

Sygn. akt I ACa 481/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Bogusław Suter
Sędziowie	:	SA Elżbieta Borowska (spr.) SA Beata Wojtasiak
Protokolant	:	Anna Bogusławska

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2015 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. S.**

przeciwko (...) **w O.**

**o ustalenie nieważności uchwały**

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 13 marca 2015 r. sygn. akt I C 655/14

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od powoda na rzecz pozwanej 135 złotych tytułem zwrotu kosztów w instancji odwoławczej.**

(...)

## UZASADNIENIE

W. S. wniósł o ustalenie nieważności uchwały rady nadzorczej (...)w O. nr (...) z uwagi na jej sprzeczność z art. 1<sup>(1)</sup> ust. 1 ustawy prawo spółdzielcze, a także ze względu na fakt, że spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków.

(...)w O. wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy w Olsztynie wyrokiem z dnia 13 marca 2015 r. oddalił powództwo (pkt. I) i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt. II).

Sąd ten ustalił, że w dniu 6 sierpnia 2014 r. rada nadzorcza (...)w O. podjęła uchwałę nr (...)o uchwaleniu „Regulaminu najmu miejsc postojowych na parkingach usytuowanych na terenie(...)w O.. Jako podstawę podjęcia uchwały wskazano § 39 ust. 1 pkt 11 Statutu spółdzielni. Regulamin ten określa zasady organizacji i funkcjonowania parkingów położonych na nieruchomościach, do których prawo własności bądź użytkowania wieczystego przysługuje wyłącznie (...) w O., zgodnie ze swoją treścią reguluje kwestie dostępności miejsc postojowych na parkingach, umów najmu miejsc parkingowych, opłat za miejsca postojowe oraz praw i obowiązków najemcy miejsca postojowego. Uchwała ta została podjęta na posiedzeniu rady nadzorczej spółdzielni w godzinach 17-18 przy obecności 12 członków (ogólna liczba członków wynosi 15). Uchwałę podjęto 11 głosami członków rady nadzorczej, jedna osoba wstrzymała się od głosu.

Decyzją zarządu spółdzielni z dnia 25 sierpnia 2014 r. nr (...) został zmieniony sposób rozliczania kosztów związanych z utrzymaniem parkingów społecznie strzeżonych w ten sposób, iż odstąpiono od obciążania tymi kosztami lokali mieszkalnych na rzecz pokrywania tych kosztów opłatami wnoszonymi przez użytkowników miejsc postojowych, z uwagi na to, iż ogół mieszkańców nie ma dostępu do tych miejsc. Również decyzją zarządu nr(...) z dnia 25 września 2014 r. została ustalona wysokość opłat za miejsca postojowe na parkingach usytuowanych na terenie spółdzielni.

Jak następnie ustalił Sąd I instancji, na terenie spółdzielni funkcjonują tzw. parkingi społecznie strzeżone. Są one usytuowane na nieruchomościach, do których prawo własności lub użytkowania wieczystego przysługuje spółdzielni. Jeden z takich parkingów znajduje się m.in. przy ul. (...) na działce nr (...). Teren tego parkingu jest ogrodzony, wykonane jest zadaszenie miejsc parkingowych oraz ustawiony jest kiosk do pełnienia dyżurów nocnych. Na bieżąco administrowanie terenem wskazanego parkingu w zakresie dostępu do tych miejsc oraz pobierania kosztów ich utrzymania jest wykonywane przez „Zarząd parkingu społecznie strzeżonego”, a powód występuje jako „Prezes Zarządu parkingu społecznie strzeżonego”.

W latach 2013 r. i 2014 r. toczyły się postępowania administracyjne, w wyniku których Powiatowy Inspektor Nadzoru B. dla miasta O. wydał postanowienie z dnia 18 lipca 2013 r. o nakazaniu zarządowi społecznie strzeżonego parkingu reprezentowanego przez prezesa W. S. rozbiórki dobudowanej bez wymaganego pozwolenia na budowę części wiaty-zadaszenia na społecznie strzeżonym parkingu usytuowanym na działce (...) w O. przy ul. (...). Natomiast postanowieniem z dnia 08 maja 2014 r. wstrzymana została rozbudowa wiaty - zadaszenia na wskazanej działce.

Do spółdzielni wpływały także skargi członków spółdzielni na Zarząd parkingu społecznie strzeżonego oraz prezesa tego zarządu odnoszące się do zasad udostępniania miejsc na parkingu społecznie strzeżonym oraz pobierania opłat związanych z korzystaniem takich miejsc.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne, Sąd Okręgowy podkreślił, że pomiędzy stronami bezsporne były kwestie związane z okolicznościami podjęcia uchwały, w szczególności kwestie składu i liczby członków rady nadzorczej, obecności członków rady na posiedzeniu w dniu 6 sierpnia 2014 r. oraz liczby oddanych głosów za uchwałą, przeciw uchwale i wstrzymujących się.

