

Mieszkanie i Wspólnota

Maj
05/2014
Rok XIII (147)

Cena 17,50 zł
(w tym 5% VAT)

ISSN:1643-8426

PORADNIK WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW



Na początku lat 90. ub. wieku przedsiębiorstwa państwowe, w celu racjonalizacji kosztów działalności, przekazywały będące dotychczas ich własnością zasoby mieszkaniowe spółdzielniom mieszkaniowym. Początkowo ustawodawca nie sformułował żadnych przepisów w tej materii, jednak w związku z nasileniem się tego zjawiska uchwalono ustawę z 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (DzU Nr 119, poz. 567 ze zm). Przekazywanie odbywało się między innymi w ten sposób, że przedsiębiorstwa w pierwszej kolejności sprzedawały mieszkania bezpośrednio lokatorom, a pozostałe notarialnie przekazywano nieodpłatnie spółdzielniom. W aktach notarialnych były zapisy, że zarząd nieruchomością wspólną należy być do wszystkich właścicieli.

W znanych mi przypadkach nieruchomościami takimi zarządzała spółdzielnia. Zarząd wykonywała w oparciu o przepisy ustawy Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Właściciele lokali w tych nieruchomościach nie zawarli odrębnej umowy o zarządzanie, w której sprecyzowanoby sposób wykonywania zarządu nieruchomością wspólną czy zakres wzajemnych praw i obowiązków.

W takich realiach w praktyce zrodził się problem ustalenia podstaw prawnych, określających formy sprawowania zarządu nieruchomością, co ma szczególne znaczenie przy dochodzeniu opłat (posiadanie legitymacji czynnej przez powoda). Chodzi o ustalenie, czy dla takich nieruchomości zastosowanie mają przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych czy ustawy o własności lokali?

Prowadzenie „cudzych spraw” czyli zarządzanie dawnymi mieszkaniami zakładowymi

Usm czy uwl

Szukając odpowiedzi, w pierwszej kolejności przywołać należy przepisy kodeksu cywilnego, który w art. 137 (obowiązującym do 31.12.1994r.) stanowił, iż do ustanowienia odrębnej własności lokali niezbędna jest umowa zawarta w formie aktu notarialnego, a umowa powinna w szczególności określać sposób zarządu nieruchomością wspólną (§ 2 pkt 3 powołanego artykułu).

Przepisem szczególnym wobec przepisów kodeksu cywilnego jest ustawa Prawo spółdzielcze.

Art.204 Prawa spółdzielczego (obowiązujący do 23.04.2001r.) stanowił, iż przedmiotem działalności spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych, wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku. Natomiast spo-

sób realizacji podstawowej działalności określał statut spółdzielni (por. art. 5 Prawa spółdzielczego).

Od 24 kwietnia 2001r. obowiązuje ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej u.s.m.). Zgodnie z jej art.1 ust.3 spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. Ponadto art. 27 ust. 2 u.s.m. stanowi, że zarząd nieruchomościami wspólnymi, stanowiącymi współwłasność spółdzielni, jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni (z zastrzeżeniem art. 26 i art. 24¹ u.s.m.), a przepisów u.w.l. o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a u.w.l., które stosuje się odpowiednio.

Z tych regulacji wynika, że jeżeli nieruchomość stanowi współwłasność spółdzielni mieszkaniowej, to choćby pozostali współwłaściciele, a więc właściciele wyodrębnionych lokali, nie byli członkami spółdzielni, zarząd nieruchomością wspólną sprawuje spółdzielnia z mocy prawa i nie stosuje się przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną ani o zebraniu właścicieli. Możliwe jest jedynie, zgodnie z art. 24¹ u.s.m., podjęcie przez większość właścicieli w budynku uchwały o poddaniu kwestii zarządu nieruchomością wspólną przepisom ustawy o własności lokali.

Jeżeli więc taka uchwała nie została podjęta, to zarząd sprawuje spółdzielnia według zasad określonych w art. 27 aż do chwili, gdy w budynku zostanie wyodrębniona własność wszystkich lokali, co – zgodnie z art. 26 u.s.m. – skutkuje z mocy prawa stosowaniem przepisów ustawy o własności lokali, w tym o wspólnocie mieszkaniowej i zarządzie.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z 26 listopada 2008 r., sygn. III CZP 100/08, a potwierdził Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 28 października 2010 r., sygn. SK 19/09, rozwiązanie przyjęte w wymienionych przepisach wyraźnie wskazuje na preferowanie przez ustawodawcę zarządu spółdzielni mieszkaniowej we wszystkich sytuacjach, w których jest ona współwłaści-

cielem nieruchomości wspólnej. Ma ono na celu przede wszystkim ochronę interesów członków spółdzielni dysponujących spółdzielczymi prawami do lokali mieszkalnych oraz zapewnienie – do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu – sprawnego zarządzania nieruchomością wspólną, z reguły znacznych rozmiarów, do czego spółdzielnia ze swoją strukturą organizacyjną jest lepiej przygotowana niż wspólnota mieszkaniowa. Jak wskazał Sąd Najwyższy w powołanej uchwale, art. 27 u.s.m. zmierza do ujednoczenia zarządu nieruchomościami stanowiącymi współwłasność spółdzielni i zbudowania konstrukcji szczelnego systemu zarządzania takimi nieruchomościami oraz ciągłości wykonywania zarządu przez spółdzielnię.

