

W poprzednim numerze opublikowaliśmy artykuł pt. „Powstaje wspólnota – podział majątku spółdzielni” będący odpowiedzią na list Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Soli. Ponieważ temat rozliczeń między spółdzielniami a powstającymi wspólnotami jest gorąco dyskusowany, omawiamy go szerzej, w tym orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego w tej sprawie.

Powstaje wspólnota

Ustawy nie określają zasad rozliczeń ze spółdzielnią

Spółdzielnia w Nowej Soli sprawowała nad budynkami tzw. zarząd powierzony, o którym mowa w art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (usm). Zgodnie z tym przepisem 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 (uwl).

Ustawodawca przewidział trzy sytuacje, w których następuje kres działania przepisów usm. Ich opis znajdziemy w uchwale Sądu Najwyższego z 26.11.2008r. (sygn. akt III CZP 100/08). Zakończenie wykonywania zarządu może nastąpić z kilku przyczyn.

Zachodzi ono po wyodrębnieniu i przeniesieniu własności wszystkich lokali, gdy jednocześnie żaden z właścicieli nie jest członkiem spółdzielni; po ustaniu członkostwa ostatniego właściciela do zarządu nieruchomością wspólną stosuje się przepisy ustawy o własności lokali (art. 26 ust. 1).

Skutek stosowania przepisów ustawy o własności lokali może być także osiągnięty w sytuacji uregulowanej w art. 24¹ ust. 1 u.w.l., obowiązującym od 22 lipca 2005 r. Stosownie do tego

przepisu, większość właścicieli lokali 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 o własności lokali.

Wykonywanie zarządu przez podmiot inny niż spółdzielnia może mieć miejsce w razie umownego powierzenia zarządu (art. 27 ust. 2 u.s.m. w związku z art. 18 ust. 1 u.w.l.) osobie fizycznej lub osobie prawnej.

W sytuacji opisanej w liście czytelnika wspólnota mieszkaniowa powstała z mocy prawa na podstawie art. 26 ust. 1 usm.

Należy wskazać, że ani przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ani ustawy o własności lokali nie określają zasad rozliczeń pomiędzy spółdzielnią a powstałą z jej zasobów wspólnotą.

Odpowiednia regulacja znajdowała się w poselskim projekcie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk sejmowy 819, poprzednia kadencja Sejmu). Jak wynikało z art. 37 ust. 4 projektu ustawy rozliczenie między wspólnotą mieszkaniową a spółdzielnią miało nastąpić w trybie art. 82 projektu ustawy o spółdzielniach, tj. tak jak przy

Mieszkanie i Wspólnota

podziale spółdzielni. Przepisu tego Sejm jednak nie uchwalił. Analiza tej propozycji prowadzi do wniosku, że była ona wysoce nieprecyzyjna i rodziłaby liczne problemy w praktyce.

Sporna kwestia – rozliczenie funduszy remontowych

Analizując wyroki sądów powszechnych, które zapadły przed 2015r. (datę tę podaję nie bez powodu, o czym mowa będzie dalej), można zauważyć, że przedmiotem sporów między spółdzielnią a powstałą z jej zasobów wspólnotą jest kwestia rozliczenia funduszu remontowego.

Jak czytamy w wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 31.05.2012r. (sygn. akt V ACa 458/12), wydzielenie się wspólnoty z zasobów spółdzielni to nie jest podział spółdzielni, a art. 111 ustawy Prawo spółdzielcze (ps) ma szerszy zakres regulacji niż art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Stanowi on o podziale spółdzielni wynikającym z planu podziału składników majątkowych, praw i zobowiązań oraz odpowiedzialności za zobowiązania powstałe przed podziałem.

Art. 24¹ usm daje jedynie możliwość wyodrębnienia się wspólnoty mieszkaniowej. Nie jest dokonywany plan podziału składników majątkowych, a wspólnota mieszkaniowa nie przejmuje żadnych zobowiązań spółdzielni.

Wspólnota domagała się zasądzenia od spółdzielni kwoty 197.603,97 zł wraz z ustawowym tytułem zwrotu nadwyżki środków zgromadzonych na funduszu remontowym nieruchomości.

Od wyroku Sądu Apelacyjnego skargę kasacyjną wywiodła wspólnota, opierając ją na podstawie naruszenia przepisów prawa materialnego, m.in. art.111 prawa spółdzielczego w zw. z art.24¹ §1 usm, przez jego niezastosowanie.

