

# Mieszkanie i Wspólnota

Lipiec  
07/2014  
Rok XIII (149)

Cena 17,50 zł  
(w tym 5% VAT)

ISSN:1643-8426

PORADNIK WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW



Ze spółdzielni do wspólnoty

# Problemy z rozliczeniami

*Właściciele lokali coraz częściej „przechodzą” ze spółdzielczego reżimu zarządzania nieruchomością na przepisy ustawy o własności lokali. Umożliwiają im to zapisy art.24 oraz art.26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Niestety nie ma jasnych przepisów regulujących kwestię rozliczeń związanych z tymi procesami. Omawiamy trzy podstawowe problemy związane z realizacją przysługujących stronom uprawnień.*

## Rozliczenie f.r.

Bezsporne jest to, że przy wydzielaniu się z zasobów spółdzielni wspólnoty mieszkaniowej powinno nastąpić rozliczenie zgromadzonych, a nie wykorzystanych, środków funduszu remontowego. Obecnie obowiązujące przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawa spółdzielczego nie określają zasad rozliczeń z tego tytułu. Jak wynika z odpowiedzi na interpelacje poselskie Nr 17039 i 17505, zdaniem Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej (od listopada 2013 r. Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju), zasady te powinien określać statut spółdzielni (lub regulamin uchwalony na podstawie statutu przez właściwy organ spółdzielni), a jeśli brak takich rozstrzygnięć, kwestie te powinna regulować stosowna umowa zawarta na zasadzie wzajemnego porozumienia pomiędzy spółdzielnią a wspólnotą mieszkaniową. Podstawą do dokonania ewentualnych rozliczeń powinny być dane wynikające z prowadzonej przez spółdzielnię ewidencji księgowej funduszu remontowego.

Kwestia rozliczeń środków funduszu remontowego była przedmiotem wyroku Sądu Rejonowego w Kłodzku z 03.12.2013 r. (sygn.akt IC 1283/13; orzeczenie nieprawomocne).

Właściciele lokali we wspólnocie, która wyodrębniła się z pozwanej spółdzielni mieszkaniowej, uchwalili, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Wspólnota wniosła pozew przeciwko spółdzielni o zapłatę kwoty tytułem rozliczenia funduszu remontowego, zgromadzonego w spółdzielni z wpłat właścicieli lokali.

We wniosku o oddalenie powództwa spółdzielnia zgłosiła zarzut braku legitymacji procesowej powoda do wystąpienia z roszczeniem oraz braku podstawy prawnej roszczenia. Podniosła, że w aktualnym stanie prawnym brak jest jakichkolwiek regulacji, normujących zasady rozliczania funduszu remontowego pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową a wspólnotą mieszkaniową, wydzieloną z tej spółdzielni. Ponadto, opierając się na stanowisku Sądu Okręgowego w Świdnicy, wyrażonym w wyroku z 23.04.2013r., zarzuciła, że wspólnota mieszkaniowa w sprawie o zwrot funduszu remontowego, gromadzonego w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie ma legitymacji czynnej do reprezentowania tych właścicieli, którzy nie głosowali nad uchwałą.

W rozstrzygnięciu sąd w Kłodzku zasądził od spółdzielni na rzecz wspólnoty żadaną kwotę wraz z odsetkami ustawowymi, a także zwrot kosztów procesu.

Uzasadnienie sądu co do legitymacji czynnej powoda:

*„Zgodnie z art. 22 ust. 2 uwl, uchwała właścicieli lokali jest wymagana do czynności przekraczających zwykły zarząd. Czynności zwykłego zarządu zarząd podejmuje samodzielnie (art. 22 ust. 1 uwl). Domaganie się od pozwanej spółdzielni zwrotu kwoty, zgromadzonej na funduszu remontowym, nie jest czynnością przekraczającą*

czą zwykły zarząd, nie jest więc wymagana do jej podjęcia uchwała, w dodatku jednomyślna. Przeciwnie stanowisko pozwanej nie znajduje podstawy prawnej w obowiązującej ustawie. Właściciele lokali podjęli uchwałę o wyborze zarządu (art. 18 w zw. z art. 20 uwl), który zdecydował o skierowaniu sprawy do sądu w imieniu wspólnoty (art. 21 ust. 1 uwl), udzielając w tym celu pełnomocnictwa procesowego radcy prawnemu. Dlatego za nieuzasadniony należało uznać zarzut braku legitymacji procesowej powoda.”;

Uzasadnienie co do podstawy prawnej zwrotu:

„Podstawą prawną obowiązku zwrotu przez pozwaną spółdzielnię kwoty 15.876,34 zł, wynikającej z rozliczenia, dołączonego do pozwu, jak na k. 14-16, jest przepis art. 405 kc w zw. z art. 410 § 1 i 2 kc. W niniejszej sprawie mamy do czynienia ze świadczeniem nienależnym, w rozumieniu 410 § 2kc. Zgodnie z powołanym przepisem, świadczenie jest nienależne, jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty.”

