



Instytut Wymiaru Sprawiedliwości



Problematyka upadłości spółdzielni mieszkaniowych
w części dotyczącej składników majątku spółdzielni,
które nie wchodzi w skład masy upadłości –
art. 63 ust. 1 pkt 1 Prawa upadłościowego
w zw. z art. 831 § 1 pkt 10 Kodeksu postępowania cywilnego

dr hab. Anna Hrycaj, prof. Uła
Mateusz Wardyn
Paweł Macuga



Prawo prywatne
Warszawa 2021

Spis treści

I. Wprowadzenie (Paweł Macuga)	5
1. Istota spółdzielczości	5
2. Geneza i rozwój spółdzielczości w Polsce	6
3. Spółdzielczość w Unii Europejskiej oraz spółdzielnia europejska	9
II. Uwagi ogólne o upadłości spółdzielni (Paweł Macuga)	11
III. Aktualny stan prawny w zakresie upadłości spółdzielni mieszkaniowej (Anna Hrycaj)	13
IV. Uzasadnienie potrzeby podjęcia badań stanu regulacji prawnej dotyczącej upadłości spółdzielni mieszkaniowej (Anna Hrycaj)	19
V. Geneza regulacji art. 831 § 1 pkt 10 k.p.c. (Mateusz Wardyn)	23
VI. Skład masy upadłości, wyłączenia z masy upadłości oraz zasady zarządu masą upadłości (Mateusz Wardyn, Anna Hrycaj)	29
1. Pojęcie masy upadłości	29
2. Pojęcie i skład masy upadłości spółdzielni mieszkaniowej	30
3. Aksjologiczne podstawy regulacji normatywnych określających skład masy upadłości	31
4. Składniki majątku upadłego, które nie wchodzi do masy upadłości	33
5. Wyłączenie z masy upadłości przedmiotów niebędących własnością upadłego	35
6. Wyłączenie z masy upadłości niezbywalnych składników majątku	36
7. Wyłączenie innych składników majątku z masy upadłości	37
8. Zarząd masą upadłości	38
VII. Status prawny opłat eksploatacyjnych w postępowaniu upadłościowym (Anna Hrycaj)	43
VIII. Status prawny pożytków nieruchomości wspólnych (Anna Hrycaj)	47
IX. Badania aktowe (Anna Hrycaj)	49
X. Podsumowanie oraz postulaty <i>de lege ferenda</i> (Anna Hrycaj)	57

I. Wprowadzenie

1. Istota spółdzielczości

Zorganizowana spółdzielczość powstała w Europie w połowie XIX wieku, będąc ruchem samoobrony oraz samopomocy ubogich i średniozamożnych grup społecznych wobec rozwijającego się kapitalizmu i jego negatywnych skutków. Spółdzielnia jest autonomicznym zrzeszeniem osób, które zjednoczyły się dobrowolnie w celu zaspokojenia swoich wspólnych aspiracji i potrzeb ekonomicznych, społecznych i kulturalnych poprzez współposiadane i demokratycznie kontrolowane przedsiębiorstwo – stwierdza definicja spółdzielni stanowiąca wstępną część Deklaracji Spółdzielczej Tożsamości uchwalonej przez XXXI Jubileuszowy Kongres Międzynarodowego Związku Spółdzielczego w Manchesterze w dniach 20–22 września 1995 r. Definicja ta doskonale oddaje podwójny charakter spółdzielni, która z jednej strony jest zrzeszeniem osób mających zbliżone potrzeby i wspólne cele, a z drugiej strony przedsiębiorstwem prowadzonym przez te osoby dla realizacji celów, dla których osoby owe założyły spółdzielnię. Odpowiada to spotykanemu często w literaturze tzw. bimodalnemu modelowi spółdzielni, w którym funkcje i zadania spółdzielni jako zrzeszenia i przedsiębiorstwa częściowo pokrywają się, ale częściowo pozostają odrębne¹. Zgodnie z założeniami spółdzielni swoją działalność mają opierać na następujących wartościach: samopomoc, samoodpowiedzialność, demokracja, równość, sprawiedliwość i solidarność². Zgodnie z tradycjami założycieli ruchu spółdzielczego członkowie spółdzielni wyznają wartości etyczne: uczciwości, otwartości, odpowiedzialności społecznej i troski o innych. Zasady spółdzielcze są wytycznymi, przy pomocy których spółdzielnie wprowadzają swoje wartości do praktyki.

Deklaracja wymieniona powyżej wyszczególnia następujące zasady spółdzielcze:

1. dobrowolne i otwarte członkostwo – spółdzielnie są organizacjami dobrowolnymi, otwartymi dla wszystkich osób, które są zdolne do korzystania z ich usług oraz gotowe są ponosić związaną z członkostwem odpowiedzialność, bez jakiegokolwiek dyskryminacji z powodu płci, przynależności społecznej, rasowej, politycznej czy religijnej;

¹ Zob. <https://krs.org.pl/spoldzielczosc> (dostęp dnia 20 listopada 2021 r.).

² Kodeks Dobrych Praktyk Spółdzielczych, <https://krs.org.pl/en/spoldzielczosc/kodeks-dobrych-praktyk-spodzielczych> (dostęp dnia 20 listopada 2021 r.).

2. demokratyczna kontrola członkowska – spółdzielnie są demokratycznymi organizacjami kontrolowanymi przez swoich członków, którzy aktywnie uczestniczą w określaniu swojej polityki i podejmowaniu decyzji. Mężczyźni i kobiety pełniący funkcje przedstawicielskie z wyboru są odpowiedzialni wobec członków. W spółdzielniach szczebla podstawowego członkowie mają równe prawa głosu (jeden członek – jeden głos), zaś spółdzielnie innych szczebli również zorganizowane są w sposób demokratyczny;
3. ekonomiczne uczestnictwo członków – członkowie uczestniczą w sposób sprawiedliwy w tworzeniu kapitału swojej spółdzielni i demokratycznie go kontrolują. Co najmniej część tego kapitału jest zazwyczaj wspólną własnością spółdzielni. Jeżeli członkowie otrzymują jakąś rekompensatę od kapitału wniesionego jako warunek członkostwa, jest ona zazwyczaj ograniczona. Członkowie przeznaczają nadwyżki na jeden lub wszystkie spośród następujących celów: na rozwój swojej spółdzielni, jeśli to możliwe przez stworzenie funduszu rezerwowego, z którego przynajmniej część powinna być niepodzielna; na korzyści dla członków proporcjonalnie do ich transakcji ze spółdzielnią; na wspieranie innych dziedzin działalności zaaprobowanych przez członków;
4. autonomia i niezależność – spółdzielnie są autonomicznymi organizacjami wzajemnej pomocy, kontrolowanymi przez swoich członków. Jeżeli zawierają porozumienia z innymi organizacjami, włączając w to rządy, lub pozyskują swój kapitał z zewnętrznych źródeł, to czynią to tylko na warunkach zapewniających demokratyczną kontrolę przez swoich członków oraz zachowanie swojej spółdzielczej autonomii;
5. kształcenie, szkolenia i informacje – spółdzielnie zapewniają możliwość kształcenia i szkolenia swoim członkom, osobom pełniącym funkcje przedstawicielskie z wyboru, menedżerom i pracownikom tak, aby mogli oni efektywnie przyczyniać się do rozwoju spółdzielni. Informują one ogół społeczeństwa – a zwłaszcza młodzież i osoby kształtujące opinię społeczną – o istocie spółdzielczości i korzyściach z nią związanych;
6. współpraca między spółdzielniami – spółdzielnie w najbardziej efektywny sposób służą swoim członkom i umacniają ruch spółdzielczy poprzez współpracę w ramach struktur lokalnych, krajowych, regionalnych i międzynarodowych;
7. troska o społeczność lokalną – spółdzielnie pracują na rzecz właściwego rozwoju społeczności lokalnych, w których działają, poprzez prowadzenie polityki zaaprobowanej przez swoich członków.

2. Geneza i rozwój spółdzielczości w Polsce

Podobnie jak w całej Europie, także na ziemiach polskich spółdzielczość zaczęła się rozwijać od połowy XIX wieku. Rozwój ten przebiegał różnie w różnych systemach prawnych

obowiązujących w poszczególnych zaborach. Podstawy prawne ruchu spółdzielczego w Polsce przed odzyskaniem niepodległości kształtowały akty prawne zaborców, tj.:

1. ustawy austriackie: z dnia 9 kwietnia 1873 r. (Dz. u. p. L. 70) i z dnia 10 czerwca 1903 r. (Dz. u. p. L. 133);
2. ustawa niemiecka z dnia 1 maja 1889 r. w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 20 maja 1898 r. (Zbiór Praw Rzeszy z 1898 r., s. 370, 810 i nast.);
3. rosyjska Ustawa Kredytowa (Zbiór Praw T. XI Cz. II Rozdział 10, art. 37–49 i 86–11426), tudzież wszelkie statuty normalne³.

Ta odmienność warunków ekonomicznych, społecznych i prawnych w każdym z zaborów spowodowała, że także powstawanie i rozwój ruchu spółdzielczego w każdym z zaborów przebiegał inaczej. Dopiero po odzyskaniu przez Polskę niepodległości w 1918 r. zaczęły współistnieć ze sobą trzy modele spółdzielcze z okresu zaborów⁴.

Jedną z podstawowych trudności funkcjonowania spółdzielni w niepodległej Polsce była różnorodność ustawodawstwa. Dlatego zorganizowany w 1918 r. Pierwszy Zjazd Przewodników Polskiego Ruchu Spółdzielczego zaproponował wypracowanie jednolitej ustawy o spółdzielniach. W 1920 r. uchwalona została pierwsza polska ustawa o spółdzielniach – ustawa z dnia 29 października 1920 r. o spółdzielniach⁵. Pierwowzorem uchwalonej ustawy była ustawa niemiecka, jednakże różniła się ona od niej zasadniczo poprzez wprowadzenie do niej nowych przepisów, często bardziej demokratycznych niż w niemieckim wzorze⁶. Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 6 marca 1922 r.⁷ rozciągnięto obowiązywanie ustawy o spółdzielniach na województwa byłego zaboru rosyjskiego, jednocześnie uchylając moc obowiązującą przepisów rosyjskiej ustawy z dnia 20 marca 1917 r. o stowarzyszeniach spółdzielczych i ich związkach.

W okresie międzywojennym w Polsce rozwijały się także spółdzielnie wiejskie, z dużą różnorodnością spółdzielczego działania. Warto wymienić chociażby spółdzielnie: zaopatrzenia i zbytu, mleczarskie, kredytowe, skupu oraz zbytu bydła i trzody chlewnej, drobiarskie, jajczarskie, rybaków, leśników, maszynowe, rakarskie, zdrowia, oczyszczania zboża, a także różnego rodzaju przetwórnice, w tym gorzelnie, cukrownie, młyny, przetwórstwo mięsa czy owoców.

Pomyślny rozwój spółdzielni przerwany został wielkim kryzysem gospodarczym, który chociaż dotknął spółdzielnie z pewnym opóźnieniem i nie tak mocno jak przedsiębiorstwa

³ S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej, dewelopera i towarzystwa budownictwa społecznego. Komentarz*, Warszawa 2012, s. 15.

⁴ J. Gójski, L. Marszałek, *Spółdzielczość. Zarys rozwoju historycznego*, Warszawa 1968, s. 38.

⁵ Dz.U.R.P. Nr 111, poz. 733.

⁶ J. Mroczek, *Początki rozwoju spółdzielczości w Polsce*, s. 35, https://repozytorium.amu.edu.pl/bitstream/10593/5792/1/2012_PPES1_29_40.pdf (dostęp dnia 20 listopada 2021 r.).

⁷ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 6 marca 1922 r. w przedmiocie rozciągnięcia dekretu o rejestrze handlowym i ustawy o spółdzielniach na województwa: nowogródzkie, poleskie i wołyńskie oraz na powiaty: białowieski, grodzieński i wołkowyski województwa białostockiego (Dz.U. Nr 21, poz. 170).

prywatne, to jednak doprowadził do upadłości niektórych spółdzielni, jak również zmniejszenia liczby jej członków. Poprawa w rozwoju spółdzielczości nastąpiła dopiero po 1935 r. i trwała aż do wybuchu II wojny światowej⁸.

Okres okupacji był dla spółdzielczości czasem bardzo trudnym. Okupant zlikwidował całkowicie polską spółdzielczość na terenach przyłączonych do Rzeszy, natomiast na terenie Generalnego Gubernatorstwa spółdzielnie spełniały funkcję aparatu obrotu gospodarczego.

Zmiany społeczne po II wojnie światowej spowodowały także bardzo znaczne zmiany w sektorze spółdzielczym. Spółdzielczość włączono w system gospodarki planowej, a w Manifestie Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 22 lipca 1944 r. stwierdzono, że „państwo popierać będzie szeroki rozwój spółdzielczości”. W latach 1950–1954 w gospodarce nastąpiła centralizacja będąca wynikiem przeświadczenia aparatu państwowego o wyższości gospodarki państwowej nad spółdzielczą. Dopiero w późniejszych latach PRL nastąpiła większa demokratyzacja państwa, a co za tym idzie – mógł nastąpić dalszy rozwój spółdzielni.

Obecnie działalność spółdzielcza w Polsce jest uregulowana w podstawowej dla tych zagadnień ustawie z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze⁹ oraz w kilku ustawach branżowych, które swoim zasięgiem obejmują całokształt tego rodzaju działalności społeczno-gospodarczej:

1. ustawa z dnia 15 września 2000 r. o grupach producentów rolnych i ich związkach oraz o zmianie innych ustaw¹⁰,
2. ustawa z dnia 7 grudnia 2000 r. o funkcjonowaniu banków spółdzielczych, ich zrzeszaniu się i bankach zrzeszających¹¹,
3. ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych¹²,
4. ustawa z dnia 27 kwietnia 2006 r. o spółdzielniach socjalnych¹³,
5. ustawa z dnia 22 lipca 2006 r. o spółdzielni europejskiej¹⁴,
6. ustawa z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych¹⁵,
7. ustawa z dnia 4 października 2018 r. o spółdzielniach rolników¹⁶.

⁸ Z. Chyra-Rolicz, *Pod spółdzielczym sztandarem. Z dziejów spółdzielczości polskiej do 1982 r.*, Warszawa 1985, s. 178.

⁹ Dz.U. Nr 30, poz. 210; tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 648; dalej jako pr. spółdz.

¹⁰ Dz.U. Nr 88, poz. 983; tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 1026 ze zm.

¹¹ Dz.U. Nr 119, poz. 1252; tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 102 ze zm.

¹² Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27; tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1208; dalej jako u.s.m.

¹³ Dz.U. Nr 94, poz. 651; tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 2085.

¹⁴ Dz.U. Nr 149, poz. 1077; tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 2043.

¹⁵ Dz.U. z 2012 r. poz. 855; tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1844.