Sąd Najwyższy w wyroku z 15.05.2014r. (sygn. akt IV CSK 470/13) z urzędu rozważył,

czy w ogóle wspólnocie w takim przypadku przysługiwała co do dochodzonego roszczenia, zdolność prawna i w ślad za nią zdolność sądowa. Po analizie przepisów i orzecznictwa SN wskazał, że „wspólnota mieszkaniowa nie powinna występować w innej roli, niż została przewidziana dla niej w ustawie ustrojowej. Ma ona zatem zdolność prawną tylko w granicach celów wspólnoty mieszkaniowej. Takim celem jej działania nie jest uzyskanie na swoją rzecz składnika majątkowego, związanego z gospodarowaniem między innymi tymi lokalami przez osobę prawną, jaką jest spółdzielnia mieszkaniowa. Pamiętać należy, że majątek spółdzielni stał się prywatną własnością jej członków (art. 3 ustawy z 1982 r. – Prawo spółdzielcze).”

Art. 24¹ usm daje jedynie możliwość wyodrębnienia się wspólnoty mieszkaniowej. Nie jest dokonywany plan podziału składników majątkowych, a wspólnota mieszkaniowa nie przejmuje żadnych zobowiązań spółdzielni.

Skoro żaden przepis ustawowy nie określa zasad rozliczeń między spółdzielnią a wspólnotą, to należy postawić pytanie: czy jest przepis prawny, który reguluje zasady rozliczeń pomiędzy spółdzielnią a jej byłymi członkami. Poszukując odpowiedzi na to pytanie, należy przywołać art. 26 prawa spółdzielczego. Zgodnie z tym przepisem udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawa-

wozдания finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do spółdzielni, a byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 125 § 5a.

Spółdzielnia zawłaszcza

Przepis art. 26 ps był przedmiotem wniosku grupy posłów na Sejm VII kadencji o zbadanie jego konstytucyjności. Jak wynika z uzasadnienia wniosku „majątek wypracowany przez spółdzielnię w oparciu o wniesione przez członków środki jest majątkiem tychże członków. Przyjęcie zasady, że członkowie spółdzielni nie mają

prawa do jakiejś części tego majątku spółdzielni, który bez ich udziału w ogóle by nie powstał, jest nie do zaakceptowania z punktu widzenia zasad konstytucyjnych, a przede wszystkim zasady ochrony własności i innych praw majątkowych wyrażonej w art. 21 i 64 Konstytucji. Uznanie, że obowiązkiem spółdzielni po ustaniu członkostwa jest wypłata tylko niewielkich środków obejmujących udziały z pominięciem innych środków, które ta spółdzielnia wypracowała lub które członek wniósł pod innym tytułem (np. tytułem wpłat na fundusz remontowy) stanowi bowiem formę wyłączenia członka z jego majątku i to bez żadnej rekompensaty (...) Uprawnienia członka do domagania się od spółdzielni – z chwilą wystąpienia z niej – wypłaty kwoty odpowiadającej wartości części jej majątku przypadającej proporcjonalnie na danego członka nie można traktować jako jakiegokolwiek formy wyłączenia spółdzielni. Skoro spółdzielnia cały swój majątek zawdzięcza swoim członkom, którzy w okresie członkostwa pozostają jego współwłaścicielami, to z chwilą wystąpienia członka powinna część tego majątku wypła-

cić. (...) W spółdzielniach mieszkaniowych problem ten pojawia się w sytuacji, gdy właściciele lokali wyodrębnionych w danej nieruchomości zamierzają przejąć zarząd nieruchomością wspólną od spółdzielni na zasadach przewidzianych w ustawie o własności lokali, rezygnując z członkostwa w spółdzielni. W takim bowiem przypadku często znaczne sumy wpłacane do spółdzielni na fundusz remontowy nie są z byłymi członkami w żaden sposób rozliczane. Spółdzielnia zawłaszcza te kwoty. Tym bardziej członkowie spółdzielni mieszkaniowej, występując z niej, nie mogą ubiegać się o jakiegokolwiek inne środki stanowiące majątek spółdzielni, który oni współtworzyli. Biorąc pod uwagę rozwiązania dotyczące analogicznych kwestii (wystąpienia z jednostki organizacyjnej) obowiązujące w obszarze spółek

czy nawet spółdzielni (przy podziale spółdzielni), pozbawienie prawa do części majątku spółdzielni osoby z niej występującej narusza konstytucyjną zasadę równości.”

