

*Miroslaw Nazar*

## **Spółdzielcza forma zarządu nieruchomościami wspólnymi właścicieli lokali**

1. Według ustawy o własności lokali<sup>1</sup>, odrębna własność lokali istnieje zawsze w powiązaniu ze wspólnotą mieszkaniową (art. 6 u.w.l.) i nieruchomością wspólną właścicieli lokali (art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l.). Określenie w ustawie o własności lokali zasad zarządu nieruchomością wspólną oraz odpowiedzialności wspólnoty mieszkaniowej i właścicieli lokali za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej ma walor ogólny (art. 17 i 18-33 u.w.l.). Podjęcie decyzji o upowszechnieniu odrębnej własności lokali wśród członków spółdzielni mieszkaniowych spowodowało konieczność modyfikacji i uzupełnienia ogólnych unormowań w sposób adekwatny do korporacyjnej struktury spółdzielni i ustawowo określonego przedmiotu jej działalności.

2. Ustawa o własności lokali kreuje korporacyjną jednostkę organizacyjną w postaci wspólnoty mieszkaniowej. Status cywilnoprawny wspólnot mieszkaniowych był dotychczas różnie określany. Przypisywano im przymiot zdolności (podmiotowości) prawnej, zaliczano je także do kategorii tzw. osób prawnych ułomnych. Głoszone były jednak odmienne poglądy, negujące podmiotowy status wspólnot<sup>2</sup>. Pogląd o pod-

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903; dalej w skrócie u.w.l.

<sup>2</sup> Zob. M. N a z a r, *Status cywilnoprawny wspólnoty mieszkaniowej*, Rejent 2000, nr 4, s. 128 i nast.; M. P a z d a n, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Suplement*, pod red. K. Pietrzykowskiego, Warszawa 2003, s. 8 i nast. oraz powołana tam literatura.

miotowym statusie wspólnot mieszkaniowych zyskał mocne oparcie w art. 33<sup>1</sup> k.c.<sup>3</sup>, który nakazuje stosować odpowiednio przepisy o osobach prawnych do jednostek organizacyjnych nie będących osobami prawnymi, ale wyposażonych w zdolność prawną<sup>4</sup> (niespersonifikowane podmiotowe jednostki organizacyjne, określane obrazowo, ale jurydycznie nieadekwatnie jako „ułamne” albo „niepełne” osoby prawne). Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>5</sup> nie zawiera szczególnych unormowań statusu i struktury wspólnoty mieszkaniowej. Wyłącza jednak stosowanie przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli lokali (art. 27 ust. 3 u.s.m.), gdy ustanawia spółdzielczy reżim zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których udział (udziały) ma spółdzielnia mieszkaniowa lub właściciele będący jej członkami (zob. zwł. art. 26 i 27 u.s.m.).

**3.** Spółdzielnia z mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wyłączającej stosowanie ogólnych unormowań zarządu nieruchomością wspólną, zawartych w ustawie o własności lokali, jest zobowiązana zarządzać nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi jej współwłasność (art. 27 ust. 2 u.s.m.) lub także nieruchomościami wspólnymi, w których nie ma udziału, lecz przynajmniej jeden właściciel wyodrębnionego lokalu jest członkiem spółdzielni (art. 26 ust. 1 u.s.m.). Wskazane unormowania odnoszą się do stanów faktycznych, w których własność lokali została wyodrębniona z nieruchomości będącej własnością spółdzielni mieszkaniowej (zob. art. 1 ust. 3 u.s.m.). W takich wypadkach nie stosuje się przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli (art. 27 ust. 3 u.s.m.) oraz o zarządzie nieruchomością wspólną, oprócz art. art. 18 ust. 1 i 29 ust. 1 i ust. 1a (art. 27 ust. 2 zd. 2 u.s.m.).

---

<sup>3</sup> Dodanego przez ustawę z dnia 14.02. 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 49, poz. 48); ustawa (w tym art. 33<sup>1</sup> k.c.) wchodzi w życie 25.09.2003 r. z wyjątkiem przepisów wymienionych w art. 10 ustawy, które weszły w życie 24.04.2003 r.

<sup>4</sup> Zob. M. P a d a n, *op. cit.* W uzasadnieniu projektu art. 33<sup>1</sup> do kategorii jednostek organizacyjnych wyposażonych w zdolność prawną, lecz pozbawionych osobowości prawnej zaliczone zostały m.in. wspólnoty mieszkaniowe.

<sup>5</sup> Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 z późn. zm.; dalej w skrócie u.s.m.

Spółdzielnia mieszkaniowa samodzielnie dokonuje czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomościami wspólnymi (por. art. 22 u.w.l.), z wyjątkiem dwóch rodzajów czynności. Po pierwsze, zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej może podjąć rada nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 27 ust. 4 u.s.m.). Po drugie, wytoczenie powództwa o nakazanie sprzedaży lokalu nagannie zachowującego się właściciela lokalu (art. 16 u.w.l.) wymaga złożenia zarządowi spółdzielni wniosku większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

4. Ustawa o własności lokali przewiduje trzy formy zarządu nieruchomościami wspólnymi właścicieli lokali:

- 1) zarząd określony ustawowo (art. art. 19-25 i 27-32 u.w.l.),
- 2) zarząd określony umownie (art. art. 18 i 33 u.w.l.) i
- 3) zarząd określony w orzeczeniu sądowym (art. 26 u.w.l.)<sup>6</sup>.

Zarząd ustawowy w tzw. małych wspólnotach polega na bezpośrednim zarządzaniu nieruchomością wspólną przez właścicieli lokali na podstawie przepisów kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności (art. 19 u.w.l.). Na właścicieli ze wspólnot dużych ustawa nakłada obowiązek wyboru jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu (art. 20 u.w.l.), który samodzielnie dokonuje czynności zwykłego zarządu, a czynności przekraczających zwykły zakres – na podstawie uchwał właścicieli (art. 22 ust. 2 u.w.l.), podejmowanych bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów (art. 23 u.w.l.). W dużych wspólnotach pojawiają się więc *quasi*-organy takich korporacyjnych jednostek organizacyjnych w postaci zarządu i zebrania właścicieli<sup>7</sup>. W trybie umownym zarząd nieruchomością wspólną wspólnota może powierzyć zarządcy – osobie fizycznej lub prawnej (art. 18 ust. 1 i 33 u.w.l.).

---

<sup>6</sup> Zob. np. G. Bieniek, *Ustanowienie odrębnej własności lokali*, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, red. S. Rudnicki, Warszawa 2001, s. 239 i nast.

<sup>7</sup> Zob. J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 80.

