
MONOGRAFIE PRAWNICZE

CYWILNOPRAWNY
STATUS WSPÓLNOTY
MIESZKANIOWEJ

KATARZYNA MALINOWSKA-WOŹNIAK



Wydawnictwo C.H.Beck

MONOGRAFIE PRAWNICZE

KATARZYNA MALINOWSKA-WOŹNIAK • CYWILNOPRAWNY STATUS
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

Polecamy nasze publikacje z tej serii:

Krzysztof Mularski

**PRAWO INTERTEMPORALNE Z PERSPEKTYWY NAUKI
PRAWA CYWILNEGO. WYKŁADNIA PRZEPISÓW
INTERTEMPORALNYCH**

Dominika Opalska

OBOWIAZEK LOJALNOŚCI W SPÓŁKACH KAPITAŁOWYCH

Wojciech Piątek

**POWAGA RZECZY OSĄDZONEJ WYROKU SĄDU
ADMINISTRACYJNEGO**

*Ewelina Cała-Wacinkiewicz, Kinga Flaga-Gieruszyńska,
Daniel Wacinkiewicz (red.)*

**WSPÓŁCZESNE INSTYTUCJE PRAWA. OBYWATEL – PAŃSTWO
– SPOŁECZNOŚĆ MIĘDZYNARODOWA**

Katarzyna Górka

**JAWNOŚĆ POSIEDZEŃ SEJMU I SENATU ORAZ JEJ
OGRANICZENIA W KONSTYTUCJI RP**

Magdalena Wilejczyk

**ZAGADNIENIA ETYCZNE CZĘŚCI OGÓLNEJ PRAWA
CYWILNEGO**

Marek Szydło

PRAWNA KONCEPCJA ZAMÓWIENIA PUBLICZNEGO

Miłosz Kaczyński

**PEŁNOMOCNIK Z URZĘDU W SĄDOWYM POSTĘPOWANIU
CYWILNYM**



Legalis
System Informacji Prawnej

www.ksiegarnia.beck.pl

[Kup książkę](#)

CYWILNOPRAWNY STATUS WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

KATARZYNA MALINOWSKA-WOŹNIAK



WYDAWNICTWO C.H.BECK
WARSZAWA 2016

[Kup książkę](#)

Wydawca: Natalia Adamczyk

Recenzja naukowa:

prof. dr hab. Józef Frąckowiak, prof. KUL dr hab. Andrzej Herbet

Publikacja dofinansowana przez Wydział Prawa i Administracji
Uniwersytetu Szczecińskiego



© **Wydawnictwo C.H.Beck 2016**

Wydawnictwo C.H.Beck Sp. z o.o.
ul. Bonifraterska 17, 00-203 Warszawa

Skład i łamanie: Wydawnictwo C.H.Beck
Druk i oprawa: Elpil, Siedlce

ISBN 978-83-255-8942-4



ISBN e-book 978-83-255-8943-1

[Kup książkę](#)

Spis treści

Przedmowa	VII
Wykaz skrótów	XI
Wykaz literatury	XV
Wykaz orzecznictwa	XXI
Rozdział I. Byt prawny wspólnoty mieszkaniowej	1
§ 1. Rys historyczny	1
§ 2. Powstanie wspólnoty mieszkaniowej	5
§ 3. Ustanie wspólnoty mieszkaniowej	13
§ 4. Wspólnota mieszkaniowa jako jednostka organizacyjna	16
Rozdział II. Wspólnota mieszkaniowa jako podmiot prawa	23
§ 1. Zdolność prawna i zdolność do czynności prawnych wspólnoty mieszkaniowej	23
§ 2. Zakres zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej	34
§ 3. Zdolność sądowa i procesowa wspólnoty mieszkaniowej	50
§ 4. Stosowanie do wspólnoty mieszkaniowej przepisów o osobach prawnych	53
§ 5. Majątek wspólnoty mieszkaniowej	58
§ 6. Odpowiedzialność za zobowiązania wspólnoty mieszkaniowej	67
Rozdział III. Prowadzenie spraw i reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej	85
§ 1. Ustawowe modele prowadzenia spraw i reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej	85
§ 2. Pojęcie czynności zarządu nieruchomością wspólną	89
§ 3. Prowadzenie spraw i reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej bezpośrednio przez właścicieli lokali	105
§ 4. Prowadzenie spraw i reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej przez Zarząd	111
§ 5. Podejmowanie decyzji przez właścicieli lokali	125
§ 6. Umowny sposób reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej	140
§ 7. Reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej przez zarządcę przymusowego	150
§ 8. Zarząd nieruchomością wspólną sprawowany przez spółdzielnię mieszkaniową	155

