

Sygn. akt I C 153/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 września 2014r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny w składzie następującym :

Przewodniczący SSO Beata Burian

Protokolant Katarzyna Kudzia

po rozpoznaniu w dniu 30 września 2014r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa S. Ł. i S. J.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W.

przy interwencji ubocznej J. B. i K. R.

o uchylenie uchwały

I. oddała powództwo;

II. nie obciąża powodów kosztami procesu;

I C 153/14

UZASADNIENIE

W dniu 20 stycznia 2014r. S. Ł. i S. J. wnieśli pozew przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. o uchylenie uchwały nr (...) Walnego Zgromadzenia podjętej w dniu 14 grudnia 2013r. w sprawie uchylenia uchwały nr (...) Walnego Zgromadzenia pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej podjętej w dniu 29 czerwca 2012r. w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań związanych z nieruchomościami przy pl. (...) i ul. (...) a gdyby żądanie to nie mogło zostać uwzględnione o stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały. Uzasadniając żądanie wyjaśniono, iż uchwała nr (...) podjęta w dniu 29 czerwca 2012r. pozwalała na zaciągnięcie zobowiązania na potrzeby remontu i termomodernizacji pięciu nieruchomości położonych przy pl. (...) oraz jednej przy ul. (...). Została ona uchylona w dniu 14 grudnia 2013r. z uzasadnieniem, że kredyt w kwocie 13200000zł, na zaciągnięcie którego zezwalała uchylona uchwała, spowoduje znaczne podniesienie wpłat na fundusz remontowy i osiedle (...) nie będzie w stanie samo spłacić tego zobowiązania. Kredyt ten będą musieli płacić wszyscy członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) także zamieszkali na osiedlu (...). Takie twierdzenie nie jest jednak prawdziwe albowiem bank udzielający kredytu ma gwarancję spłaty przez członków spółdzielni zamieszkujących w nieruchomości, której modernizacja dotyczy. Na podstawie podobnych uchwał w poprzednich latach remontowano i przeprowadzano modernizację nieruchomości na osiedlu (...) i wówczas członkowie osiedla (...) głosowali za pobraniem kredytów na te nieruchomości albowiem rozumieli, że ludzie mieszkający na tych osiedlach mają prawo mieszkać w nieruchomościach odnowionych, estetycznych i gwarantujących im bezpieczeństwo zamieszkania. Obecnie osiedle (...) jest odnowione w 90%, mimo że składające się na nie nieruchomości są młodsze od nieruchomości osiedla (...), które powstały w latach 70-tych ubiegłego stulecia. Na podstawie uchylonej uchwały nr (...) Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) podjął odpowiednie kroki w celu jej realizacji. Mianowicie sporządził specyfikację istotnych warunków zamówienia i zawarł umowę na wykonanie dokumentacji projektowej na termomodernizację i remont budynków.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, iż zgodnie z art. 38 § 1 pkt 7 prawa spółdzielczego do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należy oznaczanie najwyższej

sumy zobowiązań jakie spółdzielnia może zaciągnąć. Dlatego też Walne Zgromadzenie mogło podjąć w dniu 29 czerwca 2012r. uchwałę nr (...) dotyczącą zezwolenia na zaciągnięcie kredytu w celu termomodernizacji pięciu budynków znajdujących się na osiedlu (...)jak i następnie uchylić tę uchwałę, a więc nie zezwolić organom Spółdzielni na zaciągnięcie w tym celu kredytu. W każdym bowiem przypadku zaciągany jest kredyt przez całą Spółdzielnię i zobowiązanie do spłaty kredytu ciąży na całej Spółdzielni, a nie tylko jej wyodrębnionych częściach. Argumenty przytoczone w pozwie mogą być podstawą do przekonania członków Spółdzielni o konieczności zaciągnięcia kredytu ale nie mogą w żadnym razie skutkować podważaniem decyzji członków Spółdzielni podjętej na Walnym Zgromadzeniu. Nie można bowiem cedować uprawnień do decydowania w tej sprawie na Sąd albowiem to Walne Zgromadzenie a nie Sąd jest organem uprawnionym do podejmowania decyzji w tym temacie. Rolą Sądu jest ocena, czy podjęcie decyzji przez Walne Zgromadzenie odbyło się na podstawie kompetencji ustawowej lub statutowej i czy z punktu widzenia formalnego zostały zachowane wszelkie obowiązki dotyczące procedury podejmowania decyzji i zachowania swobody w samym akcie głosowania zapewnionej członkom Spółdzielni.

