

Uchwała z dnia 26 listopada 2008 r., III CZP 100/08

Sędzia SN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

Sędzia SN Gerard Bieniek (sprawozdawca)

Sędzia SN Marian Kocon

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej "N.C." w S. przeciwko Radosławowi M. o zapłatę, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 26 listopada 2008 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Łodzi postanowieniem z dnia 4 lipca 2008 r.:

"Czy w sytuacji, kiedy nie zostały wyodrębnione lokale mieszkalne, a zarząd nieruchomością wspólną, w odniesieniu do lokali wyodrębnionych, powierzony został określonemu podmiotowi na podstawie umowy zawartej na czas określony w trybie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.), to czy po wygaśnięciu tej umowy o sprawowaniu zarządu (wobec upływu czasu na jaki została zawarta) do zarządu nieruchomością wspólną stosuje się przepis art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) o zarządzie powierzonym?"

podjął uchwałę:

W przypadku wygaśnięcia stosunku prawnego powstałego na podstawie umowy powierzającej zarząd nieruchomością wspólną, stanowiącą współwłasność spółdzielni mieszkaniowej, osobie fizycznej lub prawnej, do zarządu nieruchomością wspólną stosuje się art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.).

Uzasadnienie

W dniu 4 grudnia 2003 r. powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa zawarła z pozwanymi umowę o ustanowieniu i przeniesieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. W umowie postanowiono, że zarząd nieruchomością wspólną będzie wykonywany na podstawie przepisów rozdziału 3 i 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: "u.w.l."), do czasu określenia sposobu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną w osobnej umowie sporządzonej do 31 grudnia 2004 r. Od dnia 1 grudnia 2005 r. na podstawie uchwały właścicieli lokali zarządzanie nieruchomością wspólną przejął "Z.Z.N.W.", spółka z o.o. w W. Ustalono, że ostatnie lokale w tym budynku zostały wyodrębnione w 2006 r. W okresie od stycznia do listopada 2005 r., tj. w okresie po wygaśnięciu umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną, a przed zawarciem nowej umowy o zarządzanie w dniu 1 grudnia 2005 r., czynności związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną wykonywała powodowa Spółdzielnia, która wystąpiła o zasądzenie od pozwanych kwoty 1608,40 zł z tytułu zwrotu kosztów tego zarządu. Jako podstawę prawną roszczenia wskazano przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Sąd Rejonowy powództwo oddalił. Uznał, że powodowa Spółdzielnia była zobowiązana na podstawie art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm. – dalej: "u.s.m.") wykonywać zarząd nieruchomością wspólną jako zarząd powierzony, co najmniej do dnia 1 grudnia 2005 r., kiedy zarząd powierzono innemu podmiotowi. Rozpoznając apelację Sąd Okręgowy przedstawił Sądowi Najwyższemu na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. do rozstrzygnięcia zagadnienia prawne o treści sformułowanej na wstępie uchwały.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje: (...)

Udzielenie odpowiedzi na przedstawienie zagadnienie prawne wymaga zarysowania zasad zarządzania nieruchomością wspólną, gdy spółdzielnia mieszkaniowa pozostaje jej współwłaścicielem. Na tle przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mogą zachodzić istotne różnice w sytuacji prawnej zarówno lokali położonych w tym samym budynku jak i osób uprawnionych do zajmowania tych lokali. W szczególności lokale mogą być przedmiotem praw spółdzielczych lub przedmiotem odrębnej własności przysługującej spółdzielni albo podmiotom będącym jej członkami lub niebędącym członkami spółdzielni. Taki stan

rzeczy stwarza konieczność rozstrzygnięcia, jakie są zasady zarządu nieruchomością wspólną w razie przysługiwania odrębnej własności lokali podmiotom będącym lub niebędącymi członkami spółdzielni, a w pozostałym zakresie – przysługiwania praw do lokali niewyodrębnionych spółdzielni mieszkaniowej.

W potencjalnej kolizji mogły tu występować dwie ustawy, określające swoiste reżimy zarządu nieruchomością wspólną: ustawa o własności lokali i ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Ustawodawca w art. 27 u.s.m. rozstrzygnął o wyborze spółdzielczego reżimu zarządu nieruchomością wspólną, w którym spółdzielnia sprawuje taki zarząd z mocy ustawy, tak jak zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej wyłączną własność. Wprawdzie stosownie do art. 27 ust. 1, w zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, co *prima facie* mogłoby sugerować poddanie omawianej sfery stosunków unormowaniom ustawy o własności lokali, jednak zakres stosowania przepisów o zarządzie nieruchomością wspólną określa nie ust. 1, lecz ust. 2 tego artykułu, rozstrzygający o bardzo ograniczonym stosowaniu odpowiednich przepisów ustawy o własności lokali.

Oznacza to, że w spółdzielniach mieszkaniowych w zasadzie nie mają zastosowania te przepisy ustawy o własności lokali, które dotyczą zarządu nieruchomością wspólną, a w tym te które regulują funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej, powołanej głównie po to, aby właściciele lokali mogli sprawnie zarządzać nieruchomością wspólną. Wyłączenie stosowania tych przepisów ustawy o własności lokali jest w spółdzielniach mieszkaniowych zrozumiałe, gdyż w innym przypadku dochodziłoby do stosowania dwóch procedur dotyczących zarządzania tą samą nieruchomością – procedur właściwych dla spółdzielni i właściwych dla wspólnoty mieszkaniowej. (...)

