



**KANCELARIA
SENATU**

BIURO ANALIZ, DOKUMENTACJI
I KORESPONDENCJI

Warszawa, 14 września 2020 r.

BADK.DPK.133.115.2020 GK

P10-75/20	Data wpływu petycji 12 lipca 2020 r.
	Data sporządzenia informacji o petycji 14 września 2020 r.

SPÓŁDZIELCZOŚĆ MIESZKANIOWA

TEMAT

**ZMIANA PRAWA SPÓŁDZIELCZEGO I
USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH**

WNOSZACY PETYCJE: petycja indywidualna

Osoba fizyczna.

PRZEDMIOT PETYCJI:

Podjąć inicjatywę ustawodawczą dotyczącą wprowadzenia zmian w ustawie z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze i ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w celu rozszerzenia praw właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni mieszkaniowych.

UZASADNIENIE WNOSZĄCEGO PETYCJE:

Autor petycji uważa, że z art. 56 § 1 Prawa spółdzielczego należy wykreślić ostatnie zdanie, gdyż stoi w sprzeczności ze zdaniem drugim. Podkreśla, że jeżeli nie można łączyć funkcji członka zarządu z funkcją członka rady to nie może być od tego żadnych wyjątków. Jako przykład przywołuje art. 214 oraz art. 387 Kodeksu spółek handlowych.

W ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, autor petycji w dodanym art. 4 ust. 4², 4³, 4⁴ i 4⁵ proponuje zawrzeć następujące przepisy:

• ust. 4². Składnikami opłat wnoszonych przez członków spółdzielni na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości są w szczególności:

1) opłaty na wynagrodzenia członków zarządu spółdzielni wraz z kosztami ubezpieczeń społecznych;

2) opłaty na wynagrodzenia pracowników oraz osób wykonujących umowy cywilnoprawne na rzecz spółdzielni oraz związane z nimi koszty ubezpieczeń społecznych;

3) pozostałe koszty utrzymania administracji spółdzielni;

4) wynagrodzenie dla członków rady nadzorczej wypłacane w formie miesięcznego ryczału za udział w posiedzeniach;

5) pozostałe koszty związane z działalnością rady nadzorczej.

• ust. 4³. Składniki opłat, o których mowa w ust. 4² nie mogą obciążać innego konta lub funduszu spółdzielni mieszkaniowej.

• ust. 4⁴. Wysokość wynagrodzenia podstawowego członków zarządu i wszelkie dodatki oraz nagrody im przyznawane są jawne - również dla właścicieli niebędących członkami spółdzielni.

• ust. 4⁵. Spółdzielnia jest zobowiązana składać właścicielom lokali niebędącymi jej członkami roczne sprawozdanie finansowe ze swojej działalności w obrębie nieruchomości, w których znajdują się te lokale.

Autor petycji wskazuje również proponowaną treść **art. 8 ust. 2-5:**

- ust. 2. Statut spółdzielni mieszkaniowej zawiera przepisy regulujące stosunki prawne między członkami spółdzielni a zarządem i innymi organami spółdzielni oraz przepisy regulujące postępowanie zarządu w obszarze gospodarczym określonym na każdy rok przez walne zgromadzenie. Nadzór i kontrolę nad realizacją przepisów ustawy oraz postanowień statutu sprawuje rada nadzorcza.

- ust. 3. Czynności przekraczające zakres zarządu zwykłego, zarząd spółdzielni podejmuje na podstawie uchwały właścicieli lokali znajdujących się w obrębie danej nieruchomości.

- ust. 4. Do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.

- ust. 5. Sąd rejestrowy bada zgodność z prawem zgłoszonego statutu spółdzielni mieszkaniowej, a także jego zmian, zgłoszonych do Krajowego Rejestru Sądowego. Jeżeli zarząd w terminie 3 miesięcy od dnia wydania prawomocnego orzeczenia sądowego stwierdzającego niezgodność postanowień statutu z ustawą nie doprowadzi do jego zgodności, sąd rejestrowy uprawniony jest do ustanowienia kuratora spółdzielni.

