

Sygn. akt II Ca 1227/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 8 listopada 2017 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tomasz Sobieraj (spr.)
Sędziowie:	SO Sławomir Krajewski SO Agnieszka Tarasiuk - Tkaczuk
Protokolant:	sekr. sądowy Anna Grądzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 listopada 2017 roku w S.

sprawy z wniosku **I. W.**

z udziałem **E. A., D. A., J. A., M. B., K. B., H. C., M. C., C. K., A. K., E. Ł., J. Ł., I. M., M. M., E. M., A. M., M. K., M. P. (1), M. P. (2), W. J., K. S., M. S., L. S., W. S., A. Ś., D. W., J. W., M. W., M. Z., A. Z., Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.**

o wyznaczenie zarządcy rzeczą wspólną

na skutek apelacji uczestnika Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 8 września 2016 roku, sygn. akt II Ns 3971/15

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od uczestnika Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. na rzecz wnioskodawcy I. W. kwotę 240 (dwieście czterdzieści) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSO Sławomir Krajewski SSO Tomasz Sobieraj SSO Agnieszka Tarasiuk-Tkaczuk

Sygn. akt II Ca 1227/17

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 08 września 2016 roku Sąd Rejonowy Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecin w sprawie z wniosku I. W. o wyznaczenie zarządcy rzeczą wspólną:

I. ustanowił dla nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) zarządcę przymusowego w osobie D. F., prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą (...) w S. przy ulicy (...), NIP (...);

II. powierzył zarządcy obowiązek i nadał uprawnienie do kierowania wspólnotą mieszkaniową w sprawach związanych z administrowaniem nieruchomością oraz do reprezentowania wspólnoty na zewnątrz a także w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami, wszystkie te czynności w zakresie zwykłego zarządu, a ponad ten zakres

jedynie za zgodą wspólnoty wyrażoną w uchwale właścicieli lokali; nadto zarządca przymusowy winien niezwłocznie doprowadzić do zwołania zebrania ogółu właścicieli lokali celem podjęcia zaprotokołowanej notarialnie uchwały w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną bądź też w sprawie zmiany osoby zarządcy;

III. ustalił wynagrodzenie zarządcy na kwotę 0,70 złotych za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej miesięcznie, płatne przez właścicieli poszczególnych lokali – wyodrębnionych i niewyodrębnionych – w wysokości zgodnej z zajmowaną przez nich powierzchnią, w formie zaliczek płatnych z góry do 10 - go dnia każdego miesiąca;

IV. zasądził od uczestniczki postępowania Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. na rzecz wnioskodawcy kwotę 257 złotych tytułem kosztów postępowania;

V. ustalił, że pozostali uczestnicy ponoszą koszty postępowania we własnym zakresie.

### ***Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:***

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. prowadziła przedsięwzięcie deweloperskie na nieruchomości położonej przy ulicy (...) w S., objętej księgą wieczystą (...). Na nieruchomości tej wybudowała budynek wielorodzinny, podpiwniczony, dwusegmentowy, cztero- i pięciokondygnacyjny z dwoma klatkami schodowymi, którymi nadano numery 75A i 75B. W ramach prowadzonego przedsięwzięcia Spółdzielnia podpisywała z osobami zainteresowanymi kupnem lokali umowy deweloperskie. W umowach tych wskazywano, że nabywca lokalu stworzy wraz z właścicielami pozostałych lokali wyodrębnionych i dotychczasowym właścicielem lokali niewyodrębnionych położonych w budynku, wspólnotę mieszkaniową na zasadach określonych w ustawie o własności lokalu. W umowach zawierano nadto zapis, że nabywca wyraża zgodę, aby zarząd nieruchomością wspólną był wykonywany przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) do dnia ustanowienia przez Wspólnotę nowego zarządu zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

Po zawarciu umów deweloperskich i zakończeniu inwestycji, Spółdzielnia podpisywała z nabywcami umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali.