¹⁶ Dz.U. poz. 2073.

3. Spółdzielczość w Unii Europejskiej oraz spółdzielnia europejska

Zgodnie z danymi statystycznymi w państwach Unii Europejskiej działa obecnie około 250 tysięcy spółdzielni zrzeszających w sumie ponad 163 miliony członków i dających zatrudnienie prawie 5,5 miliona osób¹⁷. Potencjał ekonomiczny spółdzielni w Unii Europejskiej jest ogromny. Unia Europejska przyjęła szereg dokumentów, w których daje wyraz poparcia dla promowania spółdzielczości w Europie, w tym m.in.:

1. Komunikat Komisji: Inicjatywa na rzecz przedsiębiorczości społecznej¹⁸,
2. Komunikat Komisji Europejskiej do Parlamentu Europejskiego, Rady, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego i Komitetu Regionów: W kierunku odnowy gospodarczej sprzyjającej zatrudnieniu¹⁹,
3. Komunikat Komisji do Parlamentu Europejskiego, Rady, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego i Komitetu Regionów: Plan działania na rzecz przedsiębiorczości do 2020 r. Pobudzanie ducha przedsiębiorczości w Europie²⁰,
4. Komunikat Komisji Europejskiej do Parlamentu Europejskiego, Rady, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego i Komitetu Regionów: Inwestycje społeczne na rzecz wzrostu i spójności, w tym wdrażanie Europejskiego Funduszu Społecznego na lata 2014–2020²¹,
5. Rezolucja Parlamentu Europejskiego skierowana do Rady, Komisji Europejskiej oraz rządów i parlamentów państw członkowskich Unii Europejskiej: Wkład spółdzielni w przezwyciężenie kryzysu z dnia 2 lipca 2013 r.²²

Spółdzielnia europejska może zostać utworzona na podstawie ustawy z dnia 22 lipca 2006 r. o spółdzielniach europejskich, dostosowującej krajowe ustawodawstwo do legislacji unijnej, tj. rozporządzenia Rady w sprawie statutu spółdzielni europejskiej²³ i dyrektywy Rady²⁴ uzupełniającej statut spółdzielni europejskiej w odniesieniu do zaangażowania pracowników. Motywem powołania do życia spółdzielni europejskiej była harmonizacja prawa w odniesieniu do spółdzielni. Wprawdzie do chwili wejścia w życie rozporządzenia istniały już ponadkrajowe formy działalności, jak europejska spółka akcyjna oraz europejskie zgrupowanie interesów gospodarczych, to jednak nie były one odpowiednią formą działalności dla

¹⁷ A. Dragan, Spółdzielczość w Unii Europejskiej [w:] Ruch spółdzielczy w Europie i instrumenty wsparcia. Opracowanie tematyczne, oT-644, Kancelaria Senatu. Biuro Analiz i Dokumentacji, kwiecień 2016, s. 14.

¹⁸ COM(2011) 682, wersja ostateczna z dnia 25 października 2011 r.

¹⁹ COM(2012) 173, wersja ostateczna z dnia 18 kwietnia 2012 r.

²⁰ COM(2012) 795, wersja ostateczna z dnia 9 stycznia 2013 r.

²¹ COM(2013) 83, wersja ostateczna z dnia 20 lutego 2013 r.

²² Dz.Urz. UE C 75 z 2016 r., s. 34.

²³ Rozporządzenie Rady (UE) nr 1435/2003 z dnia 22 lipca 2003 r. w sprawie statutu spółdzielni europejskiej (SCE) (Dz.Urz. WE L 207, s. 1).

²⁴ Dyrektywa Rady 2003/72/WE z dnia 22 lipca 2003 r. uzupełniająca statut spółdzielni europejskiej w odniesieniu do zaangażowania pracowników (Dz.Urz. WE L 207, s. 25).

spółdzielni²⁵. Zgodnie z pkt 4 i 5 preambuły do rozporządzenia Rady nr 1435/2003 rozporządzenie miało na celu stworzenie ram prawnych dla ułatwienia ponadpaństwowej współpracy spółdzielni, w tym zagwarantowanie odpowiednich warunków sprzyjających konkurencji i rozwojowi gospodarczemu²⁶. Ustawa o spółdzielni europejskiej normuje powstanie, organizację i działalność spółdzielni europejskiej w zakresie nieuregulowanym w rozporządzeniu, a także zasady zaangażowania pracowników w spółdzielni europejskiej. Spółdzielnia europejska (łac. *Societas Cooperativa Europaea*) obok spółki europejskiej i europejskiego zgrupowania interesów gospodarczych jest jedną z paneuropejskich form korporacyjnych, której głównym celem jest umożliwienie i ułatwienie prowadzenia działalności spółdzielczej w wymiarze transgranicznym.

²⁵ M. Bieńko, *Upadłość spółdzielni obejmująca likwidację jej majątku*, „Roczniki Nauk Prawnych” 2008, t. 18, nr 1.

²⁶ Wynika to z treści pkt 4 i 5, w których wskazano, że Rada wydała rozporządzenia (WE) nr 2157/2001 [9], zgodnie z którym formą prawną przewidzianą dla spółki europejskiej (SE) jest forma spółki akcyjnej. Nie jest to instrument odpowiedni dla spółdzielni, z uwagi na ich odmienności (pkt 4). W pkt 5 wskazano, że europejskie zgrupowanie interesów gospodarczych (EZIG), przewidziane w rozporządzeniu (EWG) nr 2137/85 [10], umożliwia przedsiębiorstwom wspólne podejmowanie niektórych działań, przy równoczesnym zachowaniu niezależności, lecz nie odpowiada szczególnym właściwościom działalności spółdzielczej.

II. Uwagi ogólne o upadłości spółdzielni

W odniesieniu do upadłości spółdzielni w prawie polskim od samego początku obowiązywał dualizm regulacji prawnych. Po odzyskaniu niepodległości regulacje dotyczące upadłości spółdzielni zawarte zostały zarówno w rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. – Prawo upadłościowe²⁷, a następnie ustawie z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe²⁸, jak również w ustawie z dnia 29 października 1920 r. o spółdzielniach, w ustawie z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach oraz w obowiązującej obecnie ustawie z dnia 16 października 1982 r. – Prawo spółdzielcze.

Upadłość spółdzielni była regulowana przez wszystkie polskie ustawy spółdzielcze od 1920 r. W pierwszej polskiej ustawie z dnia 29 października 1920 r. o spółdzielniach problematyka upadłości spółdzielni była unormowana w dziale II, rozdziale 11, art. 76–84. Druga polska ustawa spółdzielcza – z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach uregulowała omawianą problematykę w części I, tytule I, dziale X, art. 87–94. Obecnie upadłość spółdzielni została unormowana w przepisach części I, tytułu I, działu XIII, art. 130–137 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze. Jednak zakres tej regulacji jest wąski. Obejmuje ona jedynie przesłankę ogłoszenia upadłości w postaci niewypłacalności, legitymację podmiotów mogących wystąpić z wnioskiem do sądu o ogłoszenie upadłości, podjęcie obligatoryjnej próby odwrócenia nadwyżki stanu biernego nad czynnym spółdzielni, obowiązek członków uiszczenia wpłat na udziały zadeklarowane oraz obowiązek syndyka złożenia wniosku o wykreślenie spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego²⁹.

Artykuł 137 ustawy – Prawo spółdzielcze zawiera odesłanie, które w sprawach nieuregulowanych do postępowania upadłościowego nakazuje stosować przepisy ogólne, tj. przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.

Szczególne przepisy dotyczące upadłości występują w przypadku spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych (art. 74k ust. 1 i 3 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych³⁰), banków spółdzielczych (art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 grudnia 2000 r. o funkcjonowaniu banków spółdzielczych, ich zrzeszaniu

²⁷ Dz.U. Nr 93 poz. 834; obowiązujące do dnia 30 września 2003 r.

²⁸ Obecnie tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1228 ze zm., dalej jako p.u.

²⁹ P. Zakrzewski, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 21, *Prawo spółdzielcze*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, s. 414.

³⁰ Tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1844.

się i bankach zrzeszających³¹ w zw. z art. 158 i n. ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe³²) i spółdzielni mieszkaniowych (art. 16, 17¹⁸, 54¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych³³).

W konsekwencji wskazanego wyżej dualizmu regulacyjnego upadłość spółdzielni mieszkaniowej regulują przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. Istotne jest zatem określenie hierarchii ww. przepisów. Panuje zgoda co do tego, że do upadłości spółdzielni mieszkaniowej należy stosować przede wszystkim te przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które dotyczą upadłości, tj. art. 54¹ ust. 1 i 2, następnie te przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze, które dotyczą upadłości, tj. art. 130–136, a wreszcie przepisy ustawy – Prawo upadłościowe (art. 137 ustawy – Prawo spółdzielcze)³⁴. Taka hierarchia przepisów oznacza dwie rzeczy. Po pierwsze, pierwszeństwo mają przepisy dotyczące upadłości przed przepisami ogólnymi regulującymi działalność spółdzielni. Przepisy regulujące skutki ogłoszenia upadłości oraz przebieg postępowania upadłościowego mają bowiem charakter szczególny, ponieważ dotyczą wyłącznie podmiotów określonej kategorii postawionych w stan upadłość. Jest to więc węższa grupa podmiotów niż ogół podmiotów danej kategorii. Po drugie, spośród przepisów regulujących upadłość pierwszeństwo mają te przepisy, które są zawarte w ustawach szczególnych dotyczących spółdzielni przed przepisami zawartymi w ustawie – Prawo upadłościowe.

W przypadku upadłości spółdzielni mieszkaniowej wiele przepisów dotyczących zarówno postępowania upadłościowego spółdzielni, jak i funkcjonowania spółdzielni postawionej w stan upadłości budzi wątpliwości i jest różnie interpretowana w doktrynie, judykaturze i praktyce spółdzielczej³⁵. Niewątpliwie dualizm regulacyjny zmniejsza przejrzystość prawa, rodzi trudności w jego stosowaniu oraz wprowadza brak spójności terminologicznej.

³¹ Tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 102 ze zm.

³² Tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1896 ze zm.

³³ Tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1208, dalej jako u.s.m.

³⁴ S. Gurgul, *Prawo upadłościowe. Prawo restrukturyzacyjne. Komentarz z Aneksom omawiającym ustawy o udzielaniu pomocy publicznej w celu ratowania lub restrukturyzacji przedsiębiorców*, Warszawa 2020, s. 354.

³⁵ T. Dąbrowski, *Upadłość spółdzielni*, „Edukacja Prawnicza” 2014, nr 4, s. 28.

III. Aktualny stan prawny w zakresie upadłości spółdzielni mieszkaniowej

Dla przejrzystości dalszych rozważań poniżej zostaną przytoczone przepisy różnych ustaw, które odnoszą się do upadłości spółdzielni mieszkaniowej.

Jak wskazano wcześniej, spółdzielnie mieszkaniowe funkcjonują w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na podstawie przyjętych zgodnie z tymi ustawami statutów i regulaminów. Funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowej w upadłości reguluje przede wszystkim ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. Poniżej zostaną wymienione najistotniejsze przepisy z poszczególnych aktów prawnych, które odnoszą się do upadłości spółdzielni mieszkaniowej i których stosowanie w praktyce – co zostanie przedstawione w dalszej części opracowania – wzbudza wątpliwości.

Przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze

DZIAŁ XIII

Upadłość spółdzielni

Art. 130. § 1. Ogłoszenie upadłości spółdzielni następuje w razie jej niewypłacalności.

§ 2. Jeżeli według sprawozdania finansowego spółdzielni ogólna wartość jej aktywów nie wystarcza na zaspokojenie wszystkich zobowiązań, zarząd powinien niezwłocznie zwołać walne zgromadzenie, na którego porządku obrad zamieszcza sprawę dalszego istnienia spółdzielni.

§ 3. Pomimo niewypłacalności spółdzielni walne zgromadzenie może podjąć uchwałę o dalszym istnieniu spółdzielni, jeżeli wskaże środki umożliwiające wyjście jej ze stanu niewypłacalności.

§ 4. W razie podjęcia przez walne zgromadzenie uchwały o postawieniu spółdzielni w stan upadłości, zarząd spółdzielni obowiązany jest niezwłocznie zgłosić do sądu wnioski o ogłoszenie upadłości.

Art. 131. Z wnioskiem o ogłoszenie upadłości spółdzielni będącej w stanie likwidacji obowiązany jest wystąpić do sądu likwidator niezwłocznie po stwierdzeniu niewypłacalności spółdzielni.

Art. 132. Na wniosek wierzyciela, który zgłosił wniosek o ogłoszenie upadłości spółdzielni, sąd może zarządzić postawienie jej w stan upadłości pomimo uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni o dalszym jej istnieniu.

Art. 133. Jeżeli ze sprawozdania finansowego sporządzonego przez zarząd lub przez likwidatora wynika, że majątek spółdzielni, która zaprzestała swej działalności, nie wystarcza na pokrycie kosztów postępowania upadłościowego, a wierzyciele nie wyrażą zgody na ich pokrycie, sąd na wniosek wierzycieli lub Krajowej Rady Spółdzielczej zarządzi wykreślenie spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego, zawiadamiając o tym wierzycieli i Krajową Radę Spółdzielczą. W takim wypadku nie przeprowadza się postępowania upadłościowego.

Art. 134. Przepisy o organach spółdzielni stosuje się także podczas postępowania upadłościowego, jeżeli z przepisów prawa upadłościowego nie wynika inaczej.

Art. 135. Po ogłoszeniu upadłości członkowie spółdzielni, na żądanie syndyka upadłości, niezwłocznie uiszczają niewpłaconą jeszcze część udziału.

Art. 136. Po ukończeniu postępowania upadłościowego syndyk upadłości zgłosi do sądu rejestrowego wniosek o wykreślenie spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego.

Art. 137. Do postępowania upadłościowego w sprawach nieuregulowanych niniejszą ustawą stosuje się przepisy prawa upadłościowego.

Przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych

Art. 4. 1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

1¹. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.

2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

3. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.
- 4¹. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1–2 i 4;
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
5. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1–2 i 4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
- 6¹. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
- 6². Opłaty, o których mowa w ust. 1–2 i 4, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Statut spółdzielni może określić inny termin wnoszenia opłat, nie wcześniejszy jednak niż ustawowy.
- 6³. Opłaty, o których mowa w ust. 1–2 i 4, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
- 6⁴. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

7. O zmianie wysokości opłat spółdzielni jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1–2 i 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 7¹. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1–2 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 7 zdanie drugie stosuje się.
8. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

Art. 5. 1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Art. 6. 1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1–2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. [...]

Art. 17¹⁸. 1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Art. 54¹. 1. Przepisy ustawy stosuje się odpowiednio do spółdzielni mieszkaniowych będących w likwidacji lub w upadłości³⁶.

