

Warszawa, dnia 1 grudnia 2021 r.

Krzysztof Gołąb - Syndyk masy upadłości
Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w upadłości likwidacyjnej
Al. 3 Maja 12
00-391 Warszawa

KOMUNIKAT SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI NR 12/2021

Szanowni Państwo,

Działając jako Syndyk masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Warszawie wskazuję, że w dniu 26 listopada 2021 r. do biura Syndyka doręczone zostało stanowisko Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie zawarte w ramach pisma SSO Anny Hrycaj – Sędziego Wizytatora ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych Sądu Okręgowego w Warszawie. Jak wynika z treści pisma, stanowi ono odpowiedź na pisma (skargi) Zarządu Spółdzielni w zakresie sprawowania przez Syndyka powierzonej mu funkcji.

Podkreślenia wymaga, że pomimo licznych skarg Zarządu Spółdzielni dot. działalności Syndyka, **Sędzia Wizytator wprost wskazała, że nie stwierdza uchybień, które podlegają nadzorowi administracyjnemu.**

Dodatkowo zaś, ramach przedmiotowego pisma, jak wskazano w jego treści „z uwagi na wagę problemu”, przedstawiona została szczegółowa analiza prawna w zakresie statusu opłat eksploatacyjnych w toku postępowania upadłościowego spółdzielni. Wnioski wywiedzione na podstawie przeprowadzonej analizy są jednoznaczne, a mianowicie m.in, że:

- **wierzytelności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz pobrane opłaty eksploatacyjne wchodzi w skład masy upadłości**, przy czym przeznaczone mogą być wyłącznie na pokrycie kosztów działalności statutowej;
- **wierzytelności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz pobrane opłaty eksploatacyjne pozostają w zarządzie syndyka spółdzielni mieszkaniowej w upadłości.**

Znamienne przy tym pozostaje, że Prezes Sądu Okręgowego w Warszawie, analogicznie jak Syndyk, staje na stanowisku, że powierzenie zarządowi spółdzielni mieszkaniowej prawa zarządzania

i dysponowania opłatami eksploatacyjnymi nie ma podstawy prawnej w przepisach i byłoby rozwiązaniem, które istotnie zagroziłoby sprawności postępowania upadłościowego oraz naruszałoby interesy mieszkańców.

Mając na uwadze zaprezentowane powyżej stanowisko Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie Syndyk wyraża nadzieję, że Mieszkańcy Spółdzielni uznają, że kwestia zarządzania działalnością statutową Spółdzielni została ostatecznie wyjaśniona, w szczególności w zakresie przysługiwania Syndykowi wyłącznego prawa do pobierania opłat eksploatacyjnych od Mieszkańców Spółdzielni, i dysponowania oraz ustalania ich wysokości.

Przedstawione stanowisko Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie powinno przybliżyć Państwu istotę zarządzania działalnością statutową spółdzielni mieszkaniowej w toku postępowania upadłościowego, w tym właśnie opłatami eksploatacyjnym od Państwa pobieranymi. Syndyk ma przy tym nadzieję, że zapoznanie się z ww. argumentacją spowoduje, że nie będą Państwo brali pod uwagę odmiennych stanowisk osób trzecich, a ponadto, że dostrzegą Państwo zasadność regularnego wnoszenia opłat na rachunek Spółdzielni zarządzany przez Syndyka. Takie bowiem podejście jest szczególnie istotne z punktu widzenia utrzymania stabilności funkcjonowania Spółdzielni w zakresie jej działalności statutowej, a zatem tej związanej z zarządzaniem zamieszkiwanych przez Państwa zasobów lokalowych Spółdzielni.

W załączeniu do komunikatu, Syndyk przedstawia stanowisko Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 23 listopada 2021 r.

Krzysztof Gólab
Syndyk Masy Upadłości





Warszawa, dnia 22 listopada 2021 r.

Prezes
Sądu Okręgowego w Warszawie

Wiz. 440-633/21

Zarząd
Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w upadłości
ul. 3-go Maja 12
00-730 Warszawa

Po zapoznaniu się z pismem z 11 i 21 października 2021 r. oraz przebiegiem postępowania XVIII GUp 43/19 nie stwierdzam uchybień, które podlegają nadzorowi administracyjnemu. Zasadniczy spór w toku tego postępowania dotyczy rozporządzania przez syndyka opłatami eksploatacyjnymi oraz zmianę ich wysokości. Kwestia ta była przedmiotem analizy sędziego-komisarza oraz sądu i podlega ich niezawisłej ocenie. Jednak z uwagi na wagę tego problemu dla członków spółdzielni poniżej zostanie przedstawiona analiza prawna statusu opłat eksploatacyjnych w toku postępowania upadłościowego spółdzielni.