§ 9. Dokonywanie przez wspólnotę mieszkaniową czynności niezwiązanych z zarządem nieruchomości wspólną	166
Rozdział IV. Wspólnota mieszkaniowa jako uczestnik obrotu	171
§ 1. Zarządzanie nieruchomością wspólną przez wspólnotę mieszkaniową jako wykonywanie działalności gospodarczej	171
§ 2. Wspólnota mieszkaniowa jako przedsiębiorca	179
§ 3. Status wspólnoty mieszkaniowej na gruncie innych gałęzi prawa	186
Rozdział V. Wspólnota mieszkaniowa według projektu nowej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	193
§ 1. Ogólne założenia projektu nowej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	193
§ 2. Nowy model wspólnoty mieszkaniowej	196
§ 3. Uwagi <i>de lege ferenda</i>	208
Podsumowanie	213
Indeks rzeczowy	217

Przedmowa

Na gruncie prawa polskiego wspólnoty mieszkaniowe powstały 1.1.1995 r. – z chwilą wejścia w życie WłLokU. Z przepisów wskazanego powyżej aktu prawnego wynika, że wspólnoty mieszkaniowe funkcjonują w celu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną¹. Nieruchomość wspólna powstaje natomiast w momencie wyodrębnienia własności lokali i stanowi prawo związane z własnością lokalu². Należy zatem stwierdzić, że funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych jest aktualnie nierozzerwalnie związane z istnieniem prawa odrębnej własności lokali, a także nieruchomości wspólnej.

Wspólnoty mieszkaniowe występują w polskim porządku prawnym od ponad 20 lat. Na przestrzeni tego czasu WłLokU była kilkakrotnie nowelizowana, jednak wprowadzane zmiany nie miały charakteru rewolucyjnego, lecz jedynie doprecyzowujący. Jedynie ostatnia nowelizacja WłLokU z 2015 r.³ wprowadziła nowe przepisy odnoszące się do sytuacji, w której odrębna własność lokalu objęta jest stosunkiem współwłasności. Nie zmienia to jednak faktu, iż od samego początku obowiązywania WłLokU, zagadnienia związane ze wspólnotą mieszkaniową i zarządem nieruchomością wspólną są przedmiotem sporów zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie. Poglądy na temat cywilnoprawnego statusu wspólnoty mieszkaniowej do tej pory są rozbieżne, podobnie jak zapatrywania dotyczące większości aspektów funkcjonowania wspólnot.

Wątpliwości interpretacyjne wzbudza już sama podmiotowość prawna wspólnoty, chociaż po wprowadzeniu do KC art. 33¹ dominuje pogląd o konieczności zaliczenia wspólnoty do grona jednostek, o których mowa we wskazanym przepisie. Przyjęcie rozstrzygnięcia, że wspólnocie mieszkaniowej przysługuje zdolność prawna wywołuje jednak kolejny dylemat – czy zdolność ta jest nieograniczona czy też obejmuje ona jedynie czynności związane z zarządem nieruchomością wspólną. Z kolei akceptacja tezy o ograniczonej zdolności prawnej wspólnoty powoduje szereg problemów w praktyce stosowania prawa z uwagi na brak regulacji szczegółowej dotyczącej zakresu możliwości działania wspólnoty.

Celem niniejszej pracy jest zatem udzielenie odpowiedzi na pytanie, czym jest wspólnota mieszkaniowa, jakie posiada ona atrybuty na gruncie prawa cywilnego, a także na jakich zasadach funkcjonuje oraz jakie skutki wywołują dokonywane przez

¹ Żaden przepis ustawy o własności lokali nie stanowi jednak o tym wprost.