Zgodnie z art. 27 ust. 2 zdanie drugie u.s.m., 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 stosuje się odpowiednio. Podstawowe znaczenie w budowaniu systemu zarządu nieruchomością wspólną, której współwłaścicielką jest spółdzielnia mieszkaniowa, ma art. 27 ust. 2 zdanie pierwsze, rozstrzygający, 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., choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Odwołanie do art. 18 ust. 1 u.w.l. oznacza, że właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej.

W związku z treścią art. 27 ust. 2 warto zwrócić uwagę, że w nauce prawa podkreśla się, iż sformułowanie tego przepisu wskazującego na wykonywanie zarządu "jak zarządu powierzonego" jest wadliwe, gdyż powierzenie zarządu następuje na podstawie umowy, tymczasem spółdzielnia mieszkaniowa jest uprawniona i zobowiązana do sprawowania zarządu *ex lege*. Ustawowe źródło wykonywania zarządu nieruchomością wspólną powoduje, że nie zachodzi potrzeba zawierania umowy w przedmiocie zarządzania nieruchomością.

W literaturze dostrzega się dwie możliwości rozumienia odesłania do stosowania art. 18 ust. 1 u.w.l. Według jednej, odwołanie do tego przepisu jedynie nawiązuje do sprawowania przez spółdzielnię zarządu takiego jak zarząd powierzony, natomiast nie pozwala na umowne powierzanie zarządu osobie fizycznej albo prawnej (art. 18 ust. 1 *in fine*). Według drugiej, którą należy uznać za prawidłową, współwłaściciele mogą zawrzeć umowy określające sposób zarządu nieruchomością wspólną.

Wykonywanie zarządu przez spółdzielnię staje się aktualne po wyodrębnieniu i przeniesieniu na członka spółdzielni własności pierwszego lokalu w budynku, natomiast zakończenie wykonywania takiego 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 dnia 22 lipca 2005 r., czyli w czasie wykonywania przez powodową Spółdzielnię czynności zarządzania nieruchomością wspólną. 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. W końcu

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.

Przechodząc do rozważenia skutków wygaśnięcia stosunku prawnego powstałego na podstawie umowy w przedmiocie powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej, należy zauważyć, że art. 27 ust. 2 u.s.m. wyraża generalną zasadę wykonywania zarządu na podstawie ustawy, po ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu w budynku, należącym dotychczas w całości do spółdzielni mieszkaniowej; sytuacjami wyjątkowymi są przypadki, w których spółdzielnia pozostaje współwłaścicielką nieruchomości wspólnej, lecz nie sprawuje czynności zarządu. W art. 27 ust. 2 można zatem upatrywać istotnego znaczenia systemowego, ponieważ zestawienie przepisów ujętych w zdaniach 1 i 2 tego artykułu pozwala wnioskować, że zasadą jest wykonywanie zarządu przez spółdzielnię, a wyjątkiem sprawowanie go przez inny podmiot na podstawie umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l. Takie ukształtowanie normatywnych reguł zarządu uzasadnia tezę, że w braku podstaw do przyjęcia, iż zachodzi ważne powierzenie wykonywania zarządu przez podmiot inny niż spółdzielnia, trzeba poprzestać na zasadzie, zgodnie z którą zarząd nieruchomością wspólną wykonuje spółdzielnia.

Stwierdzenie to dotyczy nie tylko chwili wyodrębniania lokali, lecz także późniejszego ustania związania umową powierzającą zarząd osobie fizycznej lub prawnej, w art. 27 ust. 2 bowiem nie zostało zawarte żadne zastrzeżenie ograniczające sprawowanie przez spółdzielnię zarządu *ex lege* jedynie do czasu zawarcia pierwszej umowy w przedmiocie powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej (art. 18 ust. 1 u.w.l.). Inaczej mówiąc, z powołanych regulacji nie wynika, by model wykonywania zarządu *ex lege* przez spółdzielnię mieszkaniową definitywnie, "bezwrotnie" przestawał być aktualny w razie zawarcia umowy powierzającej zarząd nieruchomością wspólną podmiotom wskazanym w art. 18 ust. 1 u.w.l. Takie rozwiązanie byłoby zresztą niepraktyczne, niedostosowane do realiów współdziałania współwłaścicieli nieruchomości wspólnej.