5. Gdy właściciele lokali są członkami spółdzielni mieszkaniowej, od której własność lokali nabyli, wyłania się problem współistnienia korporacyjnych struktur wspólnoty mieszkaniowej i spółdzielni mieszkaniowej. Bezkolizyjne rozwiązanie tego problemu może polegać na przyznaniu pierwszeństwa jednemu z dwóch reżimów zarządu nieruchomością wspólną – powszechnemu, określonym w ustawie o własności lokali, albo spółdzielczemu<sup>8</sup>. Ustawowy spółdzielczy reżim zarządu nieruchomością wspólną nie kolidowałby z autonomią woli właścicieli lokali, gdyby wszyscy właściciele mający udziały w określonej nieruchomości wspólnej byli członkami spółdzielni. Ogół członków spółdzielni byłby równoważny ze wspólnotą mieszkaniową, czyli z ogółem właścicieli lokali mających udziały w określonej nieruchomości wspólnej. Zamiast *quasi*-organów wspólnoty mieszkaniowej funkcjonowałyby organy spółdzielni mieszkaniowej. Odpowiednikiem zebrania właścicieli byłoby walne zgromadzenie członków, zaś odpowiednikiem zarządu wspólnoty – zarząd spółdzielni mieszkaniowej, a ponadto funkcjonowałby trzeci organ w postaci rady nadzorczej.

Ustawa o własności lokali albo ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych mogłaby dopuszczać, jako alternatywną, wskazaną wyżej spółdzielczą formę zarządu nieruchomościami wspólnymi również w wypadkach, gdy własność lokali powstała w zasobach mieszkaniowych innych niż spółdzielcze. Właściciele lokali mieliby wówczas kompetencję do utworzenia spółdzielni zastępującej wspólnotę mieszkaniową. Rządowy projekt ustawy o własności lokali (wniesiony do Sejmu 3.11.1993 r.) przyznawał właścicielom lokali kompetencję do powierzenia zarządu utworzonej przez siebie spółdzielni. W takim wypadku przewidziane ustawą zadania zarządcy oraz zebrania i rady właścicieli wykonywałyby organy spółdzielni, zgodnie z prawem spółdzielczym (art. 18 projektu)<sup>9</sup>. W obecnym stanie prawnym właściciele lokali nabytych poza spółdzielnią mieszkaniową lub właściciele lokali, którzy „wyszli” spod spółdzielczego reżimu zarządu mogą utworzyć spółdzielnię i powierzyć jej zarząd nieruchomością wspólną. Nie przysługuje im jednak kompetencja do wyłączenia stosowania przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszka-

---

<sup>8</sup> Por. E. B o Ń c z a k - K u c h a r c z y k, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle nowych przepisów*, Warszawa 2003, s. 269.

<sup>9</sup> Zob. projekt ustawy, Rejent 1993, nr 12, s. 110; także: KPP 1993, nr 4, s. 569 i nast.

niowej, zebraniu właścicieli, zarządzie nieruchomością wspólną i odpowiedzialności za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej<sup>10</sup>. Utworzona spółdzielnia nie byłaby spółdzielnią mieszkaniową w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lecz spółdzielnią innego typu, a mianowicie – administrująco-mieszkaniową<sup>11</sup>. Zawieszenie funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej lub wręcz jej zniesienie albo zablokowanie jej powstania nie podlega umownej regulacji. Wspólnota mieszkaniowa powstaje *ex lege* z mocy bezwzględnie obowiązujących unormowań ustawy o własności lokali, a odstępstwo od nich może przewidywać tylko przepis szczególny. Takim unormowaniem jest art. 27 ust. 3 u.s.m., współtworzący ustawowy spółdzielczy reżim zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Gdyby ustawa o własności lokali dopuszczała umowy wybór spółdzielczej formy wspólnoty mieszkaniowej, powinna zarazem modyfikować zasady odpowiedzialności za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej (art. 17 u.w.l.) w taki sposób, by za zobowiązania tego rodzaju odpowiadała bez ograniczeń spółdzielnia, zaś członkowie-właściciele<sup>12</sup> subsydiarnie w częściach odpowiadających ich udziałom w nieruchomości wspólnej. Spółdzielnia, o której mowa, byłaby bowiem w istocie spółdzielnią administrująco-mieszkaniową. Posiadany przez nią majątek (podobnie zresztą jak majątek wspólnot mieszkaniowych) mógłby okazać się niewystarczający do zaspokojenia wierzycelności związanych z nieruchomością wspólną właścicieli-członków spółdzielni. Zastrzeżenie subsydiarnej odpowiedzialności właścicieli nie kolidowałoby z zasadą wyrażoną w art. 19 § 3 p.s., według którego członek spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli za jej zobowiązania. Zobowiązania dotyczą-

---

<sup>10</sup> E. Bończak-Kucharczyk, *op. cit.*, s. 272, przyp. 57, zauważa, że nie ma przeszkód prawnych, aby właściciele lokali w celu zarządzania nieruchomością wspólną zawarli umowę spółki cywilnej albo utworzyli spółdzielnię. Nie przestaje jednak istnieć z tego powodu wspólnota mieszkaniowa, „(...) toteż właściciele lokali będą musieli odrębnie stosować procedury postępowania przewidziane dla spółki cywilnej lub spółdzielni, a odrębnie dla wspólnoty mieszkaniowej, nawet wówczas, gdy powierzą powołanej przez siebie spółce lub spółdzielni maksymalny zakres uprawnień.”; zob. też M. N a z a r, *Własność lokali, op. cit.*, s. 102 i nast.

<sup>11</sup> Zob. M. N a z a r, *op. cit.*, s. 102.

<sup>12</sup> Są potencjalnymi uczestnikami wspólnoty mieszkaniowej, której funkcjonowanie zostaje wyłączone na okres spółdzielczego reżimu zarządu nieruchomością wspólną.

ce nieruchomości wspólnej stanowiącej współwłasność właścicieli lokali, członków spółdzielni administracyjno-mieszkaniowej, byłyby przecież – w aspekcie prawnym i ekonomicznym – zobowiązaniami dotyczącymi majątku właścicieli lokali, nie zaś mienia spółdzielni. Spółdzielnia, zaciągając zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej, działałaby jako zarządca wspólnego majątku członków, nie zaś mienia własnego (zob. też przypis 9).

6. Przedstawione sytuacje zostały ujęte modelowo na tle hipotetycznych unormowań. Idealny model „spółdzielni-wspólnoty”<sup>13</sup> uległby dekompozycji już z chwilą wystąpienia z niej jednego właściciela. Rzeczywisty układ stosunków prawnych po wyodrębnieniu własności lokali z nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej będzie z reguły bardziej złożony. Szczególnie złożona sytuacja prawna powstanie, gdy w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zostanie wyodrębniona własność niektórych lokali na rzecz członków spółdzielni lub osób nie będących jej członkami, a własność innych lokali spółdzielnia wyodrębni dla siebie, pozostawiając również kompleks lokali niewyodrębnionych, obciążonych spółdzielczymi prawami do lokali.