W ocenie autora petycji konieczna jest zmiana art. 8¹ ust. 1 i 2 oraz dodanie ust. 4:

- art. 8¹ ust. 1. Członek spółdzielni ma prawo do otrzymania kopii dokumentów związanych z działalnością spółdzielni, a w szczególności: kopii statutu, regulaminów, uchwał organów spółdzielni, protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, dowodów kasowych, kopii przelewów, opinii biegłego rewidenta, umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, faktur za remonty, konserwacje, za dostarczane media, kalkulacji inwestorskich, dokumentacji powykonawczej, projektów budowlanych, książki obiektu budowlanego, w którym posiada prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, miejsca postojowego lub garażu. Członkowi spółdzielni przysługuje także prawo osobistego nieodpłatnego wykonania własnym sprzętem dokumentacji fotograficznej przeglądanych dokumentów oraz sporządzenia notatek w pomieszczeniu spółdzielni. Spółdzielnia nie może dokonywać anonimizacji tych dokumentów. Powyższe zasady stosuje się również do właścicieli niebędących członkami spółdzielni.

- art. 8¹ ust. 2. Koszty przygotowania niewierzytelnych kserokopii dokumentów sporządzanych przez spółdzielnię, z wyjątkiem statutu i regulaminów spółdzielni, pokrywa członek spółdzielni lub właściciel nie będący członkiem, który złożył wniosek o udostępnienie dokumentów, o których mowa w ust. 1. Zarząd, za zgodą rady nadzorczej, w drodze uchwały określa koszt wykonania jednej strony. Koszt wykonania jednej strony kserokopii nie może

przekroczyć 1/5000 minimalnej emerytury.

- art. 8¹ ust. 4. Na wniosek członka spółdzielni lub osoby niebędącej jej członkiem dokumenty, wymienione w ust. 1 mogą być przesłane wnioskodawcy za pośrednictwem operatora pocztowego.

Autor petycji podkreśla, że osoba niebędąca członkiem spółdzielni, która jednocześnie jest współwłaścicielem nieruchomości wspólnej powinna mieć takie samo prawo wglądu w te dokumenty jak członek spółdzielni, ponieważ koszty umów bezpośrednio obciążają jej budżet. Osoba taka partycypuje w kosztach wspólnych, np. utrzymywanie zarządu spółdzielni i całej infrastruktury, a więc ma prawo wiedzieć jak zarząd zarządza jego współwłasnością. Autor petycji twierdzi, że jeżeli dochodzi do udostępniania dokumentów właścicielowi niebędącemu członkiem spółdzielni, to często jest tak, że spółdzielnia anonimizuje kwoty na fakturach, nazwiska, daty przelewów czy treści przebiegu czynności z protokołów posiedzeń organów. W ocenie autora petycji jest to niedopuszczalne, gdyż te czynności powinny być jawne, tak jak ma to miejsce w przypadku wspólnot mieszkaniowych. Co do kosztów kopii dokumentów - autor podkreśla, że są spółdzielnie, które pobierają opłatę w kwocie 3,50 zł + VAT za jedną stronę (proponowana w petycji opłata to 0,24 zł).

Autor petycji proponuje **dodać art. 8² ust. 5** w brzmieniu: „Zarząd spółdzielni liczący do 3 000 członków liczy 1-2 osób”. Wskazuje, że obracające miliardami złotych spółki kapitałowe liczą czasami trzech członków zarządu. Podnosi również, że wynagrodzenie każdego członka zarządu spółdzielni mieszkaniowej to kwota ponad 6 000 zł netto.

Dodany do art. 8³ pkt 10¹ powinien, według autora petycji, otrzymać brzmienie: Członkowie spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami posiadający prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, miejsca postojowego, garażu znajdującego się w nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię mają prawo organizować się w społeczne grupy inicjatywne składające się z co najmniej 5 osób. Celem działalności społecznej grupy inicjatywnej jest aktywizacja członków spółdzielni oraz osób nie będących członkami poprzez bezpośredni udział członków grupy w procesie zarządzania nieruchomością wspólną obejmującą ich lokale. Autor petycji uważa, że nie powinno być przeciwwskazań do tego, aby właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni nie mogli uczestniczyć w grupie inicjatywnej.

