

Wrocław, 26 maja 2023 r.

mgr Konrad Kopystyński
Uniwersytet Wrocławski
Wydział Prawa, Administracji i Ekonomii
Instytut Nauk Administracyjnych
Zakład Publicznego Prawa Gospodarczego

**Streszczenie rozprawy doktorskiej
pod tytułem „Wspólnota mieszkaniowa jako przedsiębiorca”**

Celem rozprawy doktorskiej jest zbadanie statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej jako przedsiębiorcy. Postawiony cel obejmuje w szczególności ustalenie dozwolonego zakresu działalności gospodarczej wspólnoty mieszkaniowej oraz specyfiki tej działalności. Chodzi o ujęcie tych elementów, które wyróżniają działalność gospodarczą wykonywaną przez wspólnotę mieszkaniową na tle działalności gospodarczej wykonywanej przez innych przedsiębiorców.

Rozprawa została podzielona na pięć rozdziałów.

W pierwszym rozdziale omówiono zagadnienie podmiotowości prawnej wspólnoty mieszkaniowej. Zostało potwierdzone, że wspólnota mieszkaniowa jest tzw. ułomną osobą prawną i dysponuje nieograniczoną zdolnością prawną.

W drugim rozdziale scharakteryzowano pojęcia przedsiębiorcy oraz działalności gospodarczej. Ustalono jaki jest zakres podmiotowy pojęcia przedsiębiorcy oraz jak należy rozumieć poszczególne przesłanki definicyjne działalności gospodarczej, tj. wymogi dotyczące jej zorganizowanego i zarobkowego charakteru oraz wykonywania jej we własnym imieniu i w sposób ciągły.

Trzeci rozdział został poświęcony analizie działalności gospodarczej wspólnoty mieszkaniowej w świetle jej celu ustawowego, który jest nakierunkowany na zapewnienie prawidłowego funkcjonowania nieruchomości wspólnej. Wykazano, że wykonywanie działalności gospodarczej przez wspólnotę mieszkaniową nie musi kolidować z jej celem ustawowym, a nawet może służyć jego realizacji. Ustalono, że działalność gospodarcza wspólnoty może polegać na komercyjnym wykorzystaniu nieruchomości wspólnej lub też być instrumentalnie podporządkowana tej nieruchomości poprzez przeznaczenie na nią wypracowanego zysku. Wywiedzione zostało, że działalność gospodarcza wspólnoty

mieszkaniowej wykazuje znaczne podobieństwo do tzw. akcesoryjnej działalności gospodarczej, choć nie przyjmuje jej klasycznej formuły.

Czwarty rozdział dotyczy zagadnienia odpowiedzialności właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową za jej zobowiązania związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Zagadnienie to zostało poddane analizie przy uwzględnieniu, że członkostwo we wspólnocie mieszkaniowej ma charakter przymusowy, tzn. jest nierozdzielnie związane z własnością lokalu. Zdefiniowano zasady, na jakich właściciele lokali ponoszą odpowiedzialność za zobowiązania wspólnoty mieszkaniowej. Dowiedzione zostało, że właściciele lokali dysponują odpowiednimi instrumentami prawnymi celem ochrony swojego interesu majątkowego w sytuacji prowadzenia działalności gospodarczej przez wspólnotę mieszkaniową. Chodzi przede wszystkim o uprawnienie do zaskarżenia uchwał dotyczących działalności gospodarczej wspólnoty mieszkaniowej, a w rezultacie poddania ich kontroli sądowej m.in. pod kątem naruszenia zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną.

Piąty rozdział obejmuje rozważania nad określonymi zagadnieniami związanymi z działalnością gospodarczą wspólnoty mieszkaniowej. Analiza dotyczyła m.in. kwestii tego, że wspólnota nie podlega wpisowi do rejestru przedsiębiorców, a także firmy i przedsiębiorstwa wspólnoty, wykonywania przez nią reglamentowanych rodzajów działalności gospodarczych czy też zakończenia wykonywania przez nią działalności gospodarczej. Wykazano, że szczególny status prawny wspólnoty mieszkaniowej przekłada się na specyfikę wykonywanej przez nią działalności gospodarczej, która na wielu obszarach przyjmuje niestandardowy wymiar.

Wojciech Kopyński