Ustawodawca, normując zarząd nieruchomościami wspólnymi właścicieli lokali wyodrębnianych lub już wyodrębnionych z nieruchomości spółdzielczych, powinien uwzględnić ewentualny konflikt interesów spółdzielni mieszkaniowej, członków spółdzielni mających spółdzielcze prawa do lokali, członków będących właścicielami lokali wyodrębnionych i właścicieli lokali nie pozostających w stosunku członkostwa. Konflikt interesów współwłaścicieli nieruchomości wspólnych (indywidualnych właścicieli lokali i spółdzielni mieszkaniowej) oraz członków spółdzielni mających spółdzielcze prawa do lokali, obciążające lokalowe nieruchomości spółdzielcze (wyodrębnione lokale lub tzw. złożone nieruchomości lokalowe<sup>14</sup>)

---

<sup>13</sup> R. D z i c z e k, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2003, s. 250, trafnie zauważa, że model zarządu „spółdzielnia – wspólnota” jest optymalny w wypadku małych spółdzielni, jak również, że powinna istnieć zbieżność interesów spółdzielni i właścicieli lokali, których łącznikiem są właściciele – członkowie”.

<sup>14</sup> W kwestii pojęcia tzw. złożonej nieruchomości lokalowej zob. M. N a z a r, *op. cit.*, s. 32 i nast.; M. B e d n a r e k, *Mienie. Komentarz do art. 44-55<sup>3</sup> kodeksu cywilnego*, Kraków 1997, s. 118.

powiązane udziałem lub udziałami spółdzielni w nieruchomości wspólnej, może ujawnić się w kwestii sposobu zarządzania nieruchomością wspólną (wyboru reżimu innego niż spółdzielczy) lub zamiarze utworzenia nowej spółdzielni mieszkaniowej. Obligatoryjność spółdzielczego reżimu zarządu nieruchomością wspólną, dotycząca także właścicieli nie będących członkami spółdzielni mieszkaniowej, mogłaby być uzasadniona interesem większości, nie zaś apriorycznym założeniem o wyższości ustawowego zarządu spółdzielczego nad zarządem ukształtowanym z mocy autonomii woli większości właścicieli lokali.

Niewątpliwie nie jest łatwym zadaniem legislacyjnym ukształtowanie zarządu nieruchomością wspólną, w której udziały mają właściciele lokali będący członkami spółdzielni mieszkaniowej, właściciele nie pozostający ze spółdzielnią w stosunku członkostwa oraz sama spółdzielnia mieszkaniowa jako właściciel wyodrębnionych lub niewyodrębnionych lokali. Wymaga bowiem wszechstronnie przemyślanego i precyzyjnego włączenia w reżim spółdzielczy elementów odrębnej własności lokali normowanej w reżimie powszechnym. Niestety, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, znowelizowana ostatnio ustawą z dnia 19.12.2002 r.<sup>15</sup>, zawiera unormowania niejasne, niejednoznaczne, wymagające złożonych zabiegów interpretacyjnych. Warto przypomnieć w tym miejscu uwagi A. Szpunara, odnoszące się do tworzenia nowych przepisów i nowelizacji obowiązujących aktów prawnych. Autor ten zalecał ostrożność legislacyjną, zwracając uwagę, że „każda zmiana wywołuje daleko idące reperkusje, z których twórcy aktów nowelizacyjnych nieraz nie zdają sobie sprawy”<sup>16</sup>. Przestrzegął przed mechanicznym modyfikowaniem ukształtowanych instytucji prawnych, bo „nie da się z góry przewidzieć skutków zmian poszczególnych przepisów”, gdyż „jeżeli się wyjmie kilka cegiełek z gmachu, ulega przez to przesunięcie rozkładu ciężaru w pozostałej jego części”<sup>17</sup>. Twórcy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i autorzy jej ostatniej nowelizacji nie ustrzegli się tego rodzaju usterek legislacyjnych, w szcze-

---

<sup>15</sup> Ustawa z dnia 19.12.2001 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2002 r. Nr 240, poz. 2058).

<sup>16</sup> Zob. A. Szpunar, *Krytyczne uwagi o nowelizacji przepisów o hipotecę*, Rejent 2001, nr 12, s. 131.

<sup>17</sup> Tamże, s. 132.

gólności normując funkcjonowanie odrębnej własności lokali w reżimie spółdzielczym.

7. Brzmienie i systematyka przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, określających spółdzielczy reżim zarządu nieruchomością wspólną, wywołują liczne wątpliwości interpretacyjne. Najpierw ustawa stanowi, kiedy *ex lege* ustaje spółdzielczy reżim zarządu (art. 26 ust. 1 u.s.m.) i jak zostaje uzupełniony katalog obowiązków właścicieli lokali, którzy wchodzą w ogólny reżim własności lokali, ale ze względu na lokalizację ich budynku (budynków) zmuszeni są nadal korzystać z nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni (art. 26 ust. 2 u.s.m.)<sup>18</sup>. Dopiero w kolejnym przepisie określone zostały cechy normatywne spółdzielczego reżimu własności lokali i zarządu nieruchomościami wspólnymi. Przepis art. 27 ust. 1 nakazuje mianowicie stosować – odpowiednio – do odrębnej własności lokali (wyodrębnionych z nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej) przepisy ustawy o własności lokali w zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w ust. 2 i 3 art. 27 u.s.m. Postanowienia te wyłączają stosowanie przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną (art. 27 ust. 2 zd. 2 u.s.m., z dwoma wyjątkami, o których niżej), o wspólnocie mieszkaniowej oraz o zebraniu właścicieli (art. 27 ust. 3 u.s.m.). Wyłączenia, o których mowa, zapobiegają kolizji kompetencji dwóch korporacyjnych jednostek organizacyjnych. Zarząd nieruchomością wspólną sprawuje z mocy ustawy spółdzielnia mieszkaniowa.

Nakaz odpowiedniego stosowania art. 29 ust. 1 i 1a u.w.l. oznacza, że spółdzielnia jest obowiązana prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej ewidencję kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz opłat uiszczanych przez właścicieli na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztów zarządu tymi nieruchomościami (zob. art. 4 ust. 2, 4 i 6<sup>2</sup> u.s.m.), przy czym okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy. Drugim przepisem

---

<sup>18</sup> Nie można wszak wykluczyć sytuacji, w których (wyjątkowo) przepis art. 26 ust. 2 u.s.m. nie będzie miał zastosowania, gdyż ze względu na usytuowanie budynku, w którym wyodrębniona została własność wszystkich lokali, ich właściciele nie musieliby korzystać z nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.



spośród unormowań rozdz. 4 u.w.l. o zarządzie nieruchomością wspólną, który może być odpowiednio zastosowany w spółdzielczym reżimie zarządu nieruchomością wspólną, jest art. 18 ust. 1 u.w.l. W myśl tego przepisu, właściciele lokali w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego mogą określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności powierzyć zarząd osobie fizycznej lub prawnej (zob. przypis 8).