2. Pisemne żądania, o których mowa w art. 12, 17¹⁴, 17¹⁵, 39, 48 i 48¹, składane są w wypadkach, o których mowa w ust. 1, do likwidatora lub syndyka masy upadłościowej spółdzielni³⁷.

Przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe

Art. 61. Z dniem ogłoszenia upadłości majątek upadłego staje się masą upadłości, która służy zaspokojeniu wierzycieli upadłego.

Art. 62. 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 art. 63–67a.

Art. 63. 1. Nie wchodzi do masy upadłości:

1) mienie, które jest wyłączone od egzekucji według przepisów ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1460, z późn. zm.). [...]

Art. 75. 1. Z dniem ogłoszenia upadłości upadły traci prawo zarządu oraz możliwość korzystania z mienia wchodzącego do masy upadłości i rozporządzania nim. [...]

Art. 86. 1. Po ogłoszeniu upadłości spółdzielni mieszkaniowej czynności określone w art. 41–43 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845 i 1230 oraz z 2019 r. poz. 1309) wykonuje syndyk.

2. Na syndyku ciąży obowiązek zawarcia umowy, o której mowa w art. 12, art. 17¹⁴, art. 17¹⁵, art. 39 i art. 48 ustawy wskazanej w ust. 1, jeżeli żądanie zostało złożone spółdzielni przed ogłoszeniem upadłości albo po ogłoszeniu upadłości na podstawie art. 54¹ ust. 2 tej ustawy.

Art. 173. Syndyk niezwłocznie obejmuje majątek upadłego, zarządza nim, zabezpiecza go przed zniszczeniem, uszkodzeniem lub zabraniem go przez osoby postronne oraz przystępuje do jego likwidacji.

³⁶ Przepis art. 54¹ ust. 1 u.s.m., dodany przez art. 1 pkt 43 ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2058), która weszła w życie z dniem 15 stycznia 2003 r., nie wprowadził nowego rozwiązania, zgodnie bowiem z ogólnymi regułami wykładni prawa ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych od początku miała zastosowanie również do spółdzielni znajdujących się w likwidacji lub w stanie upadłości, i to wprost, a nie tylko „odpowiednio”, jak błędnie stanowi art. 54¹ ust. 1 u.s.m.

³⁷ Powyższa regulacja oznacza, że wszczęcie postępowania upadłościowego lub likwidacyjnego nie wpływa na prawa członków i innych osób uprawnionych do przekształceń dotychczasowych praw lokatorskich, prawa najmu i spółdzielczych własnościowych praw do lokalu w odrębną własność. Uprawnionym i zobowiązanym w imieniu spółdzielni będzie likwidator spółdzielni lub syndyk masy upadłości.

Art. 185. 1. Upadłym jest ten, wobec kogo wydano postanowienie o ogłoszeniu upadłości.

2. Ogłoszenie upadłości nie ma wpływu na zdolność prawną oraz zdolność do czynności prawnych upadłego.
3. Przekształcenia osób prawnych oraz innych jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, którym odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, po ogłoszeniu upadłości dopuszczalne są tylko według przepisów niniejszej ustawy.
4. Koszty związane z funkcjonowaniem organów upadłego oraz realizacją jego uprawnień organizacyjnych ustala każdorazowo sędzia-komisarz. Koszty te wchodzi w skład kosztów postępowania upadłościowego. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie.

Art. 343. 1. Z masy upadłości zaspokaja się w pierwszej kolejności koszty postępowania, a jeżeli fundusze masy upadłości na to pozwalają – również inne zobowiązania masy upadłości, o których mowa w art. 230 ust. 2, w miarę wpływu do masy upadłości stosownych sum.

- 1a. Jeżeli inne zobowiązania masy upadłości, o których mowa w art. 230 ust. 2, nie zostaną zaspokojone w sposób, o którym mowa w ust. 1, zaspokaja się je stosunkowo do wysokości każdej z nich w drodze podziału funduszy masy upadłości. Przepisy art. 347–360 stosuje się odpowiednio. [...]

Przepisy ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego³⁸

Art. 831. § 1. Nie podlegają egzekucji: [...]

- 10) 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 2021 r. poz. 1208), 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.

³⁸ Tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 ze zm., dalej jako k.p.c.

IV. Uzasadnienie potrzeby podjęcia badań stanu regulacji prawnej dotyczącej upadłości spółdzielni mieszkaniowej

Wskazane wcześniej przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy – Prawo upadłościowe w praktyce wzbudzają określone wątpliwości i są przedmiotem rozbieżnych interpretacji. Ze względu na istotne społeczne znaczenie prawidłowej i spójnej regulacji dotyczącej upadłości spółdzielni mieszkaniowych, która dotyczy nie tylko spółdzielnię jako osobę prawną, czyli dłużnika, ale również członków tej spółdzielni, a także osoby, które nie są członkami, celowa wydaje się krytyczna analiza istniejących rozwiązań i, w zależności od wyników tej analizy, podjęcie stosownych prac legislacyjnych. Poniżej, zostaną przedstawione najistotniejsze dysfunkcje obowiązujących przepisów, które wzbudzają wątpliwości w literaturze i orzecznictwie oraz które rodzą problemy i konflikty w prowadzonych postępowaniach upadłościowych. Przedmiotem opracowania nie są jednak wszystkie problemy związane z upadłością spółdzielni mieszkaniowej, ale jedynie te, które zostały określone w temacie opracowania jako problemy związane z określeniem składników majątku spółdzielni, które nie wchodzi w skład masy upadłości – art. 63 ust. 1 pkt 1 p.u. w zw. z art. 831 § 1 pkt 10 k.p.c. W konsekwencji, celem opracowania jest dokonanie interpretacji przepisów prawa w zakresie zarządzania gospodarką zasobami mieszkaniowymi w spółdzielni mieszkaniowej w upadłości poprzez wskazanie w szczególności:

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 pr. spółdz. 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 u.s.m. (wpłacanymi przez spółdzielców i osoby niebędące spółdzielcami 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 u.s.m., 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;
4. czy mieszkańcy zasobów mieszkaniowych spółdzielni mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej, w ramach obowiązku opłacania opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 w zw. z art. 54¹ ust. 1 u.s.m., są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości niezwiązanych z ich lokalami:
 - a) stanowiących mienie spółdzielni, o którym mowa w art. 40 u.s.m.,
 - b) nieruchomości znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej, do których spółdzielnia nie posiada tytułu prawnego (pozostające w bezumownym korzystaniu);
5. czy powinny być tworzone odrębne sprawozdania z czynności i odrębne sprawozdania rachunkowe w zakresie dwóch obszarów działalności spółdzielni mieszkaniowej w upadłości, a mianowicie działalności statutowej związanej z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych jej członków oraz działalności syndyka masy upadłości, której celem jest pozyskiwanie środków na potrzeby zaspokojenia wierzycieli upadłościowych spółdzielni;
6. jak stosować art. 5 u.s.m. regulujący sposób przeznaczenia pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej oraz pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowej w upadłości.

Praktyczne problemy w tym zakresie wynikają z tego, że zgodnie z art. 63 ust. 1 pkt 1 p.u. do masy upadłości nie wchodzi mienie, które jest wyłączone od egzekucji według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego. 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 u.s.m., 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 u.s.m. W istocie rzeczy niezbędne jest więc ustalenie właściwej relacji pomiędzy tymi przepisami. Z kwestią przeznaczenia opłat eksploatacyjnych oraz pokrywania kosztów eksploatacyjnych wiąże się również nierozzerwalnie zagadnienie przeznaczania pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej. W normalnym toku działalności spółdzielni mieszkaniowej pożytki z nieruchomości wspólnych muszą zostać ujęte w ogólnej kwocie zysku jako element działalności o charakterze zarobkowym. Jednak stosownie do treści art. 5 ust. 1 u.s.m. nie podlegają one rzeczywiście podziałowi przez walne zgromadzenie członków. Zostają one zaksięgowane

w każdej nieruchomości w takiej wysokości, w jakiej zostały w niej wypracowane, i służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej w zależności od potrzeb konkretnej nieruchomości. Powiązanie omawianej regulacji z opłatami eksploatacyjnymi wynika z tego, że im więcej przychodów i pożytków przynosi nieruchomość wspólna, tym mniejsze opłaty na rzecz spółdzielni (opisane w art. 4 ust. 2 i 4 u.s.m.) wnoszą właściciele lokali³⁹.

W związku z zarysowanymi problemami w dalszych rozważaniach zostaną przedstawione kolejno:

1. geneza regulacji art. 831 § 1 pkt 10 k.p.c.;
2. regulacje normatywne dotyczące składu masy upadłości, wyłączeń z masy upadłości oraz zasad zarządu masą upadłości⁴⁰ i ograniczenia zarządu spółdzielni mieszkaniowej w zarządzie majątkiem spółdzielni;
3. status prawny opłat eksploatacyjnych w toku postępowania upadłościowego;
4. status prawnych pożytków z nieruchomości wspólnych;
5. wyniki badań aktowych.

Na podstawie analizy przepisów ustawy – Prawo upadłościowe, ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także na podstawie wyników badań aktowych zostanie wskazane, w jaki sposób *de lege lata* należy traktować opłaty eksploatacyjne w toku postępowania upadłościowego spółdzielni mieszkaniowej oraz zostaną sformułowane postulaty *de lege ferenda*.

³⁹ Por. wyrok SA w Szczecinie z dnia 14 grudnia 2015 r., I ACa 574/15, LEX nr 2026439; E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, LEX 2018, komentarz do art. 5 u.s.m.

⁴⁰ W tym zakresie z uwagi na temat opracowania zostaną pominięte rozważania dotyczące wyłączenia z masy upadłości mienia małżonka dłużnika.

V. Geneza regulacji art. 831 § 1 pkt 10 k.p.c.

Pierwszymi polskimi aktami prawnymi powstałymi po odzyskaniu przez Polskę niepodległości, regulującymi procedury z zakresu postępowania cywilnego oraz postępowania egzekucyjnego były rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1932 r. – Prawo o sądowym postępowaniu egzekucyjnym⁴¹ oraz rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 29 listopada 1930 r. – Kodeks postępowania cywilnego⁴². Następnie w dniu 1 grudnia 1932 r. dokonano ogłoszenia tekstu jednolitego scalonego Kodeksu postępowania cywilnego, który powstał w wyniku włączenia prawa o sądowym postępowaniu egzekucyjnym z dnia 27 października 1932 r. do Kodeksu postępowania cywilnego z dnia 29 listopada 1930 r. Scalony Kodeks postępowania cywilnego zawierał m.in. rozdział V dotyczący ograniczeń egzekucji. W rozdziale tym znalazł się art. 572 stanowiący odpowiednik obowiązującego obecnie art. 831 k.p.c. Zgodnie z ówczesnym brzmieniem art. 572 nie podlegały egzekucji:

1. uposażenie służbowe, wpłacone na konto czekowe Pocztovej Kasy Oszczędności lub innych instytucji wykonujących czynności bankowe;
2. sumy i świadczenia w naturze, przeznaczone na pokrycie wydatków lub wyjazdów w sprawach służbowych oraz wydatków związanych z przesiedleniem emerytów;
3. żołd oraz wszelkie inne należności służbowe i uboczne niezawodowych podoficerów i szeregowców;
4. stypendia na kształcenie się;
5. należności z tytułu ubezpieczenia na wypadek choroby i zasiłki pieniężne z tytułu zabezpieczenia na wypadek bezrobocia;
6. wsparcie wyznaczone dłużnikowi dla poratowania jego lub jego rodziny z powodu choroby lub innej klęski.

W dniu 1 grudnia 1964 r. weszła w życie ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego. W swoim pierwotnym brzmieniu Kodeks postępowania cywilnego zawierał art. 831 § 1 (będący odpowiednikiem poprzednio obowiązującego art. 572), zgodnie z którym nie podlegały egzekucji:

⁴¹ Dz.U.R.P. Nr 10, poz. 803.

⁴² Dz.U.R.P. Nr 83, poz. 651.

1. sumy i świadczenia w naturze wyasygnowane na pokrycie wydatków lub wyjazdów w sprawach służbowych;
2. sumy przeznaczone przez Skarb Państwa lub jednostki gospodarki uspołecznionej na specjalne cele (np. stypendia, wsparcia), chyba że wierzytelność egzekwowana powstała w związku z urzeczywistnieniem tych celów albo z tytułu obowiązku alimentacyjnego;
3. prawa niezbywalne, chyba że możliwość ich zbycia wyłączono umową, a przedmiot świadczenia nadaje się do egzekucji albo wykonanie prawa może być powierzone komu innemu;
4. wierzytelności przypadające dłużnikowi od państwowych jednostek organizacyjnych z tytułu dostaw, robót lub usług przed ukończeniem dostawy, roboty lub usługi w wysokości nieprzekraczającej 25% każdorazowej wypłaty, chyba że chodzi o wierzytelność pracowników dłużnika z tytułu pracy wykonywanej przy tychże dostawach, robotach lub usługach;
5. świadczenia na rzecz osoby uprawnionej z tytułu ubezpieczenia; zwolnienie od egzekucji nie dotyczyło jednak należności wynikających z danego ubezpieczenia ani hipotek obciążających ubezpieczoną nieruchomość.

Do dnia 17 stycznia 2007 r. art. 831 § 1 k.p.c. przechodził jedynie nieznaczące zmiany. W tej dacie doszło jednak do utraty mocy przez pkt 4⁴³, co stanowiło pierwszą istotną zmianę omawianego artykułu. Dnia 19 kwietnia 2010 r.⁴⁴ do art. 831 § 1 k.p.c. dodano dwa kolejne punkty (6 oraz 7), które wyłączały spod egzekucji:

1. świadczenia z pomocy społecznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej⁴⁵;
2. wierzytelności przypadające dłużnikowi z budżetu państwa lub od Narodowego Funduszu Zdrowia z tytułu udzielenia świadczeń opieki zdrowotnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych⁴⁶ przed ukończeniem udzielania tych świadczeń, w wysokości 75% każdorazowej wypłaty, chyba że chodzi o wierzytelności pracowników dłużnika lub świadczeniodawców, o których mowa w art. 5 pkt 41 lit. a i b ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych.

⁴³ Art. 831 § 1 pkt 4 został uznany za niezgodny z art. 20, art. 32 ust. 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483 ze zm., dalej jako Konstytucja RP), wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 stycznia 2007 r. (Dz.U. Nr 7, poz. 58). Zgodnie z tym wyrokiem wymieniony wyżej przepis utracił moc z dniem 17 stycznia 2007 r.

⁴⁴ Nowelizacja dokonana ustawą z dnia 17 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2010 r. Nr 7, poz. 45).

⁴⁵ Obecnie tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1876 ze zm.

⁴⁶ Obecnie tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1285 ze zm.

