

Sygn. akt V ACa 1541/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Bogdan Świerczakowski

Sędziowie: SA Alicja Fronczyk

SO (del.) Monika Włodarczyk (spr.)

Protokolant: Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2018 r. w Warszawie

sprawy z powództwa C. M.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "Osiedle (...)" w W.

o stwierdzenie nieważności lub uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 5 września 2017 r., sygn. akt I C 438/16

**I. oddała apelację;**

**II. zasądza od C. M. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej "Osiedle (...)" w W. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Monika Włodarczyk Bogdan Świerczakowski Alicja Fronczyk

**Sygn. akt V ACa 1541/17**

## UZASADNIENIE

C. M. wystąpił przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w W. o stwierdzenie nieważności, ewentualnie o uchylenie uchwały nr (...) rady nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczo-finansowego na rok 2016 oraz zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód twierdził, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z treścią statutu pozwanej spółdzielni, Prawem spółdzielczym i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Powód podał, że rada nadzorcza pozwanej podejmując zaskarżoną uchwałę nie miała niezbędnej wiedzy o stanie majątkowym spółdzielni, ponieważ nie wywiązała się ona ze swoich ustawowych obowiązków w okresie od 1 lipca 2015 r. do 29 lutego 2016 r. Powód wskazał, że w tym okresie nowy prezes zarządu pozwanej J. L. wraz ze swoimi dwoma zastępcami nie udostępnił radzie nadzorczej niezbędnych danych finansowych spółdzielni (raportu administratora, wyciągów bankowych, stanu środków finansowych zgromadzonych na kontach bankowych, zaległości z tytułu niewniesionych opłat przez

uprawnionych do lokali, zestawienia obrotów i sald). Nadto podał, że projekt uchwały został doręczony członkom rady nadzorczej

w wersji analogowej (papierowej) bez możliwości sprawdzenia poprawności zastosowanych formuł w arkuszu kalkulacyjnym, a także że ostateczny plan gospodarczo-finansowy znacznie różnił się od wcześniej przedstawionego projektu i został dostarczony członkom rady na niecałe 6 godzin przed głosowaniem. Powód zwrócił nadto uwagę na szereg istotnych, w jego ocenie błędów, dyskwalifikujących zatwierdzony plan gospodarczo-finansowy pozwanej spółdzielni. Odnośnie, stanowiącej załącznik do skarżonej uchwały, tabeli budżetu kosztów statutowych na rok 2016 stwierdził na nieprawidłowości przy podaniu powierzchni lokali, nie wykazanie niektórych z planowanych kosztów, zawyżanie kosztów administrowania spółdzielnią oraz niewłaściwe ustalenie klucza podziału kosztów eksploatacji i utrzymania terenów do wspólnego korzystania w uchwale rady nr (...) z 20 marca 2014 r. Odnosząc się do tabeli dotyczącej funduszu remontowego w budynkach ((...)Budynki (...)), również stanowiącej załącznik do zaskarżonej uchwały, powód wskazał na uchybienia polegające na: nie dokonaniu corocznego przeglądu technicznego zasobów spółdzielni (na podstawie których można by określić potrzeby remontowe poszczególnych nieruchomości); nie przeprowadzeniu konsultacji z mieszkańcami poszczególnych nieruchomości; nie dokonaniu indywidualizacji planu remontów; nie uwzględnieniu uwag zapisanych w protokole z okresowej kontroli stanu technicznego elementów obiektu budowlanego z przeprowadzonej kontroli okresowej; nie uwzględnieniu niezbędnych robót w budynkach mieszkalnych. Poza tym, w ocenie powoda, sam plan remontów zawiera wiele błędów i nieścisłości, sprowadzających się do: błędnego podania wysokości niektórych kosztów remontowych; nie podania źródeł finansowania niektórych remontów; wykazywania nieprawdziwych wartości dla funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości; niezasadnego zmniejszenia wartości odpisu na fundusz remontowy garaży; nie uwzględnieniu rzeczywistych potrzeb związanych z remontami garaży; błędnej kalkulacji funduszu remontowego. Powód podniósł, że uchybienia te stoją w sprzeczności z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ponieważ nie uwzględniają okoliczności, że każdy z lokali ma inną wielkość – w związku z czym przychody pozwanej z każdego z nich, koszty związane z ich utrzymaniem oraz wpływy i wydatki z funduszu remontowego winny kształtować się odmiennie w odniesieniu do każdego z tych lokali. Dodał, że ustalone przez pozwaną stawki są jednakowe dla wszystkich lokali i garaży bez względu na to w jakim budynku się one znajdują. Odnośnie funduszu remontowego terenów wspólnych 2016-2020 powód argumentował, że w ogóle nie powinien on zostać utworzony, ponieważ koszty eksploatacji i utrzymania boiska, placu zabaw, zieleni, chodników i dróg pokrywane są z opłaty eksploatacyjnej pt. inwestycje w tereny zewnętrzne a nadto w art. 6 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mowa o tym, że spółdzielnia tworzy fundusz na remont zasobów mieszkaniowych oraz w § 62 ust. 1 statutu pozwanej brak jest mowy o takim funduszu. Powód wskazał nadto, że formułowane przez niego zarzuty do planu remontów stoją w sprzeczności z dobrymi obyczajami, powołując się na art. 42 § 3 Prawa Spółdzielczego, ponieważ faworyzują tylko niektóre nieruchomości, przy czym pozostałe – przy braku regularnej konserwacji i remontów – ulegają zaawansowanej degradacji. W toku postępowania powód wskazywał, że zaskarżona uchwała narusza następujące przepisy: art. 48 § 1 Prawa spółdzielczego; art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.; art. 18 ust. 1, art. 22 ust. 1 i 2, art. 23 ust. 1, art. 27, ustawy o własności lokali, art. 3 pkt 11, art. 4, art. 30 ust. 2 i 4, art. 62 ust. 1 pkt 1a prawa budowlanego. Nadto podał, że rada nadzorcza pozwanej spółdzielni uchwaliła nowy plan gospodarczy (na lata 2017 i następne) ponieważ zaskarżony w niniejszym procesie plan „upadł”. Powód dodał, że zarząd spółdzielni wydał na remont więcej, niż zakładał to sporny plan, a także dokonał przesunięć funduszy remontowych

z jednej nieruchomości na inną, oraz że wykonano prace, które nie były objęte przedmiotową uchwałą. Powód zakwestionował także przyjęcie w planie wydatku w kwocie 6.000 zł na odnowienie ścian w piwnicach budynków przy ul. (...), wskazując, że budynki te w rzeczywistości nie posiadają piwnic.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle (...)” w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie powoda kosztami procesu i zastępstwa procesowego według norm przepisanych, łącznie z obciążeniem powoda kosztami wykonania kopii dokumentów.

**Wyrokiem z 05 września 2017 r. sygn. akt I C 438/16 Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie oddalił powództwo w całości oraz zasądził od C. M. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle**

**(...)” w W. kwotę 393,20 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego ( k. 264 ).**

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne oraz rozważania prawne:

Powód jest członkiem spółdzielni mieszkaniowej „Osiedle (...)”, pełnił też do niedawna funkcję członka rady nadzorczej. W dniu 29 lutego 2016 r. rada nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczo-finansowego na rok 2016 i lata następne (do 2020 roku). Uchwała stanowiła, że na plan ten składają się następujące części: 1/ Budżet kosztów statutowych na rok 2016: tabela pt. (...); 2/Fundusz (...); tabela pt: „(...)Budynki (...); 3/Plan (...); tabela Fundusz (...) Garaże (...)”; 4/Fundusz (...).

Prace nad treścią uchwały rozpoczęły się w październiku 2015 r., odbywały się na wspólnych posiedzeniach rady nadzorczej pozwanej i jej zarządu – w dniach 30 grudnia 2015 r., 27 stycznia 2016 r. oraz 17 lutego 2016 r. W pracach nad przygotowaniem treści planu gospodarczego na lata 2016-2020 brał też udział administrator spółdzielni i księgowa. Zarząd pozwanej ukończył prace nad materiałami w zakresie nowego planu gospodarczego spółdzielni 25 stycznia 2016 r. i przekazał je radzie nadzorczej na posiedzeniu w dniu 27 stycznia 2016 r. Na tych posiedzeniach omawiano m.in. wyniki finansowe spółdzielni z lat poprzednich, prezentowano informacje od księgowej o nadwyżce przychodów nad kosztami, roczne sprawozdanie finansowe, informacje zarządu dla rady nadzorczej w przedmiocie sytuacji finansowej spółdzielni. Przy ustalaniu nowego planu gospodarczego szacowano koszty w oparciu o poprzednio wykonywane remonty. Ostateczny projekt skarżonej uchwały został przedstawiony radzie nadzorczej przez zarząd spółdzielni na kilka godzin przed jej przyjęciem.

Podczas tych trzech posiedzeń prezes zarządu pozwanej przedstawiał założenia do planu gospodarczego spółdzielni na 2016 oraz do planu remontów na rok 2016. Omawiano tam również szczegółowe kwestie dotyczące: oszczędności i optymalizacji kosztów; zmian

w kontraktacji firm obsługujących osiedle; powołania funduszu remontowego terenów wspólnych na lata 2016-2020; obciążenia kosztami podatków i opłat za użytkowanie wieczyste właścicieli domów jednorodzinnych; obciążen kosztem dzierżawy gruntu od miasta, wprowadzenia opłat od powierzchni piwnic w budynkach.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie okoliczności uznanych za bezsporne, niekwestionowanych co do swojej autentyczności dokumentów złożonych do akt – które Sąd

w całości uznał za wiarygodne i które okazały się być niezbędne w ustaleniach. Przy ustaleniach stanu faktycznego Sąd wziął pod uwagę również dowody z przesłuchania stron oraz przywołanych świadków.