K. R. zgłosił interwencję uboczną po stronie pozwanej podnosząc, iż kredyt na remont i termomodernizację 5 budynków o łącznej powierzchni mieszkalnej około 20900m² planowany na kwotę 13200000zł jest dużym kredytem dla tych nieruchomości, trudnym do spłacenia dla nieruchomości o tak małej powierzchni. W statucie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) postanowiono, iż przy wystąpieniu do Walnego Zgromadzenia o zgodę na zaciągnięcie kredytu, którego spłata będzie zabezpieczona hipoteką na nieruchomości wymagane jest wyrażenie zgody większości członków i osób nie będących członkami zamieszkujących tę nieruchomość. Co do kredytu na remont i modernizację nieruchomości przy pl. (...) taka zgoda nie została zaś wyrażona.

J. B. zgłosił interwencję uboczną po stronie pozwanej podnosząc, że zaciągnięcie kredytu w wysokości 13200000zł na 15 lat spowoduje wzrost czynszów w budynkach przy pl. (...) od 310 - 360zł miesięcznie za mieszkanie o powierzchni 60m² pomniejszone o ewentualną premię termomodernizacyjną. Poza tym w niedalekiej przyszłości oczekuje się uchwalenia przez Sejm RP nowej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i jeżeli jej postanowienia wejdą w życie to kredyty gwarantowane przez spółdzielnie mieszkaniowe mogą być przyczyną dużych kłopotów obecnych spółdzielców, w tym finansowych

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

S. Ł. i S. J. są członkami Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W.. Powodowie mieszkają w lokalach położonych we W. przy pl. (...), do których mają prawo.

dowód: zeznania świadka K. R. k. 100 i 103;

zeznania świadka J. B. k. 101 i 103;

przesłuchanie powódki S. Ł. k. 101 i 103;

przesłuchanie powoda S. J. k. 101 i 103;

przesłuchanie za stronę pozwaną Vice Prezesa Zarządu M. M. k. 101 i 103;

Stanowiące własność Spółdzielni Mieszkaniowej (...)nieruchomości położone we W.przy pl. (...)oraz przy ul. (...) są w złym stanie

technicznym i wymagają natychmiastowego remontu i docieplenia. Stan elementów na elewacji jest bardzo zły, odpadają części betonowe zagrażając zdrowiu i życiu przechodniów i mieszkańców.

dowód: zdjęcia znajdujące się na k. 50-52;

uchwała nr (...) podjęta przez WZ SM (...)w dniu 29.06.2012r. k. 6;

pismo Zarządu SM (...) k. 109;

zeznania świadka K. R. k. 100 i 103;

zeznania świadka J. B. k. 101 i 103;

przesłuchanie powódki S. Ł. k. 101 i 103;

przesłuchanie powoda S. J. k. 101 i 103;

przesłuchanie za stronę pozwaną Vice Prezesa Zarządu M. M. k. 101 i 103;

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w dniu 29 czerwca 2012r. podjęło uchwałę nr (...) w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań związanej z nieruchomościami przy pl. (...)i ul. (...). Uchwałą tą wyrażono zgodę na zaciągnięcie kredytów bankowych przeznaczonych na wykonanie termomodernizacji i remontów budynków należących do zasobów strony pozwanej a położonych we W.przy pl. (...), pl. (...), pl. (...), pl. (...), pl. (...)oraz przy ul. (...). W uchwale tej postanowiono, iż najwyższa łączna kwota zobowiązań wynikających z tytułu kredytów nie może przekroczyć kwoty 13200000zł. Spłata zaciągniętego zobowiązania wraz z odsetkami obciążać będzie wyłącznie nieruchomości, których kredyt dotyczy a zabezpieczenie spłaty nastąpi w formie hipoteki ustanowionej na nieruchomościach, na remont których zostanie zaciągnięty kredyt. Przyjęta w uchwale kwota 13200000zł została określona na podstawie wstępnej kalkulacji dokonanej w oparciu o doświadczenie i analizę rynku pracowników działu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Kalkulacja ta została przeprowadzona jeszcze w sytuacji, gdy nie był znany szczegółowy stan techniczny budynków. Kwota ta stanowiła najwyższą sumę zobowiązań, bezpieczną kwotę zobowiązań.

dowód: uchwała nr (...) podjęta przez WZ SM (...)w dniu 29.06.2012r. k. 6;

pismo Zarządu SM (...) k. 109;

zeznania świadka K. R. k. 100 i 103;

zeznania świadka J. B. k. 101 i 103;

przesłuchanie powódki S. Ł. k. 101 i 103;

przesłuchanie powoda S. J. k. 101 i 103;

przesłuchanie za stronę pozwaną Vice Prezesa Zarządu M. M. k. 101 i 103;

Między innymi K. R. będący członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...)mieszkającym na osiedlu (...)zgłosił projekt uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie uchylecia uchwały nr (...) podjętej w dniu 29 czerwca 2012r. w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań związanej z nieruchomościami przy pl. (...)i ul. (...).