W dniach 8 kwietnia 2014 r.⁴⁷, 18 października 2015 r.⁴⁸ oraz 24 października 2015 r.⁴⁹ do obowiązującego stanu prawnego wprowadzano dalsze nowelizacje Kodeksu postępowania cywilnego, wskutek których do art. 831 § 1 dodano trzy punkty (2a, 8 oraz 9) wyłączające spod egzekucji:

„2a) środki pochodzące z programów finansowych z udziałem środków, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2013 r. poz. 885, 938 i 1646), chyba że wierzytelność egzekwowana powstała w związku z realizacją projektu, na który środki te były przeznaczone”;

„8) sumy przyznane orzeczeniem Europejskiego Trybunału Praw Człowieka, jeżeli egzekwowana wierzytelność przysługuje Skarbowi Państwa”;

„9) świadczenie integracyjne w rozumieniu ustawy z dnia 13 czerwca 2003 r. o zatrudnieniu socjalnym (Dz. U. z 2011 r. Nr 43, poz. 225, z późn. zm.)”.

Będący przedmiotem niniejszego opracowania art. 831 § 1 pkt 10 k.p.c. wprowadzony został ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze⁵⁰ i obowiązuje od dnia 9 września 2017 r.⁵¹ 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 [...], jak również środki, będące w dyspozycji spółdzielni w związku z wnoszeniem tych opłat, chyba, że wierzytelność egzekwowana powstała w związku z wykonywaniem przez wierzyciela zobowiązań, które miały być zaspokojone z opłat, o których mowa w art. 4 tej ustawy”.

Jak wynika z uzasadnienia projektu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze⁵², wprowadzenie art. 831 § 1 pkt 10 k.p.c. 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

⁴⁷ Nowelizacja dokonana ustawą z dnia 24 stycznia 2014 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 379).

⁴⁸ Nowelizacja dokonana ustawą z dnia 20 marca 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 539).

⁴⁹ Nowelizacja dokonana ustawą z dnia 5 sierpnia 2015 r. o zmianie ustawy o zatrudnieniu socjalnym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1567).

⁵⁰ Dz.U. poz. 1596.

⁵¹ 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”.

⁵² Sejm VIII Kadencji, druk sejmowy nr 1624.

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 że ci regulowali terminowo swoje należności z tego tytułu. Wprowadzany art. 831 § 1 pkt 10 k.p.c. stanowić miał rozwiązanie powyższego problemu i ograniczyć możliwość egzekucji z opłat wnoszonych na poczet dostawy mediów przez osoby zamieszkujące w zasobach spółdzielni.

Choć we wspomnianym uzasadnieniu wprowadzenie art. 831 § 1 pkt 10 k.p.c. motywowano zapobiegnięciem powstawania zaległości w opłatach za media wnoszonych przez mieszkańców spółdzielni, to warto wskazać, iż sam art. 4 u.s.m. wśród opłat wymienia także inne poza opłatami za media koszty, jakie ponieść muszą mieszkańcy zasobów spółdzielni. W tym zakresie w literaturze⁵³ 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;
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:

1. 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);
2. 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.

⁵³ A. Stefaniak, *Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, LEX 2018, komentarz do art. 4 u.s.m.

Takie działanie ustawodawcy zdaje się być rozsądne ze względu na fakt, że egzekucja od spółdzielni środków pieniężnych wpłacanych przez mieszkańców zasobów spółdzielni, które miały być przeznaczone na utrzymanie części wspólnych czy wydatki związane z eksploatacją nieruchomości, prowadziłyby bezpośrednio do sytuacji, w której choć mieszkańcy zasobów spółdzielni ponosiliby obowiązkowe opłaty, to spółdzielnia nie miałaby możliwości wydatkowania ich zgodnie z przeznaczeniem z uwagi na zajęcia egzekucyjne, co w konsekwencji prowadziłoby do zupełnie nieuzasadnionego pokrzywdzenia mieszkańców. Dodanie pkt 10 do art. 831 § 1 k.p.c. miało na celu przede wszystkim ochronę osób zamieszkujących w zasobach spółdzielni. Jak wskazano, wyłączenie egzekucji nie ma jednak charakteru całkowitego, gdyż art. 831 § 1 pkt 10 k.p.c. przewiduje wyjątek w przypadku, jeżeli wierzytelność wierzyciela wobec spółdzielni powstała w związku z wykonywaniem przez tego wierzyciela zobowiązań na rzecz spółdzielni, z których wynikało utrzymanie oraz eksploatacja nieruchomości. W takim przypadku wierzytelność może być egzekwowana z opłat i środków wniesionych przez mieszkańców zasobów spółdzielni, o których mowa w art. 4 u.s.m.⁵⁴

⁵⁴ P. Zakrzewski, *Opinia w przedmiocie sprawowania przez syndyka masy upadłości zarządu wierzytelnościami 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*, http://srodmiejska.waw.pl/wp-content/uploads/2020/12/Opinia-w-zwiazku-z-Komunikatem-nr-9_2020-Syndyka-.pdf (dostęp dnia 20 listopada 2021 r.).

VI. Skład masy upadłości, wyłączenia z masy upadłości oraz zasady zarządu masą upadłości

1. Pojęcie masy upadłości

Zgodnie z ustawą – Prawo upadłościowe majątek upadłego staje się masą upadłości z dniem ogłoszenia upadłości (art. 61 p.u.). Ze względu na cel postępowania upadłościowego pojęcie majątku należy interpretować w znaczeniu węższym, tzn. zaliczyć do niego wyłącznie aktywa przysługujące upadłemu. W skład masy upadłości wchodzić może wszystko, co znamionuje wartość materialną, w tym przedmioty należące do upadłego czy przysługujące mu prawa majątkowe⁵⁵. Z uwagi na swój charakter oraz przeznaczenie masa upadłości może się składać wyłącznie z majątku stanowiącego własność upadłego. W skład masy upadłości nie mogą wchodzić przedmioty będące w posiadaniu upadłego, jednak niebędące jego własnością. Co istotne masa upadłości jako taka nie ma zdolności prawnej ani zdolności do czynności prawnych. Podmiotem praw i obowiązków wynikających ze składników masy upadłości pozostaje upadły, mimo że z dniem ogłoszenia upadłości jest on pozbawiony zarządu swoim majątkiem⁵⁶. W skład masy upadłości wchodzi majątek, który należał do upadłego w dniu ogłoszenia upadłości, a także nabyty przez niego w toku postępowania upadłościowego z wyjątkami określonymi w ustawie (art. 63–67a p.u.).

Dyspozycja art. 69 p.u. stanowi, że ustalenie składu masy upadłości na dzień ogłoszenia upadłości następuje przez sporządzenie w systemie teleinformatycznym obsługującym postępowanie sądowe według wzorca udostępnionego w tym systemie spisu objętych przez syndyka ruchomości, nieruchomości, środków pieniężnych oraz przysługujących upadłemu praw majątkowych, a także przez sporządzenie spisu należności. Jeżeli syndyk na podstawie ksiąg upadłego oraz dokumentów bezspornych ustali, że w skład masy upadłości wchodzi ruchomości, nieruchomości oraz środki pieniężne, których syndyk nie objął, sporządza ich spis, wskazując, których składników masy nie objął na skutek czynności bezskutecznych. Syndyk sporządza spisy, o których mowa wyżej na bieżąco, w miarę ustalania składu masy upadłości i obejmowania składników majątku wchodzących w skład masy upadłości. Podczas sporządzania spisów syndyk usuwa błędnie wpisane pozycje. Każdorazowy stan spisu

⁵⁵ P. Janda, *Prawo upadłościowe. Komentarz*, LEX 2020, komentarz do art. 61 p.u.

⁵⁶ A.J. Witosz, H. Buk, D. Chrapoński, W. Gewald, W. Klyta, A. Malmuk-Cieplak, M. Mozdzeń, A. Torbus [w:] *Prawo upadłościowe. Komentarz*, red. A.J. Witosz, LEX 2017, komentarz do art. 61 p.u.

objętych przez syndyka ruchomości, nieruchomości, środków pieniężnych oraz przysługujących upadłemu praw majątkowych jest ujawniany w Rejestrze. Zawarte w spisie należności informacje o przysługujących upadłemu wierzytelnościach podlegają ujawnieniu dopiero z chwilą obwieszczenia w Rejestrze uchwały rady wierzycieli albo postanowienia sędziego-komisarza o wyrażeniu zgody na sprzedaż wierzytelności. Po zakończeniu ustalania składu masy upadłości syndyk składa spis inwentarza, który obejmuje raporty ze sporządzonych według stanu na dzień ogłoszenia upadłości spisów:

- a) objętych przez syndyka ruchomości, nieruchomości, środków pieniężnych oraz przysługujących upadłemu praw majątkowych;
- b) ruchomości, nieruchomości oraz środków pieniężnych, których syndyk nie objął;
- c) należności.

Wraz ze spisem inwentarza dokonuje się oszacowania majątku wchodzącego do masy upadłości.

2. Pojęcie i skład masy upadłości spółdzielni mieszkaniowej

Zgodnie z przytoczonymi wcześniej przepisami 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:

1. art. 61 p.u. wskazuje, że masą upadłości staje się cały majątek upadłego;
2. żaden przepis ustawy – Prawo upadłościowe, ustawy – Prawo spółdzielcze ani ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie zawiera odrębnej regulacji modyfikującej zasadę określoną w art. 61 p.u.;
3. 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 syndyka⁵⁷. Jest to uzasadnione wyłącznie przy przyjęciu założenia, że nieruchomości te wchodziły w skład masy upadłości. Takie samo jest uzasadnienie regulacji art. 86 ust. 2 p.u. W przepisie tym chodzi bowiem o umowy, do których zawarcia na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zobligowana spółdzielnia, a mianowicie umowy: o przeniesienie na członka spółdzielni, któremu

⁵⁷ A. Jakubecki [w:] F. Zedler, A. Jakubecki, *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, LEX 2011, komentarz do art. 86.

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. 17¹⁴ u.s.m.); o przeniesienie na członka spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, ułamkowego udziału we współwłasności tego garażu (art. 17¹⁵ 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 u.s.m.); 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.

3. Aksjologiczne podstawy regulacji normatywnych określających skład masy upadłości

Głównym celem postępowania upadłościowego jest zaspokojenie wierzycieli w możliwie jak najwyższym stopniu. Jest to naczelny cel postępowania upadłościowego, które ma charakter egzekucji generalnej prowadzonej przez syndyka na rzecz ogółu wierzycieli⁵⁸. Mimo tego w prawie upadłościowym przewidziane są przepisy, które choć teoretycznie utrudniają osiągnięcie powyższego celu (potencjalnie doprowadzają do zubożenia masy upadłości przez ograniczenie jej składu lub wyłączenie z niej określonych składników), to służą zabezpieczeniu słusznym praw upadłego lub osób trzecich formalnie nieposiadających statusu wierzyciela w postępowaniu upadłościowym.

Ograniczenia przedmiotowe składu masy upadłości polegają na ustawowym określeniu kategorii zbywalnych składników majątku dłużnika, które nie wchodzi w skład masy upadłości. Ograniczenia składu masy upadłości mają charakter wyjątku od zasady określonej w art. 61 p.u., zgodnie z którym z dniem ogłoszenia upadłości majątek upadłego staje się masą upadłości, która służy zaspokojeniu wierzycieli upadłego. W zakresie aksjologicznego uzasadnienia ograniczeń składu masy upadłości aktualny jest pogląd Sądu Najwyższego wypowiedziany w odniesieniu do ograniczeń egzekucji. Sąd Najwyższy wskazał, że: „Ograniczenia przedmiotowe egzekucji, unormowane w dziale V tytułu I księgi II części II k.p.c., podyktowane zostały względami humanitarnymi, społecznymi lub gospodarczymi.

⁵⁸ Zgodnie z art. 2 ust. 1 p.u.: „Postępowanie uregulowane ustawą należy prowadzić tak, aby roszczenia wierzycieli mogły zostać zaspokojone w jak najwyższym stopniu, a jeśli racjonalne względy na to pozwolą – dotychczasowe przedsięwzięcie dłużnika zostało zachowane”.

Ze względów natury socjalnej ustawodawca wprowadził zakazy objęcia egzekucją pewnych części majątku dłużnika w celu zabezpieczenia dłużnikowi minimum egzystencji [...]”⁵⁹. Ograniczenia przedmiotowe składu masy upadłości można podzielić, z uwagi na aksjologiczne uzasadnienie ich wprowadzenia, na następujące grupy:

1. ograniczenia, których źródłem jest zasada przyrodzonej godności człowieka określona w art. 30 Konstytucji RP, zgodnie z którym: „Przyrodzona i niezbywalna godność człowieka stanowi źródło wolności i praw człowieka i obywatela. Jest ona nienaruszalna, a jej poszanowanie i ochrona jest obowiązkiem władz publicznych”. Do tej grupy należy zaliczyć ograniczenia polegające na wyłączeniu od egzekucji przedmiotów urządzenia domowego, pościeli, bielizny i ubrania codziennego, zapasów żywności i opału, przedmiotów niezbędnych z uwagi na niepełnosprawność, przedmiotów codziennego użytku⁶⁰, minimalnego wynagrodzenia za pracę, określonej części dochodu upadłego;
2. ograniczenia, których źródłem jest gwarantowana konstytucyjnie wolność sumienia i religii (art. 53 Konstytucji RP). Do tej grupy należy zaliczyć wyłączenie spod egzekucji przedmiotów służących do wykonywania praktyk religijnych;
3. ograniczenia, których źródłem jest ochrona pracy i dążenie do utrzymania zdolności dłużnika do zarobkowania. Do tej grupy należą wyłączenia spod egzekucji narzędzi i innych przedmiotów niezbędnych do osobistej pracy zarobkowej dłużnika oraz surowców niezbędnych dla niego do produkcji;
4. ograniczenia, których źródłem jest ochrona zdrowia obywateli (wyłączenia produktów farmaceutycznych oraz produktów leczniczych);
5. ograniczenia, których źródłem jest fakt, że upadły dysponuje określonymi składnikami majątku jedynie w celu osiągnięcia danego celu przez osoby trzecie. Taką funkcję spełniają m.in. art. 831 § 1 pkt 10 k.p.c. (dotyczący szczególnej pozycji w masie upadłości wpłat dokonywanych przez mieszkańców zasobu spółdzielni) czy też art. 63 ust. 1 pkt 3 p.u. (dotyczący szczególnej pozycji w masie upadłości środków otrzymanych przez upadłego, który pełnił funkcję administratora hipoteki).

⁵⁹ Uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1981 r., III CZP 32/81 (zasada prawna), OSNCP 1982, nr 7, poz. 93.

⁶⁰ W literaturze wskazuje się, że całkowicie nieetyczne byłoby pozbawienie upadłego dostępu do przedmiotów powszechnie uznanych za niezbędne do codziennego użytku, które umożliwiają realizację potrzeb egzystencjalnych (tak A. Cybulska-Bienioszek, *Czynności syndyka masy upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, dotyczące ustalenia spisu ruchomości wchodzących w skład masy upadłości*, „Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach” 2017, nr 9, s. 24).