² Por. art. 3 ust. 1 WłLokU.

³ Zmiany wprowadzone ustawą z 12.6.2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U. z 2015 r. poz. 1168).

nią czynności. Główny przedmiot rozważań stanowi cywilnoprawny status wspólnoty mieszkaniowej, chociaż trzeba pamiętać, że wspólnoty funkcjonują również na gruncie innych gałęzi prawa, w szczególności podatkowego, administracyjnego czy też karnego. Status wspólnoty mieszkaniowej wyznaczony przez regulacje normatywne należące do innych niż prawo cywilne obszarów polskiego porządku prawnego nie pozostaje bez wpływu na pozycję wspólnoty na gruncie prawa cywilnego. Z uwagi na ramy niniejszego opracowania, status wspólnoty mieszkaniowej w świetle unormowań prawa publicznego został jedynie zarysowany, gdyż zagadnienie to zasługuje na odrębną, systemową analizę.

W niniejszej pracy sformułowano tezę, że wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną posiadającą nieograniczoną zdolność prawną, której podstawowym zadaniem jest sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną. Przyjęcie tezy o podmiotowości prawnej wspólnoty mieszkaniowej przekonuje zaś o potrzebie przeprowadzenia analizy zagadnień dotyczących majątku wspólnoty, odpowiedzialności za jej zobowiązania czy też możliwości prowadzenia przez wspólnotę działalności gospodarczej. W toku rozważań podjęto także próbę scharakteryzowania sposobu podejmowania przez wspólnotę działań zarówno w sferze wewnętrznej, jak i zewnętrznej, z uwzględnieniem przyjętych przez ustawodawcę modeli zarządzania nieruchomością wspólną.

Rozprawa przedstawia wyniki badań nad treścią aktualnych regulacji normatywnych dotyczących wspólnoty mieszkaniowej, w szczególności zawartych w WŁokU. Zastosowana metoda badawcza obejmuje analizę prawną-dogmatyczną przepisów prawa polskiego, w tym analizę funkcjonalną. Podstawę rozważań zaprezentowanych w pracy stanowi wynik samodzielnej wykładni obowiązujących przepisów prawnych, z uwzględnieniem poglądów przedstawicieli doktryny wyrażonych w literaturze. W toku rozważań analizie poddano również zapatrywania przedstawione w orzecznictwie SN, NSA, sądów apelacyjnych oraz wojewódzkich sądów administracyjnych.

Praca nie ma charakteru historycznego, ani też prawnoporównawczego. Przedstawiono jedynie krótki rys historyczny, ukazujący chronologicznie zmiany legislacyjne, jakie zachodziły w regulacji normatywnej dotyczącej własności lokali oraz wspólnoty mieszkaniowej. W toku badań nad zagadnieniem cywilnoprawnego statusu wspólnoty mieszkaniowej przeprowadzona została również analiza prawnoporównawcza prawodawstw wybranych krajów europejskich, tj. niemieckiego, francuskiego oraz brytyjskiego, mająca na celu przedstawienie podstawowych tendencji w zakresie konstrukcji normatywnej wspólnot mieszkaniowych w obcych systemach prawnych. Przedstawione wnioski płynące z porównania polskiej regulacji z unormowaniami występującymi w innych państwach stanowiły podstawę sformułowania niektórych postulatów *de lege ferenda*.

(...)

Podstawą niniejszej pracy jest rozprawa doktorska nt. „Cywilnoprawny status wspólnoty mieszkaniowej”, której publiczna obrona odbyła się 22.10.2015 r. na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Szczecińskiego. Funkcję promotora w przewodzie doktorskim pełnił prof. US dr hab. *Zbigniew Kuniewicz*. Recenzje sporządzili: prof. dr hab. *Józef Frąckowiak* oraz prof. KUL dr hab. *Andrzej Herbet*.

Szczecin, listopad 2016 r.

