

Dr hab. Piotr Zakrzewski, prof. nadzw.

**Opinia w przedmiocie sprawowania przez syndyka masy upadłości zarządu
wierzycelnościami przysługującymi spółdzielni mieszkaniowej wobec
członków spółdzielni i osób niebędących członkami spółdzielni, o których
mowa w art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach
mieszkaniowych oraz środkami, będącymi w dyspozycji spółdzielni w związku
z wnoszeniem tych opłat**

I. Uwagi wstępne

Z dniem ogłoszenia upadłości majątek upadłego staje się masą upadłości, która służy zaspokojeniu wierzycieli upadłego. W skład masy upadłości wchodzi majątek należący do upadłego w dniu ogłoszenia upadłości oraz nabyty przez upadłego w toku postępowania upadłościowego, z wyjątkami określonymi w przepisach art. 61-62 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo Upadłościowe (dalej pr.up.)¹. Z chwilą ogłoszenia upadłości zarząd nad majątkiem upadłego wchodzącego do masy upadłości sprawuje syndyk (art. 173 pr.up.). W myśl art. 75 pr.up. z chwilą ogłoszenia upadłości upadły traci prawo zarządu oraz możliwość korzystania z mienia wchodzącego w skład masy upadłości.

W przypadku upadłości spółdzielni mieszkaniowej art. 63 ust. 1 pkt. 1 pr.up. w zw. z art. 831 § 1 pkt. 10 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1460, z późn. zm.) ustanawia istotny wyjątek przewidujący wyłączenie z masy upadłości wierzycelności przysługujących spółdzielni mieszkaniowej wobec członków spółdzielni i osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo własność lokalu, z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 15

¹ Dz. U. z 2020 r. Poz. 1228.

grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej u.sm)², jak również środki, będące w dyspozycji spółdzielni w związku z wnoszeniem tych opłat, chyba że wierzytelność egzekwowana powstała w związku z wykonaniem przez wierzyciela zobowiązań, które miały być zaspokojone z opłat, o których mowa w art. 4 tej ustawy.

Na tle przytoczonych wyżej przepisów rysuje się zagadnienie prawne, które wyraża się w pytaniu, czy wierzytelnościami przysługującymi spółdzielni mieszkaniowej wobec członków spółdzielni i osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo własność lokalu, z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 u.sm oraz środkami, będącymi w dyspozycji spółdzielni w związku z wnoszeniem tych opłat, zarządza syndyk upadłości, czy zarząd upadłej spółdzielni mieszkaniowej?

Wyłączeniu z masy upadłości podlegają także wierzytelności spółdzielni mieszkaniowej wobec najemców spółdzielczych lokali mieszkalnych, które przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową były mieszkaniami przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej, spółki Skarbu Państwa lub innej państwowej jednostki organizacyjnej (art. 63 ust. 1 pkt. 1 pr.up. w zw. z art. 831 § 4 k.p.c.). W związku z tym uwagi zawarte w opinii będą odnosić się także do tego przypadku.

II. Cel nowelizacji art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c. kodeksu postępowania cywilnego

W piśmiennictwie w ślad za uzasadnieniem projektu legislacyjnego, który wprowadził art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c. do kodeksu postępowania cywilnego wskazuje się na cel tej regulacji. Andrzej Marciniak (w: *Kodeks postępowania cywilnego. Tom IV. Komentarz. Art. 730–10951*, red. prof. dr hab. Andrzej Marciniak, Warszawa, 2020, art. 831, nb. 10; zob. także Wiśniewski, w: *Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz. Art. 730–1217*, red. prof. dr hab. Janusz Jankowski, Warszawa, 2019, art. 831, nb. 26) przedstawia go następująco: „Ograniczenia egzekucji przewidziane w art. 831 § 1 pkt 10 k.p.c. wprowadzone zostały ustawą z 25.7.2017 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1596) mają na celu ochronę członków spółdzielni i osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo własność lokalu, przed egzekucją prowadzoną przeciwko spółdzielni jako dłużnikowi. Przed wejściem w życie wymienionych ograniczeń egzekucja przeciwko spółdzielni jako dłużnikowi mogła być prowadzona z wierzytelności przysługujących

² Dz. U. z 2018 r. poz. 845 i 1230 oraz z 2019 r. poz. 1309.

spółdzielni od jej członków z tytułu opłat za tzw. media (np. prąd, woda, gaz). Powodowało to zaległości płatnicze spółdzielni wobec dostawców tych mediów, których negatywne skutki w postaci „odcięcia od mediów” odczuwali mieszkańcy zasobów mieszkaniowych spółdzielni, pomimo tego, że regulowali terminowo swoje należności. Wyłączenie spod egzekucji prowadzonej przeciwko spółdzielni wierzytelności i sum wymienionych w art. 831 § 1 pkt 10 k.p.c. ma zapobiec takim skutkom (por. uzasadnienie projektu ustawy z 25.7.2017 r. – Druk sejmowy VII kadencji, Nr 1624)”.