4. Składniki majątku upadłego, które nie wchodzą do masy upadłości

Zgodnie art. 63–67a p.u. do masy upadłości nie wchodzą następujące składniki majątku:

- mienie, które jest wyłączone od egzekucji według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego (art. 63 ust. 1 pkt 1 p.u.);
- wynagrodzenie za pracę upadłego w części niepodlegającej zajęciu (art. 63 ust. 1 pkt 2 p.u.);
- kwota uzyskana z tytułu realizacji zastawu rejestrowego lub hipoteki, jeżeli upadły pełnił funkcje administratora zastawu lub hipoteki, w części przypadającej zgodnie z umową powołującą administratora pozostałym wierzycielom (art. 63 ust. 1 pkt 3 p.u.);
- środki pieniężne znajdujące się na rachunku będącym przedmiotem blokady rachunku podmiotu kwalifikowanego w rozumieniu art. 199zg pkt 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa⁶¹ (art. 63 ust. 1 pkt 4 p.u.);
- część dochodu upadłego, która łącznie z dochodami wyłączonymi z masy upadłości na podstawie art. 63 ust. 1 p.u. odpowiada kwocie stanowiącej 150% kwoty określonej w art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej⁶², w przypadku osoby fizycznej, na której utrzymaniu nie pozostają inne osoby (w takim przypadku sędzia-komisarz na wniosek upadłego lub syndyka może w inny sposób określić część dochodu, która nie wchodzi do masy upadłości, biorąc pod uwagę szczególne potrzeby upadłego i osób pozostających na jego utrzymaniu, w tym stan ich zdrowia, potrzeby mieszkaniowe oraz możliwości ich zaspokojenia);
- część dochodu upadłego, która łącznie z dochodami wyłączonymi z masy upadłości na podstawie art. 63 ust. 1 p.u. odpowiada iloczynowi liczby osób pozostających na utrzymaniu upadłego oraz upadłego i 150% kwoty określonej w art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, w przypadku ogłoszenia upadłości osoby fizycznej, na której utrzymaniu pozostają inne osoby (w takim przypadku sędzia-komisarz na wniosek upadłego lub syndyka może w inny sposób określić część dochodu, która nie wchodzi do masy upadłości, biorąc pod uwagę szczególne potrzeby upadłego i osób pozostających na jego utrzymaniu, w tym stan ich zdrowia, potrzeby mieszkaniowe oraz możliwości ich zaspokojenia);
- mienie przeznaczone na pomoc dla pracowników upadłego i ich rodzin, stanowiące zgromadzone na odrębnym rachunku bankowym środki pieniężne zakładowego funduszu świadczeń socjalnych, tworzonego na podstawie przepisów o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych, wraz z przypadającymi po ogłoszeniu upadłości kwotami pochodzącymi ze zwrotu udzielonych pożyczek na cele mieszkaniowe, wpłatami odsetek bankowych od środków tego funduszu oraz opłatami pobieranymi od korzystających

⁶¹ Tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1540 ze zm.

⁶² Tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1876 ze zm.

z usług i świadczeń socjalnych finansowanych z tego funduszu organizowanych przez upadłego (składniki tego mienia oznacza sędzia-komisarz);

- wierzytelności będące przedmiotem umowy o subpartycypację, o której mowa w art. 183 ust. 4 ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu funduszami inwestycyjnymi⁶³, której stroną jest upadły;
- środki pieniężne i instrumenty finansowe w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi⁶⁴ zgromadzone i zapisane na rachunku rozliczeniowym, nieobciążone prawem rzeczowym na rzecz osób trzecich, należące do uczestnika systemu płatności lub systemu rozrachunku papierów wartościowych w rozumieniu ustawy z dnia 24 sierpnia 2001 r. o ostateczności rozrachunku w systemach płatności i systemach rozrachunku papierów wartościowych oraz zasadach nadzoru nad tymi systemami⁶⁵, a także należące do takiego uczestnika instrumenty finansowe zapisane na rachunku rozliczeniowym, jako przedmiot zabezpieczenia kredytu uzyskanego w ramach systemu płatności lub systemu rozrachunku papierów wartościowych, jeśli kredyt taki może być udostępniony w ramach istniejącej umowy o kredyt oraz inne aktywa niezbędne do wykonania przez upadłego obowiązków wynikających z uczestnictwa w tym systemie;
- mienie przeznaczone na pomoc dla uczestników systemu ochrony, stanowiące zgromadzone na odrębnym rachunku bankowym środki pieniężne funduszu pomocowego tworzonego na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 grudnia 2000 r. o funkcjonowaniu banków spółdzielczych, ich zrzeszaniu się i bankach zrzeszających⁶⁶, wraz z przypadającymi po ogłoszeniu upadłości kwotami pochodzącymi ze zwrotu udzielonych pożyczek na cele pomocowe, wpłatami odsetek bankowych od środków tego funduszu oraz opłatami pobieranymi od korzystających z usług i świadczeń finansowanych z tego funduszu organizowanych przez upadłego;
- z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 24 sierpnia 2001 r. o ostateczności rozrachunku w systemach płatności i systemach rozrachunku papierów wartościowych oraz zasadach nadzoru nad tymi systemami, przedmiot zabezpieczenia ustanowionego w związku z uczestnictwem w systemie płatności lub systemie rozrachunku papierów wartościowych w rozumieniu wspomnianej ustawy z dnia 24 sierpnia 2001 r., na rzecz podmiotu prowadzącego ten system lub na rzecz uczestnika tego systemu, nie wchodzi do masy upadłości:
 1. uczestnika tego systemu lub uczestnika współpracującego z nim systemu interooperacyjnego, który ustanowił to zabezpieczenie,

⁶³ Tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 605 ze zm.

⁶⁴ Tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 328 ze zm.

⁶⁵ Tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 212 ze zm.

⁶⁶ Tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 102 ze zm.

2. niebędącego uczestnikiem podmiotu prowadzącego system interoperacyjny współpracujący z tym systemem,
3. jakiegokolwiek innego podmiotu, który ustanowił to zabezpieczenie
 - w razie ogłoszenia upadłości któregokolwiek z nich;
- z zastrzeżeniem przepisów art. 12 ustawy z dnia 24 sierpnia 2001 r. o ostateczności rozrachunku w systemach płatności i systemach rozrachunku papierów wartościowych oraz zasadach nadzoru nad tymi systemami, przedmiot zabezpieczenia ustanowionego na rzecz Narodowego Banku Polskiego, banku centralnego innego państwa członkowskiego w rozumieniu wspomnianej ustawy z dnia 24 sierpnia 2001 r., lub Europejskiego Banku Centralnego, przez podmiot dokonujący operacji z tymi bankami lub przez jakikolwiek inny podmiot, nie wchodzi do masy upadłości w razie ogłoszenia upadłości któregokolwiek z nich.

Z majątku, który nie wchodzi do masy upadłości, korzysta sam upadły, może także nim rozporządzać oraz pobierać pożytki.

5. Wyłączenie z masy upadłości przedmiotów niebędących własnością upadłego

Zgodnie z art. 70 p.u. składniki mienia nienależące do majątku upadłego podlegają wyłączeniu z masy upadłości. Przepis ten stanowi dopełnienie art. 62 p.u., zgodnie z którym 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 art. 63–67a p.u.

Należy podkreślić, że sporządzenie spisu inwentarza nie przesądza o tym, czy objęte nim przedmioty majątkowe słusznie zostały zaliczone do masy upadłości⁶⁷, ale ma takie znaczenie jak dokonanie zajęcia rzeczy przez komornika w toku postępowania egzekucyjnego. Ujęcie danej rzeczy w spisie inwentarza przesądza o tym, że jeżeli nie zostanie ona wyłączona z masy upadłości w trybie art. 70–74 p.u., to syndyk może ją sprzedać w ramach likwidacji masy. W obu przypadkach nabycie rzeczy będzie skuteczne niezależnie od tego, czy prawo własności przysługiwało dłużnikowi.

Postępowanie w przedmiocie wyłączenia z masy upadłości wszczyna się wyłącznie na wniosek osoby uprawnionej⁶⁸. Postępowania tego nie wszczyna się z urzędu nawet, gdyby

⁶⁷ Tak na gruncie Prawa upadłościowego z 1934 r., nadal aktualnie, J. Korzonek, *Prawo upadłościowe i prawo o postępowaniu układowym*, t. 2, Bydgoszcz 1992 (reprint), s. 33.

⁶⁸ Tak, pod rządami Prawa upadłościowego z 1934 r., nadal aktualnie, F. Zedler, *Prawo upadłościowe i układowe*, Toruń 1997, s. 194; obecnie F. Zedler, *Prawo upadłościowe i naprawcze*, Kraków 2004, s. 78; F. Zedler [w:] A. Jakubecki, F. Zedler, *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, Kraków 2006, s. 195, 196; D. Zienkiewicz [w:] *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, red. D. Zienkiewicz, Warszawa 2004, s. 136, 137 i 139, która również słusznie wskazuje, że gdy syndyk stwierdzi, iż bezpodstawnie zaliczył dany składnik do masy upadłości, to może jedynie poinformować osobę uprawnioną o przysługującym jej prawie; odmiennie na gruncie

po sporządzeniu spisu inwentarza zostały ujawnione bezsporne okoliczności wskazujące, że dana rzecz lub prawo nie należy do majątku upadłego. Sędzia-komisarz i syndyk nie mają więc prawnych możliwości dokonania wyłączenia z urzędu. Teza ta wynika z analizy przepisów art. 72, 73 i 74 p.u. Po pierwsze, art. 72 p.u. stanowi o wnioskowym charakterze postępowania, wskazując, że osoba, do której należy mienie podlegające wyłączeniu, może żądać jego wydania lub świadczenia wzajemnego. Po drugie, należy również wziąć pod uwagę, że zgodnie z art. 229 p.u. do postępowania upadłościowego stosuje się odpowiednio przepisy o postępowaniu procesowym (z wyjątkiem przepisów o wznowieniu i zawieszeniu postępowania), które, oprócz wyraźnie określonych w ustawie wyjątków, zakładają wszczynanie postępowania z inicjatywy uprawnionego podmiotu. Co więcej, art. 73 ust. 1 p.u. nakłada na wnioskodawcę określone rygory procesowe, w razie niezachowania których może dojść do oddalenia wniosku o wyłączenie z masy upadłości. Takie same rygory przewiduje również art. 74 ust. 3 p.u. w odniesieniu do powództwa o wyłączenie z masy, które może zostać wytoczone po oddaleniu wniosku o wyłączenie przez sędziego-komisarza. Dodatkowo, art. 74 ust. 2 p.u. przewiduje, że powództwo to musi być wniesione w określonym terminie. Wszystkie te uregulowania nie miałyby najmniejszego sensu w sytuacji, gdyby sędzia-komisarz lub syndyk mieli prawo, a być może również obowiązek, dokonać wyłączenia z urzędu. Przy takim założeniu mogłoby dojść do sytuacji, gdy po oddaleniu wniosku, a następnie powództwa z powodu niezachowania terminu lub innych wymogów procesowych i tak dana rzecz z urzędu musiałaby zostać wyłączona z masy upadłości. Pogląd taki jest oczywiście sprzeczny z założeniem racjonalności ustawodawcy i jako taki musi zostać odrzucony.

Przy przyjęciu koncepcji, że wyłączenie z masy upadłości może nastąpić tylko na wniosek uprawnionego podmiotu, należy zauważyć, iż syndyk może sprzedać rzecz, która jest ujęta w spisie inwentarza jako składnik masy upadłości, mimo że w rzeczywistości nie stanowi ona własności upadłego. Takie rozwiązanie, jak już wskazano, nie występuje wyłącznie w postępowaniu upadłościowym. Podobnie jest w postępowaniu egzekucyjnym, gdy komornik dokona zajęcia rzeczy w sposób zgodny z przepisami procesowymi, a osoba uprawniona nie wytoczy powództwa przeciwegzekucyjnego.

6. Wyłączenie z masy upadłości niezbywalnych składników majątku

Zgodnie z art. 315 p.u.: „Sędzia-komisarz może wyłączyć określone składniki majątku z masy upadłości, w tym nieruchomości lub jej ułamkową część, jeżeli nie można ich zbyć

Prawa upadłościowego z 1934 r., M. Allerhand, *Prawo upadłościowe. Komentarz*, Bielsko-Biała 1991 (reprint), s. 212, 213; K. Piasecki, *Prawo upadłościowe. Prawo o postępowaniu układowym. Bankowe postępowanie ugodowe wraz z komentarzami oraz ochrona roszczeń pracowniczych, międzynarodowe aspekty upadłości*, Bydgoszcz 1994, s. 50; obecnie S. Gurgul, *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, Warszawa 2004, s. 213.

z zachowaniem przepisów ustawy, a dalsze pozostawianie tych składników majątku w masie upadłości będzie niekorzystne dla wierzycieli z uwagi na obciążenie masy upadłości związanymi z tym kosztami. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie”. W literaturze słusznie wskazuje się, że przez „rzeczy, których nie można zbyć” należy rozumieć te składniki majątku ruchomego upadłego, w stosunku do których, po ich uprzednim oszacowaniu, podjęto próbę sprzedaży. Nie jest wystarczające jednokrotne wystawienie danego składnika na sprzedaż, by stwierdzić, że jest on niesprzedawalny. Syndyk powinien po uzyskaniu odpowiednich zgód zorganizować kilka przetargów, oferując dany składnik po cenie obniżonej w stosunku do ceny oszacowania. Korzystniejsze dla masy upadłości będzie zawsze zbycie danego składnika nawet za 10% ceny oszacowania, aniżeli jego wyłączenie z masy⁶⁹.

7. Wyłączenie innych składników majątku z masy upadłości

Zgodnie z art. 63 ust. 2 p.u. uchwała zgromadzenia wierzycieli może wyłączyć z masy upadłości inne składniki mienia upadłego. W literaturze wskazuje się, że *ratio legis* tego unormowania sprowadza się do dania możliwości wyłączenia z masy upadłości mienia niezbywalnego lub trudno zbywalnego w sensie ekonomicznym czy też nieściągalnych wierzytelności. Pozbycie się takiego mienia w znacznym stopniu wpływa na przyspieszenie zakończenia postępowania upadłościowego oraz na zmniejszenie kosztów tego postępowania związanych z utrzymaniem składników masy upadłości⁷⁰. Z poglądem tym nie można się zgodzić, gdyż pomija on całkowicie przedstawioną wcześniej regulację art. 315 p.u. Przyjęcie tego poglądu oznaczałoby bowiem, że niezbywalne składniki majątku mogą być wyłączone z masy upadłości zarówno na podstawie postanowienia sędziego-komisarza, jak i na podstawie uchwały zgromadzenia wierzycieli, przy czym w odniesieniu do uchwały zgromadzenia wierzycieli nie wprowadzono przesłanek analogicznych do tych uregulowanych w art. 315 p.u. Takie rozwiązanie byłoby nielogiczne i niezgodne z założeniami racjonalnego ustawodawcy. Wobec powyższego należy uznać, że art. 63 ust. 2 p.u. dopuszcza wyłączenie z masy upadłości każdego składnika majątku bez żadnych ograniczeń. Wydaje się, że takie rozwiązanie jest wynikiem przyjęcia, iż skoro to wierzyciele są beneficjentami postępowania upadłościowego, to mogą podjąć decyzję o ograniczeniu zaspokojenia przysługujących im wierzytelności poprzez wyłączenie określonego składnika z masy upadłości. Taka uchwała wymaga kwalifikowanej większości głosów. Zgodnie z art. 199 ust 2 p.u. w sprawach o wyłączenie mienia z masy upadłości uchwały zapadają większością głosów wierzycieli mających przynajmniej dwie trzecie ogólnej sumy uznanych wierzytelności.