Katarzyna Malinowska-Woźniak

Wykaz skrótów

1. Akty prawne

brytyjska WłokU	The Commonhold and Leasehold Reform Act z 1.5.2002 r.
CzystGmU	ustawa z 13.9.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 250 ze zm.)
francuska WłokU	Loi n°65-557 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis z 10.7.1965 r.
GospNierU	ustawa z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.)
KC	ustawa z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 380 ze zm.)
KH	rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 27.6.1934 r. – Kodeks handlowy (Dz.U. z 1934 r. Nr 57, poz. 502 ze zm.)
KKS	ustawa z 10.9.1999 r. – Kodeks karny skarbowy (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 186 ze zm.)
Konstytucja	Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.4.1997 r. (Dz.U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
KPA	ustawa z 14.6.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 23 ze zm.)
KPC	ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 101 ze zm.)
KPK	ustawa z 6.6.1997 r. – Kodeks postępowania karnego (t.j. Dz.U. z 1997 r. Nr 89, poz. 555 ze zm.)
KRO	ustawa z 25.2.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 2082 ze zm.)
KSH	ustawa z 15.9.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1030 ze zm.)
KWU	ustawa z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 790 ze zm.)
niemiecka WłokU	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht z 15.3.1951 r.
OchrPrzyrodU	ustawa z 16.4.2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1651 ze zm.)

Wykaz skrótów

OchrŚrodU	ustawa z 31.1.1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (t.j. Dz.U. z 1994 r. Nr 49, poz. 196 ze zm.)
PostAdmU	ustawa z 30.8.2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 718 ze zm.)
PożPubWolontU	ustawa z 24.4.2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 239 ze zm.)
PrUpad	ustawa z 28.2.2003 r. – Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 233 ze zm.)
PrWeksl	ustawa z 28.4.1936 r. – Prawo wekslowe (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 160)
PrzekPrUżytWU	ustawa z 29.7.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 83)
PrzymZrzWłR	rozporządzenie Ministrów: Administracji Publicznej, Skarbu i Budownictwa z 10.8.1949 r. w sprawie utworzenia przymusowych lokalnych zrzeszeń prywatnych właścicieli nieruchomości (Dz.U. z 1949 r. Nr 51, poz. 386)
WłLokR	rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 24.10.1934 r. o własności lokali (Dz.U. z 1934 r. Nr 94, poz. 848 ze zm.)
ZrzWłDomR	rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z 23.12.1963 r. w sprawie zrzeszeń prywatnych właścicieli domów (Dz.U. z 1964 r. Nr 1, poz. 2 ze zm.)
SpMieszkU	ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.)
SwobDziałGospU	ustawa z 2.7.2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 584 ze zm.)
WłLokU	ustawa z 24.6.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892)

2. Czasopisma

GdSP	Gdańskie Studia Prawnicze
Gl.	Glosa
KPP	Kwartalnik Prawa Prywatnego
MoP	Monitor Prawniczy
ONSA	Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
OSA	Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych

OSN	Orzecznictwo Sądu Najwyższego
OSP	Orzecznictwo Sądów Polskich
PiP	Państwo i Prawo
PPH	Przegląd Prawa Handlowego
PPOŚ	Przegląd Prawa Ochrony Środowiska
Pr.Sp.	Prawo Spółek
PS	Przegląd Sądowy
PUG	Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego
Rej.	Rejent
RPEiS	Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Społeczny
R. Pr.	Radca Prawny
SC	Studia Cywilistyczne

3. Organy orzekające

NSA	Naczelny Sąd Administracyjny
NSA (7)	Naczelny Sąd Administracyjny w składzie 7 sędziów
SA	Sąd Apelacyjny
SN	Sąd Najwyższy
SN(7)	Sąd Najwyższy w składzie 7 sędziów
SO	Sąd Okręgowy
SR	Sąd Rejonowy
TK	Trybunał Konstytucyjny
WSA	Wojewódzki Sąd Administracyjny

4. Inne skróty

art.	artykuł
cyt.	cytowany (-a, -e)
dec.	decyzja
dot.	dotyczy
Dz.U.	Dziennik Ustaw
jw.	jak wyżej
kom.	komentarz
m.in.	między innymi
Min.	Minister
MS	Minister Sprawiedliwości
n.	następny (-a, -e)
niepubl.	niepublikowany
nin.	niniejszy
np.	na przykład