Moim zdaniem, z uzasadnieniem wyroku sądu – w części dotyczącej legitymacji czynnej – nie można się zgodzić. Bezsporne jest, że wspólnota mieszkaniowa posiada przymiot osoby prawnej wyposażonej w zdolność prawną (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07). Tworzy ją ogół właścicieli lokali, a członkostwo we wspólnocie powstaje w sposób

samoczynny, z chwilą nabycia własności lokalu. Zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej jest jednak ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Tym samym wspólnota mieszkaniowa (reprezentowana przez zarząd) nie może dochodzić roszczeń z tytułu zwrotu środków funduszu remontowego. Roszczenie o zwrot środków funduszu

remontowego przysługuje właścicielom lokali, gdyż to oni w świetle art. 4 w zw. art. 6 ust. 3 usm mieli obowiązek świadczyć na ten fundusz. Wspólnota mogłaby dochodzić wierzytelności, tylko w takim zakresie, w jakim właściciele scedowali na nią swoje uprawnienie (np. w drodze cesji), bądź – przyjmując bardziej liberalne stanowisko – wyrazili wolę przekazania przysługujących im roszczeń w drodze głosowania nad stosowną uchwałą wspólnoty mieszkaniowej. Należy zauważyć, że w takim przypadku wspólnota jest upoważniona do dochodzenia roszczeń tylko w odniesieniu do osób, które przelały na nią swoje roszczenia (głosowały „za” uchwałą).

Natomiast na aprobatę zasługuje powołanie się przez sąd na art. 410

§ 2 kc, gdyż zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty. Sytuacja „nieosiągnięcia celu świadczenia” występuje wówczas, gdy celem świadczenia było otrzymanie zamierzonego ekwiwalentnego świadczenia od odbiorcy (tu od spółdzielni w postaci realizacji prac remontowych) i cel ten nie został osiągnięty.

*Jak wynika z odpowiedzi na interpelacje poselskie Nr 17039 i 17505, zdaniem Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej (od listopada 2013 r. jest to Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju), zasady rozliczeń powinien określać statut spółdzielni (lub regulamin uchwalony na podstawie statutu przez właściwy organ spółdzielni), a jeśli brak takich rozstrzygnięć, kwestie te powinna regulować stosowna umowa zawarta na zasadzie wzajemnego porozumienia pomiędzy spółdzielnią a wspólnotą mieszkaniową.*

## Utrzymanie mienia wspólnego

Zgodnie z art. 26 ust. 2 usm właściciele lokali obowiązani są uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Przepis ten reguluje obowiązki właścicieli lokali z tytułu korzystania przez nich z nieruchomości spółdzielni po ustaniu obowiązywania w wyodrębnionej ze spółdzielni nieruchomości przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z art. 26 ust. 1 tej ustawy. Jest to sankcjonowanie zasady, że za korzystanie z cudzej nieruchomości należy się jej właścicielowi stosowna zapłata, co pozostaje w korelacji z art. 140 kc. Jeśli zatem właściciele lokali w nieruchomości, wyodrębnionej ze spółdzielni na skutek powstania odrębnej własności wszystkich lokali, korzystają z nieruchomości stanowiących własność spółdzielni i przeznaczonych do wspólnego korzystania, to na mocy art. 26 ust. 2 usm obowiązani są wnieść z tego tytułu opłaty do spółdzielni. Przepis ten stanowi wystarczającą podstawę do pobierania przez spółdzielnię opłat od właścicieli lokali. Nie jest w tym celu niezbędna umowa ze spółdzielnią, a orzeczenie sądu w przypadku odmowy ponoszenia tych opłat opierać się będzie wyłącznie na wskazanym przepisie.

Podkreślenia wymaga, że adresatem roszczenia opartego na normie art. 26 ust. 2 usm nie jest wspólnota mieszkaniowa, a poszczególni właściciele lokali. Wynika to z literalnego brzmienia tego przepisu oraz koreluje z granicami zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej. Zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej jest ograniczona; mianowicie sprowadza się do nabywania praw i obowiązków związanych wyłącznie z zarządem nieruchomością wspólną. Zdolność ta nie może wykraczać poza tę wspólną nieruchomość, nie może zatem odnosić się do innych nieruchomości, choćby sąsiednich. Wspólnota mieszkaniowa nie gospodaruje innymi nieruchomościami i z nich nie korzysta. Korzystać z tych cudzych nieruchomości mogą jedynie członkowie wspólnoty, czyli właściciele lokali. Działania właścicieli nie dotyczą nieruchomości wspólnej,

lecz dotyczące nieruchomości cudzej nie mieszczą się w zakresie zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej. Tożsame stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z 8.10.2008 r. (sygn. akt V CSK 143/08), a także w uchwale z 24.11.2006 r. (sygn. akt III CZP 97/06).