⁶⁹ M. Mozdzeń [w:] *Prawo upadłościowe. Komentarz*, red. A.J. Witosz, LEX 2017, komentarz do art. 315 p.u.

⁷⁰ D. Chrapoński [w:] *Prawo upadłościowe. Komentarz*, red. A.J. Witosz, LEX 2017, komentarz do art. 63 p.u.

8. Zarząd masą upadłości

Zgodnie z art. 75 ust. 1 p.u. z dniem ogłoszenia upadłości upadły traci prawo zarządu oraz możliwość korzystania z mienia wchodzącego do masy upadłości i rozporządzania nim. W konsekwencji czynności prawne upadłego dotyczące mienia wchodzącego do masy upadłości są nieważne (art. 77 ust. 1 p.u.). Oznacza to, że 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 zabranieniem 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. Objęcie majątku upadłego przez syndyka polega na stworzeniu takiej sytuacji faktycznej i prawnej, w której syndyk ma zapewnione całkowite władztwo nad majątkiem upadłego, z wyłączeniem osób trzecich⁷¹. Objęcie majątku upadłego realizowane jest przez niezwłoczne podjęcie czynności faktycznych przez syndyka⁷².

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. przez monitoring nieruchomości). Syndyk jest również wyłącznie uprawniony do:

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.

⁷¹ F. Zedler [w:] A. Jakubecki, F. Zedler, *Prawo...*, s. 483.

⁷² A. Świderek [w:] *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, red. D. Zienkiewicz, Warszawa 2004, s. 323.

Ze względu na to, że – jak wcześniej wskazano – po ogłoszeniu upadłości wszelkich czynności dotyczących zarządzania majątkiem spółdzielni oraz rozporządzania nim dokonuje syndyk masy upadłości, organy spółdzielni tracą na rzecz syndyka wszystkie 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 Kodeksu pracy⁷³), w tym do rozwiązywania umów o pracę z pracownikami spółdzielni będącej w upadłości⁷⁴. 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 masy⁷⁵.

W konsekwencji, upadłość spółdzielni nie oznacza zakończenia działalności jej organów – mogą one nadal funkcjonować w zakresie ograniczonym przepisami prawa upadłościowego, tj. z wyłączeniem 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 zakresie⁷⁶. Niewątpliwie taki podział kompetencji pomiędzy syndyka oraz organy spółdzielni nie jest niczym niezwykłym. Taki sam podział obowiązuje w przypadku upadłości każdej innej osoby prawnej. Po ogłoszeniu upadłości organy upadłej osoby prawnej lub innej jednostki organizacyjnej zachowują swój byt prawny. Zgodnie z art. 185 ust. 4 p.u. koszty związane z funkcjonowaniem organów upadłego oraz realizacją jego uprawnień organizacyjnych ustala każdorazowo sędzia-komisarz. Dotyczy to wszystkich organów upadłego: zarządzających, rewizyjno-nadzorczych, stanowiących⁷⁷. Koszty związane z funkcjonowaniem organów to koszty organizacji posiedzeń, powiadomień o posiedzeniach,

⁷³ Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (obecnie tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1320 ze zm.),

⁷⁴ Wyrok SN z dnia 14 lutego 2001 r., I PKN 255/00, OSNP 2002, nr 21, poz. 526.

⁷⁵ R. Adamus, *Czy syndyk spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej może dochodzić od jej członków uzupełnienia straty bilansowej?*, „Doradca Restrukturyzacyjny” 2018, nr 3, s. 36 i n.

⁷⁶ Tak wyrok SN z dnia 2 października 2014 r., IV CSK 22/14, LEX nr 1583230.

⁷⁷ P. Janda, *Prawo...*, komentarz do art. 185 p.u.

protokołowania posiedzeń (np. przez notariusza), wynagrodzenia piastunów organów itp. Należy przy tym zgodzić się z poglądem, zgodnie z którym do kosztów funkcjonowania organów upadłego nie wchodzi wynagrodzenie ze stosunku pracy osób pełniących funkcję organu upadłego, gdyż w treści art. 185 ust. 4 p.u. chodzi raczej o bezpośrednie, a nie o pośrednie koszty funkcjonowania organów⁷⁸. Regulacja art. 185 ust. 4 p.u. rodzi następujące problemy:

- a) po pierwsze, powstaje pewien problem na styku analizowanego przepisu oraz przepisów o opłatach eksploatacyjnych, ustalanych i zmienianych zgodnie z art. 4 u.s.m.⁷⁹ W skład opłat eksploatacyjnych wchodzi również opłaty przeznaczone na funkcjonowanie organów spółdzielni. W toku postępowania upadłościowego, jak wskazano, koszty funkcjonowania organów spółdzielni określa sędzia-komisarz. Powstaje więc pytanie, czy sędzia-komisarz, wydając postanowienie w przedmiocie kosztów funkcjonowania organów spółdzielni, powinien brać pod uwagę przeznaczoną na ten cel część opłat eksploatacyjnych oraz co należy zrobić w sytuacji, gdy koszty ustalone przez sędziego-komisarza będą większe albo mniejsze od odpowiedniej części opłat eksploatacyjnych. Jak bowiem wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 sierpnia 2012 r., II CNP 17/12⁸⁰: „Przewidziany w art. 4 ust. 1 u.s.m. obowiązek ponoszenia przez członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, tzw. opłat eksploatacyjnych polega przede wszystkim na uczestniczeniu przez te osoby w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Wysokość tych opłat powinna być tak skalkulowana, aby zachowana była równowaga między kosztami i przychodami, natomiast w razie powstania różnicy, powinna ona być skorygowana przez spółdzielnię przy ustalaniu opłat eksploatacyjnych w tym samym, a najpóźniej w następnym roku obrachunkowym”;
- b) po drugie, zgodnie z art. 39 § 1 pr. spółdz. zarząd zwołuje walne zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego. Organizacja walnego zgromadzenia wymaga jednak przeznaczenia na ten cel odpowiednich

⁷⁸ P. Janda, *Prawo...*, komentarz do art. 185 p.u.

⁷⁹ W szczególności chodzi tu o regulację art. 4 ust. 7, 7¹ i 8 u.s.m. w brzmieniu:

„7. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1–2 i 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

7¹. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1–2 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 7 zdanie drugie stosuje się.

8. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni”.

⁸⁰ LEX nr 1231468.

środków. Uzyskanie odpowiednich funduszy wymaga zaś wystąpienia w tej sprawie do sędziego-komisarza w trybie art. 185 ust. 4 p.u. Uzależnienie organizacji walnego zgromadzenia od konieczności uzyskania prawomocnego postanowienia sędziego-komisarza może powodować problem z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu określonego w art. 39 § 1 pr. spółdz. Dlatego też rozważenia wymaga modyfikacja regulacji określających termin zwołania walnego zgromadzenia w przypadku spółdzielni w upadłości. Przepis ustawy powinien obligować zarząd do wystąpienia do sędziego-komisarza o przeznaczenie środków na organizację walnego zgromadzenia, jak też zwołania walnego zgromadzenia w określonym terminie liczonym od daty uzyskania prawomocnego orzeczenia o przyznaniu odpowiednich środków finansowych. Jest to o tyle istotne, że niezwołanie walnego zgromadzenia przez zarząd jest obarczone sankcją karną. Stosownie bowiem do art. 267c pkt 4 pr. spółdz. kto, będąc członkiem organu spółdzielni albo likwidatorem, wbrew przepisom ustaw nie zwołuje walnego zgromadzenia, podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.

Na marginesie należy tylko wskazać, że ogłoszenie upadłości ogranicza również kompetencje walnego zgromadzenia. Skoro po ogłoszeniu upadłości sprawozdania rachunkowe jako kierownik jednostki sporządza syndyk, to nie podlegają one zatwierdzeniu przez walne zgromadzenie. Jak bowiem stanowi art. 53 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości⁸¹, wymóg zatwierdzenia sprawozdania przez organ zatwierdzający nie dotyczy jednostek, w stosunku do których ogłoszona została upadłość.

Stosownie do art. 91 § 1 pr. spółdz. spółdzielnia jest zobowiązana poddać się raz na 3 lata badaniu lustracyjnemu, które ma na celu zbadanie legalności, gospodarności i rzetelności. Tymczasem, jak już wskazano, w toku postępowania upadłościowego organy spółdzielni nie wykonują żadnych czynności ingerujących w majątek spółdzielni, uprawnienia zarządcze w tym zakresie wykonuje syndyk. Ponadto w toku postępowania upadłościowego syndyk podlega sędziemu-komisarzowi, który kieruje tokiem postępowania, sprawuje nadzór nad czynnościami syndyka i oznacza czynności, których wykonanie przez syndyka jest niedopuszczalne bez jego zezwolenia (art. 152 ust. 1 p.u.). Skonkretyzowaniem nadzoru sędziego-komisarza nad działalnością syndyka są obowiązki syndyka określone w art. 168 p.u., zgodnie z którym syndyk składa sędziemu-komisarzowi w terminach wyznaczonych, przynajmniej co 3 miesiące, sprawozdanie które obejmuje raport ze zmian w stanie i składzie masy upadłości w okresie sprawozdawczym, w tym stan środków pieniężnych na początek i koniec okresu sprawozdawczego, raport ze zmian stanu wierzytelności oraz niezaspokojonych przez syndyka zobowiązań masy upadłości w okresie sprawozdawczym, raport z wpływów i wydatków w okresie sprawozdawczym, informację o stanie środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz opis czynności

⁸¹ Tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 217.

syndyka w okresie sprawozdawczym z uzasadnieniem. Biorąc pod uwagę zakres działania syndyka oraz fakt, że działa on we własnym imieniu oraz pod kontrolą organu sądowego, nie wydaje się prawidłowe stosowanie art. 91 § 1 pr. spółdz. do spółdzielni w upadłości. Należy więc podzielić wyrażany w literaturze pogląd, zgodnie z którym z chwilą ogłoszenia upadłości spółdzielni ustaje prawo i obowiązek lustracji, o której mowa w przepisach art. 91–93c pr. spółdz., ponieważ nad właściwym przeprowadzeniem postępowania upadłościowego czuwa sam sąd⁸².

Należy również zauważyć, że z uwagi na specyfikę spółdzielni mieszkaniowych rozważenia wymaga wprowadzenie obowiązku informowania członków spółdzielni przez syndyka o jej aktualnej sytuacji finansowej. Realizacja tego postulatu mogłaby polegać na nałożeniu na syndyka ustawowego obowiązku przedstawienia sprawozdania finansowego na walnym zgromadzeniu, jednakże wyłącznie w celu informacyjnym, a nie w celu jego zatwierdzenia. Być może celowe byłoby również rozważenie, czy członkowie spółdzielni nie powinni zostać uznani za uczestników postępowania upadłościowego, co pozwoliłoby im na bieżące zapoznanie się z aktami postępowania upadłościowego i wnoszenie środków zaskarżenia (np. na postanowienie sędziego-komisarza o zatwierdzeniu sprawozdania rachunkowego syndyka).

⁸² S. Gurgul, *Jak upada spółdzielnia*, „Rzeczpospolita” z 2.12.2010 r.

VII. Status prawny opłat eksploatacyjnych w postępowaniu upadłościowym

Na podstawie przedstawionych we wcześniejszych rozdziałach regulacji prawnych należy rozstrzygnąć *de lege lata*, czy opłaty, o których mowa w art. 4 u.s.m. (wplacane przez spółdzielców i osoby niebędące spółdzielcami na pokrycie kosztów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi), potocznie zwane opłatami eksploatacyjnymi, wchodzi w skład masy upadłości oraz kto: syndyk masy upadłości czy zarząd spółdzielni mieszkaniowej jest uprawniony do rozporządzania tymi opłatami.

W literaturze R. Adamus⁸³ 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 funduszu 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, iż 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 jest to możliwe. Jak bowiem wskazano wcześniej, 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 pkt 10 k.p.c. na grunt postępowania upadłościowego,

⁸³ R. Adamus, *Kompetencja do zarządzania opłatami eksploatacyjnymi w upadłej spółdzielni mieszkaniowej*, „Doradca Restrukturyzacyjny” 2021, nr 1, s. 46–48.

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 funduszu masy upadłości, jak i wierzyciele, których wierzytelności powstały po ogłoszeniu upadłości. Jak wskazano wcześniej, zarządcą nieruchomości, które generują zobowiązania pokrywane z opłat eksploatacyjnych, jest syndyk⁸⁴. 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 syndyka⁸⁵. 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 funduszu 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 u.s.m., 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

⁸⁴ Jak wskazano wcześniej w treści opracowania, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie wyłącza nieruchomości spółdzielni spod zarządu syndyka, a jedynie w sposób szczególny reguluje skutki zbycia w toku postępowania upadłościowego nieruchomości spółdzielni. Zgodnie z art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m., jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

⁸⁵ Koszty eksploatacyjne są kosztami postępowania upadłościowego w rozumieniu art. 230 p.u.

pytanie, czy i w jaki sposób można w obecnym stanie prawnym przeznaczyć tę 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 tę nadwyżkę i w którym będą brali udział tylko 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:

1. wierzytelności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz pobrane opłaty eksploatacyjne wchodzą do masy upadłości;
2. wierzytelności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz pobrane opłaty eksploatacyjne mogą być przeznaczone wyłącznie na pokrycie wierzytelności powstałych w związku z wykonaniem przez wierzyciela zobowiązań, które miały być zaspokojone z opłat, o których mowa w art. 4 u.s.m. 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;
3. wierzytelności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz pobrane opłaty eksploatacyjne pozostają w zarządzie syndyka;
4. wierzytelności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz pobrane opłaty eksploatacyjne powinny być odrębnie ewidencjonowane w sprawozdaniu rachunkowym syndyka przez 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 pokrycie kosztów działalności syndyka jako zarządcy nieruchomości (tzw. koszty administracji ogólnej, które poza postępowaniem upadłościowym również stanowią koszty pokrywane z opłat eksploatacyjnych);
5. 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 wierzytelności wierzycieli uprawnionych do zaspokojenia z opłat eksploatacyjnych;

6. 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.