8. Z przepisów art. 26 i 27 u.s.m. wynika, że spółdzielczy reżim zarządu nieruchomościami wspólnymi powstaje *ex lege* już z chwilą wyodrębnienia choćby jednej nieruchomości lokalowej z nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej. Przepis zd. 2 § 2 art. 27 u.s.m. wyłącza stosowanie przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną z wyjątkiem art. 18 ust. 1 u.w.l. i art. 29 ust. 1a u.w.l., które powinny być stosowane odpowiednio.

Sens odesłania do art. 18 ust. 1 u.w.l. jest niejasny. W rachubę wchodzi dwa warianty interpretacyjne. Można by mianowicie twierdzić, że dopuszczenie odpowiedniego stosowania art. 18 ust. 1 u.w.l. pozostaje wyłącznie w związku z postanowieniem zawartym w art. 27 ust. 2 zd. 1 u.s.m., według którego zarząd nieruchomością wspólną jest wykonywany przez spółdzielnię „jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali”. Tak wąski zakres odesłania do art. 18 ust. 1 u.w.l. wykluczałby zawieranie umów (w formie aktu notarialnego) ustalających inny sposób zarządu nieruchomością wspólną niż ustawy spółdzielczy, określony w art. 27 u.s.m. Drugi wariant interpretacyjny polega na uznaniu dopuszczalności zawarcia przez wszystkich właścicieli lokali na podstawie odpowiednio stosowanego art. 18 ust. 1 u.w.l. (i z mocy odesłania w zd. 2 ust. 2 art. 27 u.s.m.) umowy określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną także wtedy, gdy udział lub udziały we współwłasności takiej nieruchomości należą do spółdzielni mieszkaniowej.

W toku prac sejmowych nad projektem nowelizacji u.s.m. (Druk Sejmowy nr 315) zakwestionowano prawidłowość określenia w art. 27 ust. 2 u.s.m. zarządu sprawowanego przez spółdzielnię mieszkaniową jako zarządu powierzonego w rozumieniu art. 18 ust. 1 u.w.l., gdyż w omawianym wypadku nie dochodzi do umownego powierzenia zarządu spółdzielni. Spółdzielnia sprawuje taki zarząd z mocy ustawy, tak jak

zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej wyłączną własność. Zaproponowano więc skreślenie całego ust. 2 art. 27 u.s.m.<sup>19</sup>, co mogłoby uzasadniać twierdzenie, że odesłanie do art. 18 ust. 1 u.w.l. nie powinno być interpretowane jako wskazanie podstawy umownego ustalenia zasad zarządu nieruchomością wspólną wtedy, gdy własnymi udziałami uczestniczyłaby w niej także spółdzielnia mieszkaniowa. Spółdzielczy reżim zarządu nieruchomościami wspólnymi ustawałby zatem tylko *ex lege* w sytuacji wskazanej w art. 26 ust. 1 u.s.m. Ostatecznie jednak ust. 2 art. 27 u.s.m. został zachowany (przyjęta poprawka Senatu), co przemawia za drugim z przedstawionych wyżej wariantów interpretacyjnych tego przepisu.

Przed wszystkim jednak trzeba podkreślić, że przepis zd. 1 ust. 2 art. 27 u.s.m. w części stwierdzającej, że zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., został wadliwie sformułowany. Płaszczyzną odniesienia jest tutaj zarząd powierzony określonego zarządcy przez właścicieli lokali na podstawie umowy. Spółdzielnia mieszkaniowa jest zaś zobowiązana sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność jej i właścicieli lokali, nawet nie będących członkami spółdzielni, z mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Sprawowanie takiego ustawowego zarządu nie opiera się poza tym na umowie i przepisach ustawy o własności lokali wbrew stwierdzeniu, że (zarząd) „jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali”, bo przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną (z wyjątkiem art. 18 ust. 1 i 29 ust. 1a), w spółnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się (art. 27 ust. 2 zd. 2 i ust. 3 u.s.m.)<sup>20</sup>. W istocie więc spółdzielnia mieszkaniowa z mocy ustawy sprawuje zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność jej i innych właścicieli lokali, jak zarząd nieruchomościami stanowiącymi wyłączną jej własność<sup>21</sup>.

---

<sup>19</sup> Zob. *Sprawozdanie Komisji Infrastruktury z 11.09.2002 r.*, Druk Sejmowy nr 873; zob. też: M. Wrzolek - Romańczuk, *Zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych*, Palestra 2003, nr 1-2, s. 40.

<sup>20</sup> Zob. podjętą przez E. Bończak - Kucharczyk (*op. cit.*, s. 269) próbę racjonalnej wykładni rozważanego tutaj unormowania.

<sup>21</sup> Zob. M. Wrzolek - Romańczuk, *op. cit.*, s. 40.

Wobec zachowania ust. 2 art. 27 u.s.m., który nakazuje odpowiednio stosować art. 18 ust.1 u.w.l., ustawowy spółdzielczy reżim zarządu nieruchomością wspólną może więc ustać nie tylko *ex lege* (art. 26 ust. 1 *in fine*), lecz także na podstawie umowy właścicieli lokali. Przepis art. 18 ust. 1 u.w.l. stanowi, że właściciele lokali mogą w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności powierzyć zarząd osobie fizycznej lub prawnej. Umowne określenie zasad zarządu nieruchomością wspólną wymaga jednak konsensu wszystkich właścicieli lokali i zachowania formy aktu notarialnego<sup>22</sup>. Jest dopuszczalne już w umowie ustanawiającej odrębną własność lokali, także w razie sukcesywnego wyodrębniania lokali<sup>23</sup>. W taki sam sposób może być wyłączony ustawowy spółdzielczy reżim zarządu nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni, o którym mowa w art. 27 ust. 1 u.s.m. Stroną umowy zawieranej w formie aktu notarialnego powinna być wówczas także spółdzielnia mieszkaniowa jako właściciel wyodrębnionych lub niewyodrębnionych lokali.

Mało prawdopodobne wydaje się jednak zawieranie umów uchylających ustawowy spółdzielczy reżim zarządu nieruchomością wspólną, gdy spółdzielnia będzie nadal właścicielem lokali położonych w budynku lub budynkach w obrębie danej nieruchomości. Przeszkodą w zawieraniu umów, o których mowa, może okazać się chociażby duża liczba właścicieli lokali, znacznie utrudniająca osiągnięcie porozumienia<sup>24</sup>. Same spółdzielnie mieszkaniowe (zwłaszcza duże) z reguły nie będą dobrowolnie rezygnować ze statusu ustawowego zarządcy działającego na podstawie spółdzielczego prawa, choćby nawet miały uzyskać status zarządcy działającego na podstawie umowy, ale w powszechnym reżimie zarządu nieruchomością wspólną.

