

Sygn. akt I C 885/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Aneta Fiałkowska – Sobczyk

Protokolant: Aneta Łokaj

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa G. N., F. G. i T. G. (1)

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W.

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę nr (...)Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W.;

II. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. na rzecz każdego z powodów G. N., F. G. i T. G. (1) kwoty po 132,30 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt I C 885/11

UZASADNIENIE

Powodowie G. N., F. G. i T. G. (1) w pozwie przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą we W. domagali się uchylenia uchwały nr (...) podjętej przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w dniu 14 czerwca 2011 r. o upoważnieniu Zarządu Spółdzielni do zaciągnięcia kredytu inwestycyjnego w kwocie 700.000 zł dla nieruchomości nr (...) położonej we W. przy ul. (...), z przeznaczeniem na dobudowę balkonów do elewacji budynku. Wnieśli również o zasądzenie od strony pozwanej na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Podnieśli, że zaskarżoną uchwałą Walne Zgromadzenie pozwanej spółdzielni upoważniło zarząd do zaciągnięcia kredytu inwestycyjnego w kwocie 700.000 zł na dobudowę balkonów do elewacji budynku, którego mieszkańcami są między innymi powodowie. Powyższa uchwała jest zdaniem powodów sprzeczna z dobrymi obyczajami oraz ma na celu pokrzywdzenie zarówno powodów jak i innych członków spółdzielni - mieszkańców budynku położonego przy ul. (...).

W pierwszej kolejności powodowie wskazali, że § 128 i nast. statutu Spółdzielni nie wprowadzają w sposób podejmowania uchwał żadnych odrębności ze względu na to, których nieruchomości wchodzących w skład zasobu spółdzielni podejmowana uchwała ma dotyczyć. Ich zdaniem, możliwa jest sytuacja, w której członkowie spółdzielni zamieszkujący konkretny budynek zostaną „przegłosowani” przez pozostałych członków spółdzielni niezamieszkujących tego budynku przy podejmowaniu uchwały dla nich obiektywnie niekorzystnej. Powyższe nie wyklucza jednak ustalenia, że taka uchwała godzi w dobre obyczaje i ma na celu pokrzywdzenie takich członków spółdzielni mimo jej zgodności z przepisami statutu. Z taką właśnie sytuacją - w ocenie powodów - mamy do czynienia w realiach niniejszej sprawy. Na walnym zgromadzeniu spółdzielni Mieszkaniowej (...) w dniu 14 czerwca

2011r. podjęta została uchwała, na mocy której upoważniono zarząd spółdzielni do zaciągnięcia dla zamieszkiwanej przez powodów nieruchomości (budynku) położonej przy ul. (...), kredytu inwestycyjnego w kwocie 700.000 zł na dobudowę balkonów do elewacji budynku, pomimo tego, że zdecydowana większość mieszkańców tego budynku nie zgadza się na taką inwestycję, co dotyczy co najmniej 40 z 69 mieszkańców tej nieruchomości. Dobudowa balkonów do nieruchomości położonej przy ul. (...)nie tylko nie leży w interesie powodów i zdecydowanej większości jej mieszkańców, lecz wręcz jest z nim sprzeczna. Działania, do których zmierza zarząd pozwanej spółdzielni będą łączyły się dla mieszkańców przedmiotowego budynku nie tylko ze znacznymi utrudnieniami w korzystaniu z ich mieszkań, a związanymi z hałasem, zabrudzeniem i obecnością robotników, a prawdopodobnie również koniecznością udostępnienia mieszkań, lecz również - a może i przede wszystkim - z konsekwencjami natury finansowej. Jak bowiem wynika z przeprowadzonej wśród mieszkańców ankiety i uzyskanych od zarządu pozwanej spółdzielni informacji, każdy z mieszkańców zostanie obciążony kosztami planowanej inwestycji, przy czym kwota ta będzie się wahała w granicach 8.000 - 12.500 zł netto. Tymczasem mieszkańcy bloku przy ul. (...)to w większości ludzie w podeszłym wieku - emeryci i renciści, którzy z trudem znajdują środki finansowe na codzienną egzystencję, wyżywienie, niezbędne opłaty i lekarstwa. Zmuszenie ich do ponoszenia wieloletnich kosztów związanych z przyszłym obciążeniem kredytowym - i to przez mieszkańców innych nieruchomości wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego spółdzielni - sprzeczne jest z dobrymi obyczajami i rażąco krzywdzące.

Ze względu na powyższe okoliczności powodowie twierdzili, że zaskarżona uchwała narusza dobre obyczaje i jest dla nich krzywdząca, co jest podstawą jej uchylecia. Zdaniem powodów, decydowanie przez większość członków spółdzielni o kwestiach, które ich bezpośrednio nie dotyczą, a które narażają przegłosowanych członków na znaczny uszczerbek finansowy i ingerencję w ich prywatność - i to wbrew ich jednoznacznemu sprzeciwowi - z całą pewnością jest sprzeczna z dobrymi obyczajami.. Ponadto, zaskarżona uchwała jest dla powodów krzywdząca i to zarówno pod względem finansowym (konieczność poniesienia wysokich kosztów dobudowy balkonów) jak i osobistym (utrudnione korzystanie z mieszkania, naruszenie miru domowego, hałas i zabrudzenie).

Niezależnie powyższego, powodowie podnieśli, że według ich wiedzy, niektóre z mieszkań są już przedmiotem odrębnej własności lokalu. Tym samym właściciele tych lokali także powinni wypowiedzieć się na temat tego, czy życzą sobie planowanej przez zarząd inwestycji, która w sposób oczywisty będzie ingerowała w przedmiot ich własności. Według wiadomości posiadanych przez powodów właściciele tych wyodrębnionych lokali są tej inwestycji zdecydowanie przeciwni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. w odpowiedzi na pozew z dnia 15 września 2011r. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k. 103-111).

