiązującego stanu prawnego. Jednak ostatecznie nie tylko nie formułuje wniosku o niekonstytucyjności przepisów, które doprowadziły do opisanej wadliwości, ale – jak się wydaje – wręcz przechodzi nad tą wadliwością do porządku, skoro poszukuje rozwiązania przedstawionego mu do rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego w stanie prawnym ukształtowanym w sposób rażąco naruszający zasady przyzwoitej legislacji. Takie stanowisko Sądu Najwyższego w żadnym razie nie zasługuje na aprobatę i to niezależnie od negatywnej oceny przyjętego ostatecznie na gruncie aktualnego stanu prawnego rozwiązania.

*Piotr Bielski*