

Sygn. akt II C 982/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2016 roku.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie II Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Joanna Kornatka

Protokolant: Paulina Goździk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 września 2016 roku w Warszawie

sprawy z powództwa J. L.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

o stwierdzenie nieważności uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni numer (...) z dnia 25 czerwca 2015 roku ewentualnie jej uchylenie

1. powództwo oddała,
2. zasądza od J. L. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 197,00 (sto dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 180,00 (sto osiemdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

***Sygnatura akt IIC 982/15***

***Transkrypcja uzasadnienia wyroku z dnia 29.09.2016r***

(...) Pozwem z dnia 7 września 2015 roku pani powódka pani J. L. wniosła o stwierdzenie nieważności, względnie o uchylenie uchwały nr (...) Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 25 czerwca 2015 roku w przedmiocie obciążenia właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni mieszkaniowej wyższą stawką na fundusz remontowy Spółdzielni oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz strony powodowej kosztów procesu. Wywodząc powództwo powódka podniosła, iż zaskarżona uchwała numer (...) narusza interesy strony powodowej, jako jednej z właścielek lokalu, albowiem została obciążona wyższą stawką remontową za korzystanie z lokalu niż pozostali mieszkańcy, przy czym zasadność takich opłat nie jest uzasadniona potrzebami spółdzielni jak i utrzymaniem części wspólnej. W ocenie powódki różnicowanie stawki na fundusz remontowy narusza regulację zawartą w paragrafie 35 ustęp 5 Regulaminu eksploatacji lokali Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. oraz artykuł 4 ustęp 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W dalszej części pozwu pani powódka wskazała, iż z przedłożonych wraz z pozwem uchwał wynika, iż środki, które zasiliły fundusz remontowy pochodziły ze sprzedaży nieruchomości należących do Spółdzielni, zatem do momentu sprzedaży utrzymywane były ze środków pochodzących zarówno od członków Spółdzielni oraz osób niebędących jej członkami. W odpowiedzi na pozew, która została złożona 21 października 2015 roku, pozwana Spółdzielnia wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych. Pozwana podniosła, iż w pozwie nie została zakwestionowana treść uchwały numer (...) z dnia 16 czerwca 2015 roku, a która stanowi materiał wyjściowy dla oceny zaskarżonej uchwały. Ponadto w dacie wytoczenia powództwa stawki określone zaskarżoną uchwałą jeszcze nie obowiązywały, miały obowiązywać od 1 listopada 2015 roku, co w ocenie strony pozwanej powodowało, iż w dacie zainicjowania postępowania powódka nie posiadała interesu prawnego, o którym mowa w artykule 189 Kodeksu postępowania cywilnego. Nadto Spółdzielnia wskazała, iż nie można wykluczyć możliwości różnicowania opłat wobec nie członków Spółdzielni w związku z wpływami ze sprzedaży lub dochodów Spółdzielni należących do nich nieruchomości. W dalszej części odpowiedzi na pozew