W pierwszej umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży zawartej w dniu 28 października 2013 roku (rep. A nr 7167/2013) z A. M. i M. P. (2) strony ustaliły, że zarząd nieruchomością wspólną będzie wykonywany zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Strony powierzyły pierwszy zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) na okres 5 lat licząc od dnia zawarcia umowy. Ponadto strony zgodnie oświadczyły, że po upływie okresu pięcioletniego zarząd sprawowany przez Spółdzielnię ulega automatycznego przedłużeniu na okres kolejnych pięciu lat chyba, że Spółdzielnia powiadomi stronę kupującą o rezygnacji ze sprawowania zarządu nieruchomością wspólną na dwa miesiące przed upływem pierwszego pięcioletniego okresu.

W kolejnych umowach wprowadzano zapisy, w których wskazywano, że w umowie z dnia 28 października 2013 roku rep. A 7167/2013 ustalono, że zarząd nieruchomością wspólną będzie wykonywany zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokalu.

Wnioskodawca zawierając umowy ze Spółdzielnią był przekonany, że powstanie wspólnota mieszkaniowa i że nieruchomość będzie zarządzana jako wspólnota.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) sprawując funkcję zarządu nieruchomością nie stosuje przepisów ustawy o własności lokali m.in. dotyczących sprawozdawczości, sporządzenia projektu planu gospodarczego, zwoływania zebrań.

Większość właścicieli lokali uważa, że zarządzająca nieruchomością Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) nie wywiązuje się należycie za swoich obowiązków.

D. F. będąc licencjonowanym zarządcą nieruchomości wyraziła wolę podjęcia się zarządzania nieruchomością wspólną przy ulicy (...) i objęcia funkcji zarządcy przymusowego, proponując wynagrodzenie według stawki 0,70zł/m<sup>2</sup>.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż wniosek oparty o treść art. 26 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2015 roku, poz. 1892) zasługiwał na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy wskazał, iż stan faktyczny w niniejszej sprawie pozostawał niesporny w zakresie treści zawieranych umów, choć dokonana przez Sąd ich wykładnia doprowadziła do rezultatów odmiennych niż twierdzenia podnoszone zarówno przez wnioskodawcę jak i przez uczestniczkę postępowania – Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w S.. Istota sporu koncentrowała się wokół podstawy prawnej działania Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. jako zarządcy nieruchomości objętej wnioskiem.

Po przywołaniu treści art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2013 roku, poz. 1222 ze zm.) Sąd Rejonowy wskazał, że spółdzielnia jest swoistym quasi-zarządcą umownym i nie musi zawierać w aktach notarialnych przewłaszczenia lokali zapisu w tym zakresie. Zarząd powierniczy spółdzielni mieszkaniowej jest ustawowym usankcjonowaniem faktu, że spółdzielnia mieszkaniowa jest korporacją osób, które zakładając ją lub przystępując do niej, zawierają umowę (statut), według której kształtują swe prawa i obowiązki, w tym w zakresie zarządzania wspólnymi nieruchomościami (a zatem także sposób zorganizowania uprawnień poszczególnych organów spółdzielni, obligatoryjnych i fakultatywnych).

Skoro w przepisie zawarto stwierdzenie, że ma on zastosowanie także do właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni, to wydaje się, 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. Taka wykładnia art. 27 ust. 2 ustawy pozwala uniknąć dualizmu zasad zarządu nieruchomościami stanowiącymi współwłasność spółdzielni mieszkaniowych, co bez wątpienia było celem ustawodawcy, jak również zrealizować drugi cel, którym była ochrona interesów członków spółdzielni mieszkaniowej posiadających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych. Istnienie dwóch różnych reżimów zarządu nieruchomościami stanowiącymi współwłasność spółdzielni mieszkaniowych prowadziłyby także do bezpodstawnego różnicowania sytuacji prawnej zarówno właścicieli lokali, jak i członków spółdzielni posiadających prawa spółdzielcze jedynie w zależności od tego, kiedy i przez kogo został wyodrębniony pierwszy lokal w budynku, a więc uzależniałby ich sytuację prawną od okoliczności przypadkowej i niemającej znaczenia materialnoprawnego