Problem dotyczący opłat eksploatacyjnych obejmuje następujące zagadnienia:

1. kto: syndyk masy upadłości czy organy spółdzielni mieszkaniowej, jest uprawniony do zmiany rozliczania zasad przychodów i kosztów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi i do zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych, biorąc pod uwagę, że w świetle art. 46 § 1 pkt 1) ustawy Prawo spółdzielcze do zakresu uprawnień rady nadzorczej należy uchwalanie planów gospodarczych, zaś zasady ustalania zasad rozliczania przychodów i kosztów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi oraz zmiana wysokości opłat eksploatacyjnych może być określona w statucie spółdzielni;
2. kto: syndyk masy upadłości czy zarząd spółdzielni mieszkaniowej, jest uprawniony do rozporządzania opłatami, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych¹ (wplacanymi przez spółdzielców i osoby niebędące spółdzielcami

¹ Ustawa z 15 grudnia 2000r. – spółdzielniach mieszkaniowych, t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 1465; dalej również jako u.s.m.

na pokrycie kosztów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi), potocznie zwanymi opłatami eksploatacyjnymi, w sytuacji gdy zasoby mieszkaniowe spółdzielni nie są przeznaczone do zbycia w celu spłaty wierzycieli;

3. w przypadku gdy syndyk jest uprawniony do rozporządzania opłatami, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, i do zmiany ich wysokości, to czy syndyk jest uprawniony do dysponowania opłatami w tej części w jakiej są wpłacane na koszty funkcjonowania organów spółdzielni i do zmiany ich wysokość, a jeśli tak, to na jakiej podstawie prawnej;

Praktyczne problemy w tym zakresie wynikają z tego, że zgodnie z art. 63 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe nie wchodzi do masy upadłości mienie, które jest wyłączone od egzekucji według przepisów ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego². Jednocześnie, zgodnie z art. 831 § 1 pkt 10 k.p.c. nie podlegają egzekucji wierzytelności przysługujące 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 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, 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. W istocie rzeczy niezbędne jest więc ustalenie właściwej relacji pomiędzy tymi przepisami.

Art. 831 §1 pkt 10 Kodeksu postępowania cywilnego wprowadzony został ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze³ i obowiązuje od 9 września 2017r⁴. Zgodnie z jego treścią nie podlegają egzekucji wierzytelności przysługujące 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 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222, z 2015 r. poz. 201 oraz z 2017 r. poz. 1442 i 159), jak również środki, będące w dyspozycji spółdzielni w związku z wnoszeniem tych opłat, chyba, że wierzytelność egzekwowana powstała w związku z wykonywaniem przez

² Dz. U. z 2019 r. poz. 1460, z późn. zm.

³ Dz. U. z 2017r., poz. 1596.

⁴ Zgodnie z art. 10 ustawy nowelizującej do spraw sądowych wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

wierzyciela zobowiązań, które miały być zaspokojone z opłat, o których mowa w art. 4 tej ustawy.

Jak wynika z uzasadnienia do projektu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, wprowadzenie art. 831 §1 pkt 10 Kodeksu postępowania cywilnego miało na celu przede wszystkim wyłączenie spod egzekucji prowadzonych przeciwko spółdzielniom mieszkaniowym opłat za media, które wnoszone były przez osoby zamieszkałe w mieszkaniach należących do zasobów spółdzielni, gdyż w świetle uprzednio obowiązującego stanu prawnego (sprzed omawianej nowelizacji) opłaty te podlegały egzekucji, co w konsekwencji przekładało się na powstanie zaległości płatniczych wobec dostawców tych mediów. Zgodnie z wolą ustawodawcy takie zastosowanie przepisu miało ochronić mieszkańców danej spółdzielni przed negatywnymi konsekwencjami egzekucji prowadzonej przeciwko spółdzielni, która skutkowałą powstaniem zaległości w opłatach za media wśród mieszkańców, pomimo, iż ci regulowali terminowo swoje należności z tego tytułu. Wprowadzany art. 831 §1 pkt 10 Kodeksu postępowania cywilnego stanowić miał rozwiązanie powyższego problemu i ograniczyć możliwość egzekucji z opłat wnoszonych na poczet dostawy mediów przez osoby zamieszkujące w zasobach spółdzielni⁵.