Mając to na uwadze, Sąd oddalił wnioski dowodowe stron o dopuszczenie dowodu z przesłuchania świadków, uzasadniając, iż dotyczyły one okoliczności pomiędzy stronami niespornych lub nie mających istotnego znaczenia dla sprawy.

Następnie odnosząc się do kwestii dopuszczalności powództwa o ustalenie nieważności zaskarżonej uchwały radu nadzorczej spółdzielni, wskazał na art. 24 § 6 ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze i zauważył, że prawo spółdzielcze nie zawiera wprost podstawy normatywnej do zaskarżania pozostałych kategorii uchwał rady nadzorczej. Za przyjęciem dopuszczalności ich zaskarżania - w ocenie Sądu - przemawia jednak cywilnoprawny charakter tych uchwał, które często regulują stosunki dotyczące sfery prywatnoprawnej, w związku z czym posiadają

cechy czynności prawnej. Analizując orzecznictwo Sądu Najwyższego w oparciu o art. 42 Prawa spółdzielczego i art. 32 § 3 Prawa spółdzielczego zaznaczył, że uchwały organów spółdzielni, wywołujące skutki cywilnoprawne, podlegają przepisom kodeksu cywilnego, jako czynności prawne, w związku z czym nie mogą naruszać przepisów bezwzględnie obowiązujących. Ocena ich skuteczności dokonywana jest z punktu widzenia art. 58 k.c. Zdaniem Sądu Okręgowego, wyłączona jest natomiast możliwość stosowania w drodze analogii art. 42 Prawa spółdzielczego w odniesieniu do wszystkich uchwał rady nadzorczej spółdzielni, ponieważ art. 24 § 6 Prawa spółdzielczego przewiduje odpowiednie stosowanie tych przepisów tylko do ściśle określonych kategorii uchwał tj. w przedmiocie wykluczenia albo wykreślenia członka ze spółdzielni. Art. 24 § 6 Prawa spółdzielczego ma charakter przepisu wyjątkowego, zatem nie może być interpretowany rozszerzająco. Wadliwe uchwały rady nadzorczej spółdzielni, dotyczące innych kwestii niż wykluczenia albo wykreślenia członka ze spółdzielni, mogą być zaskarżane wyłącznie w drodze powództwa o ustalenie. Art. 189 k.p.c. nie przewiduje żadnego ograniczenia czasowego w zakresie wytaczania powództwa o ustalenie.

Mając na uwadze, iż roszczenie do zaskarżenia spornej uchwały rady nadzorczej spółdzielni powód opiera na dyspozycji art. 189 k.p.c., celem merytorycznego rozpoznania sprawy koniecznym było wykazanie przez powoda istnienia interesu prawnego w żądaniu ustalenia. W ocenie Sądu, powód wykazał tę przesłankę, bowiem zaskarżona uchwała dotyczy uchwalenia regulaminu korzystania z miejsc postojowych w (...) w O., a w sprawie poza sporem pozostawało, iż powód korzysta z takiego miejsca parkingowego. Stąd, w ocenie Sądu, posiada on interes prawny w ustaleniu ważności uchwały wprowadzającej wskazany regulamin. Jednakże – jak dalej podkreślił - wykazanie interesu prawnego w żądaniu ustalenia oraz formalnoprawna możliwość wystąpienia przez powoda z powództwem nie oznaczają jeszcze jego zasadności.

Z twierdzeń pozwu wynikało, iż powód kwestionował ważność podjętej uchwały na podstawie art. 58 k.c. Badając kwestię uprawnienia Rady Nadzorczej Spółdzielni do podjęcia zaskarżonej uchwały, Sąd przeanalizował art. 44 i 46 ustawy Prawo spółdzielcze i stwierdził, że rada nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w granicach swego działania, przekroczenie zaś tego zakresu oznacza naruszenie prawa, a uchwała podjęta niezgodnie z ustawą jest bezwzględnie nieważna, stosownie do powoływanego art. 58 § 1 k.c.

Następnie wskazując na treść § 39 ust. 1 pkt 11 i 12 statutu (...) w O. zauważył, iż do zakresu działania rady nadzorczej należy m.in. uchwalanie regulaminów normujących bieżącą działalność spółdzielni nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia oraz uchwalanie zasad rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz garaży, nieruchomości wspólnych, nieruchomości spółdzielni, a także związanych z innymi zobowiązaniami Spółdzielni i zasad ustalania opłat przypadających na lokale z tego tytułu. Z powyższego, w ocenie Sądu, w sposób jednoznaczny wynika, iż podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia regulaminu najmu miejsc postojowych na parkingach usytuowanych na terenie (...) w O. leżało w kompetencji rady nadzorczej. Jednocześnie jak wynika z § 26 statutu wyłączna kompetencja w tym przedmiocie nie była zastrzeżona dla walnego zgromadzenia spółdzielni.

