

Uchwała z dnia 29 października 2004 r., III CZP 58/04

Sędzia SN Józef Frąckowiak (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Zbigniew Kwaśniewski

Sędzia SN Zbigniew Strus

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Zrzeszenia Właścicieli Nieruchomości o wpis, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 29 października 2004 r., zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniem z dnia 21 maja 2004 r.:

"Czy przepisy ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym i przepisy wprowadzające tę ustawę mogą stanowić podstawę wpisu – przerejestrowania do KRS osoby prawnej – Zrzeszenia Właścicieli Nieruchomości, która uzyskała osobowość prawną na mocy ustawy z dnia 30 stycznia 1959 r. – Prawo lokalowe i która to ustawa następnie została uchylona, a w obecnym stanie prawnym brak przepisów regulujących prowadzenie rejestru Zrzeszenia?"

podjął uchwałę:

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.).

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w Warszawie, rozpatrując zażalenie wnioskodawcy Zrzeszenia Właścicieli Nieruchomości w W. na postanowienie Sądu Rejonowego – Krajowego Rejestru Sądowego w Warszawie z dnia 25 lipca 2003 r., odrzucające, na podstawie art. 199 § 1 k.p.c., wniosek o wpis, powziął istotne wątpliwości i na

podstawie art. 390 § 1 k.p.c., przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne przytoczone na wstępie. Zagadnienie to powstało na tle następującego stanu faktycznego.

Wnioskodawca w dniu 12 maja 2003 r. złożył wniosek o rejestrację Zrzeszenia w Krajowym Rejestrze Sądowym, wskazując, że jest podmiotem mającym osobowość prawną, w związku z czym powinien być przerejestrowany przez Sąd Rejonowy z urzędu do Krajowego Rejestru Sądowego. Wprawdzie we wniosku nie określono jednoznacznie, do którego z rejestrów wymienionych w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 17, poz. 209 ze zm.) należało wpisać wnioskodawcę, to jednak treści wniosku świadczyła o tym, że wnioskodawca domaga się wpisania go do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz publicznych zakładów opieki zdrowotnej.

Zdaniem Sądu Rejonowego, brak podstaw dla wpisania wnioskodawcy do wspomnianego rejestru, gdyż w obecnym stanie prawnym nie istnieją przepisy, na podstawie których do zrzeszeń właścicieli nieruchomości mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 7 kwietnia 1989 r. – Prawo o stowarzyszeniach (jedn. tekst: Dz.U. z 2002 r. Nr 79, poz. 885 ze zm.). Także ustawa o Krajowym Rejestrze Sądowym nie przewiduje możliwości rejestracji zrzeszenia właścicieli nieruchomości. Za takim stanowiskiem, w ocenie Sądu Rejonowego, przemawiają następujące argumenty.

Zrzeszenie Właścicieli Nieruchomości z siedzibą w W. uzyskało osobowość prawną w 1965 r., z chwilą wpisania go do rejestru prowadzonego przez Wydział Gospodarki Mieszkaniowej Prezydium Rady Narodowej m.st. W. Zasady tworzenia, organizację oraz zakres działania Zrzeszenia regulowało rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 23 grudnia 1963 r. w sprawie zrzeszeń prywatnych właścicieli domów (Dz.U. z 1964 r. Nr 1, poz. 2), wydane na podstawie art. 73 ustawy z dnia 30 stycznia 1959 r. – Prawo lokalowe (jedn. tekst: Dz.U. z 1962 r. Nr 47, poz. 227 ze zm.). Prawo tworzenia zrzeszeń właścicieli nieruchomości przewidywała także ustawa z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (jedn. tekst: Dz.U. z 1987 r. Nr 30 poz. 165 ze zm.), której art. 26 pkt 2 zawierał upoważnienie dla Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska do wydawania rozporządzenia określającego zasady tworzenia i zakres działania zrzeszeń właścicieli i zarządców domów. W dniu 23 lutego 1983 r.