Strona pozwana zarzuciła, że bezpodstawne są twierdzenia powodów odnośnie tego, iż zaskarżona uchwała godzi w dobre obyczaje, ponieważ zdecydowana większość mieszkańców nieruchomości przy ul. (...) nie zgadza się na dobudowę balkonów. Taki argument mógłby być podstawą do rozważań, czy skarżona uchwała Walnego Zgromadzenia nie narusza dobrych obyczajów, ale tylko w sytuacji, gdyby doszło do jej podjęcia wbrew woli zdecydowanej większości mieszkańców nieruchomości, której ta uchwała dotyczy (tj. bloku przy ul. (...)), a przy tym taka wola tych mieszkańców zostałaby wyrażona bądź przed Walnym Zgromadzeniem, bądź najpóźniej w dniu podejmowania uchwały przez Walne Zgromadzenie. Nie ulega bowiem wątpliwości, że podstawą oceny tego, czy doszło do naruszenia dobrych obyczajów z punktu widzenia art. 42 § 3 prawa spółdzielczego mogą być jedynie okoliczności istniejące w momencie podejmowania uchwały. Tymczasem w budynku przy ul. (...) znajduje się 69 lokali, a więc i tyleż (co najmniej) osób uprawnionych do głosowania na Walnym Zgromadzeniu, a w każdym razie do wyrażania zgody/braku zgody na dobudowę balkonów. Osoby te mogły brać udział w Walnym Zgromadzeniu (podzielonym na zebrania częściowe) w części czwartej obejmującej Osiedle (...), która to część obradowała w dniu 14 czerwca 2011 r. Jak wynika z listy osób, którym wydano mandaty na tę część WZ, spośród 2220 osób uprawnionych do głosowania na tym zebraniu cząstkowym stanęły się 92 osoby, z czego 15 osób to osoby posiadające lokale mieszkalne przy ul. (...) Zakładając nawet, że te wszystkie 15 osób głosowało przeciwko uchwale, to trudno twierdzić zasadnie, że większość mieszkańców bloku przy ul. (...) była przeciwna dobudowie balkonów. Podnieść należy i to, że także na

tej części WZ jaka obejmowała członków Osiedla (...) (w ramach którego znajduje się nieruchomości przy ul. (...)) wynik głosowania za uchwałą o zaciągnięciu kredytu na dobudowę balkonów ułożył się w proporcji: 47 głosów za - 33 przeciw. Ten wynik wskazuje, że nawet w ramach zebrania cząstkowego większość stanowiły osoby nie sprzeciwiające się dobudowie balkonów. Twierdząc, że większość z 69 osób uprawnionych do lokali przy ul. (...) nie wyraża zgody na dobudowę balkonów, powodowie przedkładają w pozwie "dokument" w postaci "Listy mieszkańców przeciwnych budowie balkonów i zaciągnięciu kredytu". Jednakże na tej liście znajduje się tylko 27 osób. Jakkolwiek lista ta nie zawiera daty jej sporządzenia, to jednak nie ma wątpliwości, że została sporządzona już po zakończeniu Walnego Zgromadzenia, na którym podjęto kwestionowaną uchwałę. Z kolei na innym załączonym do pozwu dokumencie z dnia 20 czerwca 2011 r. oznaczonym jako "Zgoda mieszkańców na skierowanie pozwu w celu unieważnienia uchwały dotyczącej obciążenia nas kredytem na dobudowanie balkonów" widnieją podpisy 40 osób z budynku przy ul. (...). Strona pozwana zarzuciła, że obie te listy powstały po zakończeniu Walnego Zgromadzenia, na którym podjęto zaskarżoną uchwałę, przy czym, według informacji, jakie dotarły do Zarządu pozwanej, przy sporządzaniu listy 40 osób miały miejsce przypadki wywierania nacisku na mieszkańców bloku. Ma to znaczenie dla oceny zasadności podniesionego przez powodów zarzutu, iż wobec braku zgody większości mieszkańców na dobudowę balkonów, podjęta uchwała WZ narusza dobre obyczaje, a to dlatego, że podstawą takiego zarzutu nie mogą być w świetle art. 42 § 3 Prawa Spółdzielczego okoliczności, jakie zaistniały po podjęciu uchwały WZ. Brak jest natomiast dowodów (ani nawet samych twierdzeń powodów) wskazujących na to, by większość z 69 uprawnionych mieszkańców bloku przy ul. (...) wyraziła swój sprzeciw wobec zamierzonej inwestycji dobudowy balkonów i/lub zaciągnięcia kredytu na sfinansowanie dobudowy, czy to na etapie poprzedzającym Walne Zgromadzenie, czy to w trakcie obradowania na zebraniach cząstkowych.

Zdaniem strony pozwanej, bezpodstawny jest także zarzut powodów, którzy twierdzą, że uchwała stanowi pokrzywdzenie tych członków Spółdzielni, którzy nie godzą się na dobudowę balkonów. Faktem jest, że ewentualna dobudowa balkonów - jeśli do niej dojdzie i tam, gdzie do niej dojdzie - będzie rodziła konieczność znoszenia pewnych uciążliwości, ale takie znoszenie jest niejako w naturalny sposób wpisane w mieszkanie w budynku wielorodzinnym. Po drugie, nawet doszło do dobudowania balkonu do konkretnego mieszkania, to niewątpliwie polepszy się komfort mieszkańców. Dobudowa taka zwiększy wartość rynkową mieszkania i to zapewne w wyższym stopniu niż koszt budowy. A gdy chodzi o osoby o niskich dochodach, które zdaniem powodów nie są w stanie sfinansować tego przedsięwzięcia, to wobec nich Zarząd skłonny jest szukać takiego sposobu finansowania, który będą w stanie "udźwignąć".