pozwana wskazała również, iż powódka błędnie konstruuje swoje uprawnienie do podważania ważności uchwał z uprawnień, jakie przysługują członkom Spółdzielni. Na rozprawie, która była przeprowadzona 30 maja 2016 roku pełnomocnik powódki cofnął roszczenie alternatywne o uchylenie uchwały i poparł wyłącznie powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały. Do zamknięcia przewodu sądowego stanowiska stron pozostały niezmiennie, Sąd natomiast przeprowadzając postępowanie dowodowe wysłuchał stronę powodową jeszcze przed przeprowadzeniem całego postępowania dowodowego, a następnie dopuścił dowód z zeznań przedstawicielki strony pozwanej. Na podstawie tak zebranego materiału dowodowego oraz dokumentów, które zostały przedłożone do akt sprawy Sąd ustalił niebudzący wątpliwości stan faktyczny, który co do zasady nie był również kwestionowany przez strony, z którego wynika, iż pani J. L. jest właścicielką lokalu mieszkalnego znajdującego się na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.. Do 2008 roku powódka była członkiem pozwanej Spółdzielni, jednakże z uwagi na zaległości finansowe została z listy jej członków wykreślona i do daty wniesienia powództwa ponownie nie została wpisana na listę członków Spółdzielni. W dniu 16 czerwca 2015 roku walne zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. podjęło uchwałę numer (...), w której określono podział nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej i pożytków z nieruchomości za 2014 rok. Została ona przeznaczona na zasilenie eksploatacji oraz funduszu remontowego Spółdzielni. Uchwała przedmiotowa znajduje się na karcie 8 akt sprawy. W dniu 25 czerwca 2015 roku rada nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. podjęła uchwałę numer (...) w sprawie ustalenie stawki funduszu remontowego dla nieczłonków Spółdzielni. Uchwalono w niej nową wysokość stawki funduszu remontowego dla osób niebędących członkami Spółdzielni w wysokości 3,10 złotych miesięcznie. Przedmiotowa uchwała znajduje się na k. 7 akt sprawy. Jednakże z części wstępnej przedmiotowej uchwały wynika, iż do jej podjęcia doszło w związku z podjęciem przez walne zgromadzenie w dniu 16 czerwca 2015 roku uchwały numer 5 dotyczącej zasilenia funduszu remontowego wynikiem finansowym Spółdzielni za 2014 rok kwotą 2.071.278,27 złotych oraz zapisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powołując tu artykuł 4 ustęp 4 w związku z artykułem 5. Wywodząc okoliczności podjęcia uchwały z powyższych przepisów wskazano, iż na radę nadzorczą na podstawie wniosku zarządu dla osób niebędących członkami spółdzielni na dzień 31 grudnia 2014 roku uchwała nową stawkę funduszu remontowego w wysokości 3,10 złotych miesięcznie za metr kwadratowy lokalu i tak jak zostało to określone nowa stawka miała obowiązywać od 1 listopada 2015 roku. Z uzasadnienia przedmiotowej uchwały wynikało, iż zgodnie z zapisem artykułu 4 ustęp 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z artykułem 5, które stanowią, że wynik finansowy podlega podziałowi wyłącznie na członków spółdzielni, w wyniku tego podziału każdemu członkowi przypadło 73,14 złotych na każdy metr kwadratowy powierzchni zajmowanego lokalu. Tak korzystny wynik finansowy spowodowany jest zbyciem w 2014 roku majątku członków w postaci 3 lokali użytkowych i działki numer (...). Jednorazowe obciążenie osób niebędących członkami tak wysoką opłatą byłoby dużym obciążeniem dla wielu użytkowników lokali. W związku z tym rada nadzorcza postanowiła rozłożyć dopłatę na 60 miesięcy. Dopłata ta na 60 miesięcy stanowi kwotę 1,22 złotych za metr kwadratowy, która zostaje pomniejszona o 27 groszy za metr kwadratowy, o którą to kwotę podwyższona została stawka eksploatacyjna. Do czasu podjęcia uchwały numer (...) zarówno członkowie Spółdzielni, jak i osoby niebędące członkami, uiszczaly stałą stawkę 2,15 złotych za metr kwadratowy. Od czasu podjęcia uchwały i daty wprowadzenia jej w życie, czyli 1 listopada 2015 roku, stawka obowiązuje wszystkich w kwocie 3,10 złotych za metr kwadratowy, jednakże członkowie Spółdzielni, jak wynika z cytowanych dokumentów pokryli z góry równowartość kwoty 95 groszy za metr kwadratowy za okres 5 lat przeznaczając część nadwyżki bilansowej na ten cel. Z tego też względu w dalszym ciągu członkowie Spółdzielni płacą stawkę 2,15 złotych przy uwzględnieniu pokrytej części. Powódka o powyższej podwyżce została poinformowana pismem z dnia 22 lipca 2015 roku, które to pismo znajduje się na kartach 9 i 10 akt sprawy. Mając na uwadze tak zebrany stan faktyczny Sąd uznał, iż powództwo, jako bezzasadne należało oddalić. Spór w niniejszej sprawie dotyczył kwestii określenia zasad i rozliczeń powódki w odniesieniu do przepisu artykułu 4 ustęp 4 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. W myśl tego przepisu właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem artykułu 5. Przepis artykułu 5 ustęp 1 stanowi, iż pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki

przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W myśl natomiast ustępu 2 powyższego przepisu pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Powyższe jest potwierdzone również jednoznacznie komentarzami do cytowanego przepisu, w szczególności

(...)