upoważniony Minister wydał rozporządzenie w sprawie zasad tworzenia i zakresu działania zrzeczeń właścicieli i zarządców domów oraz Krajowej Komisji Współpracy Zrzeczeń Właścicieli i Zarządców Domów (Dz.U. Nr 11, poz. 57). Na podstawie § 21 tego rozporządzenia wnioskodawca stał się zrzeczeniem w rozumieniu tego rozporządzenia. Zgodnie z § 6 ust. 3 rozporządzenia, organem rejestrującym dla zrzeczeń był terenowy organ administracji państwowej stopnia podstawowego. Jak wynikało jednoznacznie z art. 25 ust. 5 Prawa lokalowego z 1974 r., wnioskodawca miał osobowość prawną.

Ustawą z dnia 23 marca 1990 r. o zmianie ustawy – Prawo lokalowe (Dz.U. Nr 32, poz. 190) z dniem 4 czerwca 1990 r. został uchylony art. 26 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe, zawierający delegację dla Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska do wydawania rozporządzeń regulujących zasady tworzenia zrzeczeń właścicieli i zarządców nieruchomości. Przeszły funkcjonować rejestry prowadzone dla zrzeczeń przez terenowe organy administracji państwowej stopnia podstawowego. Z kolei ustawa z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe została uchylona ustawą z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105 poz. 509 ze zm.). W konsekwencji zlikwidowana została materialnoprawna podstawa tworzenia zrzeczeń właścicieli i zarządców domów, utrzymane zostały natomiast zrzeczenia dotychczas istniejące.

W zażaleniu na postanowienie Sądu Rejonowego, odrzucające wniosek o wpis, wnioskodawca twierdził, że należy do podmiotów, które sąd powinien przerejestrować do Krajowego Rejestru Sądowego z urzędu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. Nr 121 poz. 770 ze zm.), nie wskazał jednak konkretnego przepisu, który miałby stanowić podstawę wpisu.

W ocenie Sądu Okręgowego, przedstawione przez Sąd Rejonowy motywy rozstrzygnięcia są przekonujące. Dodatkowo Sąd Okręgowy wskazał, że art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym, który prawdopodobnie chciał przywołać wnioskodawca w zażaleniu, dotyczy tych stowarzyszeń i innych organizacji społecznych i zawodowych, które były wpisane do odpowiedniego rejestru sądowego przed dniem 1 stycznia 2001 r. Zrzeszenie Właścicieli Nieruchomości nie należało do tych podmiotów.

Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy trafnie ustalił, że od dnia 4 czerwca 1990 r. przestały funkcjonować rejestry prowadzone dla zrzeczeń właścicieli nieruchomości przez terenowe organy administracji państwowej stopnia podstawowego, i nie zostały uchwalone żadne przepisy nakazujące organom administracji państwowej przekazanie akt rejestrowych zrzeczeń sądom powszechnym (sądom rejestrowym) ani przepisy regulujące zasady prowadzenie rejestrów sądowych dla zrzeczeń, jak to ma miejsce w przypadków innych podmiotów, np. spółek prawa handlowego, spółdzielni, stowarzyszeń i innych jednostek. Sąd Okręgowy podkreślił również, że w załączniku nr 3 do rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 grudnia 2000 r. w sprawie szczegółowego sposobu prowadzenia rejestrów wchodzących w skład Krajowego Rejestru Sądowego oraz szczegółowej treści wpisów w tych rejestrach (Dz.U. Nr 117 poz. 1237 ze zm.), zawierającym wykaz podmiotów wpisywanych do rejestru, nie ma podmiotu o takim charakterze jak zrzeczenie właścicieli nieruchomości. Ponadto Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że przy ocenie możliwości wpisu do rejestru wnioskodawcy nie bez znaczenia pozostaje fakt, iż Krajowy Rejestr Sądowy prowadzony jest w sformalizowanym systemie elektronicznym (art. 2 ust. 1 ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym), co wyłącza możliwość wpisywania do niego podmiotów, których nie ujęto w programie stanowiącym podstawę funkcjonowania rejestru.