Ponadto, strona pozwana podniosła, że aby mogła - w warunkach wiążących spółdzielnię mieszkaniową - nastąpić rzeczywista realizacja dobudowy balkonów do mieszkania każdego z członków z bloku przy ul. (...), powinno zostać spełnione szereg innych warunków prawnych. Spółdzielnia mogłaby bowiem realizować tę inwestycję tylko na mocy indywidualnych umów z osobami uprawnionymi do lokali - bez względu na posiadany tytuł do lokalu oraz bez względu na to, czy uprawnieni są, czy też nie są członkami Spółdzielni. Forma umowy musi być więc zastosowana także wówczas, gdy uprawnionym jest członek Spółdzielni i nie może być w żaden sposób zastąpiona uchwałą zmuszającą go do znoszenia (i finansowania) takiej inwestycji. Zresztą taka uchwała o podjęciu inwestycji w postaci dobudowy balkonów nie została podjęta przez Walne Zgromadzenie. Zarząd nie wnioskował o jej podjęcie, mając świadomość, że prawnie byłaby ona niedopuszczalna.

Z zaskarżonej uchwały nie da się wywieść samoistnego "prawa" Zarządu do realizowania inwestycji w postaci dobudowy balkonów, tj. możliwości samodzielnego działania Zarządu bez porozumienia się (zgody) z każdą z osób mającą uprawnienie do lokalu w bloku przy ul. (...). Co więcej, ta uchwała nie nakładała także żadnych obowiązków ani na powodów, ani na inne osoby z przedmiotowego bloku. Dawała jedynie Zarządowi formalny tytuł prawny do podjęcia działań otwierających możliwość pertraktacji z bankami w zakresie możliwości i warunków uzyskania kredytu dla sfinansowania zamierzonej inwestycji (kwota kredytu, oprocentowanie, okres spłaty, zabezpieczenie). Banki bowiem, kierując się art. 38 § 1 pkt 7 Prawa Spółdzielczego, jako warunek rozpatrywania wniosku kredytowego pochodzącego od spółdzielni żądają przedstawienia stosownej uchwały walnego zgromadzenia upoważniającej

zarząd do zaciągnięcia kredytu. Negocjacje prowadzone przez zarząd doprowadziły do zaprojektowania z Bankiem (...) (...)W.dość korzystnych warunków spłaty kredytu i żądanych zabezpieczeń.

Strona pozwana podniosła również, że z inicjatywą dobudowy balkonów wystąpili mieszkańcy różnych bloków należących do Spółdzielni. Po rozeznaniu technicznej i finansowej strony przedsięwzięcia, Zarząd uwzględnił tę inicjatywę mieszkańców, wprowadzając do Kierunków rozwoju działalności SM (...) na lata 2011-2020, które zostały przyjęte przez Walne Zgromadzenie uchwałą z dnia 14 czerwca 2011 r. Uchwała ta nie została zaskarżona ani przez powodów, ani przez żadnego innego członka Spółdzielni, co w jakimś stopniu stanowi dowód tego, iż członkowie akceptują działania Zarządu zmierzające do dobudowy balkonów. Działania realizacyjne w tym zakresie Zarząd oparł na dwóch podstawowych zasadach, a to że (1) dobudowa balkonu do konkretnego mieszkania wymaga indywidualnej zgody osoby uprawnionej do danego lokalu oraz (2) finansowanie dobudowy przez uprawnionego do lokalu, za "pośrednictwem" zaakceptowanego przez mieszkańca kredytu (i warunków spłaty), który zaciągnie Spółdzielnia na dobudowę. Pierwszym etapem realizacji Zarząd zamierzał objąć dwa bloki, a mianowicie blok przy ul. (...) oraz blok przy ul. (...). By kontynuować prace nad urzeczywistnieniem tego etapu, Zarząd musiał mieć przede wszystkim pewność co do tego, że bank udzieli Spółdzielni kredytu na sfinansowanie dobudowy. Stąd też pod obrady czerwcowego Walnego Zgromadzenia Zarząd poddał uchwały o zaciągnięciu kredytu, a to uchwałę o kredycie dla nieruchomości przy ul. (...) (uchwała nr (...)) oraz uchwałę dla nieruchomości przy ul. (...) (uchwała nr (...)), które nie została przez nikogo zaskarżona. Zasady, na jakich Spółdzielnia będzie mogła realizować dobudowę balkonów (a więc m.in. konieczność indywidualnej zgody, zgody na sposób finansowania inwestycji), Zarząd przedstawiał członkom na Walnym Zgromadzeniu - na poszczególnych zebraniach częściowych. Wyraźnie podkreślano wówczas, że jeśli ktoś nie będzie chciał balkonu, to nie powstanie taka zabudowa, a uchwała o zaciągnięciu kredytu „jest tylko wstępem, przepustką pierwszym etapem, aby możliwe było wykorzystanie kredytu na cel określony w uchwale”. Także po zebraniu Zarząd wyjaśniał tę kwestię w piśmie, które skierował do wszystkich mieszkańców bloku przy ul. (...). Co więcej, informacje o warunkach realizacji inwestycji takiej dobudowy zostały zawarte w ankiecie skierowanej do mieszkańców bloków przy ul. (...). Wynikało z niej, że zainteresowany winien wypowiedzieć się, czy wyraża zgodę na dobudowę.

Podniesiona wyżej okoliczność, a to że dobudowa balkonu do konkretnego lokalu może nastąpić dopiero po uzyskaniu indywidualnej zgody uprawnionego do tego lokalu, wyklucza możliwość kwalifikowania zaskarżonej uchwały jako uchwały naruszającej dobre obyczaje czy też uchwały mającej na celu pokrzywdzenie tych członków, którzy są przeciwni dobudowie balkonów, i to bez względu na to, jak szeroko ujmować te pojęcia zawarte w art. 42 § 3 Prawa Spółdzielczego.