(...)

(...) ... należy tu powołać się na komentarz do artykułu 4 oraz artykułu 5 pod redakcją Romana Dżiczka według stanu prawnego na listopad 2014 roku, z którego wynika, iż zasady podziału nadwyżki bilansowej powstającej w ramach działalności gospodarczej powinny uchwalić walne zgromadzeniem, jak stanowi artykuł 77 paragraf 1 prawa spółdzielczego. W ocenie Sądu w powyższej sytuacji, która ma miejsce w przedmiotowej sprawie ta uchwała została podjęta i wynika to jednoznacznie z treści materiału dowodowego przedłożonego w sprawie. Brak nawet takich zasad nie ogranicza uprawnień walnego zgromadzenia co do sposobu podziału takiej nadwyżki, z tym że zasadniczo należałoby uwzględnić wskazania ustawodawcy z artykułu 5 ustęp 2 cytowanej ustawy. Pożytki, o których mowa w niniejszym przepisie, to między innymi: dochód z komercyjnego wynajmowania przez spółdzielnię lokali użytkowych, wynajmowania i dzierżawy innego mienia spółdzielni oraz sprzedaży lokali budowanych w trybie deweloperskim. Inne przychody mogą wynikać z zarządzania i administrowania nieruchomościami należącymi do osób trzecich, sprzedaży lokali i domów zbędnych w spółdzielni, prowadzenia pośrednictwa w obrocie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi oraz domami jednorodzinnymi, jak również prowadzenia innej działalności gospodarczej pozostającej w związku z celami spółdzielni mieszkaniowej. Mając na uwadze powyżej zacytowane przepisy i komentarze Sąd uznał, iż wbrew twierdzeniom powódki zaskarżona uchwała numer (...) nie narusza jej praw poprzez różnicowanie stawki na fundusz remontowy. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zawiera szczególną regulację dotyczącą przeznaczenia pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej oraz pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej. Tak jak już wskazano stosownie do artykułu 5 ustęp 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych "pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej". W niniejszej sprawie mamy natomiast do czynienia z pożytkami i innymi dochodami z tytułu prowadzonej przez spółdzielnię działalność, co polegało na uzyskaniu dochodu w postaci wynagrodzenia za zbycie lokali użytkowych oraz jednej z działek, która znajdowała w zasobach spółdzielni. Zgodnie więc z artykułem 5 ustęp 2 ustawy "pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, jednakże tylko i wyłącznie w zakresie obciążającym członków spółdzielni, jak również na prowadzenie działalności gospodarczej". Regulacja zawarta w artykule 5 ustęp 1 stanowi przepis bezwzględnie obowiązujący. Regulacja zawarta natomiast w artykule 5 ustęp 2, pozostawiając spółdzielni wybór co do przeznaczenia środków, pozwala na określenie tych zasad w statucie lub w stosownym regulaminie. Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych grupują przychody jako pochodzące od członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osób niebędących członkami spółdzielni, którym takie prawa przysługują, członków spółdzielni będących właścicielami lokali i właścicielami lokali niebędących członkami spółdzielni. Przychody, o których mowa, służą celom z którymi wiąże się obowiązek ich wpłaty, a ewentualna różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię a przychodami z wymienionych opłat zgodnie z artykułem 6 obligatoryjnie "zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji danej nieruchomości w roku następnym". Druga grupa to przychody i inne pożytki z nieruchomości wspólnej i służy wyłącznie pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej przypada właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów. Trzecia, tak jak już wskazano, to przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni, a zatem działalności prowadzonej z wykorzystaniem jej mienia. Te przychody nie są przeznaczone na tą nieruchomość, z której bezpośrednio pochodziły, w związku z którą powstały, ale spółdzielnia może je przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Co do zasady, nie ma więc przeszkód do podjęcia uchwały o

