

WSPÓŁDZIELNIA

- wszystko o wspólnotach i spółdzielniach mieszkaniowych

Zarząd powierzony w tzw. „spółdzielczych” wspólnotach mieszkaniowych

W spółdzielni mieszkaniowej, w której nie wyodrębniono odrębnej własności lokali i spółdzielnia pozostaje wyłącznym właścicielem całej nieruchomości, zarząd wykonuje swoje zadania określone w statucie spółdzielni oraz uchwałach podjętych przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie bez konieczności uzyskiwania odrębnej zgody członków spółdzielni na dokonanie określonej czynności. Podobnego stwierdzenia nie można jednak sformułować w sposób stanowczy w stosunku do zakresu umocowania zarządu spółdzielni zarządzającego częścią wspólną nieruchomości, w której doszło do wyodrębnienia własności choćby jednego lokalu (najczęściej w wyniku przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności).

Spółdzielnia staje się wówczas współwłaścicielem części wspólnej nieruchomości i dochodzi do powstania z mocy prawa wspólnoty mieszkaniowej, popularnie zwanej „spółdzielczą”. W myśl art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: SpMieszkU), zarząd nieruchomością wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jako **zarząd powierzony**, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali (dalej: WłLokU), choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni. Ustawa jednak nie reguluje w sposób wyraźny, **jaki zakres zarządu mieści się pod pojęciem „zarządu powierzonego”**. W art. 18 ust. 1 WłLokU przyjęto jedynie, że reguły zarządu nieruchomością wspólną mogą być określone w umowie zawartej przez właścicieli lokali, a w szczególności właściciele mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone w rozdziale 4 WłLokU zatytułowanym „zarząd nieruchomością wspólną”, którego przepisy mają charakter względnie obowiązujący.

Czynności przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną

Niestety, na pytanie, czy w zakres zarządu powierzonego wchodzi umocowanie do podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, w praktyce sądy niejednokrotnie udzielały zupełnie przeciwstawnych odpowiedzi:

1. **nie** - zarząd powierzony w rozumieniu art. 27 ust. 2 SpMieszkU należy odczytywać w związku z przepisami Kodeksu cywilnego regulującymi współwłasność (art. 199 k.c. i n.), do których odsyła art. 1. ust. 2 WłLokU - dla podjęcia czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną zarząd spółdzielni musi uzyskać zgodę pozostałych współwłaścicieli, a w braku zgody któregoś ze współwłaścicieli ma prawo wystąpić o rozstrzygnięcie do sądu w trybie art. 199 k.c.,

Wszelkie treści pochodzące ze strony www.wspoldzielnia.pl mają charakter wyłącznie informacyjny i nie stanowią jakiegokolwiek formy świadczenia pomocy prawnej. Teksty autorów są jedynie odzwierciedleniem ich aktualnych poglądów i opinii. Ich wykorzystanie bez uprzedniej zgody autorów jest możliwe wyłącznie do niekomercyjnego użytku prywatnego pod warunkiem oznaczenia źródła pochodzenia oraz autorstwa. Twórcy nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek konsekwencje wykorzystania treści pochodzących ze strony, szczególnie w przypadku oparcia na nich czynności lub decyzji w konkretnej sprawie bez uzyskania właściwej pomocy prawnej.

2. **tak** - zarząd powierzony w rozumieniu art. 27 ust. 2 SpMieszkU należy rozumieć w sposób autonomiczny, pozwalający spółdzielni mieszkaniowej na samodzielne podejmowanie decyzji zarówno co do czynności zwykłego zarządu jak i przekraczających zwykły zarząd.

Zwykły zarząd

Za pierwszym wariantem interpretacyjnym opowiedział się Naczelny Sąd Administracyjny w uchwale z dnia 13 listopada 2012 r., sygn. II OPS 2/12. Za takim rozstrzygnięciem przemawiały następujące okoliczności:

1. przy konstytucyjnej analizie art. 27 ust. 2 SpMieszkU należy uwzględnić, że jednym z uprawnień, które składają się na prawo własności, jest **uprawnienie do udziału w podejmowaniu decyzji** o zarządzie rzeczą, będącą przedmiotem współwłasności,
2. odmienna wykładnia powodowałaby niedopuszczalne **faworyzowanie spółdzielni**, a także nieuzasadnione **uprzywilejowanie właścicieli lokali będących członkami spółdzielni** wobec tych właścicieli, którzy nie należą do spółdzielni - uzależnienie zakresu uprawnień współwłaścicielskich od przynależności do spółdzielni mieszkaniowej jest arbitralne i stanowi niedopuszczalne kryterium różnicowania,
3. brak jest w systemie prawa podstaw do **preferowania własności spółdzielczej**,
4. kompromisem, zapewniającym prawidłowe wyważenie kolidujących ze sobą interesów (sprawność zarządzania nieruchomością wspólną - uprawnienia współwłaścicieli), jest wynikająca z art. 199 k.c. możliwość wydania przez sąd rozstrzygnięcia zastępującego zgodę współwłaścicieli, którzy są przeciwni określonej czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu.