Ustawa o własności lokali była wcześniej niż art. 27 u.s.m.

Istotne jest również, ustalenie czy przepis art. 27 u.s.m. (który obowiązuje dopiero od 24 kwietnia 2001r.) ma zastosowanie także wtedy, gdy przed jego wejściem w życie spółdzielnia mieszkaniowa nabyła współwłasność nieruchomości, w której istniała już wyodrębniona własność choćby jednego lokalu i teoretycznie mogły być stosowane przepisy u.w.l., co ma miejsce w omawianej sprawie.

Na ten temat wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale z 9 lutego 2012r. (sygn. akt III CZP 89/11). Z treści uzasadnienia wynika m. in., że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, a więc i art. 27, weszła w życie w czasie, gdy obowiązywały już zarówno przepisy ustawy o własności lokali, jak i przepisy ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe. Na podstawie przepisów tej ustawy doszło do przekazania na rzecz spółdzielni mieszkaniowych znacznych zasobów mieszkaniowych przedsiębiorstw państwowych. W każdym razie ustawodawca, wprowadzając regulację zawartą w art. 27 u.s.m., niewątpliwie musiał zdawać sobie sprawę z tego, że w chwili wejścia w życie wymienionego przepisu w wielu budyn-

kach przekazanych spółdzielniom mieszkaniowym na podstawie przepisów ustawy z 12 października 1994 r. i stanowiących od tego czasu ich współwłasność, wyodrębniono wcześniej lokale mieszkalne, co spowodowało powstanie z mocy prawa wspólnot mieszkaniowych na podstawie przepisów ustawy o własności lokali. Nie zawarł jednak w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych żadnej szczególnej regulacji intertemporalnej odnoszącej się do takich sytuacji, poprzestając na ogólnym ustanowieniu w art. 27 u.s.m. ustawowego zarządu spółdzielni, zawsze gdy jest ona współwłaścicielem nieruchomości wspólnej, nawet jeżeli żaden z pozostałych współwłaścicieli nie jest członkiem spółdzielni, oraz stwierdzając, że w takiej sytuacji nie stosuje się przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną i o zebraniu właścicieli, co w istocie oznacza ich uchylenie we wskazanych sytuacjach. Przepis art. 27 u.s.m. jest nie tylko przepisem późniejszym w stosunku do przepisów ustawy o własności lokali, lecz jest także przepisem szczególnym w stosunku do przepisów tej ustawy o zarządzie nieruchomością wspólną, zgodnie więc z zasadami *lex posterior derogat legi priori* oraz *lex specialis derogat legi generali* uchylają stosowanie przepisów o zarządzie nieruchomością wspólną zawartych w ustawie o własności lokali w sytuacji, w której nieruchomość wspólna stanowi współwłasność spółdzielni mieszkaniowej, co zresztą wprost wynika z art. 27 ust. 2 zdanie drugie i ust. 3 u.s.m. Jednoznaczna treść tej regulacji, brak przepisu intertemporalnego, który uchylałby działanie art. 27 ust. 2 i 3 u.s.m. w sytuacji, w której w chwili jego wejścia w życie zarząd nieruchomością stanowiącą współwłasność spółdzielni mieszkaniowej odbywał się według zasad ustawy o własności lokali, oraz wskazany na wstępie cel tego szczególnego unormowania oznacza, że zamiarem ustawodawcy było, aby z chwilą wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych regulującej kompleksowo m.in. odrębną własność lokali spółdzielczych i zarząd nieruchomościami wspólnymi we wszystkich nieruchomościach stanowiących współwłasność spółdzielni mieszkaniowych obowiązywał zarząd spółdzielni z mocy prawa, także w tych, w któ-

rych przed wejściem w życie art. 27 spółdzielnia nabyła udział we współwłasności po wyodrębnieniu pierwszego lokalu i zarząd sprawowany był na zasadach przewidzianych w ustawie o własności lokali.

Sądy: Spółdzielnia przejęła zarządzanie nieformalnie

Przedmiotowa sprawa inaczej jednak przedstawia się w świetle orzecznictwa sądów powszechnych (np. wyrok SO w Piotrkowie Trybunalskim z 10.06.2013r., sygn. akt II Ca 350/13). Zgodnie z linią orzecniczą, sądy uznają, że spółdzielnia, wykonując zarząd nieruchomością wspólną i dostarczając media, nie może przy dochodzeniu z tego tytułu należności powoływać się na sprawowanie zarządu w oparciu o art. 27 ust. 2 u.s.m. Zastosowanie w sprawie mają przepisy ustawy o własności lokali, a wyłączenie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika z faktu, że wyodrębnienie lokali mieszkalnych nastąpiło przez przedsiębiorstwo państwowe, z czego część nieruchomości lokalowych została przeniesiona na rzecz spółdzielni, a część na rzecz lokatorów. Skoro zatem spółdzielnia nabyła część nieruchomości lokalowych, sama ich nie wyodrębniając, to nie znajduje zastosowania art. 27 ust. 2 u.s.m. Spółdzielnia natomiast przejęła w sposób nieformalny zarządzanie nieruchomością od przedsiębiorstw państwowych i zarządem tym zajmuje się w dalszym ciągu.