Choć w uzasadnieniu do projektu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze wprowadzenie art. 831 §1 pkt 10 Kodeksu postępowania cywilnego motywowano zapobiegnięciem powstawania zaległości wśród mieszkańców spółdzielni w opłatach za media, to warto wskazać, iż sam art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wśród opłat wymienia także inne poza opłatami za media koszty jakie ponieść muszą mieszkańcy zasobów spółdzielni. W tym zakresie, w literaturze⁶ wskazuje się, że w spółdzielniach mieszkaniowych opłaty eksploatacyjne na ogół obejmują:

- 1) koszty administracji ogólnej (wynagrodzenia członków zarządu i pozostałych osób zatrudnionych w biurze spółdzielni);
- 2) podatek od nieruchomości;
- 3) opłatę za wieczyste użytkowanie;
- 4) koszty zużytej energii elektrycznej (np. oświetlenie klatek schodowych, nieruchomości);
- 5) środki czystości;
- 6) wynagrodzenie gospodarza nieruchomości (dozorcy);
- 7) wywóz śmieci;

⁵ Uzasadnienie do projektu Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze.

- 8) opłatę za windę;
- 9) konserwację budynku i jego otoczenia (np. naprawa drzwi wejściowych, domofonu, utrzymanie zieleni);
- 10) media (np. dostawa zimnej wody i odprowadzanie ścieków, dostawa ciepłej wody, centralne ogrzewanie);
- 11) monitoring nieruchomości.

Omawiana regulacja Kodeksu postępowania cywilnego oznacza więc, że:

- a) wierzytelności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz pobrane opłaty eksploatacyjne podlegają egzekucji wyłącznie na rzecz wierzycieli uprawnionych do zaspokojenia swoich zobowiązań z opłat eksploatacyjnych (głównie dostawcy mediów i inne podmioty, których wierzytelności wynikają ze zdarzeń wskazanych wyżej; w tym również zarząd spółdzielni z tytułu kosztów administracji ogólnej);
- b) wierzytelności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz pobrane opłaty eksploatacyjne nie podlegają egzekucji na rzecz wierzycieli innych niż uprawnieni do zaspokojenia swoich zobowiązań z opłat eksploatacyjnych.

W postępowaniu, którego dotyczy wniesiona skarga istotne jest również to, że w skład masy upadłości spółdzielni mieszkaniowej wchodzi cały majątek upadłej spółdzielni, a więc również nieruchomości stanowiące tzw. zasób mieszkaniowy spółdzielni. Wynika to z następujących względów:

- a) art. 61 p.u. wskazuje, że masą upadłości staje się cały majątek upadłego;
- b) żaden przepis Prawa upadłościowego, Prawa spółdzielczego ani ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie zawiera odrębnej regulacji, modyfikującej zasadę określoną w art. 61 p.u.;
- c) regulacja art. 86 p.u. która przyznaje syndykowi kompetencję do dokonywania czynności wskazanych w tym przepisie byłaby nieuzasadniona i niewykonalna gdyby nieruchomości stanowiące mieszkaniowy zasób spółdzielni nie wchodziły do masy upadłości. Określone w art. 86 p.u. czynności związane z regulacją stanu prawnego nieruchomości w normalnym funkcjonowaniu spółdzielni należą do kompetencji zarządu spółdzielni mieszkaniowej. Unormowanie art. 86 ust. 1 p.u. przesądza ewentualną wątpliwość, że w razie ogłoszenia upadłości spółdzielni mieszkaniowej wymienione czynności należą do syndyka⁶. Jest to uzasadnione wyłącznie przy przyjęciu założenia, że nieruchomości te wchodziły w skład masy

⁶ A. Stefaniak, Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz, komentarz do art. 4.