W kontekście przedmiotu opinii warto zauważyć, że celem wspomnianej nowelizacji kodeksu postępowania cywilnego było jedynie wykluczenie sytuacji, w której środki pieniężne członków i innych osób wnoszone na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, w której położone są ich lokale będą przeznaczane na zaspokojenie wierzycieli i nie będą służyć pokrywaniu wspomnianych kosztów przez zaspokojenie roszczeń ich dostawców. **Celem tej nowelizacji** nie było natomiast przesądzenie, że zarząd nad tymi środkami sprawuje zarząd upadłej spółdzielni mieszkaniowej. Jest to istotna okoliczność, którą należy uwzględnić przy formułowaniu ostatecznej konkluzji stanowiącej odpowiedź na postawione wyżej zagadnienie.

Przyjąć należy, że te same cele, co art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c. realizuje art. 61 ust. 1 pkt. 1 pr.up. w zw. z art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c. z tą różnicą, że dotyczy on przypadku, tzw. egzekucji generalnej, jaką jest upadłość, a nie egzekucji syngularnej realizowanej w oparciu o przepisy kodeksu postępowania cywilnego (zob. P. Pogonowski, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, Warszawa, 2007, s. 104).

III. Zawężenie wyłączenia spod egzekucji syngularnej

Artykuł 831 § 1 pkt. 10 in fine k.p.c. **zawęża** jednak w istotny sposób **wyłączenie spod egzekucji** cywilnoprawnej wierzytelności przysługujących spółdzielni mieszkaniowej wobec członków spółdzielni i osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo własność lokalu, z tytułu opłat z art. 4 u.s.m, jak również środków, będących w dyspozycji spółdzielni w związku z wnoszeniem tych opłat. Jeżeli wierzytelność wierzyciela skierowana wobec spółdzielni powstała w związku z wykonaniem przez wierzyciela na rzecz spółdzielni zobowiązań, z których wynikało utrzymanie i eksploatacja nieruchomości spółdzielni, to taka wierzytelność wierzyciela będzie mogła

zostać egzekwowana z opłat i środków, o których mowa w art. 4 u.sm. *Olczak-Dąbrowska* (w: *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Art. 506–1217. Tom II*, red. dr hab. Tomasz Szanciło, Warszawa, 2019, art. 831 nb. 10) w tym kontekście stwierdza: „Wyjątek stanowi sytuacja, w której wierzytelność egzekwowana powstała w związku z wykonaniem przez wierzyciela zobowiązań, które miały być zaspokojone z opłat, o których mowa w art. 4 u.sm, czyli np. z tytułu świadczonych usług komunalnych, sprzedaży mediów (ciepła woda, ogrzewanie).”

W pewnym ograniczonym więc zakresie wyłączone spod egzekucji cywilnoprawnej nie jest zatem mienie opisane w art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c. W wąskim – podmiotowo i przedmiotowo określonym zakresie – **mienie to nadaje się do egzekucji cywilnoprawnej**, jeżeli zaspokojenia w drodze egzekucji domaga się wierzyciel, którego wierzytelność powstała w związku z jego obligacyjnym obowiązkiem zapewnienia utrzymania i eksploatacji nieruchomości spółdzielni. Taki wierzyciel może domagać się więc egzekucji cywilnoprawnej z mienia, o którym mowa w art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c.