Wykaz skrótów

Nr	numer
obw.	obwieszczenie
orz.	orzeczenie
PKD	Polska Klasyfikacja Działalności
pkt	punkt
por.	porównaj
post.	postanowienie
poz.	pozycja
pr. zbior.	praca zbiorowa
r.	rok
red.	redakcja
red. nauk.	redaktor naukowy
s.	strona (-y)
S.A.	spółka akcyjna
sp. z o.o.	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
uchw.	uchwała
ust.	ustęp
uw.	uwaga
uzas.	uzasadnienie
w zw.	w związku
wyr.	wyrok
t.	tom
t.j.	tekst jednolity
tj.	to jest
tzw.	tak zwany (-a, -e)
z.	zeszyt
zarz.	zarządzenie
zd.	zdanie
ze zm.	ze zmianami
zob.	zobacz
par	paragraf

Wykaz literatury

- Abel M., Mütze M.*, Real Estate Investments in Germany: Transactions and Development, BerlinHeidelberg 2012
- Adamczyk E.*, Glosa do uchw. SN z 23.9.2004 r., III CZP 48/04, GdSP – Przegląd Orzecznictwa 2005, Nr 3
- Adamus R.*, Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz, LexPolonica 2013
- Antoszek P.*, Cywilnoprawny charakter uchwał wspólników spółek kapitałowych, Warszawa 2009
- Bailey L., Samuel S.*, Commonhold. An opportunity for developers, www.knightfrank.com
- Baker C., Fenn K.*, Commonhold: A New System of Land Ownership, Practical Law for Companies 2005, Nr 1, uk.practicallaw.com
- Balan-Gonciarz E., Ciepla H.*, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej, LEX 2013
- Banasik A.*, Odpowiedzialność podmiotów zbiorowych za przestępstwa skarbowe, Nieuchomości 2005, Nr 6, Legalis 2013
- Bieniek G.*, Aktualne problemy stosowania ustawy o własności lokali część II, Rej. 2006, Nr 11
- Bieniek G., Marmaj Z.*, Własność lokali. Komentarz, Legalis 2013
- Biernat J.*, Glosa do uchw. SN z 19.6.2007 r., III CZP 59/07, MoP 2008, Nr 11
- Bilewska K.*, Tendencje w kształtowaniu się katalogu podmiotów uprawnionych do zaskarżania uchwał zgromadzeń spółek kapitałowych, PPH 2014, Nr 9
- Blicharz R., Pawełczyk M.*, Przedsiębiorca, czyli kto?, PUG 2004, Nr 3
- Bończak-Kucharczyk E.*, Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, LEX 2013
- Bończak-Kucharczyk E.*, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz, LEX 2013
- Borkowski P., Trześniewski-Kwiecień J.*, Wpisy do ksiąg wieczystych, Warszawa 2008
- Borysiak W.*, w: K. Osajda (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis 2013
- Cheung R., Meltzer R.*, Homeowners Association and the demand for local land use regulation, Journal of Regional Science 2013, vol. 53, Nr 3
- Cisek A., Górská K.*, w: E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis 2014
- Clarke D. N.*, Commonhold – The New Law, Bristol 2002
- Coiffard D.*, Commonhold, your rights and obligations, www.notaires.fr
- Czarnecki M., Bagińska L.*, Prawo wekslowe. Komentarz, Legalis 2014