Dodany art. 8⁴ otrzymałby brzmienie: Członek spółdzielni mieszkaniowej ma interes prawny w skarżeniu uchwał i działań organów spółdzielni przed sądami powszechnymi, jeżeli naruszają one prawo lub statut spółdzielni. Interes prawny w skarżeniu uchwał i działań spółdzielni przysługuje również właścicielowi lokalu wyodrębnionego, który nie jest członkiem spółdzielni, jeżeli naruszają one ich prawo własności.

W ocenie autora petycji **art. 24¹ ust. 1, 2 i 5** powinny otrzymać brzmienie:

- ust. 1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zostanie wyodrębniona własność, więcej niż połowy ogólnej liczby lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, tej nieruchomości liczonych według udziałów w nieruchomości wspólnej, po upływie miesiąca od dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu, z mocy niniejszej ustawy do zarządu nieruchomością wspólną stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

- ust. 2. Przepisy ust. 1 nie naruszają przysługującym członkom spółdzielni praw do lokali.

- ust. 5. Spółdzielnia mieszkaniowa w terminie 30 dni od dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozlicza się z właścicielami lokali wchodzących w skład nieruchomości, na której powstała wspólnota mieszkaniowa wpływy i wydatki z funduszu remontowego od momentu jego powstania oraz pozostałe nakłady poczynione na remonty i konserwację dla danej nieruchomości.

Autor petycji uważa także, że **art. 27 ust. 2** powinien zostać uchylony, gdyż przepisy o zarządzie powierzonym są neomarksizmem. Podkreśla, że nie jest to pierwsza tego typu petycja, ale głosy właścicieli są lekceważone. Istnieją sytuacje, w których spółdzielnia, która wybudowała blok i ma w nim jedno mieszkanie, zarządza całym budynkiem, bo właściciele lokali nie potrafią się zorganizować. Autor petycji twierdzi, że sama procedura wyodrębnienia się wspólnoty ze spółdzielni mieszkaniowej jest kosztowna i żmudna.

Zdaniem autora petycji **art. 27¹** powinien otrzymać brzmienie: Przepisy art. 18-22, art. 23 ust. 2 i art. 24 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

Dodany art. 27⁵ ust. 1 i 2 stanowiłby:

- ust. 1. Kto, działając w imieniu organów spółdzielni mieszkaniowej uchyla się od wykonania prawomocnego wyroku sądu dotyczącego działalności spółdzielni, podlega karze grzywny nie mniejszej niż 20 000 złotych.

- ust. 2. Członek organu spółdzielni mieszkaniowej, który w wyniku błędnych decyzji zarządczych, niewłaściwego nadzoru nad zarządem doprowadził do niekorzystnego rozporządzenia mieniem stanowiącym współwłasność, podlega karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 3. Jeżeli szkoda majątkowa wyniosła powyżej 200 000 złotych, kara pozbawienia wolności wynosi od 2 lat do lat 8.

Autor petycji uważa, że dotychczasowe grzywny były za niską karą. Podnosi, że za brak

maseczki mandat wynosi 500 zł, a za kradzież pieca prezesi jednej ze spółdzielni otrzymali po 100 zł kary grzywny. Autor uważa, że prewencja ogólna w tym wymiarze nie istnieje i jako przykład podaje art. 233 § 1 Kodeksu karnego.

W ocenie autora petycji podjęcie inicjatywy ustawodawczej jest konieczne, a dotychczas przyjęte zmiany w ustawach spółdzielczych nie są wystarczające. Uważa, że ustawodawca nie bierze pod uwagę głosu społeczności, podporządkowując się zarządom i radom nadzorczym. Ponadto, nie zgadza się z faktem odsyłania właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni do sądu zamiast do zarządcy, na rzecz którego uiszcza opłaty. Autor petycji uważa, że prawa takich osób są lekceważone i twierdzi, że właściciele lokali należący do spółdzielni nie dostrzegają różnicy między spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu a prawem odrębnej własności. Dodatkowo podnosi fakt, iż to, że dana osoba nie chce być członkiem spółdzielni nie może oznaczać, że nie ma prawa do przeglądania np. faktur za wodę.