Sąd Rejonowy nie podzielił zapatrywania prezentowanego przez wnioskodawcę, jakoby odejście od regulacji art. 27 ust. 2 ustawy uzasadniał fakt, iż Spółdzielnia prowadziła przedsięwzięcie deweloperskie na rzecz osób nie będących członkami Spółdzielni. Żaden przepis ustawy nie pozwala na przyjęcie takiego różnicowania. Do zadań zaś spółdzielni określonych w art. 1 ust. 1 ustawy należy nie tylko budowanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali (pkt 3) ale także budowa i sprzedaż lokali w ogólności (pkt 5), co m.in. może odbywać się poprzez zawieranie umów deweloperskich. Nie ma podstaw prawnych do tego aby w tym wypadku odstępować od zasad zarządu nieruchomością wspólną określonych w art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Niemniej jednak, wprowadzenie przez ustawodawcę obligatoryjnego modelu zarządzania nieruchomościami stanowiącymi współwłasność spółdzielni i członków a także osób niebędących członkami - autonomicznego reżimu spółdzielczego - nie oznacza, że nie jest możliwe klasyczne zastosowanie zasady swobody umów z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali do zarządzania nieruchomościami lokalowymi powstałymi z zasobów spółdzielni mieszkaniowych. Wymaga to jednak spełnienia dwóch warunków: po pierwsze, umowa taka musi być podpisana przez wszystkich właścicieli lokali w danej nieruchomości; po drugie umowa wymaga formy aktu notarialnego. Taką możliwość potwierdził także Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z 28 października 2010 roku, SK 19/2009, LexisNexis nr (...) (OTK-A 2010, nr 8, poz. 83).

Podzielając w pełni przedstawione stanowisko, konsekwentnie Sąd Rejonowy uznał, że na podstawie takiej umowy można zarząd nieruchomością wspólną powierzyć również spółdzielni mieszkaniowej, która tym samym wykonuje go już nie na podstawie ustawowej (art. 27 ust. 2 zd. 1 ustawy), lecz na podstawie tej umowy, w reżimie określonym w tej umowie i w ustawie o własności lokali (z powstaniem wspólnoty mieszkaniowej - art. 6 i 17 ustawy, z

przejdziem do praw i obowiązków określonych w tej ustawie - art. 12-16 oraz z odpowiednim zastosowaniem przepisów dotyczących ustawowych reguł zarządzania określonych w ustawie o własności lokali lub Kodeksie cywilnym i Kodeksie postępowania cywilnego, w przypadku braku unormowań umownych - art. 33 ustawy).

Sąd Rejonowy podniósł, iż kluczową zatem dla rozstrzygnięcia zasadności niniejszego wniosku była kwestia tego czy Spółdzielnia Mieszkaniowa wykonuje swoje obowiązki w ramach ustawowego modelu określonego w art. 27 ust. 2 ustawy czy też zarząd taki został jej powierzony stosownie do art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. W pierwszym wypadku, wniosek należałoby oddalić ponieważ stosowanie art. 26 ustawy o własności lokali byłoby w takiej sytuacji wyłączone, w drugim zaś – mielibyśmy do czynienia z oczywistym nie wypełnianiem przez zarząd swoich obowiązków wynikających z ustawy o własności lokali.

Rozpoznając niniejszą sprawę, Sąd nie miał wątpliwości, iż treść składanych zarówno w umowach deweloperskich jak i umowach o ustanowieniu odrębnej własności lokali oświadczeń woli wskazywała na wolę powierzenia Spółdzielni zarządu na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z konsekwencjami w zakresie stosowania przepisów tejże ustawy w całości.

Po pierwsze – gdyby przyjmować, tak jak uważała Spółdzielnia, że sprawowanie przez nią zarządu oparte jest wyłącznie na art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w ogóle nie dochodziłoby do powstania wspólnoty do czasu wyodrębnienia własności ostatniego lokalu (art. 27 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Powstaje zatem pytanie, w jakim celu w umowach deweloperskich zawierano zapisy o tym, iż powstanie wspólnota mieszkaniowa właścicieli lokali oraz właściciela lokalu niewyodrębnionych. Nie sposób racjonalnie wyjaśnić sensu owego zapisu przy przyjęciu, że zamiarem stron było aby Spółdzielnia sprawowała zarząd ustawy na podstawie art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Po drugie – w pierwszej umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu wyraźnie wskazano, że zarząd nieruchomością powierzony jest Spółdzielni Mieszkaniowej na podstawie tejże umowy. Co więcej, w kolejnych umowach odwoływano się do powierzenia takiego zarządu w pierwszej umowie. Zapisy w sposób jednoznaczny wskazują, że doszło do umownego powierzenia zarządu Spółdzielni. Gdyby miał to być obligatoryjny zarząd o jakim mowa w art. 27 ust. 2 ustawy wprowadzanie takich zapisów byłoby zbędne a bynajmniej należałoby poprzestać na stwierdzeniu, że zarząd taki będzie sprawowany na podstawie ustawy, a nie że, „strony powierzają taki zarząd niniejszą umową”.