Obecne rozwiązanie legislacyjne jest jednak dysfunkcyjne z tego względu, że nie precyzuje dokładnie, w jaki sposób syndyk powinien ewidencjonować opłaty i koszty eksploatacyjne, a w szczególności, w jaki sposób powinien wykazywać te opłaty i koszty w sprawozdaniu rachunkowym, które składa sędziemu-komisarzowi, a także nie zawiera wprost regulacji dotyczącej odrębnego planu podziału funduszy masy upadłości obejmującego wyłącznie sumy pobranych opłat eksploatacyjnych. Z tego też względu w praktyce orzeczniczej opłaty eksploatacyjne są bardzo różnie traktowane⁸⁶ i ewidencjonowane.

⁸⁶ Por. błędne stanowisko Sądu Okręgowego w Warszawie wyrażone w wyroku z dnia 11 września 2020 r., V Ca 526/20, LEX nr 3067045, w którym Sąd Okręgowy wskazał, że: „Nie ulega wątpliwości, że opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi i rozliczenie wody są opłatami eksploatacyjnymi, co sam powód podkreślił w uzasadnieniu pozwu. Skoro zatem obydwie strony nie kwestionują charakteru zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych, natomiast Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawa prawo upadłościowe wskazuje enumeratywnie przypadki wyłączeń z egzekucji oraz jakie składniki nie należą do masy upadłościowej, nie budzi wątpliwości to, iż syndyk Spółdzielni nie posiada legitymacji czynnej do dochodzenia wskazanych kwot”.

VIII. Status prawny pożytków nieruchomości wspólnych

Zgodnie z art. 5 ust. 1 u.s.m.: „Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej”⁸⁷. Zgodnie z ust. 2 tego przepisu: „Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej”. Artykuł 5 ust. 1 u.s.m. stanowi swoistą konsekwencję wprowadzenia do spółdzielni mieszkaniowych możliwości ustanawiania odrębnej własności lokali w rozumieniu ustawy o własności lokali i konsekwencję powstania tam nieruchomości wspólnych, jako wyniku procesu ustanawiania odrębnej własności lokali. Regulacja ta oznacza, że prawa do pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnej nie mają mieszkańcy (także właściciele lokali) innych nieruchomości, a zatem spółdzielnia musi odrębnie ewidencjonować pożytki i przychody z każdej nieruchomości wspólnej i przeznaczać je wyłącznie na pokrywanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości wspólnej (pokrycie kosztów zarządu tą nieruchomością), z której te pożytki i przychody zostały osiągnięte⁸⁸. Zgodnie z art. 27 ust. 2 u.s.m.: „Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym

⁸⁷ Na gruncie tego przepisu wskazano w orzecznictwie, że: „Zasady gospodarki finansowej spółdzielni mieszkaniowych różnią się od reguł dotyczących innych podmiotów gospodarczych i podlegają przede wszystkim przepisom art. 5 i 6 u.s.m. W art. 6 ust. 1 u.s.m. wyrażona została zasada bezwynikowej działalności spółdzielni mieszkaniowej związanej z daną nieruchomością, zaś w przepisie art. 5 ust. 1 u.s.m. ustalono zasady rozliczenia zarządu nieruchomością wspólną. Przepisy te stanowią *lex specialis* w stosunku do art. 75 ustawy Prawo spółdzielcze, zgodnie z którym zysk spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową. W konsekwencji ewentualna różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 u.s.m., a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1–2 u.s.m. może podlegać rozliczeniu tylko stosownie do zasad wyrażonych w art. 6 u.s.m., zaś pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej w części przekraczającej wydatki związane z jej eksploatacją i utrzymaniem, podlegają podziałowi jedynie według zasady wyrażonej w art. 5 ust. 1 u.s.m. W efekcie walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej w sposób swobodny, co nie oznacza że dowolny, może decydować o podziale nadwyżki bilansowej powstającej w ramach własnej działalności gospodarczej spółdzielni. W tym zakresie powinno jednak uwzględniać wskazania ustawodawcy z art. 5 ust. 2 u.s.m. w powiązaniu z głównym celem działania opisanym w art. 1 ust. 1 u.s.m.” – wyrok SA w Łodzi z dnia 22 lutego 2021 r., I ACa 1113/19, LEX nr 3171796.

⁸⁸ E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie...*, komentarz do art. 5 u.s.m.

mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio”.

Z powyższych regulacji płyną następujące wnioski. Po pierwsze, pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej, w której zostały ustanowione odrębne własności lokali, stanowią odrębną masę majątkową, której współwłaścicielami co do zasady są właściciele lokali oraz spółdzielnia i którą zarządza spółdzielnia na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. Po drugie, pożytki i przychody co do zasady w takiej części stanowią majątek spółdzielni, w jakiej spółdzielnia jest współwłaścicielem nieruchomości wspólnej. Po trzecie, ustawa w sposób bezwzględnie obowiązujący określa przeznaczenie pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnej w zwykłym toku działalności spółdzielni. Po czwarte, ustawa nie wyłącza pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnej spod egzekucji.

Skoro więc pożytki i przychody w określonej części stanowią majątek spółdzielni, a jednocześnie ustawa nie wyłącza ich spod egzekucji, to należy uznać, że w tej części wchodzi one do masy upadłości. Jednocześnie jednak skoro zgodnie z art. 27 ust. 2 u.s.m. ustawodawca przyznał spółdzielni, która jest współwłaścicielem nieruchomości wspólnych, prawo zarządu nieruchomościami wspólnymi, to należy uznać, że to prawo zarządu jest nierozzerwalnie związane z współwłasnością nieruchomości wspólnych. Prawo współwłasności nieruchomości wspólnych wchodzi do masy upadłości. W konsekwencji oznacza to, że po ogłoszeniu upadłości podmiotem uprawnionym do sprawowania zarządu nieruchomościami wspólnymi jest syndyk.

Nie ma jednoznacznej regulacji, która obligowałaby syndyka do stosowania w postępowaniu upadłościowym zasad określonych w art. 5 ust. 1 u.s.m. Jednakże ich stosowanie wydaje się być uzasadnione aksjologicznie i systemowo. Po pierwsze, nawet gdyby przyjąć, że do masy upadłości wchodzi określona, przypadająca spółdzielni część pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnej i że nie musi być ona przeznaczona na pokrycie kosztów utrzymania tej nieruchomości, to syndyk i tak musiałby te koszty pokrywać, gdyż są to zobowiązania bieżące masy upadłości. Po drugie, pokrywanie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz właściwe rozliczenie potencjalnej nadwyżki jest niezbędne z uwagi na to, że w pozostałym zakresie przychody i pożytki stanowią majątek innych właścicieli lokali i nie wchodzi do masy upadłości spółdzielni mieszkaniowej.

W konsekwencji należy uznać, że w postępowaniu upadłościowym syndyk powinien stosować art. 5 ust. 1 u.s.m., aczkolwiek byłoby zdecydowanie korzystne, gdyby ta kwestia została jednoznacznie przesądzona przez ustawodawcę.

IX. Badania aktowe

W ramach badań aktowych zwrócono się do wszystkich sądów do spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych w Polsce o podanie, czy obecnie są prowadzone postępowania upadłościowe spółdzielni mieszkaniowych, a w przypadku odpowiedzi pozytywnej zwrócono się o nadesłanie ostatniego sprawozdania z czynności oraz sprawozdania rachunkowego syndyka. Celem badań było zidentyfikowanie, czy:

1. przychody z działalności statutowej spółdzielni są odrębnie wykazywane w sprawozdaniu;
2. opłaty eksploatacyjne są zaliczane do masy upadłości;
3. syndyk pokrywa koszty eksploatacyjne;
4. rozliczenie opłat eksploatacyjnych jest odrębnie ewidencjonowane i wykazywane w sprawozdaniu rachunkowym.

Poniżej przedstawione zostały wyniki badań.

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa w W.

W przedstawionym ostatnim sprawozdaniu z czynności syndyk wskazał, że „w dalszym ciągu sprawował stały nadzór nad wszystkimi aspektami funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowej – zarówno w sferze działalności statutowej Spółdzielni, jak również dotyczącymi *stricto* postępowania upadłościowego. Działalność syndyka w tym obszarze obejmuje przede wszystkim stałe kierownictwo nad wszystkimi działami i jednostkami organizacyjnymi znajdującymi się w strukturze spółdzielni mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w W.; analizę aktualnych potrzeb spółdzielni mieszkaniowej w odniesieniu do jej działalności statutowej i wypracowywanie optymalnych rozwiązań bieżących problemów; analizę aktualnych potrzeb spółdzielni mieszkaniowej w kontekście prowadzonego postępowania upadłościowego i dostosowywanie do nich kierunku dalszych działań oraz niezbędnych kosztów; prowadzenie obszernej korespondencji z członkami spółdzielni, zarządem spółdzielni mieszkaniowej, wierzycielami, sądami, Prokuraturą, urzędami, organami administracji oraz innymi zainteresowanymi podmiotami, która w okresie objętym bieżącym sprawozdaniem stanowi łącznie kilkaset pism; bieżące informowanie członków

spółdzielni o istotnych kwestiach i podejmowanych decyzjach poprzez komunikaty na stronie internetowej spółdzielni mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej”.

W sprawozdaniu syndyk wskazał również na szereg czynności administracyjno-technicznych związanych z eksploatacją zasobów spółdzielni. Zakres tych prac zostanie poniżej przytoczony dla zobrazowania skali czynności, które syndyk powinien na bieżąco podejmować w celu prawidłowej eksploatacji nieruchomości i w celu zapewnienia mieszkańcom niezakłóconej możliwości korzystania z zasobów spółdzielni. W szczególności, syndyk wskazał, że w okresie objętym sprawozdaniem na rzecz administracji spółdzielni mieszkaniowej zostały wykonane następujące usługi:

1. konserwacja centralnego ogrzewania i instalacji gazowych;
2. konserwacja instalacji elektrycznych;
3. nadzór i konserwacja bezzbiornikowych pompowych zestawów hydroforowych;
4. konserwacja automatyki węzłów cieplnych;
5. konserwacja i naprawy dźwigów osobowych (21 wind w budynkach mieszkalnych);
6. wywóz nieczystości;
7. ochrona parkingów;
8. toalety sanitarne (parking);
9. okablowanie telewizji;
10. wykonanie usługi portierskiej;
11. sprzątanie budynków;
12. sprzątanie terenów zewnętrznych;
13. serwis systemu kamer, domofonów i konserwacja bram;
14. konserwacja instalacji sanitarnej;
15. konserwacja 3 szt. węzłów cieplnych;
16. konserwacja instalacji kotła pieca gazowego;
17. konserwacja przepompowni sanitarnej;
18. konserwacja instalacji domofonowej, bram wjazdowych, monitoringu;
19. konserwacja domofonów.

W okresie objętym sprawozdaniem wykonano ponadto następujące prace:

1. malowanie krat na holu głównym w budynku;
2. rozpoczęcie malowania oznaczeń na parkingu;
3. malowanie miejsc parkingowych;
4. remont schowka w budynku;
5. rozpoczęcie remontu;
6. odnowienie zsypu na piętrze w budynku;
7. posadowienie trzepaka przy strefie śmietnikowej przy budynku;
8. montaż 4 słupków parkingowych;

9. uprzątnięcie schowka na 12 piętrze strona B w budynku;
10. wymiana wykładzin;
11. ustawienie i malowanie donic przy budynku;
12. malowanie parapetów wewnętrznych w holu w budynku;
13. malowanie przedsionków wejść do piwnic w budynku;
14. montaż siatek na kratkach w świetlikach piwnic w budynku;
15. naprawa samozamykacza piętro V strona B w budynku;
16. wstawienie drzwi wyjściowych na dach po stronie A i B budynku;
17. naprawa zamka w drzwiach wejściowych w budynku;
18. naprawa zamka w zsypie głównym po stronie parku w budynku;
19. naprawa drzwi w wejściu głównym w budynku;
20. naprawa ściany w zsypie VI piętro w budynku;
21. malowanie miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych przy budynku;
22. malowanie elewacji budynku do wysokości 3 metrów od strony parku;
23. malowanie skrzynek gazowych w budynku;
24. malowanie drzwi do zsypów w budynku;
25. nasadzenie roślin w donicach od strony parku przy budynku;
26. naprawa zamków w drzwiach wejściowych w budynku;
27. naprawa okna szczytowego w budynku;
28. uszczelnienie parapetu zewnętrznego w mieszkaniu 717 w budynku;
29. naprawa zamka na holu budynku;
30. wymiana stopki w drzwiach w budynku;
31. naprawa samozamykacza na IX piętrze po stronie B w budynku;
32. malowanie skrzynek gazowych w budynku;
33. malowanie drzwi do zsypów w budynku;
34. wymiana wszystkich wkładek do pomieszczeń technicznych w całym budynku;
35. przygotowanie miejsca pod wiatę śmietnikową;
36. przeniesienie budki parkingowej;
37. naprawa kostki brukowej;
38. przeniesienie wiaty śmietnikowej;
39. spawanie ogrodzenia oraz furtki do tejże wiaty;
40. naprawa ławki ogrodowej przy budynku;
41. naprawa płyty bocznej przy wjeździe do garażu w budynku;
42. klejenie ubytków płyty w ogrodzeniu;
43. regulacja drzwi wejściowych w budynku;
44. regulacja zamków i stopek w całym budynku;
45. czyszczenie pomieszczenia po konserwatorze elektrycznym pod wynajem w budynku;
46. rozpoczęcie remontu klatek schodowych;

47. koszenie trawy, wycinka krzewów, uprzątnięcie śmieci przy budynku;
48. remont holu głównego oraz zaplecza na potrzeby ochrony w budynku;
49. ułożenie nowej instalacji elektrycznej;
50. wymiana koła ciernego i lin nośnych dźwig P0014 w budynku;
51. wymiana pionu kanalizacyjnego w budynku;
52. wymiana odcinka pionu C.O. między lokalami;
53. wymiana wodomierzy 2 szt. w lokalu;
54. awaryjne czyszczenie pompy wodociągu;
55. wymiana fotokomórki drzwi, dźwig P 0002;
56. wymiana luzownika hamulca 1 kpl. dźwig P0003;
57. naprawa kanalizacji w budynku;
58. wymiana sufitu podwieszanego z podświetleniem LED dźwig P0009;
59. dostawa i montaż radioodbiornika bramy;
60. awaryjna wymiana łożysk pompy nt 1 hydrofornia w budynku;
61. wymiana przycisku wezwania 8 piętro dźwig P0008 w budynku;
62. wymiana przekaźników 2 szt. dźwig w budynku;
63. uzupełnienie zaślepek awaryjnego otwierania drzwi dźwig POOI;
64. wymiana przewodników drzwi 4 szt. rolek górnych drzwi 4 szt. rolek dolnych 4 szt. dźwig P0018 w budynku;
65. wymiana 2 grzejników w budynku;
66. awaryjna naprawa bramy wjazdowej do budynku;
67. naprawa domofonu w budynku;
68. demontaż dwóch klimatyzatorów;
69. wymiana wózków jezdnych kabiny dźwig P 0016 w budynku;
70. wymiana zaworów kulkowych, zwrotnych i filtrów na zestawie pompowym w budynku;
71. wymiana pionu kanalizacyjnego na poziomie piwnic;
72. czyszczenie pomp i pompowni ścieków i wód opadowych na potrzeby budynku;
73. wymiana pionu kanalizacyjnego w lokalach 1414;
74. przeniesienie monitoringu z budki parkingowej do wnętrza budynku;
75. wycinka i utylizacja 3 drzew.