Trzeba zwrócić uwagę, że ustanie *ex lege* albo z mocy umowy ustawowego spółdzielczego reżimu zarządu nieruchomością wspólną w świetle obowiązujących przepisów zostało poważnie ograniczone, gdyż

---

<sup>22</sup> Zob. E. Bończak-Kucharczyk, *op. cit.*, s. 270.

<sup>23</sup> Zob. R. Dzięczek, *Spółdzielnie...*, *op. cit.*, s. 248 i nast.; tenże, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2003, s. 122; por. też K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2001, s. 103.

<sup>24</sup> Zob. E. Bończak-Kucharczyk, *op. cit.*, s. 270.

jest uzależnione od jednomyślności właścicieli lokali. Wystarczy, że jeden właściciel lokalu, zachowawszy członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej, sprzeciwi się zawarciu umowy określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną, by ustawowy reżim spółdzielczy zarządu został utrzymany wbrew woli pozostałych właścicieli lokali.

9. Wskazane wyżej poważne ograniczenie autonomii woli właścicieli lokali pozbawione jest dostatecznego uzasadnienia. Nowelą z dnia 19 grudnia 2002 r. uchylony został art. 25 u.s.m., i to w całości. Uchylenie przepisu ust. 2 art. 25 u.s.m. można by uznać za słuszne<sup>25</sup>, natomiast mechaniczne uchylenie ust. 1 art. 25 u.s.m., który wyrażał, aczkolwiek niejasno, zasadę prymatu woli większości właścicieli lokali zainteresowanych powszechnym reżimem zarządu nieruchomością wspólną, należy ocenić krytycznie. W obowiązującym stanie prawnym obligatoryjność spółdzielczego reżimu zarządu nieruchomością wspólną została ukształtowana zbyt rygorystycznie<sup>26</sup>.

Według ust.1 art. 25 u.s.m., większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według liczby lokali, mogła podjąć uchwałę o przejściu ze spółdzielczego reżimu zarządu nieruchomością wspólną do reżimu powszechnego, określonego w ustawie o własności lokali<sup>27</sup>. Trybunał Konstytucyjny nie

---

<sup>25</sup> Nawet TK, który nie zakwestionował zgodności z Konstytucją przepisu art. 25 ust. 1 u.s.m. (wyrok TK z dnia 29.05.2001 r. K 5/01, OTK 2001, nr 4, poz. 87), uznał, że „[r]acjonalność i celowość istnienia odrębnej spółdzielni zrzeczającej tylko właścicieli lokali w danym budynku lub w budynkach, położonych w obrębie danej nieruchomości, obok spółdzielni, do której należą osoby, zajmujące położone w tym samym budynku lub budynkach lokale na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa najmu może budzić wątpliwości (...)”. Zaznaczył jednak, że ocena zakwestionowanych przepisów pod tym kątem nie jest rzeczą Trybunału Konstytucyjnego.

<sup>26</sup> Trybunał Konstytucyjny rozpatrzy (sprawa K 42/02, połączona z K 6/03 i K 10/03) wnioski grupy posłów o stwierdzenie niezgodności z Konstytucją m. in. art. 1 pkt 21 ustawy z dnia 19.12.2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw w zakresie, w jakim uchylili art. 25 ust. 1 i 3 u.s.m.; zob. też R. K r u p a - D ą b r o w s k a, *Spółdzielnia w roli przymusowego zarządcy. Ubezłasnowolnieni właściciele*, Rzeczpospolita z dnia 16.05.03 r. nr 113, s. C 3.

<sup>27</sup> W kwestii skutków podjęcia przez większość właścicieli lokali uchwały, o której stanowił ust. 1 uchylonego art. 25 u.s.m., wyrażane były rozbieżne opinie, według jednej (E. B o Ń c z a k - K u c h a r c z y k, *op. cit.*, s. 195; K. P i e t r z y k o w s k i, *op. cit.*, s. 100) skutkiem uchwały, o której mowa, byłoby powstanie wspólnoty mieszkaniowej i ustanie

stwierdził niezgodności art. 25 ust. 1 u.s.m. z Konstytucją<sup>28</sup>. W uzasadnieniu wyroku uznał, że chociaż oceniany przepis może nasuwać pewne wątpliwości interpretacyjne, to jednak nie ma podstaw do twierdzenia, że „w sposób nieunikniony prowadzą one w praktyce do nierówności wobec prawa” lub „pokrzywdzenia osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu”.

Większość właścicieli lokali, ustalaną według liczby lokali, należało obliczać – *lege non distinguente* – z uwzględnieniem zarówno lokali wyodrębnionych, jak i niewyodrębnionych, należących do spółdzielni mieszkaniowej (analogicznie do sposobu określenia wielkości wspólnoty mieszkaniowej, która wyznacza ustawowy model zarządu nieruchomością wspólną, zob. art. 19 i 20 u.w.l.)<sup>29</sup>. W przeciwnym bowiem wypadku trzech właścicieli lokali wyodrębnionych mogłoby doprowadzić do wyłączenia spółdzielczego reżimu zarządu nieruchomością wspólną, mimo że spółdzielnia byłaby właścicielem na przykład 1 lokalu wyodrębnionego dla siebie i 10 niewyodrębnionych samodzielnych lokali.

Przepis art. 25 ust. 1 u.s.m. zasługiwał, chociażby ze względu na stanowisko TK, na utrzymanie w mocy z koniecznymi zmianami. Wydaje się, że *de lege ferenda* można rozważyć przyznanie większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości i nie będących członkami spółdzielni mieszkaniowej, kompetencji do podjęcia uchwały o wyłączeniu spółdzielczego reżimu zarządu nieruchomością wspólną oraz ukształtowaniu zarządu na podstawie ustawy o własności lokali. Decyzję właściciele lokali mogliby podjąć w trybie określonym w art. 18a u.w.l., a więc w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza. Większość powinna być obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, gdyż jest to zasadniczy sposób ustalania większości na gruncie przepisów ustawy o własności lokali, określających zasady podejmowania uchwał w sprawach dotyczących zarządu nieruchomością wspólną, naturalnie także z uwzględnieniem udziału spół-

---

spółdzielczego reżimu zarządu nieruchomością wspólną, według innej (R. D z i c z e k, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2002, s. 186) tylko ukształtowanie praw i obowiązków właścicieli stosownie do postanowień art. 12-16 u.w.l.

<sup>28</sup> Zob. wyrok TK z dnia 29.05.2001 r. K 5/01, OTK 2001, nr 4, poz. 87.