Zeznania świadków M. M., Sąd I instancji uznał za w pełni wiarygodne, albowiem świadek pełniła funkcję członka rady nadzorczej pozwanej w latach 2012-2016 oraz brała udział nie tylko w podejmowaniu skarżonej uchwały, ale również w całym procesie intelektualnym dotyczącym jej kształtu, na kilkukrotnie organizowanych wspólnych panelach rady nadzorczej oraz zarządu. Nadto jej zeznanie uznał za spójne z zeznaniami świadka B. R., która również brała udział zarówno w podejmowaniu zaskarżonej uchwały (będącej przewodniczącą rady nadzorczej spółdzielni), jak i w procesie ustalania jej ostatecznego kształtu i równie wiarygodnie potwierdziła okoliczności wskazywane przez świadka M. M.. Zeznania świadków znajdują również potwierdzenie w kopiach protokołów

z posiedzeń rady nadzorczej pozwanej spółdzielni z 30 grudnia 2015 r., 27 stycznia 2016 r. oraz 17 lutego 2016 r., które obrazują, że na forum rady nadzorczej i zarządu spółdzielni toczyły się dyskusje o szczegółach uchwał zaskarżonych niniejszym powództwem (planów gospodarczych), w których omawiano bieżącą sytuację finansową spółdzielni. Z tego względu Sąd Okręgowy uznał, że relatywnie niewielką wartość dowodową mają zeznania powoda, który wskazał m.in. że rada nadzorcza pozwanej „w ciemno” uchwaliła skarżoną uchwałę, ponieważ nie miała dostępu do wyciągów bankowych. Twierdzenia te stoją w sprzeczności z opisywanymi wyżej zeznaniami świadków, którzy również wchodzili w skład rady nadzorczej i spójnie ze sobą potwierdzili okoliczności wskazujące, że rada nadzorcza pozwanej jednak dysponowała niezbędną wiedzą na temat stanu finansowego spółdzielni. Do tego sam powód twierdził, że przed podjęciem skarżonej uchwały, od 2015 r., zarząd przedstawiał radzie nadzorczej założenia planu na kilku spotkaniach. To samo z resztą potwierdził prezes zarządu pozwanej J. L., który zeznał, że plany były konstruowane od września

2015 r., a także że zarząd we współpracy z administratorem gromadził ku temu dane. Również świadek J. Z., która była w tamtym okresie członkiem zarządu pozwanej, poparła, że przynajmniej na koniec grudnia 2015 r. prace nad uchwałą doprowadziły do ustalenia bardzo szczegółowego planu; zaś to, że świadek wskazała, iż w tym okresie prace nad planem się skończyły (podczas gdy, zgodnie z zeznaniami ww. świadków trwały jeszcze przez ok. 2 miesiące) nie stanowi tak istotnej rozbieżności

z treścią wyżej przywołanych zeznań, żeby z tego powodu zeznania świadka uległy dyskredytacji. Nadto świadek potwierdziła, że powód nie brał udziału we wszystkich spotkaniach, na których opracowywano projekty planu, a także że opracowujący plan dysponowali materiałami źródłowymi pochodzącymi m. in. od księgowej. Sąd Okręgowy uznał, iż materiał zdjęciowy przedstawiał dość niską wartość dowodową, na podstawie którego nie sposób wywieść, że spółdzielnia konstruując plan budżetowy na rok 2016 dopuściła się nierównego traktowania poszczególnych nieruchomości. Również nie można ustalić w jakim stanie znajdują się wszystkie nieruchomości należące do spółdzielni. Zatem, w ocenie Sądu I instancji powód nie udowodnił, aby pewne lokale wymagały jakichś gruntownych remontów a wnioszek powoda, iż ewentualne ich zaniedbania są skutkiem złego skonstruowania planu gospodarczo-finansowego na rok 2016 jest za daleko idący. W ocenie Sądu Okręgowego również ze złożonych do akt spisów natury środków trwałych na 31 grudnia 2014 r. i 31 grudnia 2015 r. nie sposób wywieść niczego, co potwierdzałoby zarzuty powoda. Spisy te przedstawiają poszczególne środki trwałe z podziałem na ich ilość, cenę jednostkową netto oraz wartość. Co prawda można z nich wywnioskować, że niektóre ze składników majątkowych w przeciągu roku straciły na wartości, jednakże nie świadczy to automatycznie, iż właśnie jest to skutek zarzucanego pozwanej faworyzowania jednych nieruchomości kosztem innych.

Wskazując na powyższe Sąd I instancji uznał, iż powództwo główne jak i ewentualne podlegają w całości oddaleniu.

Odnosząc się do zarzutów sprzeczności uchwały z przepisami prawa Sąd Okręgowy skonstatował, iż w przeważającej mierze powód powoływał się na przepisy, które nie miały związku z poszczególnymi postanowieniami uchwały (w konsekwencji czego nie można mówić o ich ewentualnej sprzeczności w tym zakresie), bądź to w ogóle kwestionował w toku procesu treść uchwał innych niż zaskarżona (a wnosząc w petitum o stwierdzenie nieważności jedynie uchwały rady nadzorczej pozwanej z dnia 29 lutego 2016 r. powód określił ramy powództwa do badania zgodności z prawem jedynie tego aktu). Co się tyczy sprzeczności z art. 46 § 1 pkt 2 a i b Prawa spółdzielczego - zarzut, iż podczas podejmowania zaskarżonej uchwały rada nadzorcza pozwanej nie miała niezbędnej wiedzy o stanie majątkowym spółdzielni – Sąd I instancji wskazał, że powód odniósł się do okoliczności faktycznej, która nie została wykazana. W toku procesu ustalono coś zgoła odmiennego, tj. że rada nadzorcza podczas procedowania nad uchwałą miała wiedzę o stanie majątkowym spółdzielni, prowadziła w tym zakresie dyskusje z zarządem spółdzielni, bazowała na informacjach od administratora itd.), co nie zawiera się w zakresie normowania tegoż przepisu. W związku z tym nie można mówić, ażeby z powodu nawet ewentualnego zaistnienia zarzucanej okoliczności faktycznej doszło do naruszenia normy z art. 46 § 1 pkt 2 a i b Prawa spółdzielczego.

Oceniając pozostałe zarzuty powoda do tabeli budżetu kosztów statutowych na rok 2016 oraz tabeli dotyczącej funduszu remontowego w budynkach ((...)Budynki (...)), Sąd Okręgowy zaznaczył, że powód ograniczył się do formułowania poszczególnych zarzutów bez wyraźnego wskazania norm prawa powszechnie obowiązującego, z którymi sprzeczności się dopatrywał. Nawet przytoczenie przez powoda, na rozprawie listy przepisów, z którymi w jego ocenie zaskarżona uchwała jest niezgodna nie zmienia faktu, że powód nie wyjaśnił np. tego, która z podawanych okoliczności odnosi się do złamania, które z konkretnych norm. Omawiane zarzuty powoda do poszczególnych załączników do uchwały – budżetu [punkty 1-4] oraz funduszu [punkty 5-14] to:

- 1) błędne podanie jednostkowej i łącznej powierzchni oraz ilości niektórych lokali mieszkalnych i garażowych,
- 2) nie wykazanie kosztów eksploatacji garaży oraz eksploatacji i utrzymania terenów przeznaczonych do wspólnego użytkowania,
- 3) zawyżanie kosztów administrowania spółdzielnią,

- 4) niezgodność wskazanej kwoty wynagrodzenia za pełnione funkcje wraz z narzutami z uchwałą rady nadzorczej pozwanej nr 5/05/2013 z 14 maja 2013 r.,
- 5) nie dokonanie corocznego przeglądu technicznego zasobów Spółdzielni,
- 6) nie przeprowadzenie konsultacji z mieszkańcami poszczególnych nieruchomości i nie dokonanie indywidualizacji planu remontów,
- 7) nie uwzględnienie uwag zapisanych w protokole z okresowej kontroli stanu technicznego elementów obiektu budowlanego z przeprowadzonej kontroli okresowej,
- 8) nie uwzględnienie w planie remontów niezbędnych robót w budynkach mieszkalnych,
- 9) błędne podanie wysokości niektórych kosztów remontowych – podanie kosztu ocieplenia nieistniejących stropów w piwnicach dla obiektu (...); niezróżnicowanie kosztu z uwagi na różne powierzchnie dachów dla budynków (...), (...), (...), (...), (...);
- 10) nie podanie źródeł finansowania niektórych remontów (tych z ujemnym stanem funduszu remontowego),
- 11) wykazywanie nieprawdziwych wartości dla funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości (dla (...) wartość ujemna: - 40.160,10 zł, co ma nie mieć potwierdzenia w zaksięgowanych fakturach ani rzeczywiście wykonanych remontach);
- 12) niezasadne zmniejszenie wartości odpisu na fundusz remontowy garaży (o 10.610,53 zł w skali jednego roku),
- 13) nie uwzględnienie rzeczywistych potrzeb związanych z remontami garaży w budynkach mieszkalnych,
- 14) błędna kalkulacja funduszu remontowego (w takiej samej stawce, jak w przypadku lokali mieszkalnych – 2,50 zł).