IV. Zawężenie wyłączenia spod egzekucji uniwersalnej

Przechodząc na grunt przepisów o upadłości i podejmując analizę, które składniki mienia upadłego nie stanowią masy upadłości należy zauważyć, co następuje. W myśl art. 61 ust. 1 pkt. 1 pr.up. nie wchodzi w skład masy upadłości mienie wyłączone spod egzekucji, a zatem m.in. mienie, o którym mowa w art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c. Ponieważ jednak egzekucji cywilnoprawnej podlega mienie z art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c. w przypadku dochodzenia wierzytelności wierzyciela, która pozostawała w związku z jego świadczeniami stanowiącymi wykonanie umowy ze spółdzielnią, które to świadczenia przyjmowały postać czynienia starań, itp. na rzecz utrzymania i eksploatacji nieruchomości spółdzielni, to w tym zakresie **mienie z art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c. w zw. z art. 61 ust. 1 pkt. 1 pr.up. wchodzi w skład masy upadłości**. Oznacza to, że syndyk upadłości może sięgnąć do środków, o których mowa w art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c. w zw. z art. 61 ust. 1 pkt. 1 pr.up., aby zaspokoić tylko te wierzytelności wierzyciela, o których była mowa.

Konkludując nie ulega się wątpliwości, że w tym zakresie – tj. zaspokojenia opisanych rodzajów wierzytelności syndyk sprawuje zarząd nad mieniem opisany w art. 61 ust. 1 pkt. 1 pr.up. w zw. z art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c., ponieważ w tych ściśle wyznaczonych ramach

mienie to wchodzi w skład masy upadłości. Pomimo tego tylko pewne kategorie wierzycieli i pewne rodzaje wierzytelności mogą być zaspokojone przez syndyka z tych składników masy upadłości.

Powyższa analiza wskazuje, że w ograniczonym zakresie – rozumianym jako przypadek dochodzenia przez pewne kategorie wierzycieli zaspokojenia ściśle określonego rodzaju wierzytelności – **zarząd mieniem**, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1 pr.up. w zw. z art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c. **sprawuje syndyk**.

Powyższa wykładnia przepisów zawężających wyłączenie spod egzekucji generalnej mienia, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1 pr.up. w zw. z art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c. nie odpowiada na jeszcze jedno kluczowe pytanie, mianowicie w jakim momencie i w jakim rozmiarze wierzytelność o opłaty oraz odpowiadające im środki stają się składnikiem masy upadłości zarządzanej przez syndyka? W przypadku egzekucji syngularnej odpowiedź na to pytanie wydaje się prostsza, mianowicie z chwilą wszczęcia przez wierzyciela należącego do pewnego kręgu wierzycieli dysponującego wierzytelnością pewnego rodzaju mienie, o którym mowa w art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c. zaczyna podlegać egzekucji.

Innymi słowy rozpoczęcie przez wierzyciela egzekwowania swojej wierzytelności powoduje z tą chwilą skutek w takiej postaci, że mienie, o którym mowa w art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c. w rozmiarze niezbędnym do zaspokojenia wierzyciela zaczyna podlegać egzekucji. W tym przypadku łatwiej jest skonkretyzować dochodzoną przez wierzyciela wierzytelność, a tym samym przesądzić moment i wielkość mienia, o którym mowa w art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c., które stanie się przedmiotem egzekucji.

W przypadku egzekucji generalnej trzeba zwrócić uwagę na kilka trudności, które sprawiają, że udzielenie odpowiedzi na postawione pytanie staje się bardziej skomplikowane. Przede wszystkim art. 61 ust. 1 pkt. 1 pr.up. w zw. z art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c. będzie miał zastosowanie nie do jednego, ale kilku wierzycieli, którzy świadczą usługi w związku z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Sam proces powstawania takich wierzytelności jest dynamiczny i dokonuje się z udziałem syndyka, który w myśl art. 173 pr.up. zarządza tymi nieruchomościami stanowiącymi składnik masy upadłości. Syndyk zawiera i rozwiązuje umowy z dostawcami wspomnianych usług. Usługi wierzycieli są świadczone w sposób stały, a opłaty członków i innych osób wnoszone są sukcesywnie,

ponieważ są to świadczenia okresowe. W efekcie mamy do czynienia z wierzytelnościami wymagalnymi (na dany dzień), niewymagalnymi i przyszłymi. Dodać tu trzeba, że powstawanie tych wierzytelności oraz napływ opłat służących ich pokryciu (art. 4 u.s.m.) wykracza poza ramy czasowe i cel funkcjonowania masy upadłości.