upadłości. Takie samo jest uzasadnienie regulacji art. 86 ust. 2 p.u. W przepisie tym chodzi bowiem o umowy, do zawarcia których na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zobligowana spółdzielnia, a mianowicie umowy: o przeniesienie na członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, własności lokalu (art. 12 u.s.m.), o przeniesienie na członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, własności lokalu (art. 17(14) u.s.m.); o przeniesienie na członka spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, ułamkowego udziału we współwłasności tego garażu (art. 17(15) u.s.m.), o ustanowienie na rzecz członka spółdzielni będącego najemcą lokalu użytkowego, w tym garażu, a także na rzecz najemcy pracowni wykorzystywanej w działalności w dziedzinie kultury i sztuki własnościowego prawa do lokalu lub o przeniesienie własności lokalu (art. 39), o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo o przeniesienie własności lokalu na rzecz najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego (art. 48 u.s.m.). Po ogłoszeniu upadłości umowy te zawiera syndyk. Jedynym uzasadnieniem tej regulacji jest fakt, że zarząd spółdzielni całkowicie utracił prawo zarządzania i rozporządzania majątkiem spółdzielni wchodzącym w skład masy upadłości.

Po ogłoszeniu upadłości spółdzielni upadła spółdzielnia traci prawo zarządu składnikami majątku (w tym nieruchomościami stanowiącymi zasób mieszkaniowy spółdzielni) i nie może podejmować żadnych czynności dotyczących tych nieruchomości. Czynności dotyczące składników mienia wchodzących do masy upadłości, w tym czynności dotyczące zabezpieczenia tych składników majątku mogą być podejmowane wyłącznie przez syndyka.

Zgodnie z art. 173 p.u. syndyk niezwłocznie obejmuje majątek upadłego, zarządza nim, zabezpiecza go przed zniszczeniem, uszkodzeniem lub zabraniem go przez osoby postronne oraz przystępuje do jego likwidacji. Objęcie majątku upadłego jest pierwszą czynnością syndyka po ogłoszeniu upadłości. Oznacza to, że syndyk powinien przystąpić do tej czynności natychmiast po uzyskaniu informacji o wyznaczeniu go na to stanowisko. Na podstawie powyższych uregulowań można wskazać, że syndyk jest zobowiązany do zabezpieczenia budynku wchodzącego w skład masy upadłości tj. do jego bieżącej konserwacji, w tym konserwacji windy, konserwacji terenów zielonych, zapewnienia ochrony np. poprzez monitoring nieruchomości. Syndyk jest również wyłącznie uprawniony do:

⁷ A. Jakubecki [w:] F. Zedler, A. Jakubecki, Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz, wyd. III, Warszawa 2011, art. 86.

- 1) regulowania bieżącego tj. przypadającego za czas po ogłoszeniu upadłości podatku od nieruchomości;
- 2) regulowania bieżących opłat za wieczyste użytkowanie;
- 3) zawierania umów o dostawę mediów i regulowania opłat za media;
- 4) zawierania umów z osobami świadczącymi usługi w zakresie utrzymania czystości nieruchomości (gospodarz domu/dozorca);
- 5) zawierania umów o wywóz nieczystości stałych;
- 6) zawierania umów dotyczących konserwacji i napraw budynku.

Koszty związane z zarządem masą upadłości stanowią koszty postępowania upadłościowego (art. 203 ust. 1 p.u.). Oznacza to, że koszty eksploatacyjne w toku postępowania upadłościowego są częścią kosztów postępowania upadłościowego. Zgodnie z art. 344 ust. 1 p.u. koszty postępowania są zaspokajane w pierwszej kolejności.

Z uwagi na to, że jak wyżej wskazano po ogłoszeniu upadłości wszelkich czynności dotyczących zarządzania majątkiem spółdzielni oraz rozporządzania nim dokonuje syndyk masy upadłości organy spółdzielni tracą na rzecz syndyka wszelkie przysługujące im wcześniej uprawnienia majątkowe albo uprawnienia, które nawet pośrednio wywoływały skutki majątkowe. Przykładowo, na gruncie spraw z zakresu prawa pracy Sąd Najwyższy wskazał, że syndyk upadłości pełni czynności zarządu, a więc organu uprawnionego do czynności z zakresu prawa pracy (art. 31 § 1 k.p.), w tym do rozwiązywania umów o pracę z pracownikami spółdzielni będącej w upadłości⁸. W literaturze kwestia ta jest postrzegana jednoznacznie. R. Adamus wskazuje, że „syndyk przejmuje kompetencje w zakresie praw majątkowych