- Czepita S., Kuniewicz Z., Wybrane problemy definiowania określenia „przedsiębiorca” w prawie polskim, w: K. Sławik (red.), Działalność gospodarcza. Kluczowe problemy, Warszawa 2007
- Doliwa A., Komentarz do ustawy o własności lokali, w: Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Legalis 2013
- Dmowski S., w: S. Dmowski, S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna, LexPolonica 2013
- Drabik L., Kubiak-Sokół A., Sobol E. (red.), Słownik języka polskiego, Warszawa 2007, sjp.pwn.pl
- Drachal J., Jagielski J., Cherka M., w: R. Hauser (red.), Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi. Komentarz, Legalis 2013
- Driscoll J., Whatever happened to commonhold? vol. 158, Issue 7333, www.newlawjournal.co.uk
- Dubis W., w: E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis 2013
- Dziczek R., Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych, LexPolonica 2013
- Dziczek R., Własność lokali. Komentarz, wzory pozwów i wniosków sądowych, LexPolonica 2013
- Frąckowiak J., Charakter prawny uchwał organów spółek kapitałowych a ich zaskarżalność, PPH 2014, Nr 9
- Frąckowiak J., Jednostka organizacyjna jako substrat osoby prawnej i ustawowej, w: L. Ogiełło, W. Popiołek, M. Szpunar (red.), Rozprawy prawnicze. Księga pamiątkowa Profesora Maksymiliana Pazdana, Kraków 2005
- Frąckowiak J., w: M. Safjan (red.), SPP, t. 1, Prawo cywilne – część ogólna, Warszawa 2012
- Futrzyńska-Mielcarzewicz M., Malinowska-Woźniak K., Najem lokali w świetle definicji działalności gospodarczej według ustawy o swobodzie działalności gospodarczej i projektu kodeksu cywilnego, w: T. Mróz, M. Stec (red.), Instytucje prawa handlowego w przyszłym kodeksie cywilnym, Warszawa 2012
- Futrzyńska-Mielcarzewicz M., Malinowska-Woźniak K., Zarząd nieruchomością stanowiącą współwłasność spółdzielni mieszkaniowej – uwagi na tle projektu nowej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wystąpienie na konferencji, w: A. Herbert, P. Zakrzewski (red.), Podstawowe konstrukcje i tendencje rozwojowe prawa spółdzielczego, Lublin 2014
- Gniewek E., w: E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis 2013
- Gniewek E., Wspólnota mieszkaniowa według ustawy o własności lokali, Rej. 1995, Nr 1
- Gurgul S., Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz, Legalis 2013
- Hadrowicz E., Instytucja ułomnych osób prawnych, Płock 2011

- Hajczuk A.*, Charakter prawny wpisu do księgi wieczystej prawa odrębnej własności lokalu ustanowionego w orzeczeniu sądu o zniesieniu współwłasności nieruchomości, *Rej.* 2009, Nr 10
- Hertel C., Wicke H.*, Real Property Law and Procedure in The European Union. National Report – Germany, www.eui.eu
- Hussey J.*, Why are Commonholds not common? www.joelsonwilson.com
- Ignatowicz J.*, Komentarz do ustawy o własności lokali, Warszawa 1995
- Janiak A.*, w: *A. Kidyba* (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. t. I, Część ogólna, LEX 2013
- Janiszewska B.*, Skutki podjęcia uchwały określonej w art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, *MoP* 2012, Nr 3
- Kappes A.*, Konstytucyjny charakter wyroku stwierdzającego nieważność uchwały? – krytycznie o uchwale składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 18.9.2013 r. (III CZP 13/13), *PPH* 2014, Nr 9
- Katner P., Kuniewicz Z.*, Zmiany w składzie osobowym wspólników spółki cywilnej a odpowiedzialność za jej zobowiązania, w: *A. Olejniczak, J. Haberko, D. Sokołowska, A. Pyrżyńska* (red.), Współczesne problemy prawa zobowiązań, Warszawa 2015
- Katner W.*, Komentarz do Kodeksu cywilnego, LEX 2013
- Katner W.J., Osajda K.*, Niezgodne z prawem uchwały wspólników spółek kapitałowych – uwagi na tle uchwały składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 18.9.2013 r. (III CZP 13/13), *PPH* 2014, Nr 9
- Katner W.*, Podmiotowość prawna wspólnoty mieszkaniowej, *Glosa do uchw. SN* z 21.12.2007 r., III CZP 65/07, *Gl.* 2009, Nr 2
- Kidyba A.*, w: *A. Kidyba* (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. t. I, Część ogólna, LEX 2013
- Kidyba A.*, Komentarz aktualizowany do Kodeksu spółek handlowych, LEX 2013
- Kidyba A.*, Uchwały w spółkach osobowych i ich zaskarżanie, *PPH* 2014, Nr 9
- Knoppek K.*, w: *H. Dolecki, T. Wiśniewski* (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, LEX 2013
- Kohutek K.*, Komentarz do ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, LEX 2013
- Kończak J.*, *Glosa do post. SA* z 19.4.2006 r., I ACz 1172/06, *Pr. Sp.* 2007 r., Nr 7–8
- Kondek J.M.*, w: *K. Osajda* (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis 2013
- Kopaczynska-Pieczniak K.*, w: *A. Kidyba* (red.) Kodeks cywilny. Komentarz. t. I, Część ogólna, LEX 2013
- Kosikowski C.*, Ustawa o swobodzie działalności gospodarczej. Komentarz, Warszawa 2005
- Księżak P.*, w: *K. Osajda* (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis 2013
- Kuniewicz Z.*, Cywilnoprawna odpowiedzialność notariuszy prowadzących kancelarię na zasadach spółki, *Rej.* 2014 (numer specjalny)
- Kuniewicz Z.*, *Glosa do uchw. SN* z 22.10.2010 r., III CZP 69/10, *OSP* 2012, Nr 11, poz. 109
- Kuniewicz Z.*, *Glosa do uchw. SN* z 18.7.2012 r., III CZP 40/12, *PS* 2014, Nr 6