dowód: pismo K. R. zatytułowane „Sąsiedzi, spółdzielcy” k. 8;

protokół z części WZ SM (...) z dnia 12.12.2013r. k. 55-62;

protokół z części WZ SM (...) z dnia 14.12.2013r. k. 63-75;

zeznania świadka K. R. k. 100 i 103;

W grudniu 2013r. odbyło się Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...)we W.. Część I Walnego Zgromadzenia miała miejsce w dniu 12 grudnia 2013r. i dotyczyła osiedla (...)oraz członków oczekujących. Część II miała miejsce w dniu 14 grudnia 2013r. i dotyczyła osiedla (...). Zgromadzenie to podjęło między innymi uchwałę nr (...)w sprawie uchylecia uchwały nr (...) podjętej w dniu 29 czerwca 2012r. w sprawie określenia najwyższej sumy

zobowiązań związanej z nieruchomościami przy pl. (...)i ul. (...). W czasie części I Walnego Zgromadzenia w sprawie tej uchwały głosowało 100 członków, w tym 99 przeciw a 1 za uchwałą. W czasie części II Walnego Zgromadzenia w sprawie uchwały głosowało 146 członków, w tym 17 przeciw a 129 za uchwałą. Uchwała ta była objęta porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia, o którym to porządku członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej (...)zostali zawiadomieni.

dowód: protokół z części WZ SM (...) z dnia 12.12.2013r. k. 55-62;

protokół z części WZ SM (...) z dnia 14.12.2013r. k. 63-75;

zeznania świadka K. R. k. 100 i 103;

zeznania świadka J. B. k. 101 i 103;

przesłuchanie powódki S. Ł. k. 101 i 103;

przesłuchanie za stronę pozwaną Vice Prezesa Zarządu M. M. k. 101 i 103;

Przyczyną podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały nr (...) były kwestie finansowe, tj. wielkość zobowiązań. Mianowicie zdaniem wnioskodawców oraz osób głosujących za podjęciem uchwały koszt spłacenia kredytu zaciągniętego w kwocie 13200000zł na okres 15 lat przypadający na 1 m² mieszkania wyniósłby około 3zł50gr bez odsetek a około 4zł90gr z odsetkami. Obecnie wysokość stawki na fundusz remontowy wynosi 1zł70gr. Jest to zatem wysoki kredyt, trudny do spłacenia przez członków Spółdzielni mających lokale w nieruchomościach przy pl. (...)i ul. (...). Kredyt miałby zostać zaciągnięty przez Spółdzielnię jako całość i odpowiedzialność za jego spłatę spoczywałaby na wszystkich członkach, w tym także tych zamieszkałych na osiedlu (...).

dowód: uchwała nr (...) podjęta w dniu 14.12.2013 przez WZ SM (...)k. 75

analiza J. B. k. 96;

analiza K. R. k. 97;

zeznania świadka K. R. k. 100 i 103;

zeznania świadka J. B. k. 101 i 103;

przesłuchanie powódki S. Ł. k. 101 i 103;

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...)co roku podejmuje uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu celem sfinansowania remontów i dociepleń nieruchomości pozostających w zasobach Spółdzielni oraz oznaczenia maksymalnej kwoty tego kredytu. Ostatnio uchwały te były podejmowane co do nieruchomości przy ul. (...). Są to nieruchomości pozostające w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...)ale położone na terenie osiedla (...). Do tej pory nigdy nie zdarzyło się aby Walne Zgromadzenie uchyliło uchwałę w sprawie oznaczenia maksymalnej kwoty kredytu na remont i docieplenie nieruchomości poza uchwałą nr (...) podjętą w dniu 29 czerwca 2012r. w sprawie nieruchomości przy pl. (...)i ul. (...).

dowód: uchwała nr (...) podjęta przez WZ SM (...)w dniu 5.06.2014r. k. 94-95;

zeznania świadka K. R. k. 100 i 103;

zeznania świadka J. B. k. 101 i 103;

przesłuchanie powódki S. Ł. k. 101 i 103;

przesłuchanie za stronę pozwaną Vice Prezesa Zarządu M. M. k. 101 i 103;

W dniu 5 czerwca 2014r. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...)podjęło uchwałę nr (...)w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań związanej z dociepleniem i remontem niektórych budynków w zasobach Spółdzielni. Uchwałą tą wyrażono zgodę na zaciągnięcie kredytów przeznaczonych na wykonanie docieplenia i remontów budynków należących do zasobów strony pozwanej a położonych we W.przy pl. (...), pl. (...), pl. (...), pl. (...), pl. (...)oraz przy ul. (...)(...) W uchwale tej postanowiono, iż zobowiązania wynikające z tytułów kredytów zaciągniętych na poszczególne budynki nie mogą przekroczyć kwoty 1600000zł. Spłata zaciągniętego zobowiązania wraz z odsetkami obciążać będzie wyłącznie nieruchomości, których kredyt dotyczy. Uruchomienie kredytu przez Spółdzielnię dla każdej nieruchomości następuje po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami uprawnionych do lokali w tych nieruchomościach.