Sąd I instancji wskazał również, że przepisy przywoływane przez powoda na rozprawie dotyczyły:

- a. zakresu kompetencji i zadań zarządu (art. 48 Prawa Spółdzielczego);
- b. zarządu przez spółdzielnię nieruchomościami wspólnymi, stanowiącymi współwłasność spółdzielni oraz odpowiedniego stosowania do niektórych kwestii dotyczących prawa odrębnej własności lokalu przepisów ustawy o własności lokali (art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m.);
- c. kompetencji właścicieli lokali do umownego ustalenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 1 u.w.l.);
- d. dokonywania przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczających zwykły zarząd (art. 22 ust. 1 i 2 u.w.l.);
- e. prawa i obowiązku właściciela do współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną (art. 27 u.w.l.);
- f. trybu podejmowania uchwał przez właścicieli lokali (art. 23 ust. 1 u.w.l.);
- g. definicji legalnej pojęcia „prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane” (art. 3 pkt 11 Pb.Bud.);
- h. prawa zabudowy nieruchomości gruntowej (art. 4 Pr.Bud.);
- i. elementów zgłoszenia budowy organowi administracji architektoniczno-budowlanej (art. 30 ust. 2 i 4 Pr.Bud.);

j. obowiązku okresowej kontroli obiektów budowlanych przez ich właścicieli lub zarządców (art. 62 ust. 1 pkt 1 a Pr.Bud.);

k. obowiązku przeprowadzania inwentaryzacji przez podmioty objęte zakresem podmiotowym ustawy o rachunkowości (art. 26 ust.1 pkt 3 ustawy o rachunkowości).

Wskazując na powyższe Sąd Okręgowy wyjaśnił, że ewentualne zaistnienie wyżej wskazanych okoliczności i tak nie godziłoby w normy płynące z przywoływanych przepisów, ponieważ nie mieściłoby się w zakresie ich hipotez (stanów faktycznych, do których przepisy te się odnoszą). Część z przytaczanych przepisów odnosi się do zasad zarządu własnościowej a nie spółdzielczej nieruchomości wspólnej (np. przepisy art. 22 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali). Nadto część z nich dotyczy obowiązków o charakterze publicznoprawnym, związanych np.

z budową, które mają charakter administracyjnoprawny, zaś ich niedochowanie obwarowane jest sankcjami administracyjnymi. W związku z tym próżno szukać w ewentualnym fakcie wystąpienia wszystkich podawanych wyżej przez powoda okoliczności jakiejś sprzeczności

z normami płynącymi ze wskazanych w powyższym wyliczeniu przepisów. W dalszej kolejności powód wskazywał, iż wyżej wypunktowane zarzuty do planu remontów stoją w sprzeczności

z zasadami współżycia społecznego, w szczególności z dobrymi obyczajami, ponieważ faworyzują tylko niektóre nieruchomości, przy czym pozostałe – przy braku regularnej konserwacji i remontów – ulegają zaawansowanej degradacji. Zasadą, która w ocenie powoda miała ulec złamaniu wskutek uchwalenia planu był zakaz finansowej (związanej np. z prowadzeniem remontów) arbitralnej faworyzacji jednych nieruchomości spółdzielczych kosztem innych. Jednakże (co zostało szczegółowo opisane w ustaleniach faktycznych), jako iż powód ostatecznie nie zdołał udowodnić okoliczności faktycznych, które leżeć miały u podstaw tej faworyzacji, omawiany w tym miejscu zarzut nie zasługiwał na uwzględnienie. Nadto powód upatrywał sprzeczności z dobrymi obyczajami w fakcie, że projekt skarżonej uchwały został przedstawiony członkom rady nadzorczej zaledwie na kilka godzin przed posiedzeniem, na którym została ona przyjęta. W ocenie Sądu Okręgowego jednak nie dość, że powód

w wystarczający sposób nie wyjaśnił z jakimi konkretnie dobrymi obyczajami czy też zasadami współżycia społecznego wiąże się wyżej wskazana okoliczność, również Sąd nie dopatrywał się takiej sprzeczności. Dlatego nie można mówić, że treść projektu, jaki został przedstawiony do przegłosowania przez radę nadzorczą stanowiła jakieś duże zaskoczenie dla członków rady. Ustalone bowiem zostało, że na kilka miesięcy przed przyjęciem planu na forum rady i zarządu dochodziło do „ucierania się” ostatecznego kształtu uchwały, analizowano różne warianty założeń we współpracy m. in. z księgową, administratorem. Prezes zarządu J. L. wyjaśnił, że powód uczestniczył na spotkaniu, na którym przedstawiono „prawie finalny” projekt przyjętej uchwały, a także że przynajmniej na jednym spotkaniu powód zadawał pytania odnośnie planu, rozmawiali o tym. W ocenie Sądu I instancji to wszystko stoi w sprzeczności

z twierdzeniem powoda o naruszeniu dobrych obyczajów podczas procedowania nad uchwałą. Wreszcie art. 58 § 2 k.c. stanowi o nieważności (z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego) czynności prawnej – trudno zaś mówić, że same czynności faktyczne podjęte

w ramach uzgadniania treści uchwały stanowią czynność prawną, którą w tym kontekście stanowił jedynie akt podjęcia skarżonej uchwały. To przesądza o niemożliwości uwzględnienia żądania uchylecia skarżonej uchwały w oparciu o art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 § 2 k.c. Nie zasługiwał także na uwzględnienie zarzut przyjęcia w planie wydatku w kwocie 6.000 zł na odnowienie ścian w piwnicach budynków przy ul. (...) – gdyż nie został on wykazany. Pozwana nie przyznała tego faktu, w związku z czym nie można było założyć jego zaistnienia w takim kształcie, w jakim przedstawił to powód. W szczególności powód nie załączył do materiału dowodowego wypisów ksiąg wieczystych, potwierdzających występowanie tej okoliczności, czy też nawet nie wskazał numerów tych ksiąg, zaś Sąd nie mógł opierać się na samym słowie jednej strony.

Główny zarzut powoda sprowadzał się do twierdzenia, że stawki odpisu na fundusz remontowy lokali mieszkalnych i garaży w zasobach pozwanej nie wynikają z odrębnego rozliczenia 13 nieruchomości w budynkach wielolokalowych i 88 garaży. Dalej powód wskazywał, że ustalone przez pozwaną stawki są jednakowe dla wszystkich lokali i garaży bez względu na to, w jakim budynku się znajdują – zaś winny być one różne, ponieważ nieruchomości te mają inną liczbę

lokali, inną wielkość budynków i gruntów (właśnie z tego wywodził inny układ przychodów z tych nieruchomości i kosztów z nimi związanych). Kwestionowane przez powoda tabele, przedstawiające wartości funduszu remontowego w budynkach mieszkalnych na rok 2016 jednak różnicują prognozowaną wysokość poniesionych kosztów danych nieruchomości w zależności od ich powierzchni mieszkaniowej i garażowej. Pozwana rzeczywiście ustaliła w planie funduszu remontowego w odniesieniu do każdego budynku jednakowe stawki, ale za m<sup>2</sup> ich powierzchni – w wysokości 2,50 zł (zarówno w stosunku do powierzchni działek, mieszkań i garaży). Powód nie wyjaśnił dlaczego spółdzielnia winna przyjmować w planie różne stawki złotych za m<sup>2</sup> odnośnie każdego z tych budynków. Przyjęcie stawki 2,50 za m<sup>2</sup>, od której wyliczono wysokość odpisu wyraża indywidualizację, ponieważ odnosi się do obiektywnego wskaźnika jakim jest metraż danego lokalu mieszkaniowego lub garażowego (który z resztą przekłada się np. na udział danego lokalu w nieruchomości wspólnej). Powód nie wykazał istnienia jakichś innych okoliczności, które przemawiałyby za zróżnicowaniem tej stawki, wynikającej np. z różnic w poziomie eksploatacji nieruchomości wspólnej przez danych członków. Do tego każdy z budynków został ujęty w innej tabeli, z inną wartością „poniesionego kosztu”, więc nie można tu mówić o ujednoczeniu kwot na każdy budynek. Poza tym, zdaniem Sądu I instancji sam zarzut powoda o tym, że spółdzielnia bezzasadnie uchwaliła (powód wyraźnie posłużył się czasownikiem opisującym wydarzenia przeszłe: „uchwalone stawki”) jednakowe stawki co do każdej nieruchomości nie dotyczy samego planu, ujętego w zaskarżonej uchwale, więc nie powinien być rozpatrywany w niniejszym postępowaniu.

W dalszej kolejności powód upatrywał nieważności postanowienia przedmiotowej uchwały, dotyczącego funduszu remontowego terenów wspólnych 2016-2020 jako, w jego ocenie, sprzecznego z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z § 62 ust. 1 statutu pozwanej. Jego argumentacja sprowadzała się przy tym do twierdzeń, że przepisy prawa i statutu nie pozwalają spółdzielni na utworzenie tego typu funduszu, jak również, że pozwana w ogóle nigdy nie podjęła uchwały w przedmiocie stworzenia takiego funduszu (w związku z tym, w jego ocenie, brak jest podstaw do pobierania przez pozwaną z tego tytułu opłat od uprawnionych do używania lokali). Sąd Okręgowy wskazał, że art. 6 ust. 3 ww. ustawy stanowi jedynie, że spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zaś obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Z przedstawioną wyżej argumentacją powoda zasadniczo można byłoby się zgodzić, jednakże ewentualna sprzeczność z wymienionym art. 6 ust. 3 (lub odpowiednimi postanowieniami statutu) występowałaby w sytuacji, w której pozwana np. powołałaby w drodze uchwały fundusz, którego w świetle prawa nie mogłaby powołać. Powód nie wykazał, że takie postanowienia planu – mimo posłużenia się frazą przymiotnikową funduszu „terenów wspólnych” (szerszą znaczeniowo aniżeli funduszu „remontowego”) – w rzeczywistości doprowadzą do powołania funduszu, którego zakres działania przekraczałby upoważnienie rady nadzorczej. W skarżonej uchwale jest mowa jedynie o uwzględnieniu w planie gospodarczym wydatków związanych z „funduszem remontowym terenów wspólnych”. Tak też, abstrahując już od oceny czy pozwana jest uprawniona do powołania tego typu funduszu czy też nie (wszakże nie to jest przedmiotem skarżonej uchwały), omawiane w tym miejscu zarzuty powoda są chybione, albowiem – podobnie jak w przypadkach wskazanych wyżej – powoływana okoliczność faktyczna (tj. zamieszczenie w uchwale fragmentu, w myśl którego samo planowanie uwzględnia nowy rodzaj funduszu) nie jest jeszcze „tworzeniem” przez spółdzielnię takiego nowego funduszu (o którym mówi art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), dlatego też trudno mówić, ażeby występowała tu sprzeczność danego zachowania z przepisem. Nadto – odnosząc się już do treści tej tabeli można tam znaleźć założenia o planowaniu wydatków m. in. na remont bramy wjazdowej, czyszczenie studzienek chłonnych, wymianę oświetlenia, instalację alarmową, remonty chodników, ogrodzenie i bramy – co w ocenie Sądu nie wydaje się wykraczać poza granice, jakie obejmuje fundusz stricte remontowy. Sam plan z resztą nie dość, że w tym zakresie zawiera elementy, które z powodzeniem mogłyby znaleźć się w tabeli funduszu remontowego, to nadto ma charakter wzorca, od którego dopuszcza się odchylenia na etapie jego wykonywania (to wynika z resztą z samego znaczenia słów „plan”, „planować” – zgodnie ze słownikiem PWN „określanie przyszłych celów i zadań ekonomicznych oraz sposobu ich realizacji”). Ewentualne odchylenia od planu winny być więc rozliczane już po