Stosownie do § 5 regulaminu rady nadzorczej (...)w O. uchwały rady podejmowane są zwykłą większością głosów przy obecności, co najmniej połowy liczby członków rady. Liczba ta, zgodnie z § 35 statutu wynosi 15 osób. Z protokołu posiedzenia rady nadzorczej z dnia 6 sierpnia 2014 r. wynika, że na tym posiedzeniu obecnych było 12 członków rady, a za przyjęciem uchwały głosowało 11 osób. W ocenie Sądu I instancji, z powyższego wynika, że uchwała została przyjęta wymaganą większością głosów.

W tym stanie rzeczy, Sąd stwierdził, że od strony formalnej uchwała została podjęta w sposób zgodny z prawem, brak tutaj sprzeczności uchwały i przyjętego regulaminu z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą Prawo spółdzielcze i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Odnosząc się do zarzucanej sprzeczności regulaminu z zasadą wyrażoną w art. 1 ust. 1<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Sąd wskazał, że przepis ten odnosi się w pierwszym rzędzie do uprawnienia członka spółdzielni do przekształcenia przysługującego mu ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego w odrębną własność lokalu, co pozostaje bez związku z przedmiotem rozpoznania

w niniejszej sprawie. Odnosząc wskazany przepis do realiów sprawy, w ocenie Sądu, w żaden sposób nie został on naruszony. Istota wskazanej regulacji sprowadza się bowiem do tego, iż w razie przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia może żądać od swego członka jedynie spłaty odpowiedniej części swoich zobowiązań przypadających na ten lokal związanych z jego wybudowaniem, w tym odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami oraz spłaty ewentualnego zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem danego lokalu. Nie może natomiast zbyć prawa do takiego lokalu na rzecz swego członka z uwzględnieniem jego rynkowej wartości. Korzystanie przez członka spółdzielni z przysługującego mu spółdzielczego prawa do lokalu łączy się także z obowiązkiem pokrywania 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. Analogiczny obowiązek ciąży na osobach niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Sąd ustalenie w § 3 przyjętego w zaskarżonej uchwale regulaminu, iż najemca miejsca postojowego, będący członkiem spółdzielni ponosi czynsz najmu w wysokości odpowiadającej kosztom ponoszonym przez spółdzielnię w części przypadającej na jego miejsce postojowe, w ocenie Sądu nie narusza wskazanej powyżej zasady. Nie prowadzi bowiem do osiągnięcia zysku przez spółdzielnię, a jedynie do pokrycia kosztów związanych z użytkowaniem mienia spółdzielni.

Sąd Okręgowy zaznaczył także, że zaskarżona uchwała nie określa wskazanych kosztów w sposób kwotowy, a szczegółowe ich ustalenie nastąpiło w odrębnej od uchwały decyzji zarządu, odnoszącej się do kosztów utrzymania poszczególnych miejsc postojowych ze względu na miejsce położenia parkingu przeznaczonego na wynajem miejsc postojowych. Wskazany regulamin odnosi się do zasad najmu miejsc postojowych na parkingach spółdzielni, tj. do uregulowania sposobu korzystania przez członka spółdzielni i osoby nie będące tymi członkami, z określonego stałego miejsca postojowego z wyłączeniem innych osób. W związku z powyższym, zdaniem Sądu zasad korzystania z tych miejsc postojowych nie można w żaden sposób porównywać z korzystaniem z ogólnodostępnych miejsc postojowych zlokalizowanych na nieruchomościach stanowiących własność i będących w użytkowaniu wieczystym spółdzielni. Dostęp do tych miejsc nie jest bowiem reglamentowany i korzystający z nich nie mają pewności skorzystania z określonego miejsca postojowego ani zapewnionego pierwszeństwa w skorzystaniu z takiego miejsca.

Sąd miał także na względzie, że zgodnie z niekwestionowaną przez strony decyzją zarządu spółdzielni z dnia 25 sierpnia 2014 r. nr (...) został zmieniony sposób rozliczania kosztów związanych z utrzymaniem parkingów społecznie strzeżonych w ten sposób, iż odstąpiono od obciążania tymi kosztami lokali mieszkalnych na rzecz pokrywania tych kosztów opłatami wnoszonymi przez użytkowników miejsc postojowych, z uwagi na to, iż ogół mieszkańców nie ma dostępu do tych miejsc. Brak zatem podstaw do twierdzenia, iż koszty utrzymania tych miejsc postojowych pokrywane są podwójnie.