W tej sytuacji odpowiedź na pytanie, kiedy i w jakim rozmiarze wierzytelności dostawców wspomnianych usług są wierzytelnościami „egzekwowanymi” (por. art. 831 § 1 pkt. 10 in fine k.p.c.) nie jest prosta. Jest to jednak pytanie kluczowe, ponieważ w momencie oraz w rozmiarze, w którym te wierzytelności są wierzytelnościami „egzekwowanymi” następuje z mocy prawa skutek w postaci przejścia mienia, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1 pr.up. w zw. z art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c. do masy upadłości z tym zastrzeżeniem, że będzie mogło ono być wykorzystane przez syndyka w sposób określony w art. 4 u.s.m., tj. na pokrycie określonych tam wydatków.

Ze względu na wykładnię językową, systemową i funkcjonalną przyjąć trzeba, że wierzytelności dostawców usług stają się wierzytelnościami „egzekwowanymi”, jeżeli zwracają się oni do syndyka będącego stroną zawieranych z nimi umów (art. 173 pr.up.) z żądaniem zapłaty w dowolnej formie, czyli już od chwili ich wymagalności. Dochodzi wówczas do egzekwowania przysługującej wierzycielom wierzytelności od syndyka. Syndyk w myśl art. 343 ma obowiązek zaspokoić takich wierzycieli. Z tą chwilą (moment wymagalności wierzytelności) z mocy prawa mienie, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1 pr.up. w zw. z art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c. staje się składnikiem masy upadłości.

Skoro wierzytelności dostawców usług stają się „egzekwowanymi” w chwili ich wymagalności, co ma ten skutek, że mienie, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1 pr.up. w zw. z art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c. staje się składnikiem masy upadłości, to zarząd spółdzielni nie może nigdy domagać się od członków i innych osób wnoszenia opłat i zarządzać odpowiadającymi im środkami.

Powstaje pytanie, w jakiej wielkości mienie, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1 pr.up. w zw. z art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c. staje się wówczas masą upadłości? Cel i przeznaczenie tego mienia jest jednoznacznie określone w art. 4 w zw. z art. 54¹ u.s.m. – należy je przeznaczyć na zaspokojenie wszystkich przeszłych, aktualnych i przyszłych wierzytelności dostawców usług. Mając na uwadze względy funkcjonalne należy się

opowiedzieć za tym, że całość tego mienia staje się składnikiem masy upadłości zarządzanej przez syndyka, które jednak może być przez syndyka wykorzystane w celu spłaty należności dostawców usług. Pozostali wierzyciele spółdzielni nie mogą być zaspokojeni w oparciu o ten majątek. Przedstawiona powyżej wykładnia dotycząca wejścia mienia, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1 pr.up. w zw. z art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c. w skład masy upadłości nie wyczerpuje jeszcze szerszej kwestii, jaką jest zarządzanie opłatami i odpowiadającymi im środkami przez syndyka. Zagadnienie to będzie rozwinięte w pkt. V opinii.

V. Odpowiednie stosowanie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do spółdzielni mieszkaniowych w upadłości

Z art. 54¹ ust. 1 u.sm wynika, że ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się w sposób odpowiedni do spółdzielni mieszkaniowych w upadłości. Oznacza to, że mocą decyzji ustawodawcy przepisy te należy stosować odpowiednio, tzn. wprost, z modyfikacjami lub nie stosować ich wcale. W celu rozstrzygnięcia, z którą z tych trzech możliwości mamy do czynienia należy posłużyć się wykładnią systemową i funkcjonalną.

Postępowanie upadłościowe ma służyć zaspokojeniu wierzycieli ze środków uzyskanych z likwidacji majątku wchodzącego w skład masy upadłościowej (zob. m.in. art. 306, 308, 311 pr.up.). W skład masy upadłości wchodzi także nieruchomości, w których położone są lokale członków spółdzielni oraz i osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo własność lokalu. Także te nieruchomości podlegają zbyciu w celu spieniężenia masy upadłości, o czym wyraźnie jest mowa w art. 16, 17¹⁸ u.sm. Kwestią drugorzędną w tym kontekście pozostaje, że zbycie nieruchomości należących do spółdzielni w stanie upadłości może wywołać skutek w postaci przekształcenia *ex lege* spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu oraz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo najmu lokalu (art. 16, 17¹⁸ u.sm). Członkowie i inne osoby zachowują także w trakcie upadłości spółdzielni roszczenia o zawarcie umów przeniesienia własności lokalu (art 54¹ ust. 2 u.sm).