wykonaniu budżetu (z konsekwencjami w postaci np. zwrotu nadpłat). W związku z tym wszystkim przedmiotowy zarzut powoda Sąd Okręgowy uznał za bezzasadny.

Sąd I instancji odnosząc się do argumentacji powoda jakoby rada nadzorcza pozwanej ustaliła nowy plan gospodarczy (na lata 2017 i następne), z uwagi na to, że wydała na remont więcej, niż zakładał to plan na 2016 rok, czy też dokonała przesunięć funduszy remontowych

z jednej nieruchomości na inną, a także wykonała prace, które nie były objęte skarżoną uchwałą - nie ma to znaczenia w tej sprawie ponieważ są to zdarzenia następcze po uchwaleniu spornego planu. Badając zaś podstawy do uchylenia spornej uchwały należy przede wszystkim brać pod uwagę stan na moment jej przyjęcia (i np. to jakie skutki może ewentualnie wywołać

w przyszłości) a nie rozważać kwestię nieważności uchwały w świetle zdarzeń, które rzeczywiście wystąpiły. Poza tym wystąpienie okoliczności takich, jak opisane wyżej nie stanowi sytuacji nadzwyczajnej, ponieważ siłą rzeczy plany obejmują pewne bardziej lub mniej ogólne założenia, od których w naturalny sposób mogą wystąpić odchylenia wraz z procesem ich realizowania. W tym miejscu zaznaczyć należy, że właściwym trybem sprawowania kontroli przez właścicieli lokali nad ewentualnymi nieprawidłowymi działaniami zarządu spółdzielni jest choćby mechanizm udzielania mu absolutorium i odwoływania jego członków przez walne zgromadzenie. Na odrębną uwagę zasługuje kwestia formułowania przez powoda zarzutów odnośnie niewłaściwego ustalenia przez pozwanego klucza podziału kosztów eksploatacji i utrzymania terenów do wspólnego korzystania w uchwale rady nr 1/03/2014 z 20 marca 2014 r. Nie może być on badany w niniejszym procesie, ponieważ dotyczy uchwały nie zaskarżonej

w petitum niniejszego pozwu.

Przechodząc do żądania ewentualnego powoda, tj. uchylenia zaskarżonej uchwały, Sąd I instancji zaznaczył, iż procedurę odwołania od uchwał rady rozpatruje walne zgromadzenie spółdzielni (art. 38 par. 1 pkt. 9 Prawa spółdzielczego). Poza wyjątkiem odnoszącym się do uchwał rady nadzorczej w przedmiocie wykluczenia lub wykreślenia członka (art. 198 § 2 Prawa spółdzielczego), brak jest w ustawie Prawo spółdzielcze przepisów pozwalających na wzruszenie przed sądem uchwał rady nadzorczej tak, jak ma to miejsce w przypadku uchwał walnego zgromadzenia spółdzielni (art. 42 § 3 i 4 Prawa spółdzielczego). Dlatego też powództwo ewentualne podlegało oddaleniu w całości.

O kosztach sądowych Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 k.p.c.

W dniu 9 października 2017 r. (data nadania w placówce pocztowej) C. M. **wniósł apelację od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie z 5 września 2017 r., sygn. akt I C 438/16**, zaskarżając wyrok w całości (k. 294-298). Powód zarzucił orzeczeniu:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało istotny wpływ na wynik postępowania, tj.: - art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozpatrzenia materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie polegającego na dokonaniu oceny materiału dowodowego w sposób wybiórczy z pominięciem jego istotnej części, tj.: zapisów statutu, regulaminu rady nadzorczej, korespondencji mailowej, protokołu nr (...), dokumentacji zdjęciowej; - art. 217 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie dowodów z dokumentów w postaci korespondencji mailowej, wydruku z KRS z 3 października 2016 r., raportu z weryfikacji ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2015;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez jego błędną wykładnię, niewłaściwe zastosowanie oraz pominięcie, co miało wpływ na wynik sprawy, tj. art. 1 ust. 3, art. 27 ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 48 § 1 i 2 pr. spółdz. w zw. z art. 3 ust. 7, ust. 8, ust. 11, art. 30 ust. 1 pkt 2a, art. 32 ust. 4 pkt 2, art. 61 ust. 1 i 2 Prawa budowlanego w zw. z art. 22 ust. 1, ust. 2 i 3 u.w.l.

W uzasadnieniu apelacji powód wskazał na następującą argumentację:

1/ brak uprawnień Zarządu do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą, gdyż od 5 lat, Rada Nadzorcza odebrała Zarządowi prerogatywy w tym zakresie. Z tego względu Zarząd ma wyłącznie uprawnienia do reprezentacji zaś



zarząd nieruchomościami wspólnymi na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany jako zarząd powierzony. Skarżący wskazał, że rezygnacja z zarządu nastąpiła na skutek faktu – dobrowolnego zrzeczenia się a nie z mocy prawa – gdyż nie została podjęta uchwała przez właścicieli w trybie art. 24<sup>1</sup> u.s.m. Z tego względu skarżący powołał się na art. 18 ust. 1 u.w.l. a następnie art. 22 ust. 1, 2 i 3 u.s.m. – z których wynika, że podjęcie uchwały w przedmiocie planu gospodarczego stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd – co oznacza, że wymaga uchwały właścicieli lokali. Skarżący podniósł, że na skutek odebrania Zarządowi prawa do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą – organy spółdzielni nie mogą przygotowywać i uchylać planów gospodarczych – bo zrezygnowały z takich uprawnień. Przez zawarcie umowy z firmą (...) S.A. zarządzanie odbywa się w trybie art. 22 ust. 1 u.w.l. przez co do zatwierdzenia planu gospodarczego konieczna jest uchwała właścicieli;

2/ nie posiadanie przez pozwaną uprawnień do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane – art. 3 pkt 11 art. 4 prawa budowlanego - Spółdzielnia nie może uzyskać pozwolenia na budowę – nie może zgłosić robót budowlanych – gdyż brak oświadczeń o prawie do dysponowania nieruchomościami - art. 30 ust. 1 pkt 2a, art. 32 ust. 4 pkt 2 pr. Budowlanego;

3/ w zakresie nieprawidłowych ustaleń powód podniósł, że:

a) Sąd Okręgowy błędnie przyjął, że przepisy ustawy o własności lokali nie mają zastosowania, gdyż mamy do czynienia z zarządem nie własnościowym lecz spółdzielczym – skoro spółdzielcza nieruchomość występuje tylko w odniesieniu do 4 nieruchomości

a w pozostałym pozwana jest tylko współwłaścicielem prywatnej zabudowanej nieruchomości wspólnej według udziałów – i co do niej mają zastosowanie art. 27 ust. 1 u.w.l.;

b) pozwana nie dysponuje prawem do nieruchomości w rozumieniu prawa budowlanego co do 9 nieruchomości – gdyż Zarządowi została odebrana prerogatywa do zarządzania i nie uzyskano zgody właścicieli nieruchomości na wykonanie robót budowlanych – skarżący powołał się na opinię Związku Rewizyjnego, z której wynika, że niezgodne z prawem jest przekazanie zarządu podmiotowi trzeciemu;

c) powyższe zdaniem powoda wskazuje, iż pozwana nie była uprawniona do przygotowania planu remontów i przystąpiła do ich realizacji bez uzyskania zgody współwłaścicieli. Brak kompetencji do zarządu nieruchomościami stanowiącymi współwłasność zdaniem skarżącego wynika też z KRS – w PKD – znajduje się wpis stanowiący, iż przedmiotem działalności nie jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi współwłasność;

d) zarzut błędnych ustaleń co do funduszu remontowego terenów wspólnych, gdyż art. 6 ust. 3 u.s.m. stanowi o tworzeniu funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych a nie terenów wspólnych. Wskazując na pojęcie remontów skarżący przytoczył definicję z prawa budowlanego. W powyższym kontekście skarżący powołał się na zapisy statutu Spółdzielni § 62 – z którego wynika, że inne fundusze tworzy się uchwałą. Ponadto art. 78 § 2 u.p.s. umożliwia tworzenie przez spółdzielnię innych funduszy własnych przewidzianych w odrębnych przepisach i w statucie a takiego funduszu statut nie przewidywał. Ponadto nie została podjęta uchwała odnośnie jego utworzenia - brak też regulaminu funduszu remontowego terenów wspólnych. Fundusz remontowy terenów wspólnych – po pierwsze niezgodny z przepisami prawa, w myśl zapisów statutowych nie istnieje, jego konto nie jest zasilane. Środki na ten fundusz są środkami wirtualnymi, budżet oparty na nieprawdziwych danych – zarzut fałszu intelektualnego. Skarżący podniósł także zarzuty: wadliwego sporządzenia funduszu remontowego, który powinien być prowadzony odrębnie dla każdej nieruchomości – art. 4 ust. 41 pkt 2 u.s.m., zarzut błędów