Ponadto syndyk prowadził korespondencję i kontakty bezpośrednie (w tym rozmowy telefoniczne) z mieszkańcami nieruchomości wchodzących w skład zasobów Spółdzielni; korespondencję i kontakty bezpośrednie z podmiotami, z którymi Spółdzielnia Mieszkaniowa ma zawarte umowy najmu lokali usługowych; korespondencję z urzędami i firmami, z którymi współpracuje Spółdzielnia Mieszkaniowa.

W okresie sprawozdawczym pracownicy działu administracyjno-technicznego pod nadzorem syndyka na bieżąco rozwiązywali problemy, z którymi zgłaszali się mieszkańcy,

uczestniczyli w komisjach oraz zgłaszali do dostawców zewnętrznych problemy przekazywane przez mieszkańców. Podobnie jak w poprzednich miesiącach, wykonywana była dezynfekcja części wspólnych budynków oraz komór zsypowych, a w związku z panującą pandemią firmy sprząające w poszczególnych budynkach wykonywały dezynfekcję wind, klamek, poręczy zgodnie z zaleceniami. Dodatkowo, prowadzone były kontrole stanu czystości budynków oraz przekazywano uwagi na bieżąco do firm sprząających.

Przedstawiony wyżej zakres czynności wykonanych przez syndyka jasno obrazuje, że zdecydowana większość czynności to czynności związane z bieżącą eksploatacją budynków spółdzielni przez mieszkańców.

Sprawozdanie rachunkowe syndyka zawierało rozdzielenie na wydatki wynikające z czynności syndyka związanych z prowadzeniem postępowania upadłościowego oraz wydatki związane z działalnością statutową spółdzielni. Wydatki związane z prowadzeniem postępowania wynosiły 200 890,98 zł, podczas gdy wydatki związane ze statutową działalnością spółdzielni wyniosły 4 539 961,52 zł. Przychód z działalności statutowej w okresie sprawozdawczym wyniósł 3 747 107 32 zł. Podział kosztów i przychodów na wynikające z prowadzenia postępowania i wynikające z działalności statutowej jest świadomą decyzją syndyka. W sprawozdaniu z czynności syndyk wskazał, że „w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem pracownicy działu finansowo-księgowego podejmowali następujące czynności: księgowania bieżące; weryfikacja wydatków pod kątem rozdzielenia na koszty postępowania upadłościowego i koszty działalności statutowej”. Jest to prawidłowe podejście, które stanowi efekt właściwego stosowania w postępowaniu upadłościowym art. 831 § 1 pkt 10 k.p.c.

2. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Sz.

W przedłożonym sprawozdaniu z czynności syndyk wskazał, że w okresie sprawozdawczym najważniejszym elementem jego pracy było kompletowanie dokumentacji technicznej lokali oraz podejmowanie czynności związanych z wyodrębnieniem lokali.

W sprawozdaniu rachunkowym syndyk nie dokonał rozdzielania wpływów z tytułu działalności statutowej oraz z innych tytułów, aczkolwiek analiza przedłożonego sprawozdania wskazuje, że w okresie sprawozdawczym wszystkie wpływy pochodziły z opłat eksploatacyjnych (opłaty za czynsz, media, wpłaty na fundusz remontowy). Takiego rozdzielenia nie było również po stronie kosztów. Syndyk łącznie przedstawił wszystkie wydatki, z których niektóre z całą pewnością stanowią koszty eksploatacyjne, ale co do niektórych nie można na podstawie samego sprawozdania ustalić, czy stanowią one koszty eksploatacyjne czy też inne wydatki związane z prowadzeniem postępowania upadłościowego.

3. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ł.

W sprawozdaniu rachunkowym syndyk nie dokonał rozdzielenia wpływów z tytułu działalności statutowej oraz z innych tytułów. Takiego rozdzielenia nie było również po stronie kosztów. Syndyk łącznie przedstawił wszystkie wydatki, z których niektóre z całą pewnością stanowią koszty eksploatacyjne, ale co do niektórych nie można na podstawie samego sprawozdania ustalić, czy stanowią one koszty eksploatacyjne czy też inne wydatki związane z prowadzeniem postępowania upadłościowego.

4. Spółdzielnia Mieszkaniowa w P.

W sprawozdaniu rachunkowym syndyk nie dokonał rozdzielenia wpływów z tytułu działalności statutowej oraz z innych tytułów. Takiego rozdzielenia nie było również po stronie kosztów. Syndyk łącznie przedstawił wszystkie wydatki, z których niektóre z całą pewnością stanowią koszty eksploatacyjne, ale co do niektórych nie można na podstawie samego sprawozdania ustalić, czy stanowią one koszty eksploatacyjne czy też inne wydatki związane z prowadzeniem postępowania upadłościowego.

5. Spółdzielnia Mieszkaniowa w K.

W sprawozdaniu rachunkowym syndyk nie dokonał rozdzielenia wpływów z tytułu działalności statutowej oraz z innych tytułów. Takiego rozdzielenia nie było również po stronie kosztów. Syndyk łącznie przedstawił wszystkie wydatki oraz wpływy, z tym że szczegółowo opisał każdy wydatek oraz wpływ. Niestety nie zawsze pozwala to na jasne zidentyfikowanie określonego wpływu lub wydatku jako związanego z działalnością statutową spółdzielni. O ile bowiem dość jednoznacznie można uznać, że opis „opłata za czynsz” oznacza wpływ opłaty eksploatacyjnej, to już oznaczenie „zapłata za fakturę nr ...” nie pozwala na dokonanie oceny, czy jest to koszt eksploatacyjny czy też koszt postępowania upadłościowego.

6. Spółdzielnia Mieszkaniowa w L.

W sprawozdaniu z czynności syndyk wskazał, że jego głównym zadaniem są czynności związane z wyodrębnieniem lokali. Syndyk wskazał również, że obecnie służby księgowe dokonują rozliczenia eksploatacji za 2020 r., wskutek czego zostaną wyliczone nadpłaty bądź niedopłaty. Syndyk przedłożył zestawienie nr 2, w którym wskazał wydatki związane

z zarządem i likwidacją masy upadłości. Ponadto syndyk wskazał, że: „Wyszczególnione w sprawozdaniu wydatki, poza wydatkami ujętymi w Zestawieniu nr 2, nie mają wpływu na majątek masy upadłości, stanowią koszty ponoszone w ramach dalszego prowadzenia przedsiębiorstwa upadłego przez okres dłuższy niż trzy miesiące – stosownie do postanowienia sądu upadłościowego z 24 października 2020 r., realizowane są tylko i wyłącznie ze środków finansowych bieżącej działalności Spółdzielni, stanowią koszty ogólne Spółdzielni i w całości rozliczane są w ramach jej bieżącej działalności, wydatki te zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w całości obciążają członków Spółdzielni i stosownie do regulacji art. 6 ust. 1 cytowanej ustawy rozliczane są bezwynikowo na koniec każdego roku poprzez zwiększenie lub zmniejszenie wysokości zaliczek na opłaty eksploatacyjne w roku następnym”. Jest to prawidłowe podejście, które stanowi efekt właściwego stosowania w postępowaniu upadłościowym art. 831 § 1 pkt 10 k.p.c.

X. Podsumowanie oraz postulaty *de lege ferenda*

Przeprowadzone badania dogmatyczne prowadzą do następujących wniosków:

1. wierzytelności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz pobrane opłaty eksploatacyjne wchodziły do masy upadłości;
2. 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 u.s.m.;
3. wierzytelności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz pobrane opłaty eksploatacyjne pozostają w zarządzie syndyka;
4. wierzytelności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz pobrane opłaty eksploatacyjne powinny być odrębnie ewidencjonowane w sprawozdaniu rachunkowym syndyka przez jasne określenie ich charakteru i wyraźne wskazanie sposobu ich rozdysponowania na zaspokojenie zobowiązań, które z tych opłat powinny być zaspokojone;
5. 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 wierzytelności wierzycieli uprawnionych do zaspokojenia z opłat eksploatacyjnych;
6. powierzenie zarządowi spółdzielni mieszkaniowej prawa zarządzania i dysponowania opłatami eksploatacyjnymi nie ma podstawy w przepisach i byłoby rozwiązaniem niezgodny z prawem i dysfunkcyjnym.

Przeprowadzone badania aktowe pokazują, że powyższe zasady nie są stosowane w postępowaniach upadłościowych spółdzielni mieszkaniowych. Zróżnicowana i częściowo niezgodna z brzmieniem art. 831 § 1 pkt 10 k.p.c. praktyka skłania do wniosku, że konieczna w tym zakresie jest interwencja ustawodawcy. Zmiany legislacyjne powinny jednoznacznie wskazać, że:

1. opłaty eksploatacyjne wchodziły do masy upadłości i pozostają w zarządzie syndyka;
2. 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 wierzytelności wierzycieli uprawnionych do zaspokojenia z opłat eksploatacyjnych.

Z uwagi na to, że poza kwestią opłat eksploatacyjnych jest jeszcze kilka aspektów, które wyróżniają postępowanie upadłościowe spółdzielni mieszkaniowej, celowe wydaje się wprowadzenie postępowania odrębnego dla spółdzielni mieszkaniowych. Przepisy regulujące to postępowanie odrębne powinny, poza kwestią opłat eksploatacyjnych, regulować zagadnienia dotyczące podziału kompetencji zarządu oraz syndyka oraz obejmować szczególne przepisy dotyczące upadłości spółdzielni mieszkaniowej, które znajdują się w innych miejscach ustawy.

W wyniku przeprowadzonych badań i analiz można zaproponować wprowadzenie do ustawy – Prawo upadłościowe następujących rozwiązań legislacyjnych:

TYTUŁ ...

POSTĘPOWANIE UPADŁOŚCIOWE WOBEC SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Art. 1. Przepisy niniejszego tytułu stosuje się w przypadku ogłoszenia upadłości spółdzielni mieszkaniowej w rozumieniu ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208).

Art. 2. Postępowanie upadłościowe spółdzielni mieszkaniowej prowadzi się również tak, aby zagwarantować zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Art. 3. Członkowie spółdzielni są uczestnikami postępowania upadłościowego.

Art. 4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Część przypadająca upadłemu wchodzi do masy upadłości.

Art. 5. 1. Czynności związane z ustalaniem wysokości, pobieraniem oraz rozliczaniem opłat, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, jak również środków, będących w dyspozycji spółdzielni w związku z wnoszeniem tych opłat,

a także czynności związane z ustalaniem zasad rozliczania przychodów i kosztów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi spółdzielni wykonuje syndyk.

2. Syndyk przeznaczają opłaty, o których mowa w ust. art. 4 ust. 1–2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wyłącznie na cele określone w tych przepisach, z tym że część opłat przeznaczona na pokrycie kosztów funkcjonowania organów spółdzielni nie może być większa niż określona postanowieniem sędziego-komisarza wydanym na podstawie art. 185 ust. 4.

Art. 6. Syndyk spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1–2 i 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Art. 7. 1. Kwoty opłat, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, pozostałe po zaspokojeniu powstałych po ogłoszeniu upadłości wierzytelności związanych z wykonaniem przez wierzyciela zobowiązań, które miały być zaspokojone z tych opłat, przeznaczają się na zaspokojenie ujętych na liście wierzytelności wierzycieli uprawnionych do uzyskania zaspokojenia z tych opłat.

2. Do postępowania w sprawie podziału sumy, o której mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy o postępowaniu w sprawie podziału funduszy masy upadłości. O sporządzeniu planu podziału zawiadamia się upadłego oraz te osoby, których prawa podlegają zaspokojeniu z sumy, o której mowa w ust. 1. Środki zaskarżenia może wnosić upadły oraz wierzyciele.

Art. 8.⁸⁹ 1. Po ogłoszeniu upadłości spółdzielni mieszkaniowej czynności określone w art. 41–43 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1208) wykonuje syndyk.

2. Na syndyku ciąży obowiązek zawarcia umowy, o której mowa w art. 12, art. 17¹⁴, art. 17¹⁵, art. 39 i art. 48 ustawy wskazanej w ust. 1, jeżeli żądanie zostało złożone spółdzielni przed ogłoszeniem upadłości albo po ogłoszeniu upadłości na podstawie art. 54¹ ust. 2 tej ustawy.

Art. 9. 1. W terminie 30 dni po upływie roku obrachunkowego zarząd spółdzielni jest zobowiązany wystąpić do sędziego-komisarza z wnioskiem o ustalenie kosztów zwołania walnego zgromadzenia.

2. Sędzia-komisarz rozpoznaje wniosek, o którym mowa w ust. 1, w terminie 14 dni.

⁸⁹ Art. 8 jest odpowiednikiem obecnego art. 86 p.u. Należy uznać, że regulacja dotycząca upadłości spółdzielni powinna znaleźć się w jednym miejscu w ustawie. Stąd też art. 86 p.u. powinien zostać uchylony, a jego treść powinna zostać przeniesiona do działu regulującego upadłość spółdzielni mieszkaniowych.

3. Zarząd spółdzielni zwołuje walne zgromadzenie w terminie 4 miesięcy od dnia uprawnienia się postanowienia sędziego-komisarza o ustaleniu kosztów zwołania walnego zgromadzenia.

Art. 10. Z chwilą ogłoszenia upadłości spółdzielni mieszkaniowej ustaje prawo i obowiązek lustracji, o której mowa w przepisach art. 91–93c ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021 r. poz. 648).

Przedstawiony projekt przepisów nie zawiera wszystkich rozwiązań, które byłyby niezbędne z uwagi na specyfikę postępowania upadłościowego spółdzielni mieszkaniowej, ale jedynie te rozwiązania, które są związane z przedmiotem opracowania i wynikają z przeprowadzonych badań. W pozostałym zakresie należałoby rozważyć przeniesienie do ustawy – Prawo upadłościowe tych regulacji ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które dotyczą postępowania upadłościowego. Takie rozwiązanie spowodowałoby, że regulacja dotycząca upadłości spółdzielni mieszkaniowych miałaby charakter kompleksowy i spójny.