TK: art. 26 niezgodny z konstytucją

Do tych zarzutów Trybunał Konstytucyjny odniósł się na początku 2015 r. W wyroku z 05.02.2015r. (sygn. akt K 60/13) czytamy, że art. 26 § 2 prawa spółdzielczego w zakresie, w jakim nie przewiduje prawa byłego członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje odrębna własność lokalu, do odpowiedniej części funduszu remontowego, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 21 ust. 1 i z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Jak czytamy w uzasadnieniu wyroku „własność i inne prawa stanowiące majątek spółdzielni są z ekonomicznego punktu widzenia własnością grupową osób będących członkami tej spółdzielni, ale podmiotem tych praw jest spółdzielnia jako osoba prawna. Dlatego też w ramach ochro-

ny praw i interesów poszczególnych członków spółdzielni konieczne jest równoważenie interesów majątkowych zarówno spółdzielni, jak i poszczególnych jej członków, z uwzględnieniem, że celem istnienia spółdzielni jest przede wszystkim zaspokajanie potrzeb jej członków. W stosunkach wewnętrznych interes spółdzielni, jako osoby prawnej, choć odrębnej od jej członków, musi być jednak oceniany pod kątem tego, czy jego ochrona przyczynia się do lepszego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni. Ochrona własności spółdzielczej jest uzasadniona tylko o tyle, o ile służy ochronie praw przysługujących członkom spółdzielni. Myśl ta wyraża przy tym ideę, że interes członków spółdzielni nie jest prostą sumą interesów indywidualnych osób będących członkami spółdzielni, a raczej lokatorów lokali

Skoro spółdzielnia cały swój majątek zawdzięcza swoim członkom, którzy w okresie członkostwa pozostają jego współwłaścicielami, to z chwilą wystąpienia członka powinna część tego majątku wypłacić.

spółdzielczych. Spółdzielnia jest wspólnotą interesów jej członków, realizowaną wspólnie i samorządnie jako gospodarowanie majątkiem wspólnoty. Wskazać nadto należy, że z punktu widzenia znaczenia przypisywanego korporacyjnemu charakterowi spółdzielni w znacznie wyższym stopniu jest on dowartościowany w innych systemach prawnych, działających w warunkach gospodarki rynkowej, tam gdzie wyraźnie podkreśla się synergiczny charakter celu istnienia spółdzielczości, nieredukowalny do sumy indywidualnych interesów członków” (sygn. P 16/08). Ustawodawca nie wprowadził możliwości wypłaty udziału liczonego w odniesieniu do całego majątku spółdzielni, biorąc pod uwagę, że skutkiem takiej operacji w okresie działania spółdzielni mogą być istotne perturbacje w finansach spółdzielni. Sytuacja taka mogłaby w konsekwencji prowadzić do ustania możliwości realizacji celów statutowych spółdzielni, a tym samym interesów pozostałych jej członków. Zaskarżony przepis należy zatem uznać za wynik poszukiwań ustawodawcy i wazenie interesów majątkowych poszczególnych członków spółdzielni tak, by nie odbywało się to kosztem samej spółdzielni, a przez to nie wpływało na interes pozostałych jej członków.”

W świetle art. 26 § 2 ps oraz uzasadnienia do wyroku TK jestem zdania, że w obecnym stanie prawnym brak podstaw do dokonywania przez spółdzielnię jakichkolwiek rozliczeń z byłymi członkami z tytułu majątku, który „pozostał” w spółdzielni. Dodatkowym potwierdzeniem tego stanowiska jest art. 26 ust. 2 usm. Zgodnie z tym przepisem „właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksplo-

atacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu”. Ten przepis reguluje obowiązki właścicieli lokali z tytułu korzystania przez nich z nieruchomości spółdzielni po ustaniu obowiązywania w wyodrębnionej ze spółdzielni nieruchomości przepisów ustawy z spółdzielniach mieszkaniowych zgodnie z art. 26 ust. 1 tej ustawy.

Przepis sankcjonuje zasadę, że za korzystanie z cudzej nieruchomości należy się jej właścicielowi stosowna zapłata. 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 wnosić z tego tytułu opłaty do spółdzielni. Z treści tego przepisu wynika, że – po powstaniu wspólnoty mieszkaniowej z zasobów spółdzielni – majątek spółdzielni nie ulega zmniejszeniu, a za korzystanie z tej części majątku spółdzielni, który służy również

członkom wspólnoty wnoszą oni opłaty za korzystanie z niego. Właścicielem majątku pozostaje bowiem dalej spółdzielnia.