Po trzecie – prezentowany pogląd o odejściu od obligatoryjnego zarządu wzmacniają w zupełności dalsze zapisy umów. W ocenie Sądu nie da się bowiem z koncepcją zarządu przymusowego obligatoryjnego pogodzić zapisu, że zarząd został powierzony Spółdzielni na okres 5 lat, przed upływem których Spółdzielnia może zrezygnować ze sprawowania takiego zarządu. Jeżeli miałby to być obligatoryjny zarząd powierzony, Spółdzielnia nie mogłaby z niego zrezygnować dopóki nie wyodrębni własności ostatniego lokalu.

Reasumując, w ocenie Sądu jednoznaczna wykładnia literalna zapisów umów pozwala na przyjęcie, iż w pierwszej umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali zawartej w formie aktu notarialnego właściciele powierzyli zarząd osobie prawnej w postaci Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. korzystając z możliwości jaką dawała im, wskazana w art. 27 ust. 2 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, możliwość stosowania art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Tak umowy te rozumiał wnioskodawca, który wyjaśnił, że był przekonany, że zostanie utworzona wspólnota i stosowane będą przepisy ustawy o własności lokali.

Nie ulega zaś wątpliwości Sądu, iż Spółdzielnia, będąc zobowiązana do stosowania przepisów ustawy o własności lokali, nie prowadzi ewidencji pozaksięgowej kosztów oraz zaliczek i rozliczeń z tytułu tych zaliczek, nie składa rocznego sprawozdania ze swojej działalności, nie zwołuje zebrań ogółu właścicieli lokali. Powyższe daje podstawę do stwierdzenia, iż spełniona została przesłanka do ustanowienia zarządcy przymusowego bez potrzeby odwołania się do pozostałych stawianych dotychczasowemu zarządów zarzutów związanych z uchybieniami w utrzymywaniu nieruchomości wspólnej.

Dlatego też Sąd Rejonowy orzekł jak w punkcie I – III sentencji. Zarządcą przymusowym ustanowiona została osoba wskazana we wniosku. Żaden z uczestników postępowania nie wniósł zastrzeżeń co do wskazanej osoby. Niektórzy uczestnicy nie zgadzali się z wnioskiem, jednakże nie wskazywali aby właściwszym było ustanowienie zarządcą innej osoby. Osoba ta zgodziła się zostać zarządcą przymusowym oraz zaproponowała wynagrodzenie, które mieści się w zakresie przeciętnych, powszechnie znanych, stawek rynkowych. Jest to zarządca o ugruntowanej pozycji na rynku, sprawujący zarząd w kilkunastu wspólnotach mieszkaniowych na terenie S..

W punkcie II Sąd Rejonowy określił zakres uprawnień zarządy, który to zakres jest zasadniczym powtórzeniem uprawnień zarządu wynikających z przepisów ustawy o własności lokalu. Sąd wskazał, iż uczestnicy postępowania muszą mieć jednakże na względzie, iż zarządca przymusowy zasadniczo ustanawiany jest przejściowo w celu unormowania określonego patologicznego stanu rzeczy, który stał się podstawą jego ustanowienia. W interesie właścicieli lokali jest aby doszło do niezwłocznego zwołania zebrania ogółu właścicieli, na którym powinna zostać podjęta uchwała w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną bądź też w sprawie powierzenia zarządu na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy innej osobie fizycznej bądź prawnej.

W punkcie III Sąd Rejonowy ustalił wynagrodzenie zarządcy na podstawie złożonej oferty. Wskazana stawka, biorąc pod uwagę pracochłonność samych czynności związanych z przejmowaniem zarządzania nieruchomości po innym podmiocie mieści się, w ocenie Sądu, w racjonalnych granicach.