<sup>29</sup> Por. E. B o Ń c z a k - K u c h a r c z y k, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle nowych przepisów*, Warszawa 2002, s. 197.

dzielni mieszkaniowej, związanego z własnością tzw. złożonej nieruchomości lokalowej (obejmującej niewyodrębnione lokale). Większość opowiadających się za powszechnym reżimem zarządu nieruchomością wspólną powinni stanowić właściciele lokali, nie będący członkami spółdzielni mieszkaniowej. Pozostawanie właściciela w stosunku członkostwa ze spółdzielnią mieszkaniową należałoby uznać za wyraz woli utrzymania zarządu spółdzielczego.

Gdyby spółdzielnia będąca współwłaścicielem nieruchomości wspólnej została „zdominowana” we wspólnocie mieszkaniowej przez większość właścicieli nie będących członkami spółdzielni, to w wypadku nieprawidłowości działania zarządu (zarządcy) mogłaby, chroniąc interesy własne i jej członków (właścicieli i członków mających spółdzielcze prawa do lokali), żądać na podstawie art. 26 u.w.l. ustanowienia zarządcy przymusowego.

Proponowane wyżej unormowanie obejmowałoby także sytuacje, w których uczestnikami wspólnoty mieszkaniowej stawaliby się właściciele lokali będący członkami spółdzielni mieszkaniowej. Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa w następstwie zmiany reżimu zarządu nieruchomością wspólną, nie będąc współwłaścicielem nieruchomości wspólnej, utraciłaby wpływ na zarząd nieruchomością wspólną, to dla właścicieli lokali – członków spółdzielni, członkostwo traciłoby praktyczne znaczenie<sup>30</sup> (por. art. 4 ust. 2, 4 i 5 u.s.m.). Ustawa mogłaby jednak przyznać spółdzielni mieszkaniowej status zarządcy zarządzającego udziałami właścicieli-członków albo nawet status ich ustawowego przedstawiciela we wspólnocie mieszkaniowej. Przepis art. 1 ust. 3 u.s.m. w obecnym brzmieniu stanowi bowiem, że spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie ustawy mieniem jej członków.

Przedstawione propozycje *de lege ferenda* rozwiązania zapewniłyby zrównanie statusu właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni, bez względu na to, od jakiego podmiotu nabyli własność lokalu i gwarantowałyby wystarczającą ochronę właścicieli-członków spółdzielni oraz osób mających prawa do lokali stanowiących własność spółdzielni, która

---

<sup>30</sup> Na tle uchylonego art. 25 u.s.m. por. E. Bończak-Kucharczyk, *op. cit.*, s. 199.

byłaby tylko jednym z uczestników wspólnoty mieszkaniowej, nie zaś ustawowym zarządcą nieruchomości wspólnej.

**10.** Spółdzielnia ma obowiązek zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy (art. 1 ust. 3). Ten obowiązek zarządzania mieniem członków jest rygorystycznie dookreślony w art. 26 i 27 u.s.m. Nawet bowiem po wyodrębnieniu wszystkich lokali w określonym budynku (budynkach), położonym w obrębie danej nieruchomości i zarazem wyzbyciu się przez spółdzielnię ich własności, spółdzielnia mieszkaniowa, która przestała być współwłaścicielem nieruchomości wspólnej, jest nadal zobowiązana zarządzać „cudzą” nieruchomością wspólną (na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), jeżeli choćby tylko jeden właściciel lokalu jest nadal członkiem spółdzielni, a ustawowy zarząd spółdzielczy nie został wyłączony w trybie umownym (art. 18 ust. 1 u.w.l. w zw. z art. 27 ust. 2 zd. 1 – zob. wyżej pkt 3). Ustawowy spółdzielczy reżim zarządu nieruchomością wspólną wygaśnie *ex lege* dopiero wtedy, gdy ustanie członkostwo ostatniego właściciela lokalu (zob. pkt 8). Od tej chwili do własności lokali będą zastosowane przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 art. 26 u.s.m.

**11.** Przesłanki wygaśnięcia spółdzielczego reżimu zarządu nieruchomościami wspólnymi są określone niejasno. Przepis art. 26 u.s.m. nakazuje stosować przepisy ustawy o własności lokali do lokali wyodrębnionych w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości od chwili ustania członkostwa ostatniego właściciela.

Jak się wydaje, art. 26 ust. 1 u.s.m. nie znajdzie zastosowania, gdy co prawda, własność wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona i żaden z właścicieli lokali nie jest członkiem spółdzielni, ale właścicielem niektórych lokali albo choćby jednego z wyodrębnionych lokali jest spółdzielnia mieszkaniowa, która ustanowiła odrębną własność lokali (lokalu) dla siebie<sup>31</sup>. W takim wypadku spółdzielnia jest bowiem nadal współwłaścicielem nieruchomości wspólnej. Według zaś przepisu art. 27 ust. 2 u.s.m., zarząd

---

<sup>31</sup> Por. jednak E. Bończak-Kucharczyk, *op. cit.*, s. 204.

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 (*lege non distinguente* – wszyscy) nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem jednak art. 26. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się (z wyjątkiem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i ust. 1a, które powinny być stosowane odpowiednio). Wyrażenie „z zastrzeżeniem art. 26” należy rozumieć jako nakaz uwzględnienia art. 26 u.s.m. (a więc zachowania art. 26; por. art. 27 ust. 1 *in fine*). Zastrzeżenie uwzględnienia art. 26 nie poddaje się jednoznacznej interpretacji.

Głoszony jest pogląd, że przepisy ustawy o własności lokali znajdują zastosowanie, gdy żaden z właścicieli wyodrębnionych lokali nie jest członkiem spółdzielni, choćby właścicielem pozostałych, ale wyodrębnionych lokali była spółdzielnia mieszkaniowa, pozostając współwłaścicielem nieruchomości wspólnej<sup>32</sup>. Przepis art. 26 u.s.m. nie rozróżnia bowiem sytuacji, w których wyodrębniono własność wszystkich lokali wyłącznie na rzecz innych podmiotów niż spółdzielnia, i takich, w których spółdzielnia zachowała własność niektórych wyodrębnionych lokali. Zakres zastosowania art. 27 ust. 1 zd. 1 u.s.m. niewątpliwie obejmuje wypadki, w których spółdzielnia jest współwłaścicielem nieruchomości wspólnej z tytułu przysługującego jej udziału w takiej nieruchomości, związanego ze złożoną nieruchomością lokalową (obejmująca lokale niewyodrębnione). Jeżeli natomiast została wyodrębniona własność wszystkich lokali (dla spółdzielni i innych podmiotów), a żaden właściciel nie jest już członkiem spółdzielni, to mimo że spółdzielnia jest współwłaścicielem nieruchomości wspólnej, zastosowanie miałby art. 26 ust. 1 w związku z zastrzeżeniem w art. 27 ust. 2 zd. 1 *in fine*. W takim więc wypadku należałoby stosować przepisy ustawy o własności lokali (art. 26 ust. 1 u.s.m.). Spółdzielnia stałaby się wówczas członkiem wspólnoty mieszkaniowej, a zarząd nieruchomością wspólną podlegałby ogólnemu reżimowi własności lokali.