Należy wskazać, że TK inaczej odniósł się do kwestii rozliczenia funduszu remontowego. W uzasadnieniu wyroku zapisano bowiem „Inaczej sytuacja przedstawia się jednak w odniesieniu do funduszu remontowego. Obowiązek jego utworzenia wynika z art. 6 ust. 3 u.s.m., a zobowiązanymi do dokonywania wpłat na konto funduszu są członkowie spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni oraz osoby nie-

*Art. 26 § 2 prawa
spółdzielczego w zakresie,
w jakim nie przewiduje
prawa byłego członka
spółdzielni mieszkaniowej,
któremu przysługuje
odrębna własność lokalu,
do odpowiedniej części
funduszu remontowego,
jest niezgodny z art. 64
ust. 1 w związku z art.
21 ust. 1 i z art. 31 ust. 3
Konstytucji.*

będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Dla każdej nieruchomości zarząd spółdzielni prowadzi odrębną ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki tych nieruchomości (art. 4 ust. 41 pkt 2 u.s.m.). Fundusz remontowy powstaje zatem z wpłat o charakterze celowym, których wykorzystanie jest ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości. W tej części nie jest zatem majątkiem wypracowywanym przez spółdzielnię mieszkaniową. Nie znaczy to, że nie może być on zasilany w inny sposób, w szczególności z wpłat z zysku spółdzielni, środków pozyskiwanych z funduszy europejskich czy innych źródeł. (...) Na tym tle inaczej będzie kształtowała się sytuacja byłych członków spółdzielni, których środki zgromadzone na funduszu remontowym zostały skonsumowane przez remonty i modernizacje dokonywane na nieruchomości, w której posiadają swoje lokale, i inaczej, jeśli nieruchomość ta w ogóle nie była remontowana. Mogą się zdarzyć także takie sytuacje, że mimo zgromadzenia znacznych środków na funduszu remontowym spółdzielnia w ogóle nie przystąpiła do realizacji prac remontowych. Obowiązek zarządu spółdzielni prowadzenia ewidencji wpłat i wydatków dotyczących danej nieruchomości świadczy także o ich zindywidualizowanym charakterze. Choć całym zasobem funduszu dysponuje spółdzielnia, realizując harmonogram prac przyjęty przez walne zgromadzenie, to nie wyłącza to jednak możliwości rozliczenia wpłat posiadaczy lokali danej nieruchomości z nakładami spółdzielni poniesionymi na tę nieruchomość. Brak możliwości ich rozliczenia i ewentualnego zwrotu przez spółdzielnię występującym członkom stanowi nieproporcjonalne naruszenie prawa własności,

nieuzasadnione innymi wartościami konstytucyjnymi. W szczególności dotyka ono tych członków spółdzielni, którzy występują z niej w celu utworzenia wspólnoty mieszkaniowej, a nieruchomość przez nich zamieszкана nie była remontowana, mimo zgromadzenia przez nich znacznych środków w funduszu remontowym.”

TK: brak unormowań prawnych

Trybunał Konstytucyjny podkreślił, że niezgodność tego przepisu nie stwarza możliwości dochodzenia wypłaty świadczeń uiszczonych na fundusz remontowy przez

podmioty, które przestały być członkami spółdzielni przed wejściem w życie wyroku. W obowiązującym stanie prawnym brak jest w przepisach dotyczących spółdzielni mieszkaniowych unormowań, które określałyby zasady rozliczania byłych członków ze spółdzielnią. Ich wprowadzenie i określenie zasad rozliczania w zróżnicowanych stanach faktycznych należy do ustawodawcy. Wprowadzenie przez ustawodawcę przepisów okre-

ślających zasady rozliczania oznacza ich działanie na przyszłość. Nie ma zatem możliwości dokonywania na ich podstawie podziału funduszu remontowego w okresie poprzedzającym ich wejście w życie.

Analogiczne stanowisko znajdziemy w analizie wyroku TK sporządzonej przez Rządowe Centrum Legislacji z 08.05.2015r. (sygn. pisma RCL DPiO 5604-18/15).

Podsumowując ten wątek, należy stwierdzić, że brak podstaw prawnych do rozliczenia się spółdzielni zarówno ze wspólnotą mieszkaniową jak i z jej byłymi członkami z tytułu majątku spółdzielni.

Rafał Ostrowski

Mieszkanie i Wspólnota

Ustawodawca nie wprowadził możliwości wypłaty udziału liczonego w odniesieniu do całego majątku spółdzielni, biorąc pod uwagę, że skutkiem takiej operacji w okresie działania spółdzielni mogą być istotne perturbacje w finansach spółdzielni.