

---

## II. OTOCZENIE PRAWNE ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI

### 1. PODSTAWY PRAWA CYWILNEGO

---

#### 1.1. ZAKRES REGULACJI, SYSTEMATYKA I ŹRÓDŁA PRAWA CYWILNEGO

---

Podstawowym źródłem prawa cywilnego jest **Kodeks Cywilny** – ustawa z dnia 24 kwietnia 1964r. (Dz.U. Nr 16, poz.93 ze zm.)

Kodeks cywilny reguluje stosunki cywilnoprawne między osobami fizycznymi i osobami prawnymi.

**Stosunki cywilnoprawne** stanowiące przedmiotowy zakres regulacji prawa cywilnego, to złożone stosunki prawne, w których podmioty zachowują autonomiczną względem siebie pozycję. Nie występuje zatem w tym układzie uprawnień i obowiązków zjawisko władczego określania przez jedną ze stron sytuacji prawnej drugiej strony.

Zasadnicze znaczenie praktyczne ma odróżnienie stosunków cywilnoprawnych od stosunków prawa publicznego, w tym przede wszystkim szeroko rozumianego prawa administracyjnego.

**Stosunki administracyjnoprawne** cechuje bowiem występowanie po jednej ze stron stosunku prawnego organu państwa lub samorządu terytorialnego, bądź innego podmiotu wykonującego funkcje administracyjne i przysługujące temu

organowi kompetencje do władczego rozstrzygnięcia o uprawnieniach i obowiązkach drugiej strony.

Kodeks cywilny nie jest jedynym źródłem prawa cywilnego i nie normuje całości stosunków cywilnoprawnych. Poza Kodeksem cywilnym istnieją liczne akty normatywne wyrażające normy prawa cywilnego.

**Pozakodeksowe źródła prawa cywilnego** można podzielić na dwie grupy:

1) akty wyrażające wyłącznie lub przynajmniej głównie normy prawa cywilnego ( np. KRiO, KSH, Prawo wekslowe, prawo czekowe, ustawa o własności lokali , ustawa o księgach wieczystych i hipotece);

2) tzw. akty normatywne kompleksowe- regulujące we względnie całościowy sposób poszczególne dziedziny stosunków społecznych i wyrażające zarówno normy prawa cywilnego jak i prawa administracyjnego a często także karnego ( np. ustawa o gospodarce nieruchomościami, Prawo bankowe).

Kodeks cywilny nie jest aktem normatywnym hierarchicznie nadrzędnym w stosunku do innych ustaw regulujących stosunki cywilnoprawne. Jest natomiast aktem o najszerszym zakresie regulacji, obejmującym podstawowe instytucje prawa cywilnego.

### **Struktura kodeksu cywilnego**

Kodeks cywilny dzieli się na cztery księgi , wyodrębnione przy użyciu różnych kryteriów:

**Księga pierwsza. Część ogólna** ( art.1-125) zawiera przepisy wyrażające podstawowe reguły stosowania przepisów kodeksu oraz regulujące instytucje o znaczeniu uniwersalnym, których zastosowanie obejmuje obszar całego prawa cywilnego, a niekiedy nawet wykracza poza ten obszar, na odrębną gałąź prawa

prywatnego, za jaką uznaje się prawo pracy( podmioty prawa, przedmiot stosunków cywilnoprawnych, czynności prawne, przedawnienie roszczeń).

**Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe** ( art. 140-352) reguluje formy korzystania z rzeczy mające postać majątkowych praw podmiotowych o charakterze bezwzględnym (własność, użytkowanie wieczyste, użytkowanie, służebność , zastaw, hipoteka, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu)a także pewne postaci faktycznego władztwa nad rzeczą jak posiadanie i dzierżenie.

**Księga trzecia. Zobowiązania.( art353-921)** normuje rozmaite zjawiska społeczne takie jak wymiana dóbr, świadczenie usług, korzystanie z cudzych rzeczy, kredyt, dostarczanie innej osobie środków utrzymania ,współdziałanie wielu osób dla osiągnięcia wspólnego celu i inne, nadając im formę stosunków prawnych dwustronnie zindywidualizowanych typu względnego.

**Księga czwarta. Spadki.( art.922-1087)** reguluje przejście praw i obowiązków majątkowych zmarłej osoby fizycznej na inne podmioty, zasady dziedziczenia ustawowego i testamentowego.