w planach i planowanych kosztach co do ilości i rodzaju lokali, metrażu, zarzut, że remonty zaplanowane wybiórczo tylko w zakresie wybranej nieruchomości, w której lokal ma prezes spółdzielni – a pozostałe budynki będą ulegały degradacji;

e) zarzut braku spójnych zeznań świadków M. M. i B. R.. Świadkowie nie wiedzieli jakie dokumenty dostarczono członkom Rady. Skarżący powołał się na zapisy regulaminu Rady Nadzorczej, wskazujące, iż te dokumenty powinny

być doręczone członkom co najmniej na 3 dni przed terminem rady - z maili oraz protokołu z Rady, nie wynika, aby członkom doręczono dokumenty finansowe;

f) rada zgodnie z §8 nie podjęła czynności w postaci żądania od Zarządu wszystkich sprawozdań i wyjaśnień choć mogła. W Radach nie uczestniczyła księgowa od czerwca 2015 r. do lutego 2016 r.;

g) błędne ustalenie, iż powód do niedawna pełnił funkcję członka rady nadzorczej - członkostwo traci się dopiero z chwilą uprawomocnienia się wyroku oddalającego odwołanie od uchwały wykluczającej członka - a postępowanie sądowe w tym zakresie jest w toku.

**Z uwagi na podniesione zarzuty powód wniósł o:** zmianę zaskarżonego orzeczenia

w całości i uwzględnienie powództwa ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację (k. 310-312v) Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle (...)” wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana w uzasadnieniu apelacji, odniosła się szczegółowo do wszystkich zarzutów powoda, wskazując na prawidłowość wyroku Sądu I instancji.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powoda podlegała oddaleniu jako bezpodstawna.

Sąd pierwszej instancji w granicach wyznaczonych wnioskami stron przeprowadził pełne postępowanie dowodowe konieczne dla rozstrzygnięcia sprawy, dopuszczone dowody poddał ocenie mieszczącej się w granicach wyznaczonych dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c. i w oparciu

o tak zgromadzony i oceniony materiał dowodowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuje za własne. Sąd Okręgowy dokonał także właściwej subsumpcji ustalonego stanu faktycznego do norm prawa materialnego stanowiących podstawę rozstrzygnięcia w badanej sprawie. Zaskarżone orzeczenie wymaga co prawda uzupełnienia, zwłaszcza w zakresie zarzutów podnoszonych przez powoda w treści pisma procesowego z 14 października 2016 r., tym niemniej końcowe wnioski zawarte w uzasadnieniu wyroku Sądu I instancji, odpowiadają prawu, w rezultacie zaskarżone orzeczenie uznać należało za prawidłowe.

Powód w apelacji postawił szereg zarzutów zarówno procesowych (opartych głównie na naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c.) jak i materialnoprawnych. Przed ich merytorycznym omówieniem w pierwszym rzędzie należy wyjaśnić, że do skutecznego postawienia zarzutu naruszenia prawa procesowego (art. 233 § 1 k.p.c.), konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących ocenę dowodów dokonaną przez sąd, określenie, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając, lub zarzucenie sądowi, iż rażąco naruszył zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego wraz w wykazaniem w jaki sposób do tego doszło oraz stwierdzeniem, że uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez naruszenie zasady doświadczenia życiowego powinien polegać na tym, że zarzuca się sądowi, że ten wywiódł z danego środka dowodowego jakiś fakt, podczas gdy doświadczenie życiowe uczy, że w takiej sytuacji taki fakt nie zachodzi albo przebiega on odmiennie. Naruszenie zasady logicznego rozumowania ma miejsce głównie wówczas gdy sąd błędnie interpretuje związki zachodzące pomiędzy poszczególnymi faktami, wyciągając ostatecznie z ich całokształtu błędne wnioski. Postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może zaś polegać na zaprezentowaniu ustalonego przez siebie, na podstawie własnej oceny dowodów stanu faktycznego. Czyli skarżący orzeczenie sądowe, formułując zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może ograniczyć się do twierdzeń, że z dowodów wynika inny niż ustalony przez sąd stan faktyczny. Jest to bowiem wówczas traktowane jako swobodna, niepoparta jurystycznymi argumentami, dyskusja z sądem. Skarżący musi wykazać, że gdyby sąd drugiej instancji nie naruszył wymienionych w art. 233 § 1 k.p.c. zasad oceny dowodów, to powinien dać wiarę środkom dowodowym przeciwnym do dokonanych ustaleń.

W ramach zarzutów procesowych formułowanych w apelacji, wskazujących na dokonanie przez Sąd Okręgowy błędnych ustaleń faktycznych, wybiórczą ocenę materiału dowodowego, powód na ich potwierdzenie, odwołuje się do przepisów prawa materialnego – a następnie formułuje odrębne zarzuty naruszenia prawa materialnego, oparte na tej samej argumentacji (zwłaszcza w kontekście rzekomej rezygnacji organów Spółdzielni z uchwalania planów gospodarczych). W świetle tak formułowanych zarzutów apelacji podkreślić trzeba, iż zarzuty naruszenia prawa materialnego nie mogą być skutecznie uzasadniane próbą zwalczania ustaleń faktycznych, bowiem taka próba może odnieść skutek wyłącznie w ramach naruszenia przepisów postępowania (m.in. postanowienie SN z 24 kwietnia 2003 r., I CKN 256/01, LEX nr 78889; wyrok SN z 26 września 2002 r., III CKN 466/00, LEX nr 74408). O ile bowiem wadliwość podstawy prawnej może być zarówno wynikiem uchybienia procesowego (błędne ustalenie stanu faktycznego prowadzącego do zastosowania wadliwej normy prawa materialnego), jak i naruszenia przepisów prawa materialnego (zakwalifikowanie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego do niewłaściwej normy prawa materialnego), o tyle wadliwość podstawy faktycznej jest zawsze wynikiem uchybienia procesowego (uzasadnienie wyroku SN z 11 grudnia 2002 r., I CKN 960/00, LEX nr 75346).

Zważywszy na zakres zaskarżenia wyroku, roszczenia formułowane przez powoda w petitum pozwu, w pierwszej kolejności odnieść się należy do samego przedmiotu postępowania, gdyż bardziej szczegółowe rozważania w tym zakresie, podważają a limine zasadność części zarzutów apelacyjnych skarżącego.

Dla przypomnienia wskazać należy, iż powód wystąpił w pierwszej kolejności o stwierdzenie nieważności spornej Uchwały Rady Nadzorczej zaś ewentualnie na wypadek oddalenia powództwa, co do roszczenia głównego, powód wniósł o uchylenie zaskarżonej Uchwały. Wyrok Sądu I instancji, zawiera rozstrzygnięcie zarówno w zakresie powództwa głównego jak i ewentualnego, co odzwierciedla komparycja, sentencja oraz uzasadnienie wyroku. Ze względów technicznych, ogólnie przyjętych zasad formułowania wyroków sądowych, należy jednakże wskazać, iż Sąd I instancji orzekając o żądaniach pozwu, dla przejrzystości orzecznictwa winien - rozstrzygnięcie o roszczeniu głównym oraz rozpoznawanym wobec oddalenia roszczenia głównego, roszczeniu ewentualnym – zawrzeć w dwóch odrębnych punktach sentencji wyroku. Przedmiotowa uwaga jest konieczna, gdyż mimo oczywistego braku podstaw do żądania przed Sądem do formułowania roszczenia o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni, z uwagi na ustawowe wyłączenie wynikające z porównania art. 24 § 6 oraz art. 198 prawa spółdzielczego (brak uprzedniego przeprowadzenia postępowania wewnątrzspółdzielczego, przedmiot Uchwały), powód zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w całości, podtrzymując zarzuty naruszenia aktów wewnętrznych Spółdzielni (statutu, regulaminu), które (o ile nie naruszają przepisów bezwzględnie obowiązujących) mogły stanowić podstawę wyłącznie do uchylenia zaskarżonej uchwały, podobnie zresztą jak podnoszone zarzuty naruszenia interesów powoda.

Powód jako członek Spółdzielni, na dzień podejmowania spornej Uchwały oraz wytoczenia powództwa (przeciwnie ustalenia Sądu I instancji zawarte w ustaleniach faktycznych, nie wpływają na prawidłowość orzeczenia, Sąd Okręgowy nie wywiódł z nich, iż powód nie posiada legitymacji czynnej w niniejszym postępowaniu, stanowiły one raczej niedoprecyzowanie niż błąd) mógł kwestionować uchwałę Rady Nadzorczej, ale jedynie na ogólnych zasadach prawa cywilnego - wytaczając powództwo o ustalenie jej nieważności (art. 58 k.c. i art. 189 k.p.c.) albo nieistnienia (art. 189 k.p.c.) uchwały rady nadzorczej spółdzielni (wyrok SN z 18 marca 2010 r., V CSK 260/09 publ. Biul. SN z 2010 r. nr 4). W konsekwencji, powód w ramach zarzutów apelacyjnych, wskazujących na naruszenie przez Sąd Okręgowy art. 233 k.p.c., wskazywał na pominięcie przez Sąd I instancji zapisów statutu i regulaminu Spółdzielni, naruszenia jego interesów, co z wyłożonych wyżej przyczyn, nie mogło przynieść oczekiwanego przez powoda rezultatu.