Wedle oceny autora petycji, spółdzielnie mieszkaniowe są monopolistami na mocy przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dlatego też wnosi o likwidację instytucji zarządu powierzonego, wskazując jednocześnie, że wyodrębnienie wspólnoty mieszkaniowej ze spółdzielni jest niemal niemożliwe, natomiast aby spółdzielnia mogła czerpać nieograniczone zyski z zarządu nie swoim majątkiem, ustawodawca daje jej taką możliwość na podstawie art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Autor podkreśla, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych to system z lat 50-tych XX wieku, który nie przystaje do obecnych czasów. Wskazuje, że dotychczasowe projekty zmian w ustawie nie były reformatorskie w praktyce, gdyż żaden z reformatorów nie uwzględnił problematyki właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni mieszkaniowych.

STAN PRAWNY:

Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2020 r. poz. 275 ze zm.) w **art. 56 § 1** stanowi, że nie można być jednocześnie członkiem zarządu i przedstawicielem na zebraniu przedstawicieli tej samej spółdzielni. Nie można być jednocześnie członkiem rady i zarządu tej samej spółdzielni. W razie konieczności rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) zarządu.

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.) w art. **8¹** ust. 1 określa, że członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Ust. 2 wskazuje, że koszty

sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni o nie wnioskujący.

Postanowienia **art. 24¹ ust. 1** określają, że większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy. Ust. 2 precyzuje, że uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali, a ust. 3 stanowi, że z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, określonych w art. 4 ust. 4¹ pkt 2, według stanu na dzień ustania członkostwa. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem spółdzielni. Ponadto, spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub w art. 26, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

Art. 27 ust. 2 określa, że zarząd nieruchomością wspólną stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

Art. 27¹ stanowi, że przepisy art. 18-22, art. 23 ust. 2, art. 24, art. 24¹, art. 26 i art. 27 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, zaś **art. 27³** określa, że kto, będąc członkiem zarządu spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocnikiem, albo likwidatorem, wbrew obowiązkowi dopuszcza do tego, że spółdzielnia:

1) nie udostępnia członkowi spółdzielni mieszkaniowej odpisów oraz kopii dokumentów, o których mowa w art. 8¹,

2) nie rozlicza kosztów budowy lokalu w terminach, o których mowa w art. 10 ust. 3 albo art. 18 ust. 4

- podlega karze grzywny.

Art. 27⁴ wskazuje, że w sprawach o czyny, o których mowa w art. 27³, orzekanie następuje w trybie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.

INFORMACJE DODATKOWE:

Sąd Apelacyjny w Katowicach¹ odnośnie art. 56 par 1 zd. 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze, wskazał: „(...) Przy prawidłowym zastosowaniu regulacji art. 56 § 1 zdanie trzecie ustawy z 1982 r. - Prawo spółdzielcze wyznaczenie powinno być czasowe, co winno być tłumaczone jako krótkotrwałe, doraźne, gdy wystąpi taka konieczność np. z uwagi na niemożność sprawowania funkcji przez dotychczasowych członków zarządu na skutek jakichś zdarzeń losowych. Rozwiązanie to może być przydatne zwłaszcza wtedy, gdy zarząd jest jednoosobowy.”

W odniesieniu do ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych:

Sąd Apelacyjny w Szczecinie² stwierdził, że statut spółdzielni stanowi umowę prawa cywilnego pomiędzy spółdzielnią a jej członkami.

Oznacza to, iż do statutu spółdzielni mają wprost zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, w szczególności art. 56³ i 65⁴ oraz 58⁵.

Poszczególne postanowienia statutu mogą więc być uznane za sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa (art. 58 § 1 k.c.). Nie ma znaczenia fakt zarejestrowania statutu, pozostaje on nadal umową. Nie jest tak, iż treść statutu spółdzielni ma charakter zupełnie autonomiczny od treści powszechnie obowiązujących aktów prawnych.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku⁶ postanowił, że w skład kosztów sporządzenia odpisów i dokumentów, ale także udostępniania członkowi spółdzielni ich treści do samodzielnego wykonywania fotokopii w siedzibie spółdzielni, mogą wchodzić jedynie faktyczne wydatki ponoszone przez spółdzielnię na realizację zadań, co wyklucza osiągnięcie przez spółdzielnię

¹ Wyrok z dnia 19 grudnia 2014 r., sygn. akt I ACa 732/14.