---

## 1.2.OSOBY FIZYCZNE.OSOBY PRAWNE.

---

**Podmiotami prawa cywilnego** są wskazani w treści norm cywilnoprawnych adresaci tych norm ( nosiciele obowiązków prawnych) oraz wymienione w sformułowaniach norm prawnych osoby , na których rzecz ma być podjęte nakazane adresatowi zachowanie czy też od czynności których obowiązek prawny adresata jest uzależniony( nosiciele uprawnień).Występują oni zatem jako strony stosunków prawnych.

Wprawie cywilnym wyróżnia się trzy rodzaje podmiotów:

-osoby fizyczne

-osoby prawne

-jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej

## **OSOBY FIZYCZNE**

### **ZDOLNOŚĆ PRAWNA I ZDOLNOŚĆ DO CZYNNOŚCI PRAWNYCH**

**Zdolność prawną** definiuje się jako możliwość bycia ( stania się ) podmiotem praw i obowiązków z zakresu szeroko rozumianego prawa cywilnego.

Zdolność prawna to kategoria normatywna przesądzająca jedynie o potencjalnej możliwości każdego żyjącego człowieka jako podmiotu wszystkich praw i obowiązków z zakresu prawa prywatnego.

Odpowiednikiem zdolności prawnej na gruncie materialnego prawa cywilnego jest procesowa kategoria **zdolności sądowej**.

Zgodnie z treścią art. 8 KC każdy człowiek od chwili urodzenia ma zdolność prawną.

W świetle art.8 i 9 KC początek zdolności prawnej przypada na moment żywego urodzenia.

Rzeczywista śmierć człowieka powoduje ustanie jego podmiotowości prawnej. Wtedy to wygasa część dotychczasowych praw i obowiązków zmarłego, zarówno tych o charakterze osobistym jak i niektóre majątkowe prawa i zobowiązania.

**Zdolność do czynności prawnych** –to zdolność do nabywania praw oraz do samodzielnego rozporządzania tymi prawami,

zdolność do zaciągania zobowiązań, zdolność do pozywania i bycia pozywanym.

**Pełną zdolność do czynności prawnych** nabywa się z chwilą uzyskania pełnoletności.

Pełnoletnim jest, kto ukończył lat osiemnaście. Jednakże przez zawarcie małżeństwa małoletni uzyskuje pełnoletność. Nie traci jej w razie unieważnienia małżeństwa.

Warunkiem posiadania pełnej zdolności do czynności prawnych niezależnie od wymaganego wieku jest brak ubezwłasnowolnienia.

**Osoba pełnoletnia może być ubezwłasnowolniona częściowo** z powodu choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego rodzaju zaburzeń psychicznych, w szczególności pijaństwa lub narkomanii, jeżeli stan tej osoby nie uzasadnia ubezwłasnowolnienia całkowitego, lecz potrzebna jest pomoc do prowadzenia jej spraw. Dla osoby ubezwłasnowolnionej częściowo ustanawia się kuratelę.

**Ograniczoną zdolność do czynności prawnych** mają osoby małoletnie, które ukończyły lat trzynaście oraz osoby ubezwłasnowolnione częściowo.

**Nie mają zdolności do czynności prawnych** osoby, które nie ukończyły lat trzynastu, oraz osoby ubezwłasnowolnione całkowicie.

**Całkowicie ubezwłasnowolniona** może być osoba, która ukończyła lat trzynaście, jeżeli wskutek choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego rodzaju zaburzeń psychicznych w szczególności pijaństwa lub narkomanii nie jest w stanie kierować swoim postępowaniem. Dla ubezwłasnowolnionego całkowicie ustanawia się opiekę, chyba, że pozostaje on jeszcze pod władzą rodzicielską.

## **Skutki prawne braku zdolności do czynności prawnych**

Czynność prawna dokonana przez osobę, która nie ma zdolności do czynności prawnych jest nieważna. Z uwagi na sankcję bezwzględnej nieważności taka czynność prawna nie może być konwalidowana.

Wyjątek stanowi zawarcie umowy należącej do umów powszechnie zawieranych w drobnych bieżących sprawach życia codziennego. Umowa taka staje się ważna z chwilą jej wykonania, chyba że pociąga za sobą rażące pokrzywdzenie osoby niezdolnej do czynności prawnych.