Zanim jednak nastąpi zbycie nieruchomości upadłego przez syndyka w celu ich spieniężenia i zaspokojenia wierzycieli w oparciu o pozyskane ze sprzedaży środki pieniężne są one przedmiotem zarządu, czyli czynności prawnych i faktycznych odnoszących się do

nieruchomości w toku normalnej eksploatacji oraz sytuacjach nietypowych (zob. art. 75, 173 pr.up., art. 54¹ ust. 1 w zw. z art. 1 ust. 3 u.sm). W myśl jednak art. 61 ust. 1 pkt. 1 pr.up. w zw. z art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c. mienie wskazane w tych przepisach nie wchodzi w skład masy upadłości. Dochodzić może zatem do bezpodstawnych prób przeforsowania wykładni, która zakłada, że zarząd nieruchomościami sprawuje syndyk, ale wierzytelności przysługujące spółdzielni z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 u.sm, jak również środki, będące w dyspozycji spółdzielni w związku z wnoszeniem tych opłat nie są składnikiem masy upadłości. Powoduje to, że otwartą staje się wówczas sprawa sprawowania zarządu nad tymi wierzytelnościami i zgromadzonymi środkami pieniężnymi. Innymi słowy mamy do czynienia z przypadkiem, w którym **zasadą jest zarząd nieruchomością sprawowany przez syndyka**, ale pozornie może się wydawać, że nie jest jasne – ze względu na treść art. 61 ust. 1 pkt. 1 pr.up. w zw. z art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c. – kto sprawuje **niewielką część zarządu nieruchomości** wyrażającą się w pobieraniu od członków i innych osób opłat z art. 4 u.sm oraz gospodarowaniu nimi.

Przypomnieć należy na wstępie, że celem wprowadzonego do kodeksu postępowania cywilnego art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c., a tym samym celem art. 61 ust. 1 pkt. 1 pr.up. w zw. z art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c. jest uniknięcie sytuacji, w której opłaty z art. 4 u.sm wnoszone przez członków na utrzymanie i eksploatację nieruchomości będą wykorzystane na zaspokajanie wierzycieli upadłego i nastąpi narastanie zaległości pieniężnych wobec dostawców mediów, itp. Cel ten zostanie zrealizowany także wówczas, gdy zarząd w zakresie pobierania i gospodarowania opłatami z art. 4 u.sm sprawować będzie syndyk.

Podjmując próbę wykładni językowej art. 61 ust. 1 pkt. 1 pr.up. w zw. z art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c. w zw. z art. 1 ust. 7, art. 54¹ ust. 1 u.sm i art. 48 ustawy z 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (dalej pr.spółdz)³ można przytoczyć nietrafną ich interpretację, która przewiduje, że skoro sporne mienie spółdzielni nie wchodzi w skład masy upadłości, to zarząd nad nim sprawuje zarząd spółdzielni. Oznaczałaby taka wykładnia, że nie tylko zarząd spółdzielni miałby prawo pobierać od członków i innych osób wierzytelności z art. 4 w zw. z art. 54¹ ust. 1 u.sm oraz gospodarować nimi, ale także – kierując się obowiązkiem wynikającym z art. 4 w zw. z art. 54¹ ust. 1 u.sm – wybrać podmioty zewnętrzne, które będą świadczyły usługi zapewniające eksploatację i utrzymanie nieruchomości. Jednak taka

³ T.j. Dz. U. z 2020 r. Poz. 275, 568, 695.

wykładnia przywołanych przepisów pozostaje w sprzeczności z art. 75, 173 pr.up., art. 54¹ ust. 1 w zw. z art. 1 ust. 3 u.sm, z których wynika bezsprzecznie, że za zarząd nieruchomości, w tym także wybór podmiotów odpowiedzialnych za świadczenie usług zapewniających eksploatację i utrzymanie nieruchomości odpowiada syndyk. Nieruchomość jest bowiem składnikiem masy upadłości, którą zarządza syndyk. Nie można przyjąć takiej wykładni rozszerzającej art. 61 ust. 1 pkt. 1 pr.up. w zw. z art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c. w zw. z art. 1 ust. 7, art. 54¹ ust. 1 u.sm i art. 48 pr.spółdz, która zakłada szerokie ramy sprawowania zarządu opłatami i odpowiadającymi im środkami pieniężnymi przez zarząd spółdzielni, bo **prowadzi to do sprzeczności** z jednoznaczną dyspozycją wynikającą z art. 75, 173 pr.up., art. 54¹ ust. 1 w zw. z art. 1 ust. 3 u.sm. Wykładnię przepisów, tj. art. 61 ust. 1 pkt. 1 pr.up. w zw. z art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c. w zw. z art. 1 ust. 7, art. 54¹ ust. 1 u.sm i art. 48 pr.spółdz, która prowadzi **do sprzeczności z innymi przepisami**, tj. art. 75, 173 pr.up., art. 54¹ ust. 1 w zw. z art. 1 ust. 3 u.sm należy **odrzuć**.