Odnosząc się do kolejnego zarzutu, iż wprowadzony regulamin narusza zasadę równości praw i obowiązków członków spółdzielni, Sąd I instancji wskazał, iż ze wskazanej uchwały (regulaminu) takie zróżnicowanie nie wynika. Zasada ta statutowana jest w art. 18 ust. 1 Prawa spółdzielczego. Wskazany regulamin różnicuje w sposób zasadniczy, co do wysokości i sposobu ustalania czynszu najmu jedynie najemców miejsc parkingowych, będących członkami spółdzielni, w stosunku do najemców, którzy nie są członkami spółdzielni (§ 3 regulaminu). Zdaniem Sądu sposób ustalania czynszu najmu dla członków spółdzielni jest jednolity i zgodnie z § 3 pkt 1 regulaminu odpowiada kosztom ponoszonym przez spółdzielnię w części przypadającej na miejsce postojowe. Naruszenia zasady równości nie stanowi natomiast ewentualna różna wysokość kosztów utrzymania poszczególnych miejsc postojowych ze względu na miejsce ich położenia i związaną z nimi infrastrukturę. W analogiczny bowiem sposób zróżnicowane są koszty utrzymania lokali mieszkalnych w spółdzielni. Brak przy tym jakichkolwiek przeszkód by najem miejsc postojowych na rzecz osób nie będących członkami spółdzielni, z uwzględnieniem pierwszeństwa członków, odbywał się na zasadach rynkowych.

Sąd I instancji podkreślił również, że zgodnie z § 1 regulaminu, dotyczy on zasad organizacji i funkcjonowania wszystkich parkingów położonych na nieruchomościach, do których prawo własności bądź użytkowania wieczystego przysługuje wyłącznie spółdzielni. Jednocześnie zgodnie z § 1 pkt 2 regulaminu zasadą jest równy dla wszystkich i wolny dostęp do miejsc parkingowych na wskazanych nieruchomościach spółdzielni. Co do zasady dostęp taki nie

zapewnia z przyczyn oczywistych stałej dostępności konkretnego wybranego miejsca postojowego. Z kolei odpłatność w postaci czynszu najmu dotyczy wyłącznie tych miejsc postojowych i tych osób, będących i nie będących członkami spółdzielni, którzy korzystają i chcą korzystać z miejsc postojowych na nieruchomościach spółdzielni w sposób szerszy, to jest w sposób wyłączny i gwarantujący dostępność określonego stałego miejsca postojowego.

Wskazane zróżnicowanie, zdaniem Sądu I instancji w żaden sposób nie narusza równości praw i obowiązków członków spółdzielni. Zasada ta oznacza bowiem, iż przy równych prawach członkowie spółdzielni mają równe obowiązki, natomiast przy korzystaniu z szerszego zakresu praw odpowiedniemu rozszerzeniu ulegają także obowiązki.

Wskazana uchwała i regulamin - zdaniem Sądu - nie stoją także w sprzeczności z § 3 Prawa spółdzielczego, stanowiącego, w brzmieniu po nowelizacji z 1994 r., iż majątek spółdzielni jest prywatnym majątkiem jej członków. Dyspozycja wskazanego przepisu nie pozbawia bowiem spółdzielni własności jej majątku jako osoby prawnej i nie czyni spółdzielców współwłaścicielami tego majątku w rozumieniu prawa cywilnego, a jedynie zalicza własność należącą do spółdzielni, jako osoby prawnej, do kategorii własności prywatnej, a nie jak ongiś spółdzielczej.

Tym samym, jedynym podmiotem uprawnionym do rozporządzania, zarządzania i prowadzenia wspólnej działalności gospodarczej na rzecz swoich członków jest spółdzielnia, czyli w realiach rozpoznawanej sprawy pozwana (...)w O., w sposób przewidziany przepisami ustawy – Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Z kolei udział członków spółdzielni w tej działalności może być realizowany tylko formach przewidzianych przepisami wskazanych ustaw oraz statutu spółdzielni.

W ocenie Sądu I instancji nie wchodzi przy tym w zakres rozpoznania sprawy i nie mają wpływu na ważność podjętej uchwały rady nadzorczej spółdzielni nr (...) z dnia 6 sierpnia 2014 r. kwestie dotyczące indywidualnych umów zawartych przez członków spółdzielni na najem miejsc postojowych. W tych sprawach bowiem każdemu członkowi spółdzielni mieszkaniowej, stosownie do art. 4 ust. 6<sup>4</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przysługuje żądanie przedstawienia przez spółdzielnię kalkulacji przypadających na niego opłat i kosztów oraz oddzielne indywidualne roszczenie, wynikające z art. 4 ust. 8 tej ustawy, tj. prawo kwestionowania wysokości opłat na drodze sądowej.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że w sprawie nie została wykazana niezgodność zaskarżonej uchwały rady nadzorczej spółdzielni z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, stosownie do art. 58 § 1 k.c., ani też niezgodność podjętej uchwały z zasadami współzycia społecznego.