W punkcie IV Sąd Rejonowy zasądził od uczestniczki postępowania koszty na rzecz wnioskodawcy na podstawie art. 510 § 1 k.p.c. uznając, iż ich interesy były sporne, a uwzględniony został wniosek wnioskodawcy.

Apelację od powyższego postanowienie wywiódł uczestnik Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. i zaskarżając postanowienie w całości wniosła o jego zmianę i oddalenie wniosku w całości oraz o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za I instancję. Ewentualnie wniesiono o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucono naruszenie:

- 1) art. 27 ust. 2 zdanie drugie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że przepis ten pozwala na umowne powierzenie zarządu osobie fizycznej albo prawnej (art. 18 ust. 1 in fine) i odejście przez to od określonego w art. 27 ust. 1 zdanie pierwsze ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ustawowego modelu zarządzania nieruchomością wspólną przez spółdzielnię mieszkaniową,
- 2) art. 27 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez jego niezastosowanie i błędne przyjęcie przez sąd pierwszej instancji, iż zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) nie miał charakteru zarządu ex lege,
- 3) art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali poprzez jego błędne zastosowanie,
- 4) art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali poprzez błędne przyjęcie, że pomiędzy uczestniczką Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w S. i wnioskodawcą oraz pozostałymi uczestnikami doszło do zawarcia umowy określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną położoną w S. przy ul. (...),
- 5) art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali w zw. z art. 27 ust. 2 zdanie drugie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 27 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez ich błędną wykładnię polegającą na tym, że nawet w wypadku przyjęcia, że zarząd nieruchomością wspólną położoną w S. przy ul. (...) został uczestniczce powierzony na podst. art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, to okoliczność ta implikuje powstanie wspólnoty mieszkaniowej, a do zarządu nieruchomością wspólną stosuje się przepisy ustawy o własności lokali

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od uczestnika Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji w granicach wyznaczonych wnioskami stron przeprowadził pełne postępowanie dowodowe konieczne dla rozstrzygnięcia sprawy, dopuszczone dowody poddał ocenie mieszczącej w granicach wyznaczonych dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c. i w oparciu o tak zgromadzony i oceniony materiał dowodowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuje za własne. Sąd Okręgowy dokonał także właściwej subsumpcji ustalonego stanu faktycznego do norm prawa materialnego stanowiących podstawę rozstrzygnięcia w badanej sprawie.

Przeciwko prawidłowości rozstrzygnięcia zawartego w zaskarżonym wyroku nie mogą przemawiać zarzuty zawarte w apelacji.

Na wstępie wskazać trzeba, że w badanej sprawie wnioskodawca wniósł na podstawie art. 26 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali o ustanowienie zarządcy przymusowego nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). W ocenie wnioskodawcy sprawująca zarząd nieruchomością wspólną Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. nie wypełnia swoich obowiązków oraz narusza zasady prawidłowej gospodarki. Istota sporu w niniejszej sprawie koncentrowała się jednakże wokół kwestii podstawy prawnej działania Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S., jako zarządcy nieruchomości, której dotyczył przedmiotowy wniosek.

Biorąc pod uwagę powyższe, wbrew zarzutom apelacji, jako prawidłowe należy uznać ustalenie Sądu Rejonowego, zgodnie z którym zarząd sprawowany przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w S. winien być traktowany jako zarząd wykonywany na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

W pierwszej kolejności wskazać trzeba, że po wydaniu orzeczenia przez sąd pierwszej instancji doszło do zmiany stanu prawnego, w tym także do brzmienia art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ten w brzmieniu obowiązującym do dnia 8 września 2017 roku stanowił, że: Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio”. Obecnie przepis ten brzmi Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio”.

Powyzsza zmiana stanu prawnego nie może jednak prowadzić do odmiennych wniosków prawnych niż przyjęte przez sąd pierwszej instancji.