Wobec tego należy uznać, że roszczenia wywodzące się z art. 26 ust. 2 usm spółdzielnia może kierować do poszczególnych właścicieli lokali, a nie do wspólnoty mieszkaniowej, która z racji ograniczonej zdolności prawnej nie ma w tym zakresie legitymacji procesowej.

## Pożytki z działalności gospodarczej spółdzielni

Jak wynika z art. 5 ust. 1 usm korzyści i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Natomiast w myśl ust. 2 tego artykułu, korzyści i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Cytowany art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pozwala korzyści i przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej przez spółdzielnię.

Tak sformułowany przepis nie nakłada obowiązku przeznaczania na wymienione cele korzyści i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej, a jedynie to umożliwia. Umożliwia też przeznaczenie tych korzyści i przychodów na inne cele. Możliwość pokrycia przez spółdzielnię mieszkaniową przychodami i korzyściami z własnej działalności gospodarczej wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz wydatków na działalność spo-

łeczną, kulturalną i oświatową dotyczy wyłącznie członków.

W świetle powołanych przepisów pojawia się wątpliwość, czy dopuszczalne jest przekazanie wspólnocie mieszkaniowej (lub właścicielom lokali) powstałej na podstawie art. 26 usm – przy zachowaniu członkostwa w spółdzielni przez właścicieli – pożytków z działalności gospodarczej na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Jest to zagadnienie tym bardziej istotne, że stosunek członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej może istnieć niezależnie od przysługiwania członkowi majątkowych praw do lokalu znajdującego się w zasobach spółdzielni mieszkaniowej (por. wyroki SN z 31.01.2013r., sygn. akt II CSK 283/12 i z 26.06.2013r. sygn. akt II CSK 658/12). W konsekwencji dopuszczalna prawem jest sytuacja, gdy dany właściciel lokalu jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej (z mocy prawa) i jednocześnie jest członkiem spółdzielni mieszkaniowej, choćby nie posiadał w jej zasobach żadnego lokalu.

Wobec powyższego należy uznać, że generalnie prawo uczestniczenia w korzyściach przewidzianych w art. 5 ust. 2 usm (jak i prawo korzystania z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej) nie jest powiązane z dysponowaniem prawem do lokalu podlegającego przepisom tej ustawy, lecz z członkostwem w spółdzielni. Jedynie uprawnienia wskazane w art. 5 ust. 1 usm nie przysługują właścicielom lokali, którzy utworzyli wspólnotę mieszkaniową, gdyż w tym zakresie zastąpiły je przepisy ustawy o własności lokali.

Tym samym można uznać, iż spełniony został jeden z warunków określonych w art. 5 ust. 2 usm. (korzyści uzyska członek). Drugim jest to, aby

pożytki były przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

Jeżeli jednak nastąpiło powstanie wspólnoty w trybie art. 26 usm, to spółdzielnia nie posiada w udziale w nieruchomości, w której zostały wyodrębnione wszystkie lokale, a więc pożytki nie mogą zostać przekazane na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, gdyż nie dysponuje ona żadną nieruchomością należącą do spółdzielni i w imieniu swoich członków nie zarządza nią. Jednakże właściciele lokali są obowiązani do uczestnictwa w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spół-

dzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Wobec powyższego muszą oni wyłożyć określone kwoty na ten cel z własnych środków, chyba że nadal są członkami spółdzielni i przysługuje im udział w pożytkach uzyskanych z własnej działalności spółdzielni. Wówczas koszty, o jakich mowa w art. 26 ust. 2 usm, mogą być pokrywane z pożytków uzy-

skanych przez spółdzielnię. Realizacja takiego wariantu jest jednak możliwa tylko wówczas, jeśli walne zgromadzenie spółdzielni podejmie stosowną uchwałę o podziale nadwyżki bilansowej. Należy pamiętać, że sformułowanie przepisu art. 5 ust. 2 (zwrot „w szczególności”) umożliwi przeznaczenie tych pożytków i przychodów na różne cele, według postanowień statutu i uchwały walnego zebrania (art. 5 § 1 pkt 8 i art. 38 § 1 pkt 4 Pr. spółdz.). Jest to więc suwerenna decyzja spółdzielców.

**Rafał Ostrowski**

*Roszczenia wywodzące się z art. 26 ust. 2 usm spółdzielnia może kierować do poszczególnych właścicieli lokali, a nie do wspólnoty mieszkaniowej, która z racji ograniczonej zdolności prawnej nie ma w tym zakresie legitymacji procesowej.*