sposobie podziału wyniku finansowego, natomiast sposób tego podziału powinien być weryfikowany przez pryzmat zasad wynikających z artykułu 4, 5 i 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz wynikających z artykułu 18 Prawa spółdzielczego zasady równości praw i obowiązków wynikających z członkostwa w spółdzielni. Na marginesie dodać należy, iż celem ustalenia czy zaskarżona uchwała naruszyła zasady wynikające z Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych konieczne byłoby przeprowadzenie dowodów na okoliczność źródła uzyskania tych środków, w tym badanie czy środki pochodziły z działalności gospodarczej, czy też środki stanowiły sam pożytek z nieruchomości. Mając jednakże na uwadze to, iż powyższe okoliczności stanowiące o podjęciu przedmiotowej uchwały nie były kwestionowane Sąd uznał te okoliczności za przyznane. Dodać należy również i to, że sama uchwała w ocenie Sądu nie narusza w żaden sposób praw osoby niebędącej członkiem spółdzielni, jak również samych zasad współżycia społecznego. Z materiału dowodowego zebranego w sprawie, w szczególności z zeznań przedstawicielki spółdzielni mieszkaniowej, wynikało, iż spółdzielnia cały czas prowadzi działalność w zakresie poprawiania stanu zasobów mieszkaniowych spółdzielni mieszkaniowej, wykonywania ich remontu, a nie dotyczy to wyłącznie lokali, które wchodzi w skład zasobów mieszkaniowych spółdzielni, ale również wszelkich lokali, które znajdują się w budynkach wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych spółdzielni. Tym samym strona powodowa, co do zasady, w ten sam sposób korzysta z prac remontowych, z prac gospodarczych, z ochrony zasobów mieszkaniowych, co pozostałe osoby korzystające z lokali będące członkami spółdzielni mieszkaniowej. W ocenie Sądu gdyby nie sytuacja, która umożliwiła zmniejszenie wysokości funduszu remontowego w stosunku do osób, które są członkami spółdzielni na podstawie uzyskanych dochodów z tytułu zbycia nieruchomości lokalowych, jak i nieruchomości gruntowej, osoby te byłyby obciążone stawką na fundusz remontowy w identycznej wysokości co strona pozwana, a nawet nie tyle byłyby obciążone stawką w identycznej wysokości, co byłyby zobowiązane do wpłat w identycznej wysokości, albowiem, tak jak wynika z materiału dowodowego stawka ta jest taka sama. O powyższym świadczy również uchwała, która została podjęta już w trakcie trwania niniejszego postępowania, jednakże przed zamknięciem przewodu sądowego. Jest to uchwała numer (...) z dnia 20 czerwca 2000 roku, na podstawie której rada nadzorcza w związku z uchwałą walnego zgromadzenia z dnia 16 czerwca 2016 roku podjęła uchwałę o tym, iż członkowie spółdzielni od 1 listopada 2015 roku do 31 października 2020 roku pokrywają odpis na fundusz remontowy w kwocie 3,10 złote za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego miesięcznie. Natomiast w myśl punktu 2 kwota odpisu 3,10 złote jest pokrywana w ten sposób, iż 2,15 złote jest uiszczane przez członków wraz z comiesięcznymi opłatami za lokal, 95 groszy jest natomiast pokrywane z wyniku finansowego spółdzielni za 2014 rok podzielonego uchwałą numer (...) walnego zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Powyższa uchwała obowiązuje, tak jak zostało to w treści określone, do 31 października 2020 roku i nie powoduje zwiększania opłat dla członków poprzez ich podnoszenie. Tym samym wskazać należy, iż jeśli nawet istniały jakieś wątpliwości co do samej treści uchwały, być może uchwała nie była podjęta w sposób... być może treść uchwały nie byłaby czytelna i w pełni jasna dla wszystkich osób, jednakże kolejna uchwała, która została podjęta przez radę nadzorczą spółdzielni, a jednocześnie nie zostało wykazane, aby została w jakikolwiek sposób zaskarżona do czasu jej przedłożenia do akt sprawy i zamknięcia rozprawy, powyższe kwestie w całości wyjaśniła. Jeśli chodzi o koszty procesu Sąd zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej, czyli 180 złotych, albowiem sam pozew wniesiony był jeszcze 2015 roku, w związku z czym do wynagrodzenia pełnomocnika profesjonalnego znajdują zastosowanie jeszcze przepisy dotychczas obowiązujące oraz zasądzić 17 złotych tytułem opłaty od pełno...

(...)