W świetle przywołanych wyżej przepisów nie ulega wątpliwości, iż ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadza przymusowy zarząd powierniczy spółdzielni mieszkaniowej, która z mocy ustawy zarządza nieruchomości, w której jest właścicielem lub współwłaścicielem.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 listopada 2008 roku, III CZP 100/08 oznacza to, że w zasadzie nie mają w spółdzielniach mieszkaniowych zastosowania te przepisy ustawy o własności lokali, które dotyczą zarządu nieruchomością wspólną, a w tym procedura funkcjonowania 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 mielibyśmy do czynienia ze stosowaniem dwóch procedur dotyczących zarządzania tą samą nieruchomością - procedur właściwych dla spółdzielni i procedur właściwych dla wspólnoty mieszkaniowej. Prowadziłoby to do sytuacji, kiedy na ten sam temat dwa różne ciała mogłyby podjąć różne decyzje, co z kolei stałoby się przyczyną chaosu i mogłoby w ogóle sparaliżować zarządzanie nieruchomością. Aby do tego nie doszło należało wybrać, które procedury stosowane będą w spółdzielni mieszkaniowej po pojawieniu się tam innych, niż spółdzielnia właścicieli lokali. Wybrane więc zostały procedury spółdzielcze i takie przede wszystkim procedury przewidują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Jednakże, jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy, z utrwalonego poglądu orzecznictwa i judykatury wynika, że ten przymusowy ustrój ustawowy może być wolą właścicieli zmieniony na ustrój umowny, albowiem odwołanie w art. 27 ust. 2 zd. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali 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.

Jak wskazał zaś Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 5 lutego 2015 roku wydanego w sprawie o sygn. K 60/13 - art. 27 ust. 2 zdanie drugie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyłącza stosowanie przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną w wypadkach, gdy nieruchomość ta stanowi współwłasność spółdzielni mieszkaniowej oraz właścicieli lokali wyodrębnionych, którzy niekoniecznie są członkami tej spółdzielni. Wyjątkiem w tym zakresie jest jednak odpowiednie stosowanie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, umożliwiającego współwłaścicielom umowne określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności powierzenie zarządu osobie fizycznej albo prawnej. Skoro bowiem art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dwukrotnie odwołuje się do art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, według którego 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, to uznać trzeba, że ustawodawca dopuszcza możliwość umownej zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do reżimu ustawowego wynikającego z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Podzielając w pełni takie stanowisko, konsekwentnie należy uznać, że na podstawie takiej umowy można zarząd nieruchomością wspólną powierzyć również spółdzielni mieszkaniowej, która tym samym wykonywałaby go już nie na podstawie ustawowej (art. 27 ust. 2 zd. 1 ustawy), lecz na podstawie tej umowy, w reżimie określonym w ustawie o własności lokali (z powstaniem wspólnoty mieszkaniowej - art. 6 i 17 ustawy o własności lokali z przejściem do praw i obowiązków określonych w tej ustawie - art. 12-16, bez jakiegokolwiek modyfikacji wynikającej z komentowanej ustawy oraz z odpowiednim zastosowaniem przepisów dotyczących ustawowych reguł zarządzania określonych w ustawie o własności lokali lub Kodeksie cywilnym i Kodeksie postępowania cywilnego, w przypadku braku unormowań umownych - art. 33 ustawy o własności lokali

Sąd Okręgowy wziął pod uwagę, że obecna treść art. 27 ust. 2 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie odsyła wprost do odpowiedniego stosowania art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali i z tego względu można byłoby mieć wątpliwość, czy w aktualnym stanie prawnym możliwe byłoby w drodze umowy lub uchwały właścicieli lokali wprowadzenie umownego sposobu zarządu nieruchomością wspólną podlegającą przepisom o spółdzielniach mieszkaniowych, jednak jest oczywiste, że przepisy te nie mają mocy wstecznej i tym samym do oceny wcześniej dokonanych czynności prawnych zastosowanie mają przepisy obowiązujące w dacie ich dokonania.

Jak wynika zaś z prawidłowo poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń - Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. prowadziła przedsięwzięcie deweloperskie na nieruchomości położonej przy ulicy (...) w S.. Po zawarciu umów deweloperskich i zakończeniu inwestycji, Spółdzielnia podpisywała z nabywcami umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali.