W szczególności, Sąd Okręgowy miał na uwadze wskazaną powyżej okoliczność, iż jedynym podmiotem uprawnionym do rozporządzania i prowadzenia działalności gospodarczej z wykorzystaniem mienia spółdzielni jest spółdzielnia. W zakresie tej działalności mieści się także uprawnienie do uregulowania zasad i warunków korzystania z mienia spółdzielni przez inne podmioty. Stąd - zdaniem Sądu - nie stoi w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego podejmowanie przez uprawnione organy spółdzielni uchwał regulujących zasady korzystania z mienia spółdzielni przez jej członków i inne podmioty, gdyż stanowi realizację uprawnień właścicielskich spółdzielni. Uprawnienie to nie narusza zasad współzycia społecznego, nawet jeżeli prowadzi do pozbawienia możliwości dysponowania tym mieniem przez podmioty powołujące się na interes społeczny i w sposób niezgodny z Ustawą - Prawo spółdzielcze i Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, usiłujące tym mieniem dysponować z wyłączeniem samej spółdzielni i ogółu członków spółdzielni. W szczególności udział członków spółdzielni w zarządzaniu spółdzielnią winien odbywać się w sposób przewidziany w przepisach wskazanych ustaw i statucie spółdzielni, a w szczególności wskazany w art. 18 ust. 2 ustawy - Prawo spółdzielcze poprzez uczestniczenie w walnym zgromadzeniu spółdzielni i zebraniach grup członkowskich oraz wybieranie i bycie wybieranym do organów spółdzielni.

Mając na uwadze powyższe na uwadze, Sąd I instancji doszedł do przekonania, że co do zaskarżonej uchwały rady nadzorczej(...)w O. nie zachodzą przyczyny nieważności określone w art. 58 § 1 i 2 k.c. Powództwo podlegało zatem oddaleniu w całości.

O kosztach orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu oraz w oparciu o § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności

radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490).

Apelację od tego wyroku wniósł powód zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

- 1) naruszenie art. 6 k.c., przez błędną wykładnię prowadzącą do pominięcia obowiązku udowodnienia przez pozwaną - na której spoczywał w tej sprawie ciężar dowodu - racjonalności, wysokości, celowości, braku podwójnego obciążania i zgodności z zasadami funkcjonowania SM obciążenia spółdzielców „czynszem parkingowym”,
- 2) naruszenie art. 65 § 1 i 2 k.c., przez niezastosowanie kryteriów w tym przepisie wskazanych, przy ustalaniu treści oświadczeń woli zawartych w zaskarżanej uchwale rady,
- 3) naruszenie art. 58 § 1 i 2 k.c. przez niezastosowanie kryteriów określonych w tych przepisach i decydujących o nieważności czynności prawnej - uchwały rady nadzorczej,
- 4) naruszenie art. 3 prawa spółdzielczego w związku z art. 140 k.c. przez błędną wykładnię prowadzącą do wnioskowania, że spółdzielnia mieszkaniowa, bez względu na istotę spółdzielczości i społeczno-gospodarcze przeznaczenie majątkowych praw spółdzielni, może od spółdzielców pobierać czynsz za wybrane elementy majątku spółdzielni,
- 5) naruszenie art. 1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez błędną wykładnię i pominięcie, że spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków,
- 6) naruszenie art. 4 ust. 1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez niezastosowanie - akceptowanie przez Sąd różnicowania opłat dla członków spółdzielni i osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- 7) naruszenie art. 18 ust. 1 ustawy Prawo spółdzielcze przez błędną wykładnię i pominięcie, że prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni mają być dla wszystkich członków równe,
- 8) naruszenie art. 46 § 1 Prawo spółdzielcze (w powiązaniu z § 39 ust. 1 pkt 12 statutu) przez wadliwe uznanie, że kompetencja rady nadzorczej do uchwalania zasad rozliczania kosztów może przybrać formułę uchwały, w której nie ma jakichkolwiek rozliczeniowych stawek obciążających spółdzielców, ale blankietowe, bez kwotowe zmuszenie do zawierania umów,
- 9) naruszenie art. 232 k.p.c., przez pominięcie obowiązku dowodowego pozwanej w zakresie dowodzenia faktów, z których pozwana wywodziła skutki prawne,
- 10) naruszenie art. 230 k.p.c. w zw. z art. 210 § 2 i art. 217 § 1 k.p.c. - naruszenie zasady kontradiktoryjności poprzez uznanie zgodności uchwały rady nadzorczej z przepisami i zasadami współżycia społecznego, pomimo braku udowodnienia i braku adekwatnych reakcji procesowych pozwanej, na której spoczywał ciężar dowodu,
- 11) naruszenie art. 217 § 2 poprzez pominięcie przez Sąd dowodów, które były niezbędne do oceny uchwały rady nadzorczej,
- 12) naruszenie art. 233 § 1 i 2 poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów - w uznaniu wątpliwych dokumentów przedłożonych przez pozwaną jako decydujących o uznaniu, że nie dochodzi do podwójnych opłat i że doszło do rzekomego obniżenia opłaty eksploatacyjnej,
- 13) nierozpoznanie przez Sąd istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c.

14) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu wobec zebranego materiału dowodowego - sąd ustalił rzekomą niesprzeczność zaskarżanej uchwały z przesłankami 58 § 1 i 2 k.c. pomimo tego, że dowody w sprawie zaprezentowane powyższego nie potwierdzały.

Wskazując na powyższe wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie nieważności uchwały rady nadzorczej (...) nr (...) z dnia 6 sierpnia 2014 r. oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych, o ile nie zostanie złożony spis kosztów.

**Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje.**

**Apelacja jest bezzasadna.**

Sąd I instancji przeprowadził postępowanie dowodowe w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, zaś zebrane dowody poddał wszechstronnej i wnikliwej analizie. Ustalając stan faktyczny sprawy stanowiący następnie podstawę do dalszych rozważań w kwestii zastosowania w sprawie przepisów prawa materialnego wskazać należy na to, iż poczynione przez ten sąd ustalenia znajdują odzwierciedlenie w dowodach zebranych w sprawie. Dokonana przez Sąd Okręgowy analiza prawna okoliczności faktycznych sprawy nie budzi również uzasadnionych wątpliwości. W związku z tym Sąd Apelacyjny przyjmuje poczynione przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne oraz rozważania prawne - jako własne bez potrzeby ich ponownego przytaczania.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, uznać je należy za bezzasadne. Uchybienia procesowe wytykane sądowi I instancji w apelacji - polegające na naruszenie art. 217 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie przez sąd dowodów, które były niezbędne do oceny uchwały rady nadzorczej, mogłyby być oceniane jako naruszenie prawa procesowego, gdyby powód zwrócił uwagę sądu i instancji na te uchybienia zgodnie z art. 162 k.p.c. (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2008 r. III CZP 50/08, Biul.SN 2008/6/13). Celem regulacji art. 162 k.p.c. jest bowiem zapobieganie nielojalności procesowej przez zobligowanie stron do zwracania na bieżąco uwagi sądu na wszelkie uchybienia procesowe w celu ich niezwłocznego wyeliminowania i niedopuszczenie do celowego tolerowania przez strony takich uchybień z zamiarem późniejszego wykorzystania ich w środkach odwoławczych. Pozwala to na wyeliminowanie na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego następstw błędu sądu, za który strony nie powinny ponosić ujemnych skutków procesowych. Skoro strona pozwana uchybienia tego nie zgłosiła w terminie określonym w art. 162 k.p.c., nie może się na nie obecnie skutecznie powoływać.

Nie dostrzega też Sąd Apelacyjny naruszenia art. 210 § 2 k.p.c., art. 230 k.p.c. i art. 232 k.p.c. przez Sąd I instancji. Powołane przepisy nie mogą stanowić podstawy do formułowania twierdzenia, iż pozwana nie sprostowała obowiązkowi dowodzenia w niniejszej sprawie. Jedynie w sprawach określonych w art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2013.1222 j.t., dalej u.s.m.) ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni, w przypadku kwestionowania przez członka spółdzielni zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Przedmiotowa uchwała nie ustalała wysokości opłat, lecz określała zasady organizacji i funkcjonowania parkingów regulowała kwestie dostępności miejsc postojowych na parkingach, umów najmu miejsc parkingowych, zasad dotyczących opłat za miejsca postojowe oraz praw i obowiązków najemcy miejsca postojowego. W związku z tym obowiązek wykazania, iż zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem, bądź zasadami współżycia społecznego, spoczywał na powodzie (art. 6 k.c.).

Nie można też przyjąć, aby Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy, skoro dokonał dogłębnej analizy wskazywanych przez powoda przepisów, które miały jakoby dowodzić nieważności uchwały (art. 386 § 4 k.p.c.). Nie doszło też do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Swobodna ocena dowodów ujęta jest w ramy proceduralne, to znaczy, że musi odpowiadać pewnym warunkom określonym przez prawo procesowe. Oznacza to po pierwsze, że sąd może oprzeć swe przekonanie jedynie na dowodach prawidłowo przeprowadzonych, z zachowaniem wymagań dotyczących źródeł dowodzenia oraz zasady bezpośredniości. Po drugie, ocena dowodów musi być dokonana na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego. Sąd musi ocenić wszystkie przeprowadzone dowody oraz uwzględnić wszystkie towarzyszące im okoliczności, które mogą mieć znaczenie dla oceny mocy i wiarygodności tych

dowodów. Po trzecie, sąd zobowiązany jest przeprowadzić selekcję dowodów, to jest dokonać wyboru tych, na których się oparł i ewentualnie odrzucić inne, którym odmówił wiarygodności i mocy dowodowej (por. T. Ereciński: Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego. Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze, Wydawnictwo Prawnicze 2002, tom I, str. 487- 498).

Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak SN w orz. z 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98, niepubl.; oraz w orz. z 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/00, "Wokanda" 2000/7/10). Skarżący zarzucając, iż Sąd Okręgowy w oparciu o dokumenty przedłożone przez pozwaną dokonał ustalenia, iż zaskarżona uchwała nie prowadzi do obciążenia podwójnymi opłatami, zważywszy, że doszło do obniżenia opłaty eksploatacyjnej za lokale mieszkalne, nie wskazał jakie dowody, potwierdzają przeciwną tezę powoda. W tym miejscu wypada jednak zauważyć, iż uchwała nie wskazywała konkretnych kwot czynszu, ale zasady ustalania opłat, zatem ustalenie, czy faktycznie pozwana uwzględniła obecnie w kosztach utrzymania nieruchomości przypadających na dany lokal mieszkalny, koszty parkingów (podatek, opłata za użytkowanie wieczyste), nie może być przedmiotem ustaleń w niniejszej sprawie. Przypomnieć należy, iż ustawodawca przewidział dla ochrony członków spółdzielni (jak i osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędących członkami spółdzielni) roszczenie o uznanie, że zmiana wysokości opłat eksploatacyjnych jest niezasadna (w całości lub części) - art. 4 ust. 8 u.s.m., które dostatecznie zabezpiecza ich usprawiedliwiony interes prawny. W ramach takiego procesu sąd może bowiem uznać za nieważne lub nieistniejące (jako przesłankę swego orzeczenia w sprawie) uchwały sprzeczne z ustawą lub statutem, także rady nadzorczej. Zatem żądanie stwierdzenia nieważności uchwały opartej na naruszeniu określonych w art. 4 ust. 4 u.s.m. zasad dotyczących pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, podlega oddaleniu z tej zasadniczej przyczyny, że powód nie ma interesu prawnego w takim żądaniu (art. 189 k.p.c. in fine). Z uwagi na przysługujące powodowi roszczenie z art. 4 ust. 8 u.s.m., jego interes prawny jest dostatecznie chroniony w tym właśnie roszczeniu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 sierpnia 2014 r. I ACa 214/14, LEX nr 1537469). W konsekwencji uznać trzeba, iż zarzut obrazy art. 4 ust. 4 u.s.m. jest bezzasadny.

Sąd Apelacyjny nie podziela też pozostałych zarzutów obrazy prawa materialnego. Zarzut naruszenie art. 65 § 1 i 2 k.c., przez niezastosowanie kryteriów w tym przepisie wskazanych, przy ustalaniu treści oświadczeń woli zawartych w zaskarżanej uchwale rady, nie został bliżej uzasadniony w apelacji. Trudno w związku z tym odnieść się do niego merytorycznie, tym bardziej, że przywołany § 2 art. 65 k.c. odnosi się wyłącznie do umów, nie zaś do uchwał. Z kolei kryteria wykładni woli stron określone w § 1 art. 65 k.c., stosuje się wówczas, gdy jest wątpliwość co do jej treści. Skarżący nie wskazywał na takie wątpliwości.

Uchwała została podjęta w ramach kompetencji Rady Nadzorczej wynikającej z art. 46 § 1 Prawo spółdzielcze w powiązaniu z § 39 ust. 1 pkt 11 i 12 statutu. Wbrew zarzutowi apelacji, z powyższych przepisów statutu wynika wprost, iż Rada Nadzorcza ma prawo uchwalić jedynie zasady rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz garaży, nieruchomości wspólnych, nieruchomości spółdzielni, a także związanych z innymi zobowiązaniami Spółdzielni i zasady ustalania opłat przypadających na lokale z tego tytułu. Uchwała nie musi zawierać konkretnych stawek obciążających spółdzielców, ale wskazywać zasady ustalania opłat. Takie zasady zostały w przedmiotowej uchwale wskazane.

Nie doszło też do naruszenia art. 18 ust. 1 ustawy Prawo spółdzielcze przez błędną wykładnię i pominięcie, że prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni mają być dla wszystkich członków równe. Skarżący w uzasadnieniu apelacji nie wskazuje jaka to konkretnie treść uchwały dotyczy tego zarzutu. W orzecznictwie i piśmiennictwie podkreślano, że prawami wynikającymi ze stosunku członkostwa są różnego rodzaju prawa o charakterze niemajątkowym albo majątkowym, przy czym prawa wynikające ze stosunku członkostwa są identyczne dla wszystkich członków spółdzielni, natomiast prawa pochodne są zróżnicowane. Wyrażona w art. 18 § 1 Prawa



spółdzielczego zasada równości praw członków odnosi się jedynie do praw wynikających z członkostwa w spółdzielni, a nie do praw pochodnych, a więc praw majątkowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2007 r., V CSK 125/07, OSNC-ZD 2008/2/38, Biul.SN 2007/11/15). Podzielając stanowisko Sądu Okręgowego, iż pozwana była uprawniona do obciążenia osób, które w sposób wyłączny korzystają z miejsca parkingowego, opłatami z tego tytułu, wskazać należy, iż kwestia ta nie może być przedmiotem zarzutu obrazy art. 18 ust. 1 Prawa spółdzielczego.