Strona pozwana zarzuciła w końcu, że zaskarżona uchwała nie godzi w dobre obyczaje, ani nie stanowi pokrzywdzenia powodów także z tego względu, że w istocie rzeczy nie nakłada ani na powodów, ani na jakiegokolwiek innego członka Spółdzielni, żadnych bezpośrednich obowiązków (zobowiązań). Jest to bowiem tzw. uchwała kierunkowa, która ze swej istoty ani nie zmniejsza praw, ani nie zwiększa obowiązków członków.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. powstała w wyniku podziału (...) Spółdzielni Mieszkaniowej i obejmuje osiedla: Osiedle (...), Osiedle (...), Osiedle (...), Osiedle (...).

(okoliczności bezsporne);

G. N., F. G. i T. G. (1) są członkami pozwanej spółdzielni i mieszkają w budynku położonym na nieruchomości przy ul. (...), wchodzącej w skład Osiedla (...). W budynku tym zamieszkuje 69 członków spółdzielni.

(okoliczność bezsporna);

Zgodnie ze Statutem Spółdzielni, Walne Zgromadzenie, jako najwyższy organ Spółdzielni (§ 128) odbywa się w częściach określonych przez Radę Nadzorczą (§ 129).

Uchwały podejmowane są zasadniczo większością głosów, po odbyciu wszystkich części i obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organy (§ 140 i § 142). Zarząd Spółdzielni w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały dotyczącej indywidualnych praw członka zawiadamia go o jej treści (§ 143).

(dowód: tekst jednolity Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...), k.23,25);

W 2011r. pozwana spółdzielnia zdecydowała o realizacji inwestycji, polegającej na dobudowaniu balkonów do niektórych budynków, w tym w budynku, w którym mieszkają powodowie.

Na zebraniu mieszkańców, jakie odbyło się w tej sprawie w kwietniu 2011r. przedstawiono koncepcję inwestycji i zaprezentowano wizualizację budynków z balkonami. W spotkaniu z mieszkańcami uczestniczył przedstawiciel spółki, która złożyła spółdzielni ofertę wykonania dobudowy balkonów w kilku wariantach (otwartych lub oszklonych). Zarówno na tym zebraniu, jak i w okresie późniejszym, mieszkańcy otrzymywali od spółdzielni ankiety. Inwestycja ta miała być uwzględniona w kierunkach rozwoju działalności Spółdzielni na lata 2011-2020. Spółdzielnia rozważała trzy warianty finansowania inwestycji: z środków pochodzących z kredytu udzielonego przez bank, z wpłat własnych mieszkańców (jednorazowo lub w kilku ratach) lub przez spłatę kosztów inwestycji przez mieszkańców bezpośrednio na rzecz wykonawcy. Warunkiem przystąpienia do realizacji inwestycji miała być zgoda mieszkańców na dobudowanie balkonów, co najmniej w ramach jednego pionu w budynku.

Część mieszkańców w ankietach udostępnianych przez spółdzielnię sprzeciwiła się realizowaniu inwestycji. Niektórzy spośród nich uzależniali zgodę od spełnienia dodatkowych warunków finansowych i technicznych.

(dowody: zeznania świadków: T. B., M. C., J. D., E. D., S. D., A. D., W. D. (1), W. G., P. G., A. G., T. G. (2), J. H., A. J., F. K., M. K., J. M., B. O., M. Z., Z. R., Z. S., B. T., A. W., K. W., T. Z., D. Ż. – protokół elektroniczny rozprawy w dniu 17.05.2012r.

zeznania świadków: J. G., A. Ł. – protokół elektroniczny rozprawy w dniu 27.09.2012r.

zeznania świadka W. T., protokół elektroniczny rozprawy w dniu 29.01.2013r.

przesłuchanie powodów, protokół elektroniczny rozprawy w dniu 21.05.2013r.

zeznania J. Ś. za stronę pozwaną, protokół elektroniczny rozprawy w dniu 21.05.2013r.

ankieta dotycząca dobudowy balkonów, k.58

harmonogram inwestycji z wizualizacją, k.60);

Po spotkaniu z mieszkańcami zostało zwołane Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W., w trakcie którego miały być omawiane kwestie związane z podjęciem uchwał w przedmiocie kierunków rozwoju spółdzielni w latach 2011-2020 oraz zaciągnięcia kredytu na dobudowę balkonów. Jeden z lokatorów chciał uzyskać informację w Spółdzielni odnośnie wyników ankiet zbieranych wśród mieszkańców. Ponieważ nie udzielono mu informacji w tym zakresie, samodzielnie uzyskiwał on informacje od mieszkańców o tym, czy zgadzają się na dobudowanie balkonów w budynku przy ul. (...).

(dowody: zeznania świadka W. D. (1), protokół elektroniczny rozprawy w dniu 17.05.2012r., 00:22:50 i dalej

zeznania świadka A. J., protokół elektroniczny rozprawy w dniu 17.05.2012r., 00:41:42 i dalej);

W dniu 14 czerwca 2011r. we W. odbyło się zebranie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Porządkiem obrad objęta była także kwestia podjęcia uchwał w sprawach kierunków rozwoju działalności Spółdzielni na lata 2011-2020 oraz zaciągnięcia kredytu na dobudowę balkonów w budynku przy ul. (...) oraz przy ul. (...).

W dokumencie „Kierunki rozwoju działalności Spółdzielni na lata 2011-2020”, które Zarząd Spółdzielni przedłożył Walnemu Zgromadzeniu, po akceptacji przez Radę Nadzorczą, z wnioskiem o ich przyjęcie i uchwalenie, określono, że rewitalizacja poszczególnych rejonów spółdzielni obejmować będzie także zmiany funkcjonalności istniejących budynków wynikające z potrzeb bądź woli mieszkańców, np. dobudowę balkonów i inne wskazane inwestycje. Walne Zgromadzenie Spółdzielni w uchwale nr (...) przyjęło przedstawione przez Zarząd kierunki rozwoju spółdzielni. Za przyjęciem tej uchwały głosowało 205 osób (w tym 69 osób na części w dniu 14 czerwca 2011r.), a trzy osoby były przeciwne (w tym dwie osoby na części w dniu 14 czerwca 2011r.)