Zdaniem Sądu Okręgowego, nie należy zapominać, że przy takiej interpretacji przepisów dotyczących wniosku o wpis wnioskodawca znalazł się w trudnej sytuacji. Z jednej strony ma osobowość prawną, organy i określony majątek, z drugiej jednak nie jest ujawniony w powszechnie funkcjonujących rejestrach i nie są ujawniane zmiany, np. jego organów czy statutu. Wprawdzie wnioskodawca może podjąć działania, aby przekształcić się w stowarzyszenie, na zasadach określonych w ustawie z dnia 7 kwietnia 1989 r. – Prawo o stowarzyszeniach, a następnie uzyskać wpis do rejestru stowarzyszeń Krajowego Rejestru Sądowego, to rozwiązanie takie jest jednak wątpliwe. W takiej sytuacji musiałaby nastąpić likwidacja majątku zrzeczenia zgromadzonego w ciągu czterdziestu lat działalności i konieczność wykreślenia z nieistniejącego rejestru.

W konsekwencji Sąd Okręgowy podzielił pogląd Sądu pierwszej instancji, że nie istnieje podstawa prawna do przerejestrowania wnioskodawcy do Krajowego Rejestru Sądowego na podstawie art. 10 ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o

Krajowym Rejestrze Sądowym. Nie ma także podstawy prawnej do wpisania Zrzeszenia do konkretnego rejestru na podstawie art. 19 ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym, gdyż ustawodawca takiego rejestru nie przewidział, a zrzeszenie nie jest podmiotem wymienionym spośród podmiotów, które mogą zostać wpisane do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz publicznych zakładów opieki zdrowotnej.

Dostrzegając wyraźny interes wnioskodawcy, aby został on jednak wpisany do takiego rejestru, Sąd Okręgowy wskazał, że pewnym rozwiązaniem prawnym dla Zrzeszenia Właścicieli Nieruchomości byłoby uznanie, iż art. 54 ustawy z dnia 7 kwietnia 1989 r. – Prawo o stowarzyszeniach ma także zastosowanie do zrzeszeń, które wprawdzie nie były stowarzyszeniami zarejestrowanymi przez organy administracji państwowej na podstawie przepisów rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1932 r. – Prawo o stowarzyszeniach (Dz.U. Nr 94, poz. 808 ze zm.), ale ich struktura prawnoorganizacyjna była do stowarzyszeń zbliżona. Przyjęcie, że rejestr prowadzony dla wnioskodawcy na podstawie rozporządzenia Ministra Administracji, Gospodarki i Ochrony Środowiska, był w istocie rejestrem organizacji o charakterze stowarzyszenia, umożliwiłoby zastosowanie domniemania, iż również ten rejestr powinien być przekazany sądowi na podstawie art. 54 Prawa o stowarzyszeniach. Zdaniem Sądu Okręgowego, ze względu na upływ czasu, inicjatywę uzyskania akt rejestrowych Zrzeszenia od organu administracji musiałby mieć wnioskodawca. Na podstawie tego rejestru i prawidłowo wypełnionego wniosku Zrzeszenie mogłoby wystąpić do Krajowego Rejestru Sądowego o wpisanie do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz publicznych zakładów opieki zdrowotnej. Taka interpretacja art. 54 Prawa o stowarzyszeniach, w odniesieniu do wnioskodawcy, ze względu na wyjątkowość sytuacji, jest dopuszczalna. Konsekwencją jej przyjęcia byłoby stworzenie możliwości wpisania go do rejestru stowarzyszeń innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz publicznych zakładów opieki zdrowotne, w trybie art. 19 w związku z art. 3 ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Jak podkreślił Sąd Okręgowy, sytuacja prawna zrzeszeń właścicieli nieruchomości jest skomplikowana. Z jednej strony uzyskały one w zgodzie z obowiązującymi przepisami osobowość prawną, z drugiej, po dniu 4 czerwca