² Wyrok z dn. 16 grudnia 2015 r., sygn. akt I ACa 618/15.

³ art. 56. Czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współzycia społecznego i z ustalonych zwyczajów.

⁴ art. 65. § 1. Oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje.

§ 2. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

⁵ Art. 58. § 1. Czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. § 2. Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. § 3. Jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana.

⁶ Wyrok z dnia 8 czerwca 2017 r., sygn. akt I ACa 20/17.

z tego tytułu jakichkolwiek zysków.

Sąd Rejonowy w Olsztynie⁷ stwierdził, że tylko rzeczywiste koszty, wynikające z przepisu art. 8¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, są zobligowani ponosić członkowie spółdzielni ubiegający się o wydanie kopii dokumentów, a nie jednostronnie, z góry określone w formie cenników, czy opłat.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi⁸ wskazuje, że ustawodawca w art. 8¹ ust. 1 u.s.m., wymienił dokumenty, które w odpisach bądź kopiach mają być udostępnione członkowi. Katalog dokumentów z art. 8¹ ust. 1 u.s.m. jest przy tym szerszy od katalogu dokumentów wymienionych w art. 8¹ ust. 3 u.s.m., podlegających udostępnieniu na stronie internetowej spółdzielni mieszkaniowej. Uprawniony jest zatem wniosek, że katalog z art. 8¹ ust. 3 u.s.m. jest katalogiem zamkniętym, zawierającym enumeratywne wyliczenie dokumentów, które spółdzielnia mieszkaniowa powinna zamieścić na swojej stronie internetowej.

Sąd Apelacyjny w Łodzi⁹ orzekł, że w warunkach objętych dyspozycją art. 24¹ u.s.m. wspólnota mieszkaniowa może pozbawić spółdzielnię zarządu nieruchomością wspólną choćby w nieruchomości tej pozostała część niewyodrębnionych lokali.

Sąd Apelacyjny w Krakowie¹⁰ orzekł, że po powstaniu wspólnoty mieszkaniowej, spółdzielnia mieszkaniowa nie może wykonywać zarządu nieruchomością wspólną jak zarząd powierzony, i to w sposób trwały, gdyż pozostawałoby to w sprzeczności zarówno z celem art. 24¹ § 1 u.s.m., jak też z wyraźnym brzmieniem art. 27 ust. 2 u.s.m. Ostatnio wymieniony przepis przewiduje bowiem wykonywanie przez spółdzielnię mieszkaniową zarządu nieruchomością wspólną, jak zarządu powierzonego jedynie do chwili powstania wspólnoty mieszkaniowej na podstawie art. 24¹ albo art. 26 u.s.m.

Roman Dzięczek¹¹ w komentarzu do art. 24¹ pisze, że wyjście spod zarządu spółdzielni skutkuje utratą – z mocy ustawy – z datą podjęcia uchwały, członkostwa (art. 3 ust. 7). Nie ma jednak znaczenia dla rozliczenia funduszu remontowego w warunkach art. 24¹ ust. 1 i art. 26, czy właściciel jest członkiem spółdzielni, czy też nie (...). Wszyscy właściciele lokali, będący nimi w dniu skutecznego podjęcia uchwały, niezależnie od tego, czy byli członkami spółdzielni, podlegają mechanizmowi rozliczenia funduszu remontowego.

Wyrok Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie¹² stanowi, że

⁷ Wyrok z dnia 3 marca 2015 r., sygn. akt I C 1676/14.

⁸ Wyrok z dnia 24 czerwca 2014 r., sygn. akt I ACa 45/14.

⁹ Wyrok z dnia 14 czerwca 2016 r., sygn. akt I ACa 1772/15.

¹⁰ Wyrok z dnia 17 czerwca 2015 r., sygn. akt I ACa 451/15.

¹¹ „Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych”, Dzięczek R., wyd. WKP, 2018.