W pierwszej umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży zawartej w dniu 28 października 2013 roku (rep. A nr 7167/2013) z A. M. i M. P. (2) strony ustaliły, że zarząd nieruchomością wspólną będzie wykonywany zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Strony powierzyły pierwszy zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) na okres 5 lat licząc od dnia zawarcia umowy. Ponadto strony zgodnie oświadczyły, że po upływie okresu pięcioletniego zarząd sprawowany przez Spółdzielnię ulega automatycznego przedłużeniu na okres kolejnych pięciu lat chyba, że Spółdzielnia powiadomi stronę kupującą o rezygnacji ze sprawowania zarządu nieruchomością wspólną na dwa miesiące przed upływem pierwszego pięcioletniego okresu. W kolejnych umowach wprowadzano zapisy, w których wskazywano, że w umowie z dnia 28 października 2013 roku rep. A 7167/2013 ustalono, że zarząd nieruchomością wspólną będzie wykonywany zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

Z powyższych postanowień umownych jednoznacznie wynika zatem, iż w zawieranych umowach deweloperskich, jak i umowach ustanawiających odrębną własność lokali i przenoszących prawo własności lokali strony ustaliły, iż zarząd nieruchomością wspólną będzie sprawowany zgodnie z wyżej wymienioną ustawą o własności lokali. Decydujące znaczenie ma fakt, w pierwszej umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu wskazano, że zarząd nieruchomością będzie wykonywany zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, natomiast dopiero w zdaniu drugim wskazano, że pierwszy zarząd na okres pięciu lat zostanie powierzony Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.. Taka treść nie pozostawia wątpliwości, że wolą stron było ukształtowanie zarządu nieruchomością jako zarządu powierzonego umownie w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, przy czym pierwszy zarząd miał być wykonywany przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w S.. W przypadku zaś przyjęcia, iż zarząd miałby mieć charakter obligatoryjny (art. 27 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) wprowadzenie takich zapisów byłoby zbędne. Co więcej zarząd ten został powierzony Spółdzielni na okres 5 lat, przed upływem których Spółdzielnia mogła zrezygnować ze sprawowania tego zarządu. W przypadku zaś zarządu powierzonego ex lege Spółdzielnia nie mogłaby z tej funkcji zrezygnować aż do czasu wyodrębnienia własności ostatniego lokalu.

Tym samym w analizowanej sprawie należało przyjąć, iż składając oświadczenia w umowach deweloperskich, jak i umowach o ustanowienie odrębnej własności lokali wolą było powierzenie spółdzielni zarządu na podstawie art. 18 ust 1 ustawy o własności lokali ze wszystkimi wynikającymi z tego skutkami..

W konsekwencji spółdzielnia została zobowiązana do stosowania przepisów wyżej ustawy, a zatem do prowadzenia ewidencji pozaksięgowej kosztów oraz zaliczek i rozliczeń z tytułu tych zaliczek, składania rocznego sprawozdania ze swojej działalności oraz zwoływania zebrań ogółu właścicieli lokali, z czego jednakże się nie wywiązuje pozostając w błędnym przekonaniu o braku konieczności stosowania w stosunku do sprawowanego przez nią zarządu przepisów ustawy o własności lokali. Powyższe staje się zatem podstawą do ustanowienia zarządcy przymusowego w trybie art. 26 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Tak argumentując i nie znajdując podstaw do zmiany zaskarżonego orzeczenia, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. apelację uczestnika jako niezasadną w całości oddalił, o czym orzekł w punkcie 1. postanowienia.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto w punkcie 2. postanowienia, na podstawie art. 520 § 2 k.p.c., zgodnie z którym jeżeli uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników. Wnioskodawca przed sądem drugiej instancji był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego i z tego tytułu poniósł wydatki w postaci jego wynagrodzenia. Wysokość należnego wynagrodzenia pełnomocnika wnioskodawcy ustalono na kwotę 240 złotych na podstawie § 5 pkt 7 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 roku, poz. 1800). Taką też kwotę Sąd Okręgowy zasądził od uczestnika Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. na rzecz wnioskodawcy w punkcie 2. postanowienia.

SSO Sławomir Krajewski SSO Tomasz Sobieraj SSO Agnieszka Tarasiuk – Tkaczuk