Artykuł 61 ust. 1 pkt. 1 pr.up. w zw. z art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c. jest przepisem **wyjątkowym**, a zatem także z tego powodu wykluczyć należy wspomnianą wykładnię rozszerzającą, która zakładałaby, że zarząd spółdzielni może decydować o sposobie wykorzystania opłat z art. 4 w zw. z art. 54¹ ust. 1 u.sm oraz odpowiadających im środków w ten sposób, że wybierze dostawców mediów itp. odpowiedzialnych za usługi służące utrzymaniu i eksploatacji nieruchomości.

Trzeba wreszcie zauważyć, że skoro nieruchomości, w których znajdują się lokale członków i innych osób stanowią masę upadłości zarządzaną przez syndyka (art. 75, 173 pr.up., art. 54¹ ust. 1 w zw. z art. 1 ust. 3 u.sm), to zarząd spółdzielni nie może dokonywać czynności dotyczących mienia upadłego, w tym zawierać z podmiotami zajmującymi się dostarczaniem mediów do nieruchomości umów, ponieważ są one **nieważne** (art. 77 ust. 1 pr.up.).

Gdyby więc przyjąć, że zarząd spółdzielni może jedynie pobierać opłaty, ale nie ma już swobody ich wykorzystania (gospodarowania nimi), ponieważ w myśl art. 4 w zw. z art. 54¹ ust. 1 u.sm musi je wydatkować na eksploatację i utrzymanie nieruchomości, to taka wykładnia jest także nie do przyjęcia z tego powodu, że prowadziłaby ona do nieakceptowalnych oraz absurdalnych konsekwencji ekonomicznych opisanych choćby poniżej.

Zarząd spółdzielni ma obowiązek wydać syndykowi dokumenty (art. 57 ust. 1 pr.up.). Syndyk jest w myśl art. 3 ust. 1 pkt. 6 ustawy z 29 września 1994 r. o rachunkowości (dalej u.r.)⁴ kierownikiem jednostki, co oznacza, że ponosi odpowiedzialność za rachunkowość w spółdzielni w upadłości (art. 4 ust. 5 u.r.). Zarząd spółdzielni jest zatem pozbawiony dostępu do ksiąg rachunkowych. Nie jest więc w stanie ustalić, jak wyglądają przychody oraz koszty utrzymania nieruchomości i dostosować do nich wysokość należnych opłat w kolejnych latach obrachunkowych, czego wymaga art. 6 ust. 1 w zw. z art. 54¹ ust. 1 u.s.m.). Zarząd spółdzielni nie mógłby także wprowadzać do ksiąg rachunkowych zdarzeń gospodarczych związanych z należnymi opłatami. Pokazuje to, że opowiedzenie się za przyznaniem dwóm podmiotom jednocześnie – zarządowi nieruchomości stanowiącej składnik masy upadłości – syndykowi w szerokim zakresie oraz zarządowi spółdzielni w wąskim (w zakresie pobierania opłat) prowadzić może w prosty sposób do **paraliżu funkcjonowania** statutowej działalności spółdzielni w upadłości.