i dotyczących masy upadłości, także walnego zgromadzenia osoby prawnej /.../ Przepis art. 134 [...] [ustawy z 1982 r. Prawo spółdzielcze] w zw. z art. 2 [...] [ustawy z 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych] stanowi, że przepisy o organach spółdzielni stosuje się także podczas postępowania upadłościowego, jeżeli z przepisów prawa upadłościowego nie wynika inaczej. Jeżeli zatem np. statut stanowi, że zbycie nieruchomości osoby prawnej wymaga opinii albo zgody określonej osoby prawnej, to syndyk nie jest takim ograniczeniem związany. Walne zgromadzenie osoby prawnej zachowuje po ogłoszeniu upadłości swoje atrybuty w odniesieniu do spraw niemajątkowych (członkowskich) i spraw majątkowych w odniesieniu do mienia wyłączonego z masy⁹. W konsekwencji, upadłość spółdzielni nie oznacza zakończenia działalności jej organów – mogą one nadal funkcjonować w zakresie ograniczonym przepisami prawa upadłościowego, tj. z wyłączeniem

⁸ wyrok SN z 14.02.2001 r., I PKN 255/00.

dokonywania jakichkolwiek czynności w zakresie spraw majątkowych, w tym również z wyłączeniem dokonywania czynności w zakresie pobierania i rozporządzania opłatami eksploatacyjnymi. Organy spółdzielni mogą natomiast wykonywać uprawnienia niemajątkowe. Przykładowo, przyjęcie nowego podmiotu w poczet członków spółdzielni następuje w drodze uchwały zarządu. Skoro więc zarząd upadłego funkcjonuje, może podejmować decyzje w tym zakresie¹⁰. Niewątpliwie taki podział kompetencji pomiędzy syndyka oraz organy spółdzielni nie jest niczym niezwykłym. Taki sam podział obowiązuje w przypadku upadłości każdej innej osoby prawnej.

W odniesieniu do statusu opłat eksploatacyjnych, w literaturze R. Adamus¹¹ wyraził pogląd, zgodnie z którym opłaty eksploatacyjne nie wchodzi w skład masy upadłości, a zatem nie pozostają w gestii syndyka. Zgodnie z tym poglądem syndyk nie może dysponować opłatami, o których mowa w art. 4 u.s.m. w trybie przepisów o likwidacji wierzytelności (art. 331 i n. p.u.), a wpłacone opłaty nie stanowią funduszków masy upadłości. Zdaniem tego Autora opłaty nie powinny być przeznaczane na potrzeby postępowania upadłościowego ale powinny służyć celowi, dla którego są pobierane. R. Adamus wskazuje przy tym, że syndyk nie może zarządzać opłatami eksploatacyjnymi, gdyż nie ma żadnej normy kompetencyjnej, która pozawalałaby mu na zarządzanie „cudzym” majątkiem, który nie wchodzi do masy upadłości. Z poglądem tym nie można się zgodzić przede wszystkim dlatego, że zdaje się on zakładać, że zgodnie z art. 831 § 1 pkt 10) k.p.c. opłaty eksploatacyjne w ogóle nie podlegają egzekucji. Autor wskazuje bowiem, że komornik nie może przeznaczyć opłat eksploatacyjnych na potrzeby wierzycieli egzekwujących. Tymczasem są sytuacje, w których komornik może przeznaczyć opłaty eksploatacyjne na potrzeby wierzycieli egzekwujących. Jak bowiem wskazano wyżej omawiana regulacja Kodeksu postępowania cywilnego oznacza, że wierzytelności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz pobrane opłaty eksploatacyjne podlegają egzekucji wyłącznie na rzecz wierzycieli uprawnionych do zaspokojenia swoich zobowiązań z opłat eksploatacyjnych (głównie dostawcy mediów). R. Adamus słusznie wskazuje, że upadłość to innymi słowy egzekucja generalna i że takie *ratio legis*, jakie kryło się za wyłączeniem spod egzekucji singularnej zadłużonej spółdzielni opłat eksploatacyjnych jest wspólne dla wyłączenia opłat eksploatacyjnych spod masy upadłości. Z tym fragmentem rozważań R. Adamusa należy się zgodzić. Niezbędne jest więc podjęcie próby dokładnego „przeniesienia” regulacji art. 831 § 1

⁹ R. Adamus, Czy syndyk spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej może dochodzić od jej członków uzupełnienia straty bilansowej?, 2018r., Nr 3, s. 36 i n.