Pozostając na gruncie roszczeń wywodzonych przez C. M., zakreślonych w petitum pozwu, zaznaczenia wymaga, iż wyznaczały one granice rozstrzygnięcia sądu, w ramach których tenże władny był procedować (art. 321 k.p.c.). Argumentacja powoda zawarta w piśmie procesowym z 14 października 2016 r. (k. 189-195), powielona w apelacji (jako zasadnicze uchybienie w stosunku do zaskarżonego orzeczenia), w zakresie twierdzenia, sprowadzającego się najogólniej rzecz ujmując do zarzutu, iż organy Spółdzielni nie mogły przygotowywać i uchwałać planów

gospodarczych (gdyż zrzekły się tego uprawnienia), mogła zdaniem Sądu Apelacyjnego stanowić podstawę do żądania wyłącznie ustalenia nieistnienia zaskarżonej uchwały, a nie ustalenia jej nieważności. Wszakże uchwały rady nadzorczej i zarządu spółdzielni mieszkaniowej, o ile ustawa nie przewiduje szczególnego trybu zaskarżenia, podlegają ocenie prawnej zaskarżeniu na ogólnych zasadach, właściwych dla czynności prawnych (wyrok S.A. w Warszawie z 07 listopada 2014 r., I ACa 631/14, LEX nr 1649131). Różnica między uchwałą bezwzględnie nieważną a nieistniejącą polega na tym, że w pierwszym wypadku oświadczenie woli Spółdzielni zostało złożone, jednakże z przyczyn merytorycznych bądź formalnych ustawa traktuje je jako nieważne od samego początku. W drugim natomiast wypadku podejmowaniu uchwały towarzyszyły tak daleko idące uchybienia formalne, że w ogóle nie można mówić o złożeniu skutecznego oświadczenia woli przez organy spółdzielni. Skoro według powoda organy Spółdzielni nie miały w ogóle uprawnień do podjęcia uchwały w spornym przedmiocie, a mimo to doszło do jej podjęcia, to należałoby ją uznać za nieistniejącą, a nie nieważną. Takie roszczenie nie było jednakże objęte żądaniem powoda, co samo w sobie (bez szczegółowego odnoszenia się do zarzutów powoda w ww. zakresie) uzasadniało oddalenie w tej części apelacji powoda, żądającego ustalenia nieważności zaskarżonej uchwały Rady Nadzorczej.

Nawet jednakże w razie przyjęcia odmiennego stanowiska, zarzuty stawiane przez powoda zarówno przed Sądem I instancji jak i w apelacji, w poruszonej wyżej kwestii, nie zasługiwały na uwzględnienie zarówno ze względów dowodowych (nie wykazanie sformułowanych twierdzeń) jak i merytorycznych.

Powód poza odwołaniem się do przepisów ustawowych: art. 55 § 1 pr. spółdz., art. 48 § 1 pr. spółdz., art. 1 ust. 3 i art. 27 ust. 2 u.s.m., art. 24<sup>1</sup> u.s.m., art. 18 ust. 1 u.w.l. – z których wysuwał wnioski o wprowadzeniu właścicielskiego zarządu nad nieruchomościami wspólnymi, odebrania zarządu pozwanej Spółdzielni, a tym samym braku uprawnienia Rady Nadzorczej Spółdzielni do podjęcia zaskarżonej uchwały (w oparciu o uprawnienia wynikające z art. 46 § 1 pkt 1 pr. spółdz.) nie przedstawił kluczowego dowodu z punktu widzenia zaprezentowanej koncepcji oraz podnoszonego w apelacji zarzutu naruszenia przepisów prawa procesowego. Mianowicie powód nie wykazał, aby właściciele nieruchomości wspólnych na podstawie art. 24<sup>1</sup> u.s.m., podjęli uchwałę i poddali swoje prawa i obowiązki oraz zarząd nieruchomościami wspólnymi, regulacjom ustawy o własności lokali, tudzież miała miejsce sytuacja określona

w art. 26 u.s.m. Tym samym, w kontekście tego zarzutu powoda, należało uznać, że Rada Nadzorcza pozwanej Spółdzielni mogła podjąć zaskarżoną uchwałę na podstawie art. 46 § 1 pr. spółdz. Na marginesie dodać należy również w kontekście treści art. 46 § 2 pr. spółdz., iż ze Statutu Spółdzielni nie wynika, aby Rada Nadzorcza, scedowała swoje uprawnienia w spornym zakresie na inny organ Spółdzielni.

Odwołanie się wyłącznie do kwestii dowodowych, nie oddaje pełnego charakteru omawianego zarzutu apelacyjnego. Powód nakreślony wyżej koncepcję wywiódł bowiem z treści złożonych przez siebie jako załączniki do pisma procesowego z 14 października 2016 r. kopii dokumentów prywatnych w postaci: uchwały Rady Nadzorczej nr 1/09/2014 z 04 września 2014 r. (k. 196), uchwały Rady Nadzorczej nr (...) z 03 sierpnia 2016 r. (k. 197). Powód błędnie traktuje ww. uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni, podjęte na wniosek Zarządu na podstawie art. 55 § 1 i 2 pr. spółdz. w zw. z §54 ust. 2 Statutu Spółdzielni, jako zrzeczenie się przez Zarząd uprawnień wynikających z art. 48 pr. spółdz. oraz art. 1 ust. 3 i art. 27 ust. 2 u.s.m.

Wyjaśnienia przedmiotowej kwestii rozpocząć należy od przybliżenia celu wprowadzenia przez ustawodawcę, uregulowania zawartego w art. 55 pr. spółdz. Przepis ten stanowi, iż zarząd może udzielić jednemu z członków zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych (ust. 1). Statut spółdzielni może uzależnić udzielenie pełnomocnictwa przez zarząd od uprzedniej zgody rady (ust. 2).

Zwrócić należy uwagę, iż w skład zarządu spółdzielni mieszkaniowej, wchodzi zazwyczaj członkowie spółdzielni, którzy nie zajmują się zawodowo zarządzaniem nieruchomościami, którzy na co dzień zarobkują w inny sposób, pełniąc w spółdzielni do pewnego stopnia swoje funkcje społecznie. Wyodrębnienie zarządu – organu podmiotu typu

korporacyjnego, jest jednakże niezbędne do reprezentowania spółdzielni na zewnątrz, a zatem dokonywania bieżących czynności prawnych w imieniu spółdzielni. Konieczność podejmowania niemal każdego dnia przez spółdzielnię, czynności prawnych i faktycznych, mających na celu bieżące utrzymanie w niepogorszonym stanie nieruchomości pozostających w zarządzie spółdzielni, rodzi praktyczne problemy, związane z szybkością procesu decyzyjnego, przygotowaniem merytorycznym członków zarządu do gospodarowania mieniem spółdzielni. Dostrzegając te praktyczne problemy, ujawniające się zwłaszcza w dużych spółdzielniach, ustawodawca wprowadził możliwość formalnego umocowania przez organy spółdzielni osób fizycznych, bądź jednostek organizacyjnych, do podejmowania czynności prawnych i faktycznych, w zakresie objętym dyspozycją cytowanego przepisu.

Uchwał Rady Nadzorczej, na które powołuje się powód, nie sposób traktować natomiast jako swoistego rodzaju wyraz woli (jak ujmuje to skarżący) „zrzeczenia” się przez organy Spółdzielni, części swoich kompetencji ustawowych. Z treści tychże uchwał, odkodowanej

z użyciem wykładni literalnej oraz celowościowej, nie można wyinterpretować ferowanego przez powoda założenia, iż zastąpiły one uchwałę właścicieli, o której mowa w art. 24<sup>1</sup> u.s.m., nie przemawiają one za słusnością tezy powoda, iż „zmiana sposobu zarządzania nieruchomością wspólną nastąpiła nie z mocy samego prawa (ipso iure) tylko na mocy samego faktu (ipso facto)” (porównaj: str. 3 pisma procesowego powoda z 14 października 2016 r. – k. 191 ze str. 4 apelacji – k. 295v). Podkreślić należy ponownie, iż przedmiotowy wywód myślowy powoda, nie znajduje potwierdzenia w treści rzeczonych uchwał Rady Nadzorczej oraz art. 55 ust. 1 i 2 pr. spółdz. oraz Statutu Spółdzielni, na podstawie którego zostały one podjęte. Nawet jednak gdyby zarząd Spółdzielni dążył do celu opisywanego przez powoda, to tego rodzaju uchwały obarczone byłyby od chwili podjęcia, wadą prawną skutkującą bezwzględną nieważnością, z uwagi na sprzeczność z art. 24<sup>1</sup> u.s.m. czy też art. 48 pr. spółdz. lub art. 1 ust. 3 u.s.m. Zarzuty powoda w omawianym zakresie nie mogły więc wpłynąć na ocenę prawidłowości zaskarżonego wyroku. Powód poza własnymi twierdzeniami nie wykazał, aby w ramach nieruchomości stanowiących współwłasność Spółdzielni, powstały wspólnoty mieszkaniowe w trybie art. 26 ust. 1 u.s.m. bądź też w trybie art. 24<sup>1</sup> u.s.m. Sąd Okręgowy słusznie więc ustalił, iż zarząd nad nieruchomościami stanowiącymi współwłasność Spółdzielni, wykonywany jest z mocy prawa przez organy Spółdzielni.