1990 r., tj. po utracie mocy przepisów, które stanowiły podstawę rejestracji zrzeczeń, a następnie po uchyleniu ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe, odpadła materialnoprawna podstawa tworzenia zrzeczeń oraz podstawy dla jakiegokolwiek kontroli ich działalności, funkcjonowania organów takich zrzeczeń, czy ich likwidacji. Takie stanowisko ustawodawcy sugeruje, że jego wolą było, aby nowe zrzeszania właścicieli nieruchomości nie mogły już powstawać. Nie było natomiast jasne, jaka jest sytuacja istniejących zrzeczeń, w każdym razie nie było podstaw do uznania, że zrzeczenia takiej straciły osobowość prawną i przestały istnieć, gdyż nie przewidywał tego żaden przepis. Podkreślił to Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 27 czerwca 1995 r., III CZP 78/95 (OSNC 1995, nr 11, poz. 157), stwierdzając, że lokalne zrzeczenia właścicieli i zarządców nieruchomości utworzone na podstawie art. 25 ust. 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe, zachowały osobowość prawną, a co za tym idzie zdolność sądową, także po uchyleniu tej ustawy.

Dla rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego przedstawionego Sądowi Najwyższemu, dotyczącego wpisu takiego zrzeczenia do rejestru stowarzyszeń innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz publicznych zakładów opieki zdrowotne, ważne znaczenie ma fakt wprowadzenia do ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz. 509 ze zm.) przepisu art. 61a. Przepis ten, dodany ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych oraz o zmianie ustawy – prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 111, poz. 723), przewidywał, że do zrzeczeń właścicieli i zarządców nieruchomości utworzonych na podstawie art. 25 ust. 5 Prawa lokalowego z 1974 r. stosować należy przepisy o stowarzyszeniach, jeżeli statut zrzeczenia nie stanowił inaczej. Stworzył on podstawy, aby istniejące w dniu jego wejścia w życie zrzeczenia właścicieli i zarządców nieruchomości, traktować tak jak stowarzyszenia. Statut zrzeczenia będącego wnioskodawcą w rozpoznawanej sprawie nie zawiera postanowień, które stałyby na przeszkodzie, aby do tego zrzeczenia stosować przepisy o stowarzyszeniach, w tym przepisy dotyczące wpisu stowarzyszeń do Krajowego Rejestru Sądowego, a ponieważ art. 61a ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych obowiązywał w dniu 1 stycznia 2001 r., tj. w chwili wejścia w życie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym i ustawy przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym, to można uznać, że istnieją podstawy prawne do wpisywania zrzeczeń

właścicieli nieruchomości do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz publicznych zakładów opieki zdrowotnej, w trybie przewidzianym w art. 10 ustawy – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Przepis art. 61a obowiązywał jednak tylko do dnia 10 lipca 2001 r., w którym został uchylony wraz z ustawą o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.). Rodzą się więc istotne wątpliwości, czy może on być podstawą dla wpisywania do Krajowego Rejestru Sądowego zrzeczeń właścicieli nieruchomości, które nie wystąpiły z takim wnioskiem do dnia 10 lipca 2001 r. Jedynym rozwiązaniem, które pozwalałoby na wpisywanie zrzeczeń właścicieli nieruchomości do Krajowego Rejestru Sądowego, także po dniu 10 lipca 2001 r., byłoby uznanie, że skoro takie zrzeczenia nabyły status podobny do stowarzyszeń, to uchylenie przepisu, który stwarzał taką podstawę, nie pozbawiło ich tego statusu. Przyjmowanie takiej sztucznej konstrukcji nie jest jednak potrzebne, gdyż istnieją inne wyraźne podstawy dla wpisywania zrzeczeń właścicieli nieruchomości do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz publicznych zakładów opieki zdrowotnej w Krajowym Rejestrze Sądowym. Takie podstawy stwarza ustawa z dnia 30 maja 1989 r. o samorządzie zawodowym niektórych przedsiębiorców (Dz.U. Nr 35, poz. 194 ze zm.)