## **Zasady dokonywania czynności prawnych przez osoby ograniczone w zdolności do dokonywania czynności prawnych.**

Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych do ważności czynności prawnej, przez którą osoba ograniczona w zdolności do czynności prawnych zaciąga zobowiązanie lub rozporządza swoim prawem potrzebna jest zgoda jej przedstawiciela ustawowego.

Ważność umowy, która została zawarta przez osobę ograniczoną w zdolności do czynności prawnych bez wymaganej zgody przedstawiciela ustawowego, zależy od potwierdzenia umowy przez tego przedstawiciela.

Osoba ograniczona w zdolności do czynności prawnych może sama potwierdzić umowę po uzyskaniu pełnej zdolności do czynności prawnych.

Jeżeli osoba ograniczona w zdolności do czynności prawnych dokonała sama jednostronnej czynności prawnej, do której ustawa wymaga zgody przedstawiciela ustawowego, czynność jest nieważna.

Czynności prawne , które mogą być dokonywane bez zgodny przedstawiciela ustawowego przez osobę ograniczoną w zdolności do czynności prawnych to:

- umowy powszechnie zawierane w drobnych, bieżących sprawach życia codziennego ( art.20 kc);
- rozporządzanie zarobkiem ( art. 21kc)
- rozporządzanie przedmiotami majątkowymi oddanymi do swobodnego użytku ( art. 22kc).

## **OCHRONA DÓBR OSOBISTYCH**

Jednym z ważniejszych zadań prawa cywilnego zwłaszcza na aktualnym etapie rozwoju cywilizacyjnego staje się ochrona dóbr osobistych człowieka, ale także innych podmiotów prawa cywilnego. Podstawowe znaczenie w tym zakresie mają przepisy art.23 i 24KC.

**Dobra osobiste** określa się jako wartości o charakterze niemajątkowym, ściśle związane z osobą ludzką , decydujące o jej bycie, pozycji w społeczeństwie, a będące wyrazem jej odrębności psychicznej i fizycznej oraz możliwości twórczych, uznane powszechnie w społeczeństwie i akceptowane przez dany system prawny.

Istotną cechą dóbr osobistych jest ich ścisły związek z podmiotem, któremu one przysługują. Konsekwencją tego ścisłego związku jest to, że podstawowy kompleks dóbr osobistych „powstaje” z momentem zaistnienia podmiotu, a zatem z chwilą urodzenia człowieka. Chodzi tu szczególnie o takie dobra o charakterze uniwersalnym, jak życie, zdrowie, cześć, wolność-które niejako w sposób przyrodzony przysługują każdemu człowiekowi.

Drugą kategorię dóbr osobistych tworzą te, które podmioty nabywają w toku swojego istnienia( życia) jako następstwo określonych działań. Chodzi tu przede wszystkim o dobra osobiste związane z działalnością twórczą, a także o te, których powstanie uzależnione jest od innych zdarzeń.

Konsekwencją ścisłego powiązania dóbr osobistych konkretnym podmiotem jest wygaśnięcie wszelkich dóbr osobistych chwilą ustania bytu owego podmiotu. Stąd też moment śmierci człowieka oznacza też w zasadzie ustanie ochrony jego dóbr osobistych. Jednakże osoby najbliższe zmarłego mogą domagać się ochrony własnych dóbr osobistych, związanych np. z szeroko rozumianym kultem pamięci osoby najbliższej.

Dobra osobiste jako ściśle związane z danym podmiotem , nie mogą być przenoszone na inne osoby, albowiem nie dają się oddzielić od podmiotu , któremu przysługują.

Ustawodawca przyjął konstrukcję pluralistyczną dóbr osobistych, co oznacza, że przedmiotem ochrony są wszelkie, ale jednostkowo wskazane dobra osobiste mogące służyć człowiekowi, podkreślając jednocześnie, że wyliczenie dóbr osobistych, zawarte w przepisie art . 23 KC ma charakter jedynie przykładowy.

### **Środki ochrony dóbr osobistych**

Ochrona dóbr osobistych realizowana jest na podstawie konstrukcji jednolitego prawa osobistego, które polega na możliwości żądania przez uprawnionego od wszelkich innych podmiotów prawa cywilnego, biernego w zasadzie zachowania w postaci znoszenia tego, że uprawniony zachowuje się w sposób dozwolony ze względu na służące mu dobra osobiste.