Przedstawiona interpretacja budzi jednak poważne wątpliwości. Gdyby bowiem spółdzielnia wyodrębniła własność wszystkich, np. 15 lokali: 2 na rzecz członków i 13 dla siebie, a następnie ustałoby członkostwo

---

<sup>32</sup> Tamże, s. 256.



obu właścicieli, to zastosowanie miałby powszechny reżim własności lokali (w szczególności powstałaby wspólnota mieszkaniowa i należałoby stosować przepisy o zebraniu właścicieli). W powyższej hipotetycznej sytuacji spółdzielnia mieszkaniowa miałaby dominującą pozycję we wspólnocie i faktycznie ona decydowałaby swobodnie o wykonywaniu zarządu nieruchomością wspólną. Celowość zastąpienia spółdzielczego reżimu zarządu nieruchomością wspólną reżimem powszechnym byłaby wątpliwa także dlatego, że większość wyodrębnionych dla spółdzielni lokali mogłaby się stać w przyszłości przedmiotem własności członków spółdzielni mieszkaniowej.

Jeżeli więc spółdzielnia, w stanie faktycznym wyżej zarysowanym, przeniosłaby ostatecznie własność wszystkich pozostałych 13 lokali na swych członków, to mimo że większość właścicieli lokali zachowała członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej, obowiązywałby powszechny reżim zarządu nieruchomością wspólną. Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewidują bowiem powrotu do spółdzielczego reżimu zarządu nieruchomością wspólną ani *ex lege*, ani *ex contractu*. W rozważanym stanie faktycznym członkami wspólnoty mieszkaniowej stałoby się właściciele lokali – członkowie spółdzielni, spółdzielnia zaś przestałaby być uczestnikiem wspólnoty. Członkostwo właścicieli lokali traciłoby dla nich praktyczne znaczenie (por. art. 4 ust. 2, 4 i 5 u.s.m.)<sup>33</sup>.

Ze względu więc na godzące w racjonalność prawodawcy konsekwencje rozważanej wyżej wykładni art. 26 ust. 1 u.s.m. należy uznać, że zakres jego stosowania obejmuje tylko takie sytuacje, w których doszło do ustania członkostwa ostatniego właściciela lokalu, a zatem gdy najpierw została wyodrębniona własność wszystkich lokali, a wszystkie lokale wyodrębnione stały się przedmiotem własności innych podmiotów niż spółdzielnia, przy czym przynajmniej niektóre były przedmiotem własności członków spółdzielni i następnie ich członkostwo ustało.

Proponowaną wykładnię art. 26 ust. 1 u.s.m. można wesprzeć argumentacją *a fortiori* opartą na zwrocie „a żaden z właścicieli nie jest członkiem spółdzielni”. Skłania on mianowicie do tego, w kontekście całego interpretowanego unormowania do wniosku *a fortiori*, że żaden z właścicieli nie powinien być członkiem spółdzielni ani tym bardziej spół-

---

<sup>33</sup> Por. E. B o Ń c z a k - K u c h a r c z y k, *op. cit.*, s. 199.

dzielnia mieszkaniową. Wnioski powyższe wzmacnia, jak się wydaje, unormowanie art. 27 ust. 2 u.s.m., według którego 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 (*lege non distinguente* – wszyscy) nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem (tzn. z zachowaniem) art. 26 u.s.m.

Wydaje się więc, że zamieszczone w art. 27 ust. 2 zd. 1 u.s.m. wyrażenie „z zastrzeżeniem art. 26” należy rozumieć w ten sposób, że przepis art. 27 u.s.m. będzie miał nadal zastosowanie, mimo że spółdzielnia nie jest już współwłaścicielem nieruchomości wspólnej (bo wyzbyła się własności wszystkich lokali), ale przynajmniej jeden właściciel lokalu jest nadal członkiem spółdzielni.

Z reguły dochodzić będzie do sukcesywnego wyodrębnienia lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości spółdzielczej. Obowiązujące unormowania poważnie ograniczają autonomię właścicieli lokali. Większość właścicieli lokali wyodrębnionych w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości pozbawiona została możliwości określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną nawet wówczas, gdy nie są członkami spółdzielni, a spółdzielnia nie jest już współwłaścicielem nieruchomości wspólnej. Do utrzymania ustawowego spółdzielczego reżimu zarządu nieruchomością wspólną wystarczy zachowanie członkostwa przez jednego właściciela i jego sprzeciw wobec propozycji zawarcia umowy o określenie zasad zarządu (art. 18 ust. 1 u.wł. w zw. z art. 27 ust. 2 zd. 2 u.s.m.).

**12.** Przepis art. 26 ust. 2 u.s.m. uzupełnia ogólny reżim własności lokali, będąc niemal dosłownym powtórzeniem art. 4 ust. 4 zd. 2 u.s.m. Według obu unormowań właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Przepis art. 4 ust. 4 zd. 2 u.s.m. takim obowiązkiem obciąża właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni, ale podlegających spółdzielczemu reżimowi własności lokali.

Przepis art. 26 ust. 2 u.s.m. określa natomiast obowiązki właścicieli lokali podlegających już ogólnemu reżimowi własności lokali po wyjściu z reżimu spółdzielczego, jeżeli korzystanie przez nich z lokali wymaga korzystania z nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni<sup>34</sup>. Opłaty należne spółdzielni z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, obciążające właścicieli lokali nie podlegających już spółdzielczemu reżimowi własności lokali (art. 26 ust. 2 u.s.m.), powiększają ich wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. art. 12 ust. 2 i 14 u.w.l.). Jest ona bowiem tak usytuowana, że korzystanie z niej wymaga korzystania z nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej.

Ustawa o własności lokali i przepisy prawa spółdzielczego nie zawierały przepisów, które normowałyby uczestniczenie właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących własność spółdzielni, a przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu. Podejmowane próby rozstrzygnięcia wyłaniających się na tym tle zagadnień prawnych nie dawały zadowalających rezultatów<sup>35</sup>.

**13.** Ponieważ w ustawowym spółdzielczym reżimie zarządu nieruchomościami wspólnymi nie stosuje się przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej (art. 27 ust. 3 u.w.l.), pojawia się wątpliwość co do zakresu podmiotów ponoszących odpowiedzialność za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej. W myśl bowiem art. 17 u.w.l., za zobowiązania, o których mowa, w powszechnym reżimie zarządu nieruchomością wspólną odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, zaś każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w nieruchomości wspólnej. Wyłączenie stosowania przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej rozciąga się także na postanowienie art. 17 u.w.l. o nieograniczonej odpowiedzialności wspólnoty mieszkaniowej, bo wspólnota mieszkaniowa w okresie trwania ustawowego spółdzielczego reżimu zarządu nieruchomością wspólną w sensie

---

<sup>34</sup> Por. M. Wrzolek-Romańczuk, *Zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych*, Palestra 2003, nr 1-2, s. 29.