Kolejną konsekwencją przyjęcia, że do kompetencji zarządu spółdzielni należy pobieranie wierzytelności od członków i innych opłat jest absurdalny wynik takiej wykładni, który manifestuje się w obszarze koniecznych wówczas rozliczeń na linii syndyk będący zarządcą nieruchomości i zarządem spółdzielni. W przypadku, w którym wierzytelności z opłat wpływałyby na konto spółdzielni, to syndyk, który ponad wszelką wątpliwość zarządza nieruchomościami stanowiącymi masę upadłości mógłby domagać się od zarządu przesięgowania tych środków, które muszą być wydatkowane na cele określone w art. 4 w zw. z art. 54¹ ust. 1 u.s.m. Byłoby to rozwiązanie nieefektywne i podnoszące koszty funkcjonowania statutowej działalności spółdzielni, a także potencjalnie konfliktogenne. W przypadku, w którym zarząd spółdzielni odmówiłby finansowania dostawców mediów oraz innych usług składających się na utrzymanie i eksploatację nieruchomości argumentując np., że w jego ocenie opłaty ustalone przez syndyka są zawyżone powstałaby sytuacja, w której syndyk musiałby pokrywać w/w koszty w oparciu o inne źródła pochodzące z masy upadłości, a zatem nie mógłby realizować celu upadłości, którym jest spłata wierzycieli. Innym rozwiązaniem byłoby zaprzestanie finansowania w/w kosztów i narażenie się syndyka na zarzut nie utrzymania nieruchomości w należytych stanie (art. 173 pr.up.). A jeszcze kolejnym – przynajmniej potencjalnie – dochodzenie przez syndyka na drodze sądowej pobranych

⁴ T.j. Dz. U. z 2018 r. Poz. 395, 398, 650.

przez spółdzielnie opłat. Ze względu jednak na to, że syndyk działa w imieniu własnym, ale na rachunek upadłego (F. Zedler, *Zarys prawa upadłościowego*, Warszawa, 2016, s. 114) istniałby wątpliwości prawne co do dopuszczalności dochodzenia takich środków przez syndyka od spółdzielni reprezentowanej przez jej zarząd. Mogłaby wówczas powstać sytuacja wysoce wadliwa, mianowicie syndyk spółdzielni, działając na jej rzecz wytoczyłby powództwo przeciwko tej samej spółdzielni reprezentowanej jednak przez jej zarząd. Oznaczałoby to, że jeden i ten sam podmiot pozywałby i był pozywany jednocześnie. .

Powyższe przypadki pokazują niefunkcjonalność i absurdalność wykładni przewidującej, że wprawdzie syndyk ma obowiązek sprawowania zarządu nieruchomościami, ale nie ma kompetencji do pobierania opłat i gospodarowania odpowiadającym im środkiem. Występowałaby więc niedorzeczna sytuacja, w której ustawa nakłada na syndyka pewne obowiązki, a jednocześnie pozbawia go środków pieniężnych, w oparciu o które może on wspomniane obowiązki realizować. Takie rozwiązanie nie występuje w polskim systemie prawnym w odniesieniu do żadnego ze znanych mi podmiotów, ponieważ jest rażąco sprzeczna z zasadami słuszności.

Przywołać należy poprzednie ustalenia, które zakładają, że w pewnym zakresie – tj. zaspokojenia opisanych rodzajów wierzytelności syndyk sprawuje zarząd nad mieniem opisanym w art. 61 ust. 1 pkt. 1 pr.up. w zw. z art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c., ponieważ w tych ściśle wyznaczonych ramach mienie to wchodzi w skład masy upadłości. Gdyby przyjąć, że poza tym zakresem to zarząd spółdzielni sprawuje zarząd nad tym mieniem, to ponownie ostateczny wynik wykładni byłby absurdalny, mianowicie pod pewnymi warunkami mieniem tym zarządzałby syndyk, a w innych częściej występujących przypadkach zarząd spółdzielni.

Krytykowane tu rozwiązanie jest jednoznacznie sprzeczne z dyrektywami wykładni funkcjonalnej. Uniknięcie tego niefunkcjonalnego i absurdalnego wyniku wykładni jest możliwe przez przyjęcie, że opłatami i odpowiadającymi im środkami może zarządzać jedynie syndyk. Unika się wówczas uciążliwej i niefunkcjonalnej dychotomii zarządczej oraz osiąga stan, w którym zadania nałożone na syndyka mają odpowiednie źródło finansowania.

Ustawodawca, choć nie przesądził w sposób jednoznaczny kwestii zarządu mieniem z art. 61 ust. 1 pkt. 1 pr.up. w zw. z art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c., to jednak dał pewne wskazówki w tym zakresie. Po pierwsze przesądził o odpowiednim stosowaniu ustawy o spółdzielniach

mieszkaniowych do spółdzielni w upadłości. Po drugie przyjął, że żądania członków i innych osób o ustanowienie odrębnej własności lokalu (art. 12, 17¹⁴, 17¹⁵, 39, 48, 48¹ u.sm) kierować należy do syndyka. Przesłanką takich przekształceń jest m.in. spłata zadłużenia z tytułu opłat. Kierując się racjonalną wykładnią przyjąć należy, że syndyk ma wiedzę o istnieniu lub nie występowaniu takich zaległości, ponieważ sprawuje zarząd nad opłatami wnoszonymi przez członków.