- Kuniewicz Z., Pojęcie obciążenia nieruchomości w polskim prawie cywilnym, w: Rozprawy cywilistyczne. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Edwardowi Drozdowi, Warszawa 2013
- Kuniewicz Z., Wybrane zagadnienia dotyczące podstaw zaskarżania uchwał zgromadzeń wspólników spółek kapitałowych, PPH 2014, Nr 9
- Kuniewicz Z., Katner P., Zmiany w składzie osobowym wspólników spółki cywilnej a odpowiedzialność za jej zobowiązania, w: A. Olejniczak, J. Haberko, D. Sokołowska, A. Pyrżyńska (red.), Współczesne problemy prawa zobowiązań, Warszawa 2015
- Łyszczak W., Aktualna ustawa o własności lokali, Zielona Góra 2000
- Malinowska-Woźniak K., Zarządzanie nieruchomością wspólną przez wspólnotę mieszkaniową jako wykonywanie działalności gospodarczej, PUG 2014, Nr 10
- Mistry Y., What is commonhold? brethertons.co.uk
- Mról T., Doliwa A., Wspólnoty mieszkaniowe. Podziały i łączenie, MoP 2002, Nr 9
- Naworski M., Status prawny wspólnoty mieszkaniowej, MoP 2002, Nr 13
- Nazar M., Status cywilnoprawny wspólnoty mieszkaniowej, Rej. 2000, Nr 4
- Neville P., Commonhold property ownership explained, newsvote.bbc.co.uk
- Niezbecka E., w: A. Kidyba (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, t. 4, Spadki, LEX 2013
- Nowacki J., „Odpowiednie” stosowanie przepisów prawa, PiP 1964, Nr 3
- Nowak M. J., Założenie wspólnoty mieszkaniowej w spółdzielni mieszkaniowej, Nieruchomości 2013, Nr 7
- Pazdan M., w: K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis 2013
- Pazdan M., w: Z. Radwański (red.), SPP, Prawo cywilne – część ogólna, Legalis 2013
- Pazdan M., w: M. Saffjan (red.), SPP, t. 1, Prawo cywilne – część ogólna, Warszawa 2012
- Pietrzykowski K., Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, Legalis 2013
- Pinior P., Obowiązek wykonania uchwały sprzecznej z prawem, PPH 2014, Nr 9
- Pisuliński J., w: E. Gniewek (red.), SPP, t. 3, Prawo rzeczowe, Legalis 2013
- Pisuliński J., w: E. Gniewek (red.), SPP, t. 4, Prawo rzeczowe, Warszawa 2007
- Popiołek W., Charakter prawny uchwał wspólników i organów spółek handlowych, PPH 2014, Nr 9
- Pyrżyńska A., w: A. Kidyba (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. t. I, Część ogólna, LEX 2013
- Pyziak-Szafnicka M., w: E. Łętowska (red.), SPP, t. 5, Prawo zobowiązań – część ogólna, Legalis 2014
- Radwański Z., Funkcja społeczna, treść i charakter praw odrębnej własności lokali, SC 1968, t. XI
- Radwański Z., Podmioty prawa cywilnego w świetle zmian kodeksu cywilnego wprowadzonych ustawą z 14.2.2003 r., PS 2003, Nr 7–8
- Radwański Z., Prawo cywilne – część ogólna, Warszawa 1999
- Radwański Z., Zarys części ogólnej prawa cywilnego, Warszawa 1979
- Radwański Z., Olejniczak A., Prawo cywilne – część ogólna, Warszawa 2013
- Radwański Z., Olejniczak A., Zobowiązania – część ogólna, Warszawa 2005