W podjętej uchwale nr (...)Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w oparciu o § 136 pkt 7 Statutu Spółdzielni upoważniło Zarząd Spółdzielni do zaciągnięcia kredytu inwestycyjnego w kwocie 700.000 zł dla nieruchomości nr (...), położonej przy ul. (...)we W., na dobudowę balkonów do elewacji budynku.

Walne Zgromadzenia w sprawie tej uchwały odbyło się w częściach obejmujących poszczególne osiedla w dniach: 2, 6, 8, 13 i 14 czerwca 2011r. Za przyjęciem uchwały głosowało ogółem 205 osób, przeciwnych było 50 osób. W toku części Walnego Zgromadzenia w dniu 14 czerwca 2011r. za przyjęciem uchwały głosowało 47 osób, przeciwne były 33 osoby.

(dowody: protokół nr (...) z 14.06.2011r., k.33-52

wynik głosowania, k.59

zestawienie wyników głosowania, k.89);

Walne Zgromadzenie, na którym podejmowano powyższe uchwały miało gwałtowny przebieg. Niektórzy z uczestników domagali się od zarządu wykreślenia z porządku obrad uchwały dotyczącej kredytu na dobudowę balkonów. W dyskusji, jaka miała miejsce w sprawie podjęcia uchwał na zaciągnięcie kredytów brali udział także F. G. i G. N.. Większość osób, które wcześniej sprzeciwiały się dobudowie balkonów nie była obecna na Walnym Zgromadzeniu.

(dowód: zeznania świadka M. R., protokół elektroniczny rozprawy w dniu 17.05.2012r., 01:28:28

przesłuchanie powodów, protokół elektroniczny rozprawy w dniu 21.05.2013r.

zeznania J. Ś. za stronę pozwaną, protokół elektroniczny rozprawy w dniu 21.05.2013r.

wyciąg ze stenogramu Walnego Zgromadzenia, k.95-97);

W piśmie z dnia 26 lipca 2011r. Zarząd Spółdzielni poinformował F. G., że 23 mieszkańców budynku przy ul. (...) wyraziło chęć dobudowy balkonów do swoich mieszkań. W piśmie tym wskazano, że zgoda Walnego Zgromadzenia na zaciągnięcie kredytu na dobudowę balkonów do elewacji budynku przy ul. (...) pozwoliła na ustalenie z bankiem szczegółów konstrukcji umowy kredytowej, w tym co do okresu spłaty i wartości przypadającej na dany balkon części kredytu do spłaty (która miała być ustalana indywidualnie). Spłata części kredytu przez mieszkańców miała mieć formę opłat na celowy fundusz remontowy – balkony. Warunkiem udzielenia kredytu miała być zgoda wszystkich mieszkańców z danego pionu. Dalsze informacje decydujące o kontynuacji bądź zarzuceniu inicjatywy dobudowy balkonów miały być przedstawione „w najbliższym czasie”.

(dowód: pismo z 26.07.2011r., k.98);

W dniu 20 czerwca 2011r. czterdziestu mieszkańców budynku przy ul. (...) wyraziło zgodę na skierowanie przez powodów pozwu do sądu w celu unieważnienia uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 14 czerwca 2011r. dotyczącej obciążenia ich kredytem na dobudowanie balkonów do wyżej wskazanego budynku.

(dowód: pismo z dnia 20.06.2011r., k.56);

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jako zasadne należało uwzględnić w całości.

Powodowie domagali się w niniejszej sprawie uchylenia uchwały Walnego Zgromadzenia pozwanej spółdzielni, numer (...), podjętej w dniu 14 czerwca 2011r. w sprawie upoważnienia zarządu spółdzielni do zaciągnięcia kredytu inwestycyjnego w kwocie 700.000 zł dla nieruchomości położonej przy ul. (...), z przeznaczeniem na dobudowę balkonów do elewacji budynku. Roszczenie oparli na twierdzeniu, że uchwała jest sprzeczna z dobrymi obyczajami i ma na celu pokrzywdzenie zarówno powodów, jak i innych członków spółdzielni.

Na wstępie należy wyraźnie podkreślić, że przedmiotem niniejszej sprawy była jedynie kwestia oceny zaskarżonej uchwały w kontekście podniesionych twierdzeń uzasadniających żądanie jej uchylenia. Tym samym, ocenie z punktu widzenia sprzeczności z dobrymi obyczajami i ewentualnego pokrzywdzenia powodów, mogła zostać poddana jedynie kwestia upoważnienia zarządu do zaciągnięcia kredytu inwestycyjnego przeznaczonego na realizację inwestycji, która między stronami stanowi zarzewie konfliktu. Natomiast sama ocena celowości inwestycji, polegającej na dobudowaniu balkonów do budynku, w którym mieszkają powodowie – a na tym zdawały się skupiać strony w pismach procesach – nie miała dla rozstrzygnięcia sprawy istotnego znaczenia, jako nie będąca przedmiotem uchwały, której dotyczy żądanie. Niemniej jednak, pewne okoliczności dotyczące planowanej inwestycji, musiały zostać ustalone w toku postępowania dowodowego, skoro stanowiły one szersze tło sporu, jaki powstał między stronami co do tej kwestii. Poza tym, okoliczności te stanowiły niejako genezę podjęcia zaskarżonej uchwały, co miało znaczenie dla oceny słuszności zarzutów podnoszonych przez powodów na uzasadnienie podstaw jej uchylenia. Powodowie twierdzili bowiem, że pozwana spółdzielnia podjęła zaskarżoną uchwałę pomimo wiedzy co do tego, część mieszkańców sprzeciwia się dobudowie balkonów.