W kontekście wykonywania zarządu powierzonego przez organy Spółdzielni w nieruchomościach stanowiących przedmiot jej współwłasności (art. 27 ust. 2 u.s.m.), powód wskazywał, iż według art. 22 ust. 3 pkt 2 u.w.l. mającego odpowiednie zastosowanie na mocy odesłania zawartego w art. 27 ust. 2 u.s.m., do czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, w szczególności w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego - potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażających zgodę na dokonanie tej czynności. Powód w powołanym świetle, zarzucał, iż uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu zawartą w Uchwale, nie została podjęta.

Formułując przedmiotowy zarzut, powód stracił jednakże z pola widzenia, iż na dzień podejmowania zaskarżonej Uchwały z 29 lutego 2016 r., treść przepisu art. 27 ust. 2 u.s.m. na którą powołuje się w apelacji powód, miała zupełnie inne brzmienie (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 t.j.): „Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio”.

Treść przepisu art. 27 ust. 2 u.s.m., została zmieniona na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz. 1596), która weszła w życie w dniu 09 września 2017 r. Według nowego, obecnego brzmienia tego przepisu: „Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26. Przepisów ustawy

z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio”.

Jak wynika z porównania cytowanych przepisów, zakres stosowania ustawy o własności lokali po zmianach art. 27 ust. 2 dokonanych nowelizacją z dnia 20 lipca 2017 r. wyraźnie się zmienił. Przed wejściem w życie tej nowelizacji, zgodnie z art. 27 ust. 2 u.s.m., nie stosowało się przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną, tj. przepisów rozdziału 4 u.w.l., z wyjątkiem art. 18 ust. 1 u.w.l. oraz art. 29 ust. 1 i 1a u.w.l., które stosowało się odpowiednio. Obecnie zamiast art. 18 ust. 1 u.w.l. stosuje się odpowiednio art. 22 u.w.l., na który powołuje się powód w apelacji. Bez zmian pozostawiono natomiast regulację, iż zarząd nieruchomością wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26 u.s.m.

W związku ze zmianą stanu prawnego, należało ustalić, które brzmienie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych należy stosować w niniejszym postępowaniu. Zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. za podstawę rozstrzygnięcia, sąd przyjmuje stan faktyczny i prawny istniejący

w chwili zamknięcia rozprawy. W realiach rozpoznawanej sprawy oznaczało to obowiązek rozważenia, jaki wpływ na materialnoprawną podstawę orzeczenia wywiera ustawa z 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz. 1596), która weszła w życie

z dniem 9 września 2017 r., a zatem cztery dni po wydaniu przez Sąd Okręgowy zaskarżonego wyroku. Przedmiotową kwestię, jedynie pozornie rozstrzygnął art. 10 ustawy nowelizującej stanowiący: „Do spraw sądowych wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy niniejszej ustawy”. Cytowany przepis w ocenie Sądu Apelacyjnego dotyczy wyłącznie przepisów proceduralnych i potwierdza obowiązującą generalnie zasadę bezpośredniego stosowania w postępowaniu sądowym nowych przepisów proceduralnych (por. art. XV § 1 przepisów wprowadzających kodeks postępowania cywilnego; postanowienie SN z 21 października 2010 r., IV CZ 79/10, niepubl.). Niemożliwe jest przyjęcie, że przepis dotyczy stosowania prawa materialnego, gdyż taka jego wykładnia mogłaby potencjalnie prowadzić do stosowania różnego, zależnie od daty wszczęcia postępowania, prawa materialnego w takich samych sprawach dotyczących zdarzeń z tego samego czasu. Na to, że przepis dotyczy prawa proceduralnego, wskazuje zresztą także jego brzmienie ("do spraw sądowych", a nie "w sprawach sądowych") (tak: P. Hoffmann „Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz do nowelizacji” [w] system informacji prawnej Legalis).

W tym stanie rzeczy, do oceny zgodności z prawem zaskarżonej Uchwały Rady Nadzorczej, zastosowanie znajdują przepisy materialnoprawne w brzmieniu obowiązującym w dacie podejmowania spornej Uchwały.

Przed wejściem w życie nowelizacji z dnia 20 lipca 2017 r. w zasadzie nie miały w spółdzielniach mieszkaniowych zastosowania te przepisy ustawy o własności lokali, które dotyczą zarządu nieruchomością wspólną, w tym procedur funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej powołanej głównie po to, aby liczni właściciele lokali mogli sprawnie zarządzać nieruchomością stanowiącą ich wspólną własność. Niestosowanie tych przepisów ustawy

o własności lokali było w spółdzielniach mieszkaniowych zrozumiałe, gdyż w innym przypadku mielibyśmy do czynienia ze stosowaniem dwóch procedur dotyczących zarządzania tą samą nieruchomością – procedur właściwych dla spółdzielni, i procedur właściwych dla wspólnoty mieszkaniowej. Prowadziłoby to do sytuacji, kiedy na ten sam temat dwa różne ciała mogłyby podjąć różne decyzje, co z kolei stałoby się przyczyną chaosu i mogłoby w ogóle sparaliżować zarządzanie nieruchomością. Aby do tego nie doszło, ustawodawca wybrał, które procedury stosowane będą w spółdzielni mieszkaniowej po pojawieniu się tam innych niż spółdzielnia właścicieli lokali. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z konstrukcją art. 27 ust. 2, przyznała poza wyjątkami, nie występującymi w niniejszym postępowaniu (powód takowych nie wykazał) prymat procedurom spółdzielczym (szerzej w tym zakresie

uchwała SN z 26 listopada 2008 r., III CZP 100/08, OSNC z 2009 r., z. 10, poz. 140, a także wyrok TK z 28 października 2010 r. SK 19/09, OTK-A z 2010 r. Nr 8, poz. 83).

Rozwiązanie to prowadziło w naturalny sposób do ograniczenia uprawnień, które przysługują właścicielom lokali w zwykłych wspólnotach mieszkaniowych (funkcjonujących na podstawie przepisów ustawy o własności lokali). Skoro bowiem w nieruchomościach objętych działaniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wspólnota mieszkaniowa nie działała (nie stosowało się nawet przepisu art. 6 u.w.l., wyjaśniającego czym jest wspólnota mieszkaniowa) i nie odbywały się zebrania właścicieli lokali, to tym samym właściciele ci nie podejmowali decyzji w istotnych sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej, m.in. nie przyjmowali rocznego planu gospodarczego, nie decydowali o wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną ani o wysokości wynagrodzenia zarządcy, nie podejmowali decyzji

w sprawach dotyczących zmiany przeznaczenia nieruchomości lub zmian własnościowych

(w tym dotyczących zmian udziałów, zbywania lokali powstałych z przebudowy części wspólnych budynku, podziału nieruchomości wspólnej lub nabywania nieruchomości przez wspólnotę mieszkaniową).

W tym stanie rzeczy, orzecznictwo sądowe wydane na gruncie brzmienia art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, mającego zastosowanie w niniejszej sprawie, pozostawało zgodne, iż spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. zarząd także tymi nieruchomościami stanowiącymi jej współwłasność, w których własność lokali została wyodrębniona przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Z regulacji art. 27 u.s.m. wynika jednoznacznie, że jeżeli nieruchomość stanowi współwłasność spółdzielni mieszkaniowej, to choćby pozostali współwłaściciele, a więc właściciele wyodrębnionych lokali nie byli członkami spółdzielni – zarząd nieruchomością wspólną sprawuje spółdzielnia z mocy prawa i nie stosuje się przepisów ustawy o własności lokali

o zarządzie nieruchomością wspólną ani o zebraniu właścicieli. Możliwe jest jedynie, zgodnie

z art. 24<sup>1</sup> u.s.m., podjęcie przez większość właścicieli w budynku uchwały o poddaniu kwestii zarządu nieruchomością wspólną przepisom ustawy o własności lokali. Jeżeli taka uchwała nie została podjęta, zarząd sprawuje spółdzielnia według zasad art. 27 u.s.m., aż do chwili, gdy

w budynku zostanie wyodrębniona własność wszystkich lokali co, zgodnie z art. 26 u.s.m., skutkuje z mocy prawa stosowaniem przepisów ustawy o własności lokali, w tym o wspólnocie mieszkaniowej i zarządzie (m.in. uchwała SN z 09 lutego 2012 r., III CZP 89/11, OSNC 2012, nr 7–8, poz. 86).

Na tym nie kończyła się jednakże korzystna dla spółdzielni mieszkaniowych, wykładnia przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w omawianym zakresie. Sąd Najwyższy

w swoich orzeczeniach, posunął się dalej przyjmując, iż spółdzielnia mieszkaniowa zarządzająca nieruchomością wspólną może samodzielnie dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Zarząd powierzony w rozumieniu art. 27 ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 18 ust. 1 u.w.l. obejmuje bowiem także czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Artykuł 27 ust. 2 u.s.m. stanowi bowiem przepis szczególny, nie tylko wobec art. 18 ust. 1 u.w.l., ale również wobec pozostałych przepisów ustawy o własności lokali, w tym art. 22 u.w.l. Nie ma więc zastosowania, obowiązująca w ustawie o własności lokali zasada, zgodnie z którą zarząd albo zarządca podejmują samodzielnie czynności zwykłego zarządu (art. 22 ust. 1 u.w.l.), zaś czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają uprzedniej uchwały właścicieli lokali (art. 22 ust. 2 u.w.l.) podjętej większością głosów według wielkości udziałów (art. 23 ust. 2 i 2a u.w.l.) (uchwała SN z 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, OSNIC z 2015 nr 1 poz. 3).

W konsekwencji wykrystalizowało się stanowisko, przyjmujące, iż zarząd nieruchomością wspólną wykonywany przez spółdzielnię mieszkaniową ex lege wykonywany jest w taki sposób jak zarząd nieruchomościami stanowiącymi wyłącznie jej własność i obejmuje zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i czynności przekraczające zwykły zarząd (m.in. postanowienie SN z 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14; wyrok SN z 03 lipca 2015 r., IV CSK 640/14). Zważywszy zatem na treść art. 46 § 1 pkt 1 pr. spółdz., Rada Nadzorcza Spółdzielni, miała pełne prawo do podjęcia zaskarżonej uchwały również w zakresie nieruchomości stanowiących jedynie współwłasność Spółdzielni.