Sąd Apelacyjny nie podziela zarzutu naruszenia art. 1 ust. 1<sup>1</sup> u.s.m. Powołany przepis został dodany do ustawy nowelizacją z dnia 18 grudnia 2009 r. i wprowadził ustawowy zakaz odnoszenia przez spółdzielnie korzyści majątkowych (powiększania majątku) kosztem swoich członków. Rozciąga się on na wszelkie czynności prawne pomiędzy członkiem a spółdzielnią, które są związane z członkostwem, np. umowa o budowę lokalu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie - VI Wydział Cywilny z dnia 4 lutego 2015 r., VI ACa 394/14, Legalis). W piśmiennictwie prawniczym przeważa - a w orzecznictwie sądowym jest wyłączny - pogląd, że uchwały organów spółdzielni wywołujące skutki prawne są czynnościami prawnymi w rozumieniu prawa cywilnego. Niezgodność podjętej uchwały może dotyczyć przepisów prawa spółdzielczego, statutu lub innych ustaw. Zaskarżona uchwała dotyczy zasad kształtowania opłaty za miejsce postojowe wskazując, że czynsz ma odpowiadać kosztom ponoszonym przez spółdzielnię i w ramach czynszu najmu pozwana ponosi koszty podatku od nieruchomości, wieczystego użytkowania gruntów, administrowania (§ 3 regulaminu). Wbrew zarzutowi apelacji nie wynika z niej, aby pozwana odnosiła korzyść majątkową kosztem swoich członków, skoro czynsz ma odpowiadać kosztom utrzymania nieruchomości wspólnej.

Uchwała nie narusza też art. 3 Prawa spółdzielczego w związku z art. 140 k.c. Zgodnie z art. 3 Prawa spółdzielczego, majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków. Jednakże zapis ten nie odpowiada pojęciu własności w rozumieniu k.c. Należy go rozumieć jako zakwalifikowanie własności spółdzielczej, stanowiącej formę własności grupowej, do typu własności prywatnej. Przepis ten w żadnym razie nie przyznaje członkom spółdzielni bezpośredniego prawa do rozporządzania majątkiem spółdzielni w zakresie przyznanym właścicielowi. Podmiotem własności w znaczeniu cywilnoprawnym jest spółdzielnia jako osoba prawna, nie zaś poszczególni jej członkowie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 lutego 2015 r. VI ACa 394/14, LEX nr 1661266). Zatem majątek spółdzielni, która działa dla zaspokojenia określonych potrzeb jej członków i tym samym powinna w pierwszym rzędzie mieć na względzie ich interesy, nie jest majątkiem członków spółdzielni, ale osoby prawnej. Zakres w jakim spółdzielnia mieszkaniowa realizuje powyższy postulat, określają przepisy prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. O ile każdy z członków spółdzielni ma równe prawa i obowiązki, to nie można uznać, że reglamentacja uprawnienia do korzystania z majątku spółdzielni i należących do niej obiektów, jest w świetle przepisów prawa materialnego bądź zasad współżycia społecznego wykluczona (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie, z dnia 6 marca 2014 r., I ACa 856/13, LEX nr 1459059). Tym samym należy uznać, iż spółdzielnia może określać zasady korzystania z nieruchomości stanowiącej jej majątek, w taki sposób, który prowadzi do obciążenia kosztami utrzymania tego majątku jedynie osoby korzystające z niego w sposób wyłączny.

Reasumując brak jest zatem podstaw, aby przyjąć, iż uchwała jest sprzeczna z prawem, bądź statutem (art. 58 § 1 k.c.).

Sąd Apelacyjny podziela też stanowisko Sądu Okręgowego, iż uchwała nie jest nieważna z uwagi na treść art. 58 § 2 k.c.

Przez zasady współżycia społecznego rozumie się na ogół obowiązujące w stosunkach między ludźmi reguły postępowania, które za podstawę mają uzasadnienie aksjologiczne (ocenne), a nie tetyczne (prawne). Odwołują się one do powszechnie uznawanych w całym społeczeństwie lub w danej grupie społecznej wartości i ocen właściwego, przyzwoitego, rzetelnego, lojalnego czy uczciwego zachowania. Sąd Okręgowy trafnie uznał, iż zaskarżona uchwała tych zasad nie narusza. Wręcz przeciwnie jej celem jest oddanie prawa do decydowania o mieniu Spółdzielni jej właścicielowi t.j. pozwanej, przy uwzględnieniu interesów wszystkich członków Spółdzielni, nie zaś wybranej grupy osób korzystających dotychczas z tego majątku w sposób arbitralny, na zasadach przez nią określonych.

To mając na względzie Sąd Apelacyjny oddalił apelację jako bezzasadną na mocy art. 385 k.p.c. O kosztach instancji odwoławczej postanowiono w oparciu o art. 98 k.p.c. obciążając nimi powoda jako przegrywającego spór.

(...)