Stan faktyczny sprawy będący podstawą rozstrzygnięcia został ustalony na podstawie podanych wyżej dokumentów dołączonych przez strony do pozwu i odpowiedzi na pozew, których prawdziwości żadna ze stron nie zaprzeczyła. Ponadto, okoliczności dotyczące sprzeciwu części mieszkańców wobec realizowania inwestycji polegającej na dobudowie balkonów do budynku przy ul. (...)we W., Sąd ustalił na podstawie dowodu z zeznań świadków wnioskowanych przez powodów, a przesłuchiwanym na rozprawach w dniach: 17 maja 2012r., 27 września 2012r. i 29 stycznia 2013r. W ocenie Sądu z zeznań świadków w sposób konsekwentny i logiczny wynika to, że już od momentu podjęcia inicjatywy spółdzielni w przedmiocie dobudowy balkonów, a więc już w pierwszej połowie 2011r. część mieszkańców sprzeciwiała się takiej inwestycji, twierdząc, że balkony nie są im potrzebne. Jest to logiczne, jeśli zważyć zwłaszcza na fakt, że część z nich posiadała już loggie przylegające do ich lokali. Formą wyrażenia sprzeciwu była wówczas odpowiedź na ankietę skierowaną przez spółdzielnię w tej sprawie do lokatorów. W ocenie Sądu, nie było wiarygodne jedynie to, że lista podpisów, która została dołączona do pozwu (k. 53) została sporządzona przed odbyciem Walnego Zgromadzenia, na którym podjęto zaskarżoną uchwałę. Skoro bowiem, w treści pisma, pod którym mieszkańcy składali podpisu wyrażając sprzeciw, powoływano się już na konkretną uchwałę Nr (...), to nie mogło one zostać sporządzone przed jej podjęciem. Większość przesłuchiwanym w sprawie świadków zeznawała ogólnie, że w sprawie dobudowy balkonów „krążyły różne pisma” i nie byli oni w stanie wskazać, kiedy dokładnie podpisywali listę dołączoną do pozwu. Niemniej jednak, okoliczność ta i tak pozostaje bez wpływu na ocenę wiarygodności świadków w pozostałym zakresie, a mianowicie co do tego, że jeszcze przed terminem Walnego Zgromadzenia były zbierane podpisy wyrażające sprzeciw. Zeznania takiej treści złożył chociażby świadek W. D. (2)(protokół elektroniczny rozprawy z dnia 17 maja 2012r., 00:22:50), a przede wszystkim świadek A. J.(tamże, 00:41:42). Zeznał on, że po wypełnieniu przez mieszkańców ankiet wysłanych przez spółdzielnię w sprawie dobudowy balkonów, nie był w stanie uzyskać informacji odnośnie tego, ile osób sprzeciwilo się realizowaniu inwestycji. Następnie dowiedział się, że na Walnym Zgromadzeniu w dniu 14 czerwca 2011r. podejmowana będzie uchwała w sprawie upoważnienia zarządu do zaciągnięcia kredytu na realizowanie inwestycji. W tej sytuacji postanowił sporządzić własną listę, zbierając podpisy od poszczególnych mieszkańców. Bez względu zatem na to, kiedy sporządzono społeczną listę podpisów popierających sprzeciw, jaka została dołączona do pozwu (k. 53), pewne formy sprzeciwu wyrażanego przez mieszkańców miały miejsce przed Walnym Zgromadzeniem, o czym zeznawali świadkowie wskazani w części faktycznej uzasadnienia.

Innego rodzaju kwestią jest to, że dopiero na Walnym Zgromadzeniu obecni członkowie mieszkający w budynku przy ul. (...) informowali zarząd o tym, że mieszkańcy sprzeciwiają się inwestycji, nie okazując zresztą list z podpisami.

W ocenie Sądu, mała wartość dowodową miały zaś zeznania świadka H. J., która nie była obecna na Walnym Zgromadzeniu w dniu 14 czerwca 2011r.. Tym samym, wbrew twierdzeniu strony pozwanej, nie mogła mieć wiedzy odnośnie informowania przez spółdzielnię o sposobie i trybie realizowania inwestycji, jak również o tym, że mieszkańcy, którzy wyrażali w tej sprawie sprzeciw byli w jakikolwiek sposób poddawani naciskowi. Okoliczności dotyczące przebiegu Walnego Zgromadzenia zostały natomiast ustalone głównie na podstawie zeznań M. R. (pełniącej wówczas funkcję sekretarza), która jednak nie miała wiedzy co do sposobu sporządzania społecznych list sprzeciwu.

Ponadto, okoliczności dotyczące decyzji o dobudowie balkonów i podejmowanych związku z tym czynnościach oraz o wzajemnych kontaktach między stronami w tym zakresie i współpracy z mieszkańcami, Sąd ustalił na podstawie dowodu z przesłuchania powodów w charakterze strony (art. 299 kpc.) oraz na podstawie zeznań J. Ś. – Prezesa Zarządu pozwanej spółdzielni, przesłuchiwanego za stronę pozwaną w trybie art. 300 § 1 kpc.

Na rozprawie w dniu 29 stycznia 2013r. (zob. protokół skrócony, k.302) Sąd pominął natomiast dowód z przesłuchania świadków: A. K., A. Z., I. J., J. B., wobec cofnięcia przez strony wniosków dowodowych w tym zakresie (zob. oświadczenie pełnomocnika powodów na rozprawie w dniu 27 września 2012r. – protokół elektroniczny 00:18:20, pismo powodów z dnia 1 października 2012r., k.280, pismo strony pozwanej z dnia 4 października 2012r., k.291).

Mając na uwadze przedstawiony wyżej stan faktyczny ustalony w toku postępowania dowodowego w sprawie, Sąd doszedł do przekonania, że powództwo jest uzasadnione z tego względu, że zaskarżona uchwała ma na celu pokrzywdzenie powodów jako członków pozwanej spółdzielni, z podanych niżej przyczyn.