Ogólne prawo osobistości jawi się nam jako element stosunku prawnego o charakterze bezwzględny, istniejącym pomiędzy każdym podmiotem prawa cywilnego a wszystkimi innymi



podmiotami, zobowiązanymi do nienaruszania sfery dozwolonego zachowania uprawnionego polegającej na niezakłóconym korzystaniu ze służących mu dóbr osobistych.

Przepis art. 23 KC statuuje ogólną zasadę ochrony dóbr osobistych człowieka, zaś przesłanki ochrony tychże dóbr zostały sprecyzowane w przepisie art.24KC.

Niemajątkowa ochrona dóbr osobistych uzależniona jest od spełnienia dwóch przesłanek:

- zagrożenia lub naruszenia dóbr osobistych
- bezprawnego charakteru działania wywołującego ten skutek

Ustawodawca uzależnia udzielenie ochrony dobrom osobistym na podstawie art. 24 KC od uznania, że zachowanie prowadzące do zagrożenia lub naruszenia dóbr osobistych nosi znamię bezprawności.

Wobec powyższego nader istotne jest wskazanie okoliczności wyłączających bezprawność:

- działanie w ramach porządku prawnego;
- wykonywanie własnego prawa podmiotowego;
- zgoda, czy też zezwolenie uprawnionego;
- działanie w obronie uzasadnionego interesu indywidualnego lub społecznego.

Niemajątkowe środki ochrony dóbr osobistych mają funkcję prewencyjną ( zapobiegawczą) jak i kompensacyjną. Przybierają z reguły postać **roszczeń** zaliczanych do sfery prawa materialnego.

**Roszczenie o zaniechanie**- jest prewencyjnym środkiem ochrony dóbr osobistych albowiem aktualizuje się w sytuacji ich zagrożenia.

Drugim rodzajem roszczeń wynikających z unormowania zawartego w przepisie art. 24 KC jest **uprawnienie żądania** od osoby, która dopuściła się bezprawnego naruszenia dóbr osobistych, aby dopełniła **czynności potrzebnych do usunięcia jego skutków**, szczególności ażeby złożyła oświadczenie odpowiedniej treści i w odpowiedniej formie. Celem tego roszczenia jest swoista kompensacja ale w formie niemajątkowej, skutków dokonanego naruszenia dóbr osobistych.

Na zasadach przewidzianych w kodeksie pokrzywdzony może również żądać **zadośćuczynienia pieniężnego lub zapłaty odpowiedniej sumy pieniężnej na wskazany cel społeczny**.

Jeżeli wskutek naruszenia dobra osobistego została wyrządzona szkoda majątkowa, poszkodowany może żądać jej naprawienia na zasadach ogólnych.

## **MIEJSCE ZAMIESZKANIA**

Miejscem zamieszkania osoby fizycznej jest miejscowość, w której osoba ta przebywa z zamiarem stałego pobytu. Chodzi o miejsce w którym człowiek funkcjonuje w sposób trwały, a nie tylko czasowy czy wręcz okazjonalny. Miejsce stabilnego ześrodkowania funkcji życiowych człowieka określić można jako jego miejsce zamieszkania.

Dwie kategorie osób zostały pozbawione możliwości wyboru miejsca zamieszkania:

- dzieci pozostające pod władzą rodzicielską, a więc małoletnie w rozumieniu art. 10 KC ;
- osoby pozostające pod opieką .

Miejscem zamieszkania tych osób jest najogólniej ujmując istotę zagadnienia- miejsce zamieszkania osób sprawujących nad nimi sformalizowaną pieczęć.

Polskie ustawodawstwo dopuszcza posiadanie tylko jednego domicylu.

## **UZNANIE ZA ZMARŁEGO**

Śmierć człowieka jako zdarzenie prawne powoduje -z jednej strony- ustanie jego podmiotowości prawnej, z drugiej zaś - wywołuje skutki przewidziane przepisami prawa spadkowego.

Powyższe skutki ustawodawca wiąże nie tylko ze śmiercią biologiczną człowieka ale również z orzeczeniami sądowymi takimi jak uznanie za zmarłego oraz o stwierdzeniu zgonu.