Należy podkreślić, że pogląd Naczelnego Sądu Administracyjnego zawarty w przywołanej uchwale odzwierciedla również **stanowisko Rzecznika Praw Obywatelskich oraz Prokuratora Generalnego**, którzy zgłosili swój udział w tym postępowaniu.

Zarząd zwykły + czynności przekraczające

Nad omawianą problematyką pochylał się również Sąd Najwyższy, który w dniu 27 marca 2014 r. wydał w sprawie o sygn. akt III CZP 122/13 uchwałę o przeciwnej treści. Zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym w uchwale Sądu Najwyższego do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu spółdzielnia mieszkaniowa nie potrzebuje zgody członków spółdzielni ani właścicieli lokali. Sąd Najwyższy uznał, że za takim stanowiskiem przemawiają m.in. następujące argumenty:

1. konieczność **ochrony interesów członków spółdzielni** dysponujących spółdzielczymi prawami do lokali mieszkalnych,
2. zapewnienie **sprawnego zarządzania nieruchomością wspólną** do czego spółdzielnia ze swoją strukturą organizacyjną jest lepiej przygotowana od poszczególnych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej,

Wszelkie treści pochodzące ze strony www.wspoldzielnia.pl mają charakter wyłącznie informacyjny i nie stanowią jakiegokolwiek formy świadczenia pomocy prawnej. Teksty autorów są jedynie odzwierciedleniem ich aktualnych poglądów i opinii. Ich wykorzystanie bez uprzedniej zgody autorów jest możliwe wyłącznie do niekomercyjnego użytku prywatnego pod warunkiem oznaczenia źródła pochodzenia oraz autorstwa. Twórcy nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek konsekwencje wykorzystania treści pochodzących ze strony, szczególnie w przypadku oparcia na nich czynności lub decyzji w konkretnej sprawie bez uzyskania właściwej pomocy prawnej.

3. wykonywanie zarządu stanowi **obowiązek spółdzielni** - zbyt szerokie rozumienie podstaw wygaśnięcia tego obowiązku może prowadzić do sytuacji, że żaden podmiot nie jest zobowiązany do wykonywania zarządu nieruchomością wspólną,
4. art. 27 ust. 2 SpMieszkU ma **znaczenie gwarancyjne** dla właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni, gdyż pozwala im oczekiwać, że w odniesieniu do nieruchomości wspólnej będą podejmowane czynności zarządu,
5. prawa właścicieli są w dostateczny sposób chronione regulacją zawartą w art. 241 SpMieszkU, prawa te chroni również możliwość zaskarżania do sądu uchwał walnego zgromadzenia spółdzielni oraz przewidziana w art. 4 ust. 8 SpMieszkU możliwość kwestionowania na drodze sądowej wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali i nieruchomości wspólnych oraz innych kosztów zarządu tymi nieruchomościami,
6. współwłasność uregulowana w Kodeksie cywilnym jest ze swej istoty konstrukcją tymczasową, stąd też ustawodawca bardziej koncentruje się na zabezpieczeniu praw poszczególnych właścicieli. Tymczasem współwłasność nieruchomości wspólnej jest czynnikiem koniecznym, nierozzerwalnie związanym z odrębną własnością lokali. Nie ma możliwości jej zniesienia co do elementów koniecznych, stąd też rozstrzygnięcie kolizji interesów współwłaścicieli musi nastąpić w obrębie współwłasności przez stworzenie **efektywnego mechanizmu zarządzania**, polegającego m.in. na poskramianiu interesów poszczególnych współwłaścicieli na rzecz ich interesu wspólnego.

Nie ulega wątpliwości, że tak istotne rozbieżności w orzecznictwie i doktrynie prawniczej co do zakresu umocowania zarządu spółdzielni do podejmowania działań wobec nieruchomości wspólnej w ramach tzw. zarządu powierzonego nie ułatwiają życia zarówno samym spółdzielniom, jak i właścicielom lokali, którzy funkcjonują w ramach tzw. spółdzielczych wspólnot mieszkaniowych. Istnieją jednak rozwiązania, które pozwalają uniknąć negatywnych skutków tak różnej interpretacji przepisów przez sądy.

Zarząd umowy

Należy bowiem pamiętać, że skoro art. 27 ust. 2 SpMieszkU nie wyłącza stosowania art. 18 ust. 1 WłLokU, to dopuszczalne jest ustalenie przez właścicieli lokali innego, niż to przewiduje art. 27 ust. 2 SpMieszkU, sposobu zarządu nieruchomością wspólną lub powierzenie zarządu tą nieruchomością podmiotowi trzeciemu (innej osobie prawnej lub fizycznej). Wymaga to jednak spełnienia **dwóch warunków**:

1. po pierwsze, umowa taka musi być zawarta przez **wszystkich właścicieli lokali** w danej nieruchomości;
2. po drugie, umowa wymaga **formy aktu notarialnego**.