¹² Wyrok z dnia 31 maja 2019 r., sygn. akt II C 5552/18.

odpowiednie stosowanie art. 18 u.w.l., o którym mowa w art. 27 ust. 2 u.s.m., nie może być rozumiane jako przyznanie właścicielom lokali uprawnienia do pozbawienia spółdzielni wykonywania zarządu nieruchomością wspólną w inny sposób niż wynikający z zastosowania art. 24¹ albo art. 26 ww. ustawy. Oznacza ono jedynie to, że zarząd nieruchomością wspólną jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony w rozumieniu art. 18 ust. 1 u.w.l. Jednakże zarząd przysługujący spółdzielni powstaje i jest wykonywany ex lege, podczas gdy zarząd powierzony według art. 18 ust. 1 powstaje i jest wykonywany na podstawie uchwały podjętej przez właścicieli lokali. W szczególności więc właściciele lokali w okresie wykonywania zarządu przez spółdzielnię nie mogą go powierzyć innej osobie dopóty, dopóki nie będą do nich stosowane przepisy ustawy o własności lokali na podstawie art. 24¹ albo art. 26 u.s.m.

Sąd Okręgowy w Krakowie¹³ podkreślił, że zarząd nieruchomością wspólną wykonywany przez spółdzielnię mieszkaniową ex lege wykonywany jest tak, jak zarząd nieruchomością stanowiącą wyłączną własność spółdzielni i obejmuje zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i przekraczające ten zakres. Stanowisko to również odwołuje się do ustawowego zarządu spółdzielni i wyłączenia w art. 27 ust. 2 u.s.m. reżimu zarządzania właściwego dla wspólnot mieszkaniowych, akcentuje natomiast brak ograniczenia zakresu zarządu powierzonego w art. 18 ust. 1 u.w.l., odmienny charakter współwłasności nieruchomości wspólnej i współwłasności uregulowanej w kodeksie cywilnym, konieczność stworzenia efektywnego mechanizmu zarządzania w celu ochrony interesu wspólnego zarówno członków spółdzielni niebędących właścicielami lokali, jak i członków spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokali, ale także właścicieli wyodrębnionych lokali niebędących członkami spółdzielni.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie¹⁴ określił, że zarząd nieruchomością wspólną stanowiącą współwłasność spółdzielni, na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m., obejmuje czynności w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej (...).

Adam Stefaniak w komentarzu¹⁵ do art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskazuje, że art. 27 ust. 2 wyraża generalną zasadę wykonywania zarządu na podstawie ustawy. Na tle tej zasady sytuacjami wyjątkowymi są przypadki, w których spółdzielnia pozostaje współwłaścicielką nieruchomości wspólnej, lecz nie sprawuje czynności zarządu. Zestawienie przepisów ujętych w art. 27 ust. 2 u.s.m. zdanie pierwsze i drugie pozwala

¹³ Wyrok z dnia 21 marca 2018 r., sygn. akt II Ca 2558/17.

¹⁴ Wyrok z dnia 18 stycznia 2018 r., sygn. akt VII SA/Wa 749/17.

¹⁵ „Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz”, Stefaniak A., wyd. WKP, 2018.

wnioskować o występowaniu relacji „zasada – wyjątek”, w której fundamentem jest wykonywanie zarządu przez spółdzielnię, a wyjątkiem – sprawowanie zarządu przez inny podmiot na podstawie umowy (art. 18 ust. 1 u.w.l.). W każdym przypadku, w którym zarząd nie jest sprawowany na podstawie umownego powierzenia go podmiotowi prawa (art. 18 ust. 1 u.w.l.), zastosowanie znajduje reguła o wykonywaniu zarządu przez spółdzielnię mieszkaniową. Z charakteru umownego powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej (art. 18 u.w.l.) wynika, iż może to być powierzenie czasowe (...).

UWAGI DODATKOWE:

Do Sejmu 12 lipca 2020 r. wpłynęła petycja w sprawie zmiany art. 56 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz zmiany ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, która jest tożsama z prezentowaną petycją. Petycję BKSP-145-IX-165/20 skierowano do Komisji do Spraw Petycji, gdzie oczekuje na rozpatrzenie.

OPRACOWAŁA

Gabriela Kopania

WICEDYREKTOR

Danuta Antoszkiewicz