¹⁰ Tak, wyrok SN z 2.10.2014 r., IV CSK 22/14, LEX nr 1583230.

pkt 10) k.p.c. na grunt postępowania upadłościowego, w którym również swoich roszczeń mogą dochodzić wierzyciele uprawnieni do otrzymania zaspokojenia z opłat eksploatacyjnych. Mogą to być zarówno wierzyciele upadłościowi, tj. tacy, których wierzytelności powstały przed ogłoszeniem upadłości i powinny zostać ujęte w liście wierzytelności, a następnie zaspokojone w drodze podziału funduszy masy upadłości jak i wierzyciele, których wierzytelności powstały po ogłoszeniu upadłości. Jak wskazano wyżej zarządcą nieruchomości, które generują zobowiązania pokrywane z opłat eksploatacyjnych jest syndyk. Obowiązkiem syndyka jest więc zabezpieczenie tych nieruchomości przed zniszczeniem bądź uszkodzeniem (art. 173 p.u.). Syndyk nie może zostać zwolniony z tego obowiązku. Wykonanie tego obowiązku wiąże się również z koniecznością zapewnienia niezakłóconych dostaw mediów, zatrudnieniem dozorców, przeprowadzaniem napraw, usuwaniem usterek co rodzi konieczność pokrywania bieżących kosztów. Koszty te jest zobowiązany pokrywać syndyk. Oznacza to, że wierzyciele, których wierzytelności powinny być zaspokajane z opłat eksploatacyjnych niejako „dochodzą” swoich wierzytelności w postępowaniu upadłościowym. „Dochodzenie” przez wierzycieli swoich roszczeń w postępowaniu upadłościowym może przebiegać w dwóch trybach. Po pierwsze, mogą to być wierzyciele, których wierzytelności powstały już po ogłoszeniu upadłości co oznacza, że powinny być na bieżąco zaspokajane przez syndyka¹². W istocie rzeczy bieżące koszty eksploatacyjne są bowiem zobowiązaniami masy upadłości. Po drugie, mogą to być wierzyciele, których wierzytelności uprawnione do zaspokojenia z opłat eksploatacyjnych powstały przed ogłoszeniem upadłości. Wierzyciele ci zgłaszają swoje wierzytelności i są ujmowani na liście wierzytelności, a następnie zaspokajani w trybie podziału funduszy masy upadłości. Prawo upadłościowe nie zawiera jednak szczególnych przepisów, które wprost regulowałyby prawo wierzycieli upadłościowych posiadających wierzytelności, które powstały w związku z wykonaniem przez wierzyciela zobowiązań, które miały być zaspokojone z opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do zaspokojenia w trybie podziału sum pozostałych z nadwyżki bieżących opłat nad bieżącymi zobowiązaniami. Zagadnienie to najlepiej wyjaśnić na przykładzie. Jeżeli przed ogłoszeniem upadłości spółdzielnia mieszkaniowa nie zapłaciła za media, konserwację windy, utrzymanie czystości itp. to wierzytelności z tego tytułu mogą zostać zgłoszone i ujęte na liście wierzytelności. Jednocześnie syndyk pobierając bieżące opłaty po opłaceniu bieżących kosztów może wygenerować nadwyżkę, która w normalnym toku funkcjonowania spółdzielni byłaby przeznaczona na opłacenie zaległych kosztów eksploatacyjnych. Powstaje wobec tego

¹² R. Adamus, Kompetencja do zarządzania opłatami eksploatacyjnymi w upadłej spółdzielni mieszkaniowej, Doradca Restrukturyzacyjny, nr 24 (2/2021), s. 46048.