Formalnie **uznanie za zmarłego** zmierza przede wszystkim do wyeliminowania stanu niepewności spowodowanego zaginięciem osoby fizycznej poprzez uruchomienie domniemania śmierci tej osoby. Natomiast **orzeczenie o stwierdzeniu zgonu** wydawane jest wtedy, gdy śmierć człowieka jest „niewątpliwa” mimo niesporządzenia aktu zgonu tej osoby. Pełni więc ono niejako funkcję klasycznej podstawy sporządzenia aktu zgonu tzn. karty zgonu.

### **Podstawowe przesłanki uznania za zmarłego:**

-fakt zaginięcia osoby fizycznej;

-upływ przewidzianego przez ustawodawcę czasu od wspomnianego faktu

Zasadniczo zaginiony może być uznany za zmarłego dopiero po upływie dziesięciu lat od końca roku kalendarzowego, w którym według istniejących wiadomości jeszcze żył. Ponieważ każdy rok

kalendaryzacyjny kończy się z upływem dnia 31 grudnia, bieg dziesięcioletniego terminu do uznania za zmarłego rozpoczyna się od 1 stycznia następnego roku kalendarzowego.

Ustawodawca skrócił termin, którego upływ pozwala na uznanie za zmarłego, gdyby w chwili uznania za zmarłego zaginiony ukończył siedemdziesiąt lat. Termin może ulec jednak skróceniu maksymalnie o pięć lat.

W odniesieniu do ludzi młodych zastrzeżono z kolei, że uznanie za zmarłego nie może nastąpić przed końcem roku kalendarzowego, w którym zaginiony ukończył lat dwadzieścia trzy.

### **Zdarzenia szczególne**

Niektóre zdarzenia zwiększają niewątpliwie prawdopodobieństwo śmierci osób w nich uczestniczących. Wszystkie tego typu przypadki przewidziane w art. 30 KC określane są wspólnym mianem **zaginięcia kwalifikowanego**.

O zaginięciu kwalifikowanym można mówić gdy doszło do niego w następujących sytuacjach:

- w czasie podróży powietrznej lub morskiej;
- w związku z innym bezpośrednim niebezpieczeństwem dla życia;
- w związku z różnymi stanami związanymi z wojną lub działaniami wojennymi.

W powyższych przypadkach ustawodawca znacznie skrócił terminy, których upływ umożliwiałby uznanie zaginionej osoby za zmarłą.

Podstawowa materialnoprawna konsekwencja uznania za zmarłego została określona w art.31KC.

Postanowienie o uznaniu za zmarłego ma charakter konstytutywny. Tworzy bowiem nowy stan prawny.

### **STWIERDZENIE ZGONU**

Instytucja stwierdzenia zgonu została uregulowana wyłącznie w przepisach proceduralnych ( art. 535-543 KPC).

Sąd może stwierdzić zgon tylko wtedy, gdy śmierć wskazanej we wniosku osoby okaże się niewątpliwa mimo braku aktu zgonu.

Obie przesłanki muszą być spełnione łącznie.

Stwierdzając zgon, sąd ma obowiązek ścisłego oznaczenia chwili śmierci, stosownie do wyników postępowania.

Postanowienie o stwierdzeniu zgonu ma charakter deklaratoryjny. Z założenia ma bowiem jedynie potwierdzać stan rzeczywisty.

### **ZMIANA LUB UCHYLENIE ORZECZENIA O UZNANIU ZA ZMARŁEGO LUB STWIERDZAJĄCEGO ZGON**

Prawodawca dopuszcza specjalny tryb zmiany treści a nawet uchylenia orzeczenia o uznaniu za zmarłego lub stwierdzającego zgon ( art.539-543KC).Jego uruchomienie może mieć na celu udowodnienie jednej z dwóch okoliczności: albo wykazania, że osoba uznana za zmarłą lub ta , której zgon stwierdzono pozostaje przy życiu albo też wskazania innej chwili śmierci takiej osoby niż oznaczona w kwestionowanym orzeczeniu.

Wyeliminowanie obrotu postanowienia o uznaniu za zmarłego lub stwierdzającego zgon zostało całkowicie odformalizowane wypadku osobistego zjawienia się w sądzie osoby , której dotyczyło to orzeczenie i wykazania przez nią swojej tożsamości.

W takiej sytuacji sąd , który wydał orzeczenie – niezwłocznie i bez dalszego postępowania - uchyla wcześniejsze orzeczenie.