Zgodnie z art. 42 § 3 ustawy z 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, ze zm.) w zw. z art. 1 ust. 7 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, ze zm.), uchwała walnego zgromadzenia sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu. Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia, jakie może złożyć każdy członek spółdzielni, powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia (§ 4 i 6).

Powodowie, którzy wnieśli pozew w niniejszej sprawie w dniu 26 lipca 2011r. (data nadania w urzędzie pocztowym, koperta k.61), zachowali sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały podjętej na Walnym Zgromadzeniu w dniu 14 czerwca 2011r.

Mając na uwadze zarzuty podniesione przeciwko uchwale przez powodów Sąd zważył w pierwszej kolejności, że pojęcie „pokrzywdzenie członka spółdzielni” należy wiązać z interesem członka spółdzielni. Interes członka spółdzielni to istotna sprawa, która wiąże się z pożytkiem, korzyścią członka przy czym nie może on być subiektywny w tym znaczeniu, że zależny jedynie od oceny członka spółdzielni, ów istotny interes członka spółdzielni musi być rozważany na tle interesów Spółdzielni, te zaś powinny być pochodną interesów innych członków Spółdzielni. Nie oznacza to jednak jeszcze, że szczególnej ochrony powinny doznać interesy większości. Wartością, którą w takiej sytuacji należy rozważać jest konieczność wyważenia istotnych interesów członka spółdzielni na tle interesów Spółdzielni. Działalność spółdzielni, to podejmowanie solidarnych decyzji w interesie wszystkich członków. Dla tej działalności wszelkie partykularne interesy powinny być odrzucone.

Jak wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego, podjęcie zaskarżonej uchwały było elementem czynności dokonywanych w ramach planowanej inwestycji polegającej na dobudowie balkonów do budynku, w którym mieszkają powodowie. Już na etapie decyzji o tej inwestycji ujawniły się sprzeczne interesy mieszkańców – w tym będących członkami spółdzielni – odnośnie indywidualnych decyzji w przedmiocie zgody na dobudowanie balkonów.

Część mieszkańców – z różnych względów – sprzeciwiała się bowiem takiej inwestycji co do zasady. Przy czym, zdaniem Sądu ich interes należy uznać za słuszny. Trudno bowiem oczekiwać zgody na dobudowanie balkonu w sytuacji, gdy określone osoby posiadają już loggię przylegającą do ich mieszkania, lub z różnych subiektywnych względów, zajmując przez wiele lat lokal bez balkonu, nie chcą zmieniać tego stanu rzeczy. Należy w tym kontekście zrozumieć te racje, które wynikają z obawy przed możliwością ponoszenia dodatkowych kosztów wynikającej z tej nieakceptowanej przez nich decyzji. Istotne jest to, co wielokrotnie akcentowała strona pozwana, że przystąpienie do realizacji inwestycji (a zatem potrzeba jej finansowania z konkretnego źródła) było uzależnione od zgody wszystkich mieszkańców, zamieszkujących co najmniej jedno pion danego budynku (pomijając kwestie natury funkcjonalnej i estetycznej). Sama zaś realizacja inwestycji w zamyśle władz spółdzielni mogła być potencjalnie finansowana z trzech możliwych źródeł, przy czym uzyskanie kredytu z banku miało być jedną z rozpatrywanych możliwości. Konkretnie zaś kroki i decyzje miały być podjęte dopiero po uzyskaniu zgody mieszkańców i wyborze przez nich określonego wariantu dobudowanego balkonu i źródła inwestycji. Spółdzielnia już po pierwszym spotkaniu z mieszkańcami (przy udziale przedstawiciela wykonawcy, który złożył ofertę) oraz na podstawie wyników przeprowadzonej ankiety, zdawała sobie (a przynajmniej powinna była zdawać) sprawę z tego, że wśród członków spółdzielni zamieszkujących w budynku przy ul. (...) brak jest jednoznacznej zgody na dobudowanie balkonów. Zdaniem Sądu, zupełnie niezrozumiałe jest w tym kontekście, podejmowanie już na tym etapie uchwały w przedmiocie upoważnienia zarządu do zaciągnięcia kredytu. Jak wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego, inwestycja była bowiem dopiero na etapie konsultacji, nie zdecydowano jeszcze o wyborze konkretnego wariantu finansowania, a brak było gwarancji, że mieszkańcy wyrażą zgodę na dobudowanie balkonów w takiej liczbie, która umożliwi w ogóle przystąpienie do realizacji tego projektu. Zdaniem Sądu, treść uchwały jest jednoznaczna i wynika z niej, że na tej podstawie zarząd może uzyskać kredyt bankowych w kwocie 700.000 zł w celu wykonania inwestycji będącej dopiero na etapie wstępnego projektowania. Wbrew temu co zeznał Prezes Zarządu pozwanej spółdzielni, z treści uchwały nie sposób wywodzić stwierdzenia co do jej jedynie programowego charakteru. Jeśli zatem Walne Zgromadzenie miałyby wyrażać w formie uchwały jedynie wstępną, programową uchwałę co do tej planowanej inwestycji, to treść uchwały wyrażającej taką właśnie wolę członków spółdzielni miałyby intencyjny jedynie wydzźwięk. Takie właśnie oświadczenia o charakterze programowym, w obrocie gospodarczym przybierają postać listów intencyjnych, w których pewne podmioty gospodarcze potwierdzają wolę współpracy, określając jednocześnie ramy – w tym także finansowe – w których współpraca ta będzie realizowana w przyszłości. Tymczasem – pomimo nie dokonania jeszcze wyboru sposobu finansowania inwestycji oraz w sytuacji braku wiedzy co do zgody mieszkańców w tej mierze – w zaskarżonej uchwale Walne Zgromadzenie upoważniło już zarząd spółdzielni do podejmowania kroków zmierzających wprost do uzyskania finansowania z jednego z możliwych źródeł. Wobec stanowczego brzmienia uchwały, słuszne i uzasadnione zdaniem Sądu są obawy mieszkańców, że na tej podstawie spółdzielnia (a w konsekwencji wszyscy członkowie) mogą zostać obciążeni dodatkowymi kosztami. Naruszenia interesu członków spółdzielni nie mogą zaś niweczyć zapewnienia władz spółdzielni i pisma kierowane do mieszkańców, że kredyt zostanie zaciągnięty dopiero po uzyskaniu zgody mieszkańców na samą dobudowę balkonów i wybór tego konkretnego źródła finansowania inwestycji. Jak już zostało powiedziane, jeśli cel i charakter uchwały miałyby być jedynie programowy, to taki też charakter powinno mieć oświadczenie woli Walnego Zgromadzenia wyrażone w formie uchwały. Tylko w taki sposób realizuje się bowiem wola członków spółdzielni i żadne zapewnienia pozostałych organów spółdzielni nie mogą być dla nich podstawą podejmowania decyzji kluczowych z punktu widzenia ich interesów.