Zgodnie z art. 1, ustawa ta określa zasady tworzenia i działania samorządu zawodowego przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą w zakresie handlu, gastronomii i usług, transportu oraz innych rodzajów działalności. Zrzeczenia właścicieli i zarządców nieruchomości są niewątpliwie organizacją samorządu zawodowego osób prowadzących inny rodzaj działalności w rozumieniu ustawy z dnia 30 maja 1989 r. Wprawdzie, historycznie rzecz ujmując, były to zrzeczenia przymusowe, które zrzęcały właścicieli nieruchomości nie tyle w celu prowadzenia działalności gospodarczej, co dla realizacji innych celów, to po 1990 r. nie ma przeszkód, aby właściciela nieruchomości, który wynajmuje lokale w należącym do niego budynku, nie można było traktować jako przedsiębiorcę. Jego działalność ma charakter ciągły, odpłatny oraz wykazuje pewien stopień zorganizowania, co w świetle przepisów art. 43¹ k.c. oraz art. 4 i 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. Nr 173, poz. 1807)

pozwala zaliczyć go do przedsiębiorców. W konsekwencji zrzeczenie, będące wnioskodawcą w rozpoznawanej sprawie, jest podmiotem, do którego mają zastosowanie przepisy ustawy o samorządzie zawodowym niektórych przedsiębiorców.

Z załącznika nr 3 do rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 grudnia 2000 r. w sprawie szczegółowego sposobu prowadzenia rejestrów wchodzących w skład Krajowego Rejestru Sądowego oraz szczegółowej treści wpisów w tych rejestrach (Dz.U. Nr 117 poz. 1237 ze zm.) wynika, że do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz publicznych zakładów opieki zdrowotnej wpisywać należy także organizacje przedsiębiorców, o których mowa w ustawie z dnia 30 maja 1989 r. o samorządzie zawodowym niektórych przedsiębiorców. Przyjmując, że zrzeczenie właścicieli nieruchomości będące wnioskodawcą w rozpoznawanej sprawie, jest taką organizacją przedsiębiorców, nie ma przeszkód dla uwzględnienia jego wniosku o wpis do Krajowego Rejestru Sądowego.

Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 30 maja 1989 r., organizacje, do których stosuje się przepisy tej ustawy, podlegają obowiązkowi wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, wnioskodawca powinien więc zostać wpisany do rejestru stowarzyszeń innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz publicznych zakładów opieki zdrowotnej (art. 3 ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym). Podstawą wpisu wnioskodawcy stanowi art. 10 ustawy – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym, z którego jednoznacznie wynika, że wpis następuje z urzędu. Nie wyklucza to jednak, aby postępowanie w sprawie wpisu zostało wszczęte także z inicjatywy wnioskodawcy. Wprawdzie dla dokonania wpisu nie było wymagane, aby wniosek o wpis Zrzeszenie złożyło z własnej inicjatywy, ale jeżeli już tak się stało nie przeszkadza to w dokonaniu wpisu. Skoro wpis nastąpi na podstawie art. 10 wymienionej ustawy, sąd może wezwać Zrzeszenie tylko do uzupełnienia wniosku, a nie dostarczenia dotychczasowych akt rejestrowych zrzeczenia. Trudności z uzyskaniem akt rejestrowych nie mogą też stanowić powodu odmowy wpisu, gdyż z art. 9 ustawy z dnia 30 maja 1989 r. o samorządzie zawodowym niektórych przedsiębiorców wynika obowiązek wpisania wnioskodawcy do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz publicznych zakładów opieki zdrowotnej.

Biorąc pod uwagę powyższe względy Sąd Najwyższy orzekł, jak w uchwale
(art. 390 § 1 k.p.c.).