Odpis prawomocnego orzeczenia uchylającego postanowienie o uznaniu za zmarłego lub o stwierdzeniu zgonu sąd przekazuje do USC właściwego dla dzielnicy Śródmieście miasta stołecznego Warszawy, który skreśli na tej podstawie wcześniej sporządzony akt zgonu.

### **OSOBY PRAWNE**

Zgodnie z treścią art.33 KC **osobami prawnymi** są Skarb Państwa i jednostki organizacyjne, którym przepisy szczególne przyznają osobowość prawną.

Przyznanie osobowości prawnej określonej jednostce organizacyjnej prowadzi do wyposażenia tej jednostki w zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych. A zatem zdolność prawna i zdolność do czynności prawnych jest rzeczywistym atrybutem osobowości prawnej.

W przeciwieństwie do osób fizycznych osobom prawnym przysługuje od początku ( od powstania) pełna zdolność do czynności prawnych. Jej wykonywanie powierzono organom osób prawnych, które działają w sposób przewidziany w ustawie i opartym na niej statucie.

Jednostka organizacyjna uzyskuje osobowość prawną chwilą wpisu do właściwego rejestru, zaś kończy swój byt prawny z chwilą jej wykreślenia z rejestru, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej.

**Tryb powstawania poszczególnych rodzajów osób prawnych a także ich ustrój i ustanie** określają właściwe przepisy oraz wydane na ich podstawie statuty osób prawnych.

Zwykle osoby prawne powstają bądź w **drodze wydania odpowiedniego aktu przez organ państwowy**, bądź w drodze **zawarcia stosownego porozumienia przez założycieli** przy spełnieniu przewidzianych prawem przesłanek. Tryb ustania osoby prawnej koresponduje zwykle z trybem jej tworzenia, dokonywany jest przez te same organy, które daną osobę prawną utworzyły.

**Podstawowymi rodzajami osób prawnych są:** Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego, banki państwowe, szkoły wyższe, spółki kapitałowe, przedsiębiorstwa państwowe, partie polityczne, związki wyznaniowe, związki zawodowe, spółdzielnie, stowarzyszenia, oraz fundacje.

### **Skarb Państwa jako osoba prawna**

Skarb Państwa jest osobą prawną szczególnego rodzaju, gdyż nie stosuje się do niego przepisów o powstaniu i ustaniu osoby prawnej.

Skarb Państwa jest w stosunkach cywilnoprawnych podmiotem praw i obowiązków, które dotyczą mienia państwowego nie należącego do innych państwowych osób prawnych.

Państwowe osoby prawne samodzielnie występują jako podmioty stosunków cywilnoprawnych.

Państwowe jednostki organizacyjne, które nie mają osobowości prawnej ( np. szkoły podstawowe i średnie) nie mogą występować samodzielnie jako podmioty stosunków cywilnoprawnych, toteż w obrocie występują one w imieniu Skarbu Państwa, a nabyte przez nie prawa i zaciągnięte zobowiązania są prawami i zobowiązaniami Skarbu Państwa.

## **UŁOMNE OSOBY PRAWNE**

Ułomnymi osobami prawnymi określa się jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną. Do jednostek tych stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych.

### **Ułomnymi osobami prawnymi są:**

- osobowe spółki handlowe;
- kapitałowe spółki handlowe „w organizacji”;
- wspólnota mieszkaniowa
- sejmik samorządowy

Z katalogu ułomnych osób prawnych należy wykluczyć spółkę cywilną oraz stowarzyszenia zwykłe, albowiem podmioty te nie mają zdolności prawnej, od której to uzależniony jest status ułomnej osoby prawnej.

### **Subsydiarna odpowiedzialność członków ułomnej osoby prawnej**

Za zobowiązania jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, wyposażonych w zdolność prawną **odpowiedzialność subsydiarną** ponoszą jej członkowie. Odpowiedzialność tego rodzaju powstaje z chwilą gdy jednostka organizacyjna stała się niewypłacalna. Oznacza to w praktyce, iż wierzyciel może prowadzić egzekucję z majątku współnika, gdy egzekucja z majątku spółki okaże się bezskuteczna. Dotyczy to spółek osobowych prawa handlowego oprócz akcjonariusza w spółce komandytowo-akcyjnej oraz komandytariusza w spółce komandytowej.

Ustawodawca dopuszcza odmienne uregulowania prawne zawarte w odrębnych przepisach. Dla przykładu **odmiennie**



**uksztalowana jest odpowiedzialność właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową.** Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.