<sup>35</sup> Zob. L. Myczkowski, *Własność budynków i lokali oraz inne prawa rzeczowe w praktyce*, Warszawa 2000, s. 158 i nast.

prawnym nie istnieje. Należy więc uznać, że nieograniczoną odpowiedzialność za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej ponosi spółdzielnia mieszkaniowa, sprawująca w trybie ustawowym zarząd nieruchomością wspólną. Można jednak twierdzić, że stosowanie art. 17 u.w.l. nie zostaje wyłączone w spółdzielczym reżimie zarządu nieruchomością wspólną w takim zakresie, w jakim przepis ten stanowi o indywidualnej odpowiedzialności właścicieli lokali stosownie do wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Członek spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli za jej zobowiązania (art. 19 § 3 p.s.). Właściciele lokali zarówno członkowie spółdzielni, jak i tym bardziej właściciele nie pozostający w stosunku członkostwa nie ponoszą zatem odpowiedzialności za zobowiązania spółdzielni. Jedni i drudzy powinni natomiast odpowiadać za zobowiązania dotyczące ich wspólnego mienia (nieruchomości wspólnej), bez względu na rodzaj zdarzenia prawnego, z którego zobowiązanie powstało. Przepis art. 17 u.w.l. nie rozróżnia bowiem zobowiązań zaciągniętych bezpośrednio przez samych właścicieli i innych zobowiązań dotyczących nieruchomości wspólnej, w tym zaciąganych przez zarządcę, którym w omawianym wypadku z mocy ustawy jest spółdzielnia mieszkaniowa<sup>36</sup>. W literaturze omawiana kwestia nie została jednoznacznie rozstrzygnięta<sup>37</sup> (zob. też p. 4).

**14.** Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie normuje sposobu przejścia z ustawowego zarządu spółdzielczego do reżimu zarządu powszechnego (wspólnotowego) określonego w ustawie o własności lokali.

Wydaje się więc, że analogicznie należy w omawianych wypadkach stosować unormowania ustawy o własności lokali<sup>38</sup>. Na podstawie art. 40 u.w.l., stosowanego przez analogię, spółdzielnia mieszkaniowa powin-

---

<sup>36</sup> J. Ignatowicz, *op. cit.*, s. 71, uznał, że każdy właściciel lokalu odpowiada za „swoją” część zobowiązania bez względu na to, kto je zaciągnął „pod warunkiem, że dana czynność prawna została ważnie dokonana”.

<sup>37</sup> R. Dziczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2003, s. 245, komentując przepis art. 27 u.s.m., wykluczył stosowanie całego art. 17 u.w.l. do odrębnej własności lokali powstałej w ramach działalności prowadzonej przez spółdzielnię mieszkaniową, natomiast E. Bończak-Kucharczyk, *op. cit.*, s. 268 wśród przepisów, które obowiązują w spółdzielniach mieszkaniowych, wskazuje art. 17 u.w.l., i to bez żadnych ograniczeń.

<sup>38</sup> Por. R. Dziczek, *op. cit.*, s. 244 i 256.

na powiadomić właścicieli lokali o zmianie sposobu zarządzania nieruchomością wspólną i ponoszenia jego kosztów. Ma obowiązek również udostępnić właścicielom ewidencję kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów i rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej (prowadzoną uprzednio na podstawie art. 29 ust.1 u.w.l. w zw. z art. 27 ust. 2 u.s.m.). Do czasu uregulowania tych spraw spółdzielnia mieszkaniowa powinna sprawować zarząd nieruchomością wspólną na zasadach zarządu zleconego przez właścicieli lokali osobie prawnej (*per analogiam* art. 33 w zw. z art. 40 ust. 2 u.w.l.). W wypadku czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, spółdzielnia-zarządca powinna uzyskać zgodę wszystkich właścicieli lokali tworzących wspólnotę małą (art. 199 k.c. w zw. z art. 19 u.w.l.) albo we wspólnotach dużych zgodę właścicieli wyrażoną w uchwale udzielającej zarazem pełnomocnictwa do dokonania takiej czynności (art. 22 u.w.l. w zw. z art. 31 u.w.l.). Tryb podejmowania uchwał określa art. 23 u.w.l. W razie braku zgody wymaganej większości spółdzielnia mogłaby żądać rozstrzygnięcia przez sąd w trybie określonym w art. 24 u.w.l.

Jeżeli duża wspólnota mieszkaniowa, która powstała na podstawie art. 26 ust. 1 u.s.m., nie powołałaby zarządu albo nie powierzyłaby zarządu osobie fizycznej lub prawnej w trybie umowy (art. 18 ust. 1 u.w.l.), każdy właściciel mógłby dochodzić ustanowienia przez sąd zarządcy przymusowego (art. 26 ust. 1 u.w.l.). Gdyby i w tym trybie nie została uregulowana kwestia zarządu, spółdzielnia mieszkaniowa najpóźniej w ciągu dwóch lat od powstania wspólnoty mieszkaniowej na podstawie art. 26 u.s.m. powinna wystąpić na drogę sądową o ustanowienie zarządcy przymusowego (*per analogiam* art. 26 ust. 2 u.w.l.).

**15.** Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w obecnym brzmieniu bez dostatecznego uzasadnienia nadmiernie ogranicza autonomię woli właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni, zainteresowanych bezpośrednim wpływem na zarząd nieruchomością wspólną poprzez korporacyjną strukturę wspólnoty mieszkaniowej. Obligatoryjność spółdzielczego reżimu zarządu nieruchomościami wspólnymi właścicieli lokali została ukształtowana zbyt rygorystycznie. Brakuje jednak również podstawy prawnej umownego zastąpienia wspólnoty mieszkaniowej oraz wspólnotowego (powszechnego) reżimu zarządu nieruchomością wspólną

– spółdzielnią administrująco-mieszkaniową i alternatywnym spółdzielczym reżimem zarządu.

Spółdzielcze prawo mieszkaniowe wymaga korekt, które uwzględniłyby opinię członków spółdzielni, właścicieli przymusowo wykonujących prawo własności lokali w spółdzielczym reżimie prawnym i oceny formułowane w doktrynie prawniczej. Nowelizacje nie powinny być dokonywane doraźnie, pod wpływem ideologicznych lub populistycznych nacisków, powinny natomiast w każdym razie czynić zadość wymogom przyzwoitej legislacji, której niedostatek w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych jest szczególnie widoczny.