W kontekście, zarządu nieruchomościami wspólnymi przez Spółdzielnie, zaznaczyć również trzeba, iż przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące lokali stosuje się odpowiednio również do domów jednorodzinnych (tak: SN w wyroku z 04 listopada 2010 r., IV CNP 32/10, OSNIC 2011, Nr 7-8, poz. 85, str. 111).

Przedstawione rozważania podważają zasadność nie tylko zarzutów powoda wywodzonych z treści art. 27 ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 22 u.w.l., ale także zarzutu, jakoby Sąd I instancji dopuścił się naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 217 § 1 k.p.c., pomijając okoliczność, iż w odpisie z KRS pozwanej Spółdzielni, nie zawarto informacji o zarządzie przez Spółdzielnię, wskazywanymi przez powoda nieruchomościami wspólnymi. Zarząd Spółdzielni w przypadku wskazywanych przez powoda nieruchomości wspólnych, wynikał z mocy prawa, nie wymagał więc wpisu w KRS pozwanej Spółdzielni. Ponadto zwrócić należy uwagę, iż o ile szczególny przepis prawa nie wskazuje jednoznacznie, że dana czynność jest skuteczna prawnie dopiero od momentu jej zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym to taki wpis będzie jedynie wpisem deklaratoryjnym, a nie konstytutywnym (art. 12 k.s.h. oraz art. 201 § 1 k.s.h.).

Nie ma także racji skarżący, w zakresie w jakim powołuje się na wyłączenia kompetencji organów Spółdzielni, co do nieruchomości wspólnych, mających wynikać z przepisów prawa budowlanego, nie dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Jak słusznie zaznaczył Sąd I instancji, przedmiotowa kwestia może mieć wpływ na działania Spółdzielni, jednakże wyłącznie na gruncie prowadzonego postępowania administracyjnego. Gdyby Spółdzielnia jako inwestor, nie spełniałaby w ocenie organów administracyjnych, wymagań do przeprowadzenia robót wymagających zezwolenia organów nadzoru budowlanego, zaskarżona Uchwała i tak nie mogłaby zostać wdrożona. Dodatkowo zwrócić należy uwagę, iż wobec praktycznych problemów, pojawiających się w związku z planowanymi remontami i wydatkami w częściach nieruchomości wspólnych, nad którymi zarząd powierzony na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m., sprawuje spółdzielnia, w orzecznictwie sądów administracyjnych, dominuje obecnie stanowisko, zgodnie z którym zarząd powierzony obejmuje także dysponowanie nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 prawa budowlanego, bez potrzeby uzyskania zgody właścicieli lokali mieszkalnych stanowiących odrębny przedmiot własności, w zakresie eksploatacji i utrzymania zarządzanej nieruchomości wspólnej (m.in. uchwała NSA z 10 listopada 2012 r., II OPS 2/12, NSAiWSA z 2013r.nr 2 poz.23; wyrok WSA w Warszawie z 28 lutego 2018 r., VII SA/Wa 1074/17, LEX nr 2458218). Zważywszy na motywy powołane w kontekście wykładni poprzedniego brzmienia przepisu art. 27 ust. 2 u.s.m., Sąd Apelacyjny podziela przeważającą wśród sądów administracyjnych, linię orzeczniczą, którą potwierdziła wspomniana uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego, wydana w celu rozstrzygnięcia wątpliwości, związanych z pojawiającymi się odmiennymi orzeczeniami.

Sąd nie podziela również zapatrywań powoda wskazujących na to, iż ustalenia Sądu I instancji w zakresie funduszu remontowego terenów wspólnych jest niezgodne z obowiązującym porządkiem prawnym (art. 6 ust. 3 u.s.m.) i rzeczywistym stanem faktycznym (fundusz remontowy terenów wspólnych w myśl zapisów statutowych nie istnieje, a jego konto nie jest zasilane, odpis na fundusz remontowy terenów wspólnych, jest jedynie wirtualny), zaś sam fundusz remontowy w świetle treści art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 u.s.m. jest sporządzony wadliwie.

Wbrew zapatrywaniom skarżącego, z porównania przepisów art. 6 ust. 3 i art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 u.s.m. nie wynika, że ma być tworzony jeden fundusz remontowy, lub że spółdzielnia powinna prowadzić odrębne fundusze remontowe dla każdej nieruchomości, stanowiące niejako części większej całości, nazwanej w art. 6 ust. 3 u.s.m. funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych. Istotna treść tych przepisów oznacza, że spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek prowadzenia odrębnych dla poszczególnych nieruchomości ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego w ramach jednego funduszu remontowego albo może utworzyć odrębne fundusze remontowe dla poszczególnych nieruchomości. Przepis art. 6 ust. 3 w powiązaniu z dodanym art. 4 ust. 4<sup>1</sup> u.s.m. nie narzuca spółdzielni mieszkaniowej formuły statutowej zorganizowania obligatoryjnego funduszu remontowego, nakazuje jedynie jego prowadzenie. W myśl ogólnego przepisu art. 78 § 2 pr.spółdz., co do zasady spółdzielnia ma swobodę – jako zarządca zasobów własnych i swoich członków (oraz osób nie będących członkami, stosownie do art. 1 ust. 3 i art. 27 ust. 2 u.s.m. – w organizacyjnym i funkcjonalnym ukształtowaniu (wprowadzeniu zasad poboru i przeznaczenia)



funduszu remontowego (czy też funduszy remontowych), z uwzględnieniem przede wszystkim dobrych obyczajów – art. 42 § 3 pr. spółdz. (tak: S.A. w Warszawie z 09 czerwca 2016 r., VI ACa 291/15, LEX nr 2076728).

Zaskarżona Uchwała, która dotyczyła przyszłych planów remontowych, utrzymania nieruchomości wspólnych, nie zawiera w ocenie Sądu Apelacyjnego treści, które mogły by być uznane za sprzeczne z przepisami, a to z tego względu wszakże powód domaga się unieważnienia Uchwały. Nie narusza ona w omawianej części również dobrych obyczajów, gdyż była ona elastyczna, mogła ulec zmianie w zależności od potrzeb (co w praktyce nastąpiło już w 2017 r.). Uwzględnia również szczególne potrzeby nieruchomości znajdujących się w zarządzie Spółdzielni, wynikające z niefortunnego położenia na terenach podmokłych, zwiększających koszty utrzymania w należytych stanie nieruchomości wspólnych, która to okoliczność, jak wynika z korelujących ze sobą w tym zakresie zeznań świadków, była kluczowa dla podjęcia decyzji o kwestionowanym przez powoda odpisie na fundusz remontowy terenów wspólnych. Zastrzeżenia natomiast powoda wskazujące, na zwolnienia od opłat z tytułu utrzymania terenów wspólnych, właścicieli domów jednorodzinnych we wcześniejszych okresach (str. 7 apelacji – k. 297), wykraczają poza granice prowadzonego sporu.

Sąd Apelacyjny podziela również zapatrywania Sądu Okręgowego, zgodnie z którymi, powód poza własnymi twierdzeniami, nie wykazał w żaden sposób, aby przyjęty w Uchwale plan remontów zawierał szereg błędów, co do ilości i rodzaju lokali, metrażu oraz poniesionych i planowanych kosztów na tereny wspólne czy też kolejności przeprowadzanych remontów z uwagi na stan budynków (w kontekście zarzutów zawartych na str. 7 apelacji – k. 297). Ocena przez Sąd I instancji zaoferowanego przez powoda na powyższe okoliczności materiału dowodowego jest prawidłowa. Skarżący, poza własną, subiektywną oceną w żaden sposób, nie podważył ustaleń i poczynionych w oparciu o nie wniosków Sądu Okręgowego. Prowadzona przez powoda w uzasadnieniu apelacji polemika, z przyczyn wyjaśnionych na wstępie niniejszego uzasadnienia, nie mogła prowadzić do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c.

Do analogicznych wniosków należało dojść po analizie zarzutów powoda, kierowanych w stosunku do ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy na podstawie zeznań przesłuchanych w sprawie świadków, w kontekście prowadzonej korespondencji e-mail, treści protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej (str. 8 apelacji – k. 297v). Pozwana w odpowiedzi na apelację, słusznie zarzuca apelacji powoda, iż poza przedstawieniem własnej oceny dowodów, powołania określonych faktów w korzystny dla swoich twierdzeń sposób, nie zawiera wyjaśnienia i próby zwalczania ustaleń Sądu I instancji, w sposób niezbędny dla uwzględnienia zarzutu naruszenia prawa procesowego. Powtórzenia wymaga, iż skarżący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że sąd rażąco naruszył ustanowione w art. 233 § 1 k.p.c. zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy. Uzasadnienie zarzutu naruszenia przepisów postępowania, w omawianym zakresie, stanowi jedynie polemikę z ustaleniami Sądu Okręgowego, a nie rzeczową próbę zwalczania ustaleń faktycznych, oceny dowodów, zawartych w zaskarżonym wyroku.

Mając na uwadze całokształt powołanych okoliczności Sąd II instancji na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt II) oparto na podstawie art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Powód uległ pozwanej w całości, w związku z czym spoczywa na nim obowiązek zwrotu pozwanej poniesionych przez nią w postępowaniu apelacyjnym kosztów, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego pozwanej będącego radcą prawnym, w stawce minimalnej wynoszącej 270,00 zł, ustalonej na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Monika Włodarczyk Bogdan Świerczakowski Alicja Fronczyk