Z punktu widzenia interesu wszystkich członków spółdzielni, rozumianego w tym przypadku jako pochodna interesu spółdzielni (zob. art. 1 § 1 i art. 3 Prawa Spółdzielczego), uzasadnieniem podjęcia zaskarżonej uchwały nie są też stawiane przez banki wymogi (czego zresztą strona pozwana nie wykazała) przedstawienia już na etapie złożenia wniosku kredytowego uchwały Walnego Zgromadzenia w przedmiocie oznaczania najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć (art. 38 § 1 pkt 7 Prawa Spółdzielczego). Taka bowiem uchwała nie musi odnosić się do konkretnej inwestycji (może mieć charakter generalny), a przede wszystkim określać ma maksymalną granicę zobowiązań spółdzielni. W żaden sposób zaś spełnienie wymogu przedstawienia uchwały podjętej na podstawie art. 38 § 1 pkt 7 Prawa Spółdzielczego, nie musiało się łączyć z podejmowaniem uchwały Walnego Zgromadzenia upoważniającej zarząd do zaciągnięcia kredytu w określonej wysokości i na ściśle określony cel.

Zdaniem Sądu, to w jaki sposób zaskarżona uchwała w tej właśnie postaci narusza interes powodów (a przez co stanowi ich pokrzywdzenie), zostało dobitnie przedstawione w postanowieniu Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 20 października 2011r. oddalającym zażalenie strony pozwanej na postanowienie Sądu I instancji w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia w niniejszej sprawie (sygn. akt I ACz 1662/11). Sąd Apelacyjny wskazał mianowicie, że w przypadku zaciągnięcia kredytu na podstawie zaskarżonej uchwały i jednoczesnego niewykonania inwestycji, wobec sporu jaki na jej tle powstał, strona pozwana, a pośrednio jej członkowie, zostanie postawiona przed koniecznością spłaty kredytu (wraz z jego odsetkami i kosztami), który dla niej i jej członków okaże się bezużyteczny. „Przepis art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29.08.1997 r. Prawo bankowe (t.j. Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665) stanowi bowiem, iż przez umowę kredytu bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas oznaczony w umowie kwotę środków pieniężnych z przeznaczeniem na ustalony cel, a kredytobiorca zobowiązuje się do korzystania z niej na warunkach określonych w umowie, zwrotu kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami w oznaczonych terminach spłaty oraz zapłaty prowizji od udzielonego kredytu. Wykorzystanie kredytu oznacza zatem oddanie kredytobiorcy środków pieniężnych na określony w umowie cel. Oddanie do dyspozycji środków pieniężnych ma zapewnić kredytobiorcy ich wykorzystanie w sposób odpowiadający jego interesom uwidoczniomym w umowie kredytowej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10.02.2004 r., IV CK 437/02, Monitor Prawniczy 2005/18/907)” – zob. k. 125 akt sprawy.

Z tych właśnie względów Sąd doszedł do przekonania, że zaskarżona uchwała zmierza do pokrzywdzenia powodów w znaczeniu podanym wyżej. Wobec zaistnienia podstaw do uchylenia uchwały w tym zakresie, zdaniem Sądu brak jest potrzeby szczegółowego omawiania pozostałych zarzutów, a mianowicie tego, że uchwała narusza dobre obyczaje. Jedynie na marginesie wskazać należy, że sposób odbywania Walnych Zgromadzeń (i w konsekwencji sposób wyrażania woli członków spółdzielni w formie uchwał) poprzez zwoływanie częściowych Walnych Zgromadzeń obejmujących poszczególne osiedla, ma umocowanie statutowe. Niewątpliwie można odnieść wrażenie, że rodzi to ryzyko podejmowania uchwał przez większość skupiającą członków spółdzielni zamieszkujących inne osiedla, niż to, którego dotyczy poszczególne sprawy. Dopóki jednak taki model Walnych Zgromadzeń ma umocowanie w Statucie Spółdzielni, będącym podstawowym aktem o charakterze organizacyjnym, trudno zdaniem Sądu dopatrywać się naruszenia dobrych obyczajów przez to, że odbywają się one właśnie według takiego modelu.

Ze względu na powyższe, w punkcie I sentencji wyroku na podstawie art. 42 § 3 Prawa Spółdzielczego Sąd uchylił uchwałę nr (...)Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W..

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 kpc. w zw. z § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...) – tekst jedn. Dz.U. z 2013r., poz. 461, zasądając na rzecz powodów w częściach równych poniesione przez nich koszty celowego dochodzenia praw, na które złożyły się w niniejszej sprawie: uiszczona opłata sądowa od pozwu (200 zł) oraz wynagrodzenie pełnomocnika wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa (197 zł).