Co istotne, na podstawie takiej umowy można zarząd nieruchomością wspólną powierzyć także samej spółdzielni mieszkaniowej. Wówczas wykonywałaby ona zarząd nie na podstawie ustawy, lecz na podstawie umowy powierzającej jej wykonywanie zarządu. Byłby to zatem zarząd wykonywany

Wszelkie treści pochodzące ze strony www.wspoldzielnia.pl mają charakter wyłącznie informacyjny i nie stanowią jakiegokolwiek formy świadczenia pomocy prawnej. Teksty autorów są jedynie odzwierciedleniem ich aktualnych poglądów i opinii. Ich wykorzystanie bez uprzedniej zgody autorów jest możliwe wyłącznie do niekomercyjnego użytku prywatnego pod warunkiem oznaczenia źródła pochodzenia oraz autorstwa. Twórcy nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek konsekwencje wykorzystania treści pochodzących ze strony, szczególnie w przypadku oparcia na nich czynności lub decyzji w konkretnej sprawie bez uzyskania właściwej pomocy prawnej.

w powszechnym reżimie zarządu nieruchomością wspólną. Warto zauważyć, że ustawodawca nie przewidział podstawy wykonywania zarządu nieruchomością wspólną o charakterze „mieszanym” tj. umowno-ustawowym (czyli w odniesieniu do lokali wyodrębnionych - umownego, a do lokali niewyodrębnionych - ustawowego).

Jak postępować?

1. Bez wątplenia, na gruncie omawianego wyżej problemu **dobrą praktyką** spółdzielni mieszkaniowych, która pozwoliłaby na uniknięcie niepotrzebnych sporów i wątpliwości co do zakresu czynności, do których podjęcia uprawniony jest zarząd, byłoby **bieżące regulowanie** przez spółdzielnię zasad zarządu nieruchomością wspólną z osobami, które dokonują przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności. Działanie takie, choć związane z dodatkowymi kosztami (zawarcie umowy o powierzenie zarządu musi być dokonane w formie aktu notarialnego), z pewnością pozwoliłoby uniknąć wielu niepotrzebnych i o wiele bardziej kosztownych sporów spółdzielni z właścicielami lokali, którzy nie chcą się „podporządkować” zamierzeniom inwestycyjnym spółdzielni wobec nieruchomości wspólnej. Jak pokazują przytoczone wyżej uchwały, poza tym, że takie spory generują koszty i bywają długotrwałe, trudno jest przewidzieć, jakie rozstrzygnięcie zostanie wydane w konkretnej sprawie.
2. Jeżeli jednak spółdzielnia nie zawarła umów o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną z właścicielami poszczególnych lokali, warto przed rozpoczęciem działań przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną z ostrożności podjąć próbę **uzyskania zgód od właścicieli lokali i wyeliminowania tym samym groźby potencjalnego sporu sądowego**. Niewątpliwie korzyści płynące z takiego działania będą przerastały jego niewielkie koszty. Często przecież spory między właścicielami lokali (jak również osobami mającymi spółdzielcze prawo do lokalu nie będącymi członkami spółdzielni) a spółdzielnią wynikają z nieporozumień, które z kolei powstają z powodu wadliwego obiegu informacji (lub jego całkowitym braku). Należy bowiem pamiętać, że właściciele lokali w budynkach wchodzących do zasobu spółdzielni z reguły nie angażują się w jej bieżące sprawy i funkcjonowanie, w tym zwłaszcza nie biorą udziału w walnych zgromadzeniach jej członków, na których podejmowane są uchwały dotyczące przedsięwzięć inwestycyjnych spółdzielni.
3. Czasami zorganizowanie spotkania dla właścicieli lokali, na którym mogliby oni zostać wysłuchani, a członkowie zarządu lub osoby do tego wyznaczone odpowiedziałyby na ich pytania i rozwiały wątpliwości związane z zamierzeniami inwestycyjnymi co do części nieruchomości wspólnych, może okazać się **działaniem, które przyniesie ogromne oszczędności kosztów i czasu na niepotrzebne spory sądowe**. To bowiem zaskoczenie i postawienie właścicieli lokali przed faktem dokonany co do działań inwestycyjnych spółdzielni często może powodować, iż podejmują oni działania, których nie podjęliby, gdyby działania te były im wcześniej znane i były dla nich zrozumiałe.

Wszelkie treści pochodzące ze strony www.wspoldzielnia.pl mają charakter wyłącznie informacyjny i nie stanowią jakiegokolwiek formy świadczenia pomocy prawnej. Teksty autorów są jedynie odzwierciedleniem ich aktualnych poglądów i opinii. Ich wykorzystanie bez uprzedniej zgody autorów jest możliwe wyłącznie do niekomercyjnego użytku prywatnego pod warunkiem oznaczenia źródła pochodzenia oraz autorstwa. Twórcy nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek konsekwencje wykorzystania treści pochodzących ze strony, szczególnie w przypadku oparcia na nich czynności lub decyzji w konkretnej sprawie bez uzyskania właściwej pomocy prawnej.