W braku omawianego ograniczenia należy przyjąć, że w każdym przypadku, w którym zarząd nie jest sprawowany na podstawie umownego powierzenia go podmiotowi prawa (art. 18 ust. 1 u.w.l.), zastosowanie znajduje reguła o wykonywaniu zarządu przez spółdzielnię mieszkaniową. Za tym wnioskiem

przemawia także treść art. 27 ust. 2 zdanie pierwsze, stosownie do którego "zarząd (...) jest wykonywany przez spółdzielnię". Użycie czasu teraźniejszego wskazuje na permanentność (stałość) zasady zarządzania nieruchomością wspólną przez spółdzielnię, która ustępuje jedynie w sytuacji powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej (art. 27 ust. 2 zdanie drugie u.s.m. w związku z art. 18 ust. 1 u.w.l.) lub w okolicznościach unormowanych w art. 24¹ u.w.l. albo – definitywnie – w razie wyodrębnienia wszystkich lokali, z chwilą utraty członkostwa spółdzielni przez ostatniego z właścicieli lokali. Wszystkie te wyłączenia są wprost określone w art. 27 ust. 2, skoro więc z niego nie wynika, że zawarcie umowy w przedmiocie powierzenia zarządu definitywnie wyklucza powrót do wykonywania zarządu przez spółdzielnię, trzeba przyjąć, że w razie ustania stosunku prawnego nawiązanego umową, zastosowanie znajduje omawiany przepis, kreujący podstawę prawną wykonywania przez spółdzielnię *ex lege* zarządu nieruchomością wspólną.

Nie bez znaczenia jest także fakt, że z natury umownego powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej (art. 18 ust. 1 w związku z art. 27 ust. 2 u.w.l.) wynika, iż może to być powierzenie czasowe. Sama umowa może ustanawiać terminowy stosunek prawny, a niezależnie od tego z różnych przyczyn może nastąpić ustanie tego stosunku (wypowiedzenie umowy, śmierć osoby fizycznej lub ustanie bytu prawnego osoby prawnej, którym powierzono wykonywanie zarządu itd.). Należy więc założyć, że wprowadzając w art. 27 ust. 2 zdanie pierwsze zasadę wykonywania zarządu przez spółdzielnię, ustawodawca przewidywał, iż powierzenie umowne może nie trwać aż do zajścia zdarzeń opisanych w art. 24¹ lub art. 26. W konsekwencji, dążąc do ukształtowania szczelnego systemu zarządzania nieruchomością wspólną, prawodawca musiał liczyć się z perspektywą wywodzenia z art. 27 ust. 2 wniosku, że zarząd jest wykonywany przez spółdzielnię w każdym przypadku braku podstaw do sprawowania zarządu przez inne podmioty.

Prezentowany pogląd wspierają także argumenty odwołujące się do wyników językowej i systemowej wykładni art. 27. Stanowcze brzmienie art. 27 ust. 2 ("zarząd jest wykonywany") pozwala z jednej strony wnioskować, że spółdzielni *ex lege* powierzane jest wykonywanie zarządu (spółdzielnia jest uprawniona do jego wykonywania), z drugiej zaś nakazuje wnosić, że wykonywanie zarządu nieruchomością wspólną stanowi obowiązek spółdzielni. Z tego punktu widzenia pogląd, że w razie wygaśnięcia umowy w przedmiocie powierzenia zarządu spółdzielnia przestaje być *ex lege* uprawniona do jego sprawowania, oznaczałby

jednocześnie, iż spółdzielnia staje się wolna od obowiązku wykonywania czynności zarządu nieruchomością wspólną. Takiego stanowiska nie można zaaprobować m.in. z tej przyczyny, że w świetle przepisów ustawy wykluczony jest taki stan rzeczy, w którym po ustaniu zarządu nawiązanego umową (np. wskutek upływu czasu lub wypowiedzenia), żaden podmiot nie byłby na podstawie art. 27 ust. 2 zobowiązany do jego wykonywania. Byłoby to nie do pogodzenia z gospodarczą funkcją nieruchomości wspólnej, która musi być stale zdatna do użytku w celu zapewnienia współwłaścicielom normalnego korzystania z lokali. (...)

Proponowana interpretacja umożliwi sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną, a jednocześnie ma istotne znaczenie gwarancyjne dla właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni, pozwala im bowiem oczekiwać, że w odniesieniu do nieruchomości wspólnej, mimo wygaśnięcia umowy, będą podejmowane czynności zarządu pozwalające na gospodarcze wykorzystanie tej nieruchomości.

Pogląd o powrocie do wynikającego *ex lege* obowiązku wykonywania zarządu przez spółdzielnię pozwala także uniknąć przerwy w systemie zarządzania nieruchomością wspólną, która byłaby nie do przyjęcia ze względu na znaczenie tej nieruchomości dla normalnego korzystania z lokali i związaną z tym konieczność sprawnego, nieprzerwanego wykonywania czynności zarządu nieruchomością. Obserwacja praktyki wskazuje, że właściciele wyodrębnionych lokali – także wtedy, gdy tworzą wspólnotę mieszkaniową – niejednokrotnie nie podejmują żadnych czynności związanych z potrzebą zarządu rzeczą wspólną.

Interpretacja art. 27 ust. ustawy zmierzającej do zbudowania konstrukcji szczelnego systemu zarządzania nieruchomością wspólną (albo *ex lege* przez spółdzielnię, albo w sposób określony w art. 18 ust. 1 u.w.l.) zapewnia ciągłość wykonywania zarządu, także w razie ustania umownej podstawy do zarządzania nieruchomością wspólną.

Z tych względów podjęto uchwałę, jak wyżej.