pytanie czy i w jaki sposób można w obecnym stanie prawnym przeznaczyć tą nadwyżkę na zaspokojenie ujętych na liście wierzytelności wierzycieli uprawnionych do otrzymania zaspokojenia z opłat eksploatacyjnych. Należy uznać, że jest to możliwe i wynika ze stosowania w postępowaniu upadłościowym regulacji art. 831 § 1 pkt 10) k.p.c., z którego wynika, że wierzytelności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz pobrane opłaty eksploatacyjne stanowią – w ramach masy upadłości - osobną masę majątkową, która może być przeznaczona wyłącznie na pokrycie bieżących i zaległych kosztów eksploatacyjnych. W takiej sytuacji syndyk powinien już na liście wierzytelności odpowiednio klasyfikować wierzycieli, wskazując czy dany wierzyciel jest uprawniony do otrzymania zaspokojenia z opłat eksploatacyjnych. Jeżeli po zaspokojeniu bieżących kosztów eksploatacyjnych pozostanie nadwyżka wpłaconych opłat eksploatacyjnych to syndyk powinien dokonać podziału funduszy masy upadłości, który będzie obejmował wyłącznie tą nadwyżkę i w którym będą brali udział wyłącznie wierzyciele uprawnieni do otrzymania zaspokojenia z opłat eksploatacyjnych. Takie rozwiązanie w żaden sposób nie stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami o podziale funduszy masy upadłości ale łączy rozwiązania wynikające z tych przepisów z jednoznaczną regulacją art. 831 § 1 pkt 10) k.p.c., który pozwala na zaspokojenie z opłat eksploatacyjnych wyłącznie uprawnionych do tego wierzycieli.

Powyższe rozważania prowadzą do następujących wniosków:

- a) Wierzytelności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz pobrane opłaty eksploatacyjne wchodzi do masy upadłości;
- b) Wierzytelności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz pobrane opłaty eksploatacyjne mogą być przeznaczone wyłącznie na pokrycie wierzytelności, które powstały w związku z wykonaniem przez wierzyciela zobowiązań, które miały być zaspokojone z opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Takie rozwiązanie jest zgodne z regulacją art. 831 § 1 pkt 10 k.p.c., który na takich samych zasadach dopuszcza prowadzenie egzekucji z tych składników majątku;
- c) Wierzytelności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz pobrane opłaty eksploatacyjne pozostają w zarządzie syndyka;
- d) Wierzytelności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz pobrane opłaty eksploatacyjne powinny być odrębnie ewidencjonowane w sprawozdaniu rachunkowym syndyka poprzez jasne określenie ich charakteru i wyraźne wskazanie sposobu ich rozdysponowania na zaspokojenie zobowiązań, które z tych opłat powinny być zaspokojone. Nie wyklucza to również przeznaczenia określonej części opłat na

¹² Koszty eksploatacyjne są kosztami postępowania upadłościowego

pokrycie kosztów działalności syndyka jako zarządcy nieruchomości (tzw. koszty administracji ogólnej, które poza postępowaniem upadłościowym również stanowią koszty pokrywane z opłat eksploatacyjnych);

- e) Pobrane opłaty eksploatacyjne powinny być w pierwszej kolejności przeznaczone wyłącznie na zaspokojenie bieżących kosztów eksploatacyjnych, a ewentualna nadwyżka może zostać przeznaczona do podziału pomiędzy ujętych na liście wierzycieli wierzycieli uprawnionych do zaspokojenia z opłat eksploatacyjnych;
- f) Powierzenie zarządowi spółdzielni mieszkaniowej prawa zarządzania i dysponowania opłatami eksploatacyjnymi nie ma podstawy w przepisach i byłoby rozwiązaniem, które istotnie zagroziłoby sprawności postępowania upadłościowego oraz naruszałoby interes mieszkańców. Niewątpliwie, wówczas pojawiłoby się szereg konfliktów dotyczących tego, który podmiot tj. syndyk czy zarząd ma pokrywać określone koszty eksploatacyjne. Trudno również wyobrazić sobie sytuację, że za pokrywanie kosztów eksploatacyjnych miałby odpowiadać inny podmiot niż ten, który jest zarządcą nieruchomości. Zarządcą nieruchomości jest natomiast syndyk.

Jednocześnie uprzejmie informuję, że zgodnie z Zarządzeniem nr 193/2020 Prezesa i Dyrektora Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 6 lipca 2020 r. w sprawie organizacji pracy Sądu Okręgowego w Warszawie w stanie epidemii na podstawie § 16 do odwołania wstrzymuje się przyjmowanie interesantów przez wszystkie osoby funkcyjne Sądu Okręgowego w Warszawie m.in. Prezesa, Wiceprezesów, Dyrektora, Sędziów Wizytatorów, Przewodniczących Wydziałów.

Sędzia Wizytator
ds. upadłościowych
i restrukturyzacyjnych
Sędzia Sądu Okręgowego w Warszawie
Anna Hrycaj