- Rudnicki S., Glosa do post. SN z 10.12.2004 r., III CK 55/04, PS 2005, Nr 6
- Saffjan M., w: K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. t. 1, Legalis 2013
- Sieradzka M., Swoboda działalności gospodarczej. Komentarz, LEX 2013
- Skąpski J., Własność lokali w świetle ustawy z 24 czerwca 1994 r., KPP 1996, Nr 2
- Skibiński P., Reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej na gruncie ustawy o własności lokali, PS 2007, Nr 5
- Skowrońska-Bocian E., Warciński J., w: K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis 2014
- Smith P.F., Condominium – is English commonhold in difficulties? Silesian Journal of Legal Studies, University of Silesia, vol. 3, Katowice 2011
- Sobolewski P., w: K. Osajda (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis 2013
- Soltyskiński S., Szajkowski A., Szwaja J., Kodeks handlowy. Komentarz, t. 1, Warszawa 1994
- Stelmachowski A., Wstęp do teorii prawa cywilnego, Warszawa 1984
- Strzelczyk R., Turlej A., Własność lokali. Komentarz, Warszawa 2010
- Suski T., Usuwanie drzew i krzewów z nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, PPOŚ 2012, Nr 1
- Szewczyk M., Status materialno-prawny wspólnoty mieszkaniowej, R. Pr. 2000, Nr 1
- Szwaja J., Mika I., w: S. Soltyskiński, A. Szajkowski, A. Szumański, J. Szwaja (red.), Kodeks spółek handlowych. Komentarz, Legalis 2014
- Szydło M., Swoboda działalności gospodarczej, Warszawa 2005
- Szymczak I., Problematyka podmiotowości wspólnoty mieszkaniowej, KPP 2010, Rok XIX, Nr 3
- Szymczak I., Wspólnota mieszkaniowa, Warszawa 2014
- Śmieja A., w: A. Olejniczak (red.), SPP, t. 6 – Prawo zobowiązań, Legalis 2013
- Świdorski Z., w: M. Pyziak-Szafnicka (red.), Kodeks cywilny. Część ogólna. Komentarz, LEX 2013
- Tertelis M., Wspólnota mieszkaniowa jako organizacja pozarządowa, Nieruchomości 2005, Nr 3
- Tertelis M., Wspólnota mieszkaniowa jako właściciel i przedsiębiorca, Nieruchomości 2004, Nr 9
- Trzaskowski R., Działalność gospodarcza w rozumieniu przepisów prawa cywilnego na tle orzecznictwa, Gl. 2006, Nr 2
- Trzaskowski R., Legitymacja wspólnoty mieszkaniowej w zakresie dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości wspólnej, RPEiS 2005, Nr 4
- Turek J., Czynności dowodowe sądu w postępowaniu cywilnym, LEX 2013
- Zedler F., w: F. Zedler, A. Jakubecki, Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz, LEX 2013
- Ziemianin B., Charakter prawny uchwał kolejalnych organów osób prawnych, PPH 2014, Nr 9
- Żmigrodzki P. (red.), Wielki słownik języka polskiego, www.wsjp.pl.