Prowadzenie spraw przez spółdzielnię w takich realiach następowało poprzez dokonanie czynności faktycznych. W świetle art. 752 k.c. prowadzący cudze sprawy bez zlecenia zobowiązany jest do działania w interesie osoby zainteresowanej i na jej rachunek, zgodnie z jej prawdopodobną wolą, a także jest zobowiązany do zachowania należytej staranności, zawiadomienia osoby zainteresowanej, złożenia rachunku oraz wydania uzyskanych przedmiotów majątkowych. Spółdzielnia, nie będąc ani upoważniona, ani zobowiązana do działania dostarcza media i zarządza nieruchomością wspólną, działając tym samym w interesie właścicieli lokali. Takie działanie ma związek z koniecznością wypełnienia przez spółdzielnię obowiązków wobec osób, którym spółdzielnia wynajęła swoje lokale i wobec swych członków, który to obowiązek

nakładał na nią art. 1 ust. 3 u.s.m. Nie jest możliwe z powodów technicznych, aby czynności związane z dostarczaniem mediów i zarządzaniem nieruchomością spółdzielnia mogła realizować na rzecz swych członków oraz lokali oddanych w najem z pominięciem lokali wyodrębnionych. W konsekwencji spółdzielnia podjęła się prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia niejako przy okazji zaspokajania także własnego interesu i własnych zobowiązań wobec innych osób.

W wyroku z 30.06.2005r., (sygn. akt IV CK 784/04) Sąd Najwyższy stwierdził, że przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia znajdują zastosowanie wtedy, gdy prowadzącego nic nie upoważnia ani nic nie zobowiązuje do działania

na rzecz osoby zainteresowanej. Z mocy art. 753 § 2 k.c. k.c. można żądać co do zasady zwrotu uzasadnionych wydatków.

W przedmiotowym zagadnieniu najczęściej było tak, że spółdzielnia nie działała wbrew woli właścicieli lokali, którzy nie tylko korzystali z czynności faktycznych podejmowanych przez spółdzielnię, ale i akceptowali w sposób dorozumiany jej działania, godząc się na nie. Dlatego też spółdzielnia ma co do zasady prawo dochodzić ewentualnych roszczeń od właścicieli lokali. Podstawą prawną takich roszczeń nie mogą być natomiast przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rafał Ostrowski

Condomieszkanie czy condohotel

Na rynek powraca wykreowana przez deweloperów moda na systemy condo.

Nie jest to zjawisko nowe, na cywilizowanych i bardziej zasobnych rynkach zagranicznych takie projekty funkcjonują od dawna. Stanowią one alternatywę inwestowania w nieruchomości, dają możliwości zakupu pojedynczych apartamentów czy pokoi hotelowych, ale również pojedynczych jednostek uczestnictwa (udziałów) w projekcie.

Głównym czynnikiem różniącym te projekty od klasycznego inwestowania w nieruchomości do najmu jest to, że deweloper bierze na siebie nie tylko obowiązki związane z wybudowaniem i zarządzaniem nieruchomością, ale i zobowiązuje się wynajmować lokale w imieniu właściciela, czyli zarządzać najmem. Takie rozwiązanie jest szczególnie wygodne dla osób, które chcą korzystać na własne potrzeby z lokalu, a w pozostałym czasie czerpać zyski z najmu, nie zajmując się tym na co dzień. Produkt taki nie jest nowy, na rynku funkcjonują firmy specjalizujące się w zarządzaniu najmem oraz fundusze inwestycyjne oferujące

takie produkty, jako alternatywne źródła pomnażania ewentualnych przychodów.

Deweloperzy jeszcze kilka lat temu niechętnie zajmowali się takimi projektami, byli skupieni głównie na szybkiej sprzedaży inwestycji o wysokiej marży, a nie ich zarządzaniem. Nadmuchana bańka cenowa temu sprzyjała, mieszkania sprzedawały się praktycznie od ręki. Deweloperzy niesieni sukcesem postanowili zainwestować na innych rynkach, wyjść z metropolii do znanych miejscowości i ośrodków turystycznych. Nakupowano ziemi pod inwestycje często w tzw. górcie cenowej nad polskim morzem, w górach i nad jeziorami, ludząc się, że rynek będzie dalej galopował, ceny będą rosły, turyści zagraniczni ulokują tu swoje fundusze, banki będą przyjaźnie dawać kredyty krajowym, co raz lepiej zarabiającym inwestorom. Kampanie medialne zachęcały do zakupu tzw. drugiego domu w urokliwej lokalizacji, prognozowano, że coraz lepiej zarabiający Polacy będą śmigać na weekendy nowo wybudowanymi autostradami do rodzimych kurortów i mieszkać