Podsumowując te rozważenia można dojść do przekonania, że opisane pkt. IV opinii wejście opłat i odpowiadających im środków w skład masy upadłości stanowi samodzielna podstawę dla gospodarowania nimi przez syndyka. Jednakże uprawnienia syndyka do zarządzania takimi mieniem znajduje dodatkowe uzasadnienie, co zostało opisane w pkt. V opinii.

VI. Konkluzje

Z wykładni art. 63 ust. 1 pkt. 1 pr.up. w zw. z art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c. wynika już wniosek, że to syndyk zarządza opłatami, o których mowa w art. 4 u.sm oraz odpowiadającymi im środkami zgromadzonymi w spółdzielni. Może je przeznaczać wyłącznie na potrzeby działalności statutowej spółdzielni.

Wspomniany wniosek jest wzmocniony kolejnymi argumentami. Prowadzą one do wniosku, że przewidziane w art. 54¹ ust. 1 u.sm odpowiednie stosowanie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do spółdzielni mieszkaniowych w upadłości oznacza stosowanie tej ustawy z modyfikacjami, które polegają na tym, że **zarząd wierzytelnościami przysługującymi spółdzielni mieszkaniowej wobec członków spółdzielni i osób niebędących członkami spółdzielni, o których mowa w art. 4 u.sm oraz środkami, będącymi w dyspozycji spółdzielni w związku z wnoszeniem tych opłat sprawuje syndyk, a nie zarząd spółdzielni.**

Trzeba zauważyć, że odrzucony w opinii wynik wykładni prowadziłby do całkowitego paraliżu funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowej w czasie trwania postępowania upadłościowego. Przejawiałoby się m.in. w poniżej wskazany sposób, m.in. zarząd spółdzielni mógłby wprowadzić przyjmować od członków spółdzielni i osób nie będących członkami spółdzielni środki ale nie mógłby ich wydatkować na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, ponieważ zarząd spółdzielni nie ma kompetencji w tym zakresie **w trakcie trwania postępowania upadłościowego.** W konsekwencji zarząd spółdzielni mógłby

wyłącznie gromadzić środki pieniężne pochodzące z opłat bez możliwości ich przeznaczenia na pokrycie potrzeb spółdzielni.

Dostawy mediów do nieruchomości spółdzielni okazałby się niemożliwe, ponieważ zarząd spółdzielni w toku postępowania upadłościowego jest pozbawiony możliwości zawierania umów dotyczących składników masy upadłości, a takimi są nieruchomości spółdzielni, w których usytuowane są lokalne mieszkalne.

Niemożliwe okazałoby się przeprowadzanie remontów nieruchomości spółdzielni, ponieważ w toku postępowania upadłościowego zarząd spółdzielni pozostaje pozbawiony możliwości zarządzania składnikami masy upadłości, a takimi są nieruchomości spółdzielni, w których usytuowane są lokalne mieszkalne.

Powstałoby ryzyko pogorszenia sytuacji finansowej spółdzielni z uwagi na brak dostępu zarządu spółdzielni do dokumentów i ksiąg rachunkowych spółdzielni, które w trakcie trwania postępowania upadłościowego pozostają w wyłącznej dyspozycji syndyka. Tym samym wystąpiłaby trudność w prawidłowym oszacowaniu wysokości opłat pobieranych od członków spółdzielni i osób nie będących członkami spółdzielni przeznaczonych na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, w których usytuowane są lokalne mieszkalne.

Syndyk nie mógłby dokonywać przekształceń spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności lokalu, ponieważ byłby pozbawiony możliwości zweryfikowania, czy spełniona jest jedna z przesłanek przekształcenia w postaci dokonania spłat zadłużenia z tytułu opłat przez członków i inne osoby. Mając na uwadze powyższe należy zdecydowanie odrzucić błędną wykładnię przepisów, która przewiduje, że mieniem, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1 pr.up. w zw. z art. 831 § 1 pkt. 10 k.p.c. może zarządzać zarząd spółdzielni.



Dr hab. Piotr Zakrzewski, prof. nadzw.