dowód: uchwała nr (...) podjęta przez WZ SM (...)w dniu 5.06.2014r. k. 94-95;

zeznania świadka K. R. k. 100 i 103;

zeznania świadka J. B. k. 101 i 103;

przesłuchanie powódki S. Ł. k. 101 i 103;

przesłuchanie za stronę pozwaną Vice Prezesa Zarządu M. M. k. 101 i 103;

Uchwała nr (...) podjęta w dniu 5 czerwca 2014r. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...)nie została zaskarżona do Sądu Okręgowego we Wrocławiu.

dowód: fakt ten nie wymagał dowodu jako znany Sądowi z urzędu na co stronom zwrócono uwagę® na rozprawie w dniu 30.09.2014r. (art. 288 § 2 k.p.c.);

Zgodnie z § 121 ust. 6 statutu jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowę o budowę lokali na tej nieruchomości to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami, warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki.

Spłata kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na remont i docieplenie poszczególnych nieruchomości obciąża nieruchomość, na remont której został on zaciągnięty co powoduje konieczność podwyższenia członkom Spółdzielni mającym lokale w tej nieruchomości stawki opłat na fundusz remontowy, z którego kredyt będzie spłacany. Kredyty zaciągane przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) na remont i termomodernizację nieruchomości były zabezpieczane hipoteką ustanawianą na nieruchomości, która miała być remontowana, cesją środków zgromadzonych na funduszu remontowych tej nieruchomości, cesją środków zgromadzonych na rachunku głównym Spółdzielni. Obecnie sposobem zabezpieczenia spłaty tych kredytów zaciąganych przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) jest stawka funduszu remontowego na danej nieruchomości. Nie zabezpiecza się tych kredytów hipoteką albowiem strona pozwana jest dużą Spółdzielnią.

dowód: statut SM (...) k. 113-123;

zeznania świadka K. R. k. 100 i 103;

zeznania świadka J. B. k. 101 i 103;

przesłuchanie powódki S. Ł. k. 101 i 103;

przesłuchanie za stronę pozwaną Vice Prezesa Zarządu M. M. k. 101 i 103;

Została przygotowana ekspertyza nieruchomości przy pl. (...)i ul. (...), a także projekt budowlany i wykonawczy na remont tych nieruchomości. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...)wystąpił o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Z przygotowanego w kwietniu 2014r. kosztorysu inwestorskiego branża budowlana wynika, iż wartość kosztorysowa remontu i docieplenia budynku przy pl. (...)wyniesie 1774897zł59gr, pl. (...)wyniesie 1712048zł39gr, pl. (...)wyniesie 1680218zł28gr, budynku przy pl. (...)wyniesie 1770042zł65gr, pl. (...)wyniesie 1723408zł19gr, a przy ul. (...)(...) wyniesie 1733000zł67gr. Na planowany remont elewacji składać się będzie wzmocnienie elementów konstrukcyjnych elewacji, naprawa ubytków betonowych, uszczelnienie ubytków konstrukcji ścian, wymiana stolarki okiennej w częściach wspólnych, naprawa i wymiana obróbek blacharskich oraz ich wzmocnienie a także docieplenie budynku.

dowód: kosztorysy inwestorskie z kwietnia 2014r. k. 155 - 284;

zeznania świadka K. R. k. 100 i 103;

przesłuchanie powódki S. Ł. k. 101 i 103;

przesłuchanie za stronę pozwaną Vice Prezesa Zarządu M. M. k. 101 i 103;

Sąd zważył co następuje:

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na dowodach z dokumentów, zeznaniach świadków K. R. i J. B., przesłuchaniu powodów S. Ł. i S. J. oraz za stronę pozwaną Vice Prezesa Zarządu M. M..

S. Ł. i S. J. domagali się uchylenia uchwały nr (...)Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...)podjętej w dniu 14 grudnia 2013r. w sprawie uchylenia uchwały nr (...) Walnego Zgromadzenia pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej podjętej w dniu 29 czerwca 2012r. w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań związanych z nieruchomościami przy pl. (...)i ul. (...)a gdyby żądanie to nie mogło zostać uwzględnione o stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały.

W toku postępowania ustalono, iż w dniu 14 grudnia 2013r. odbyło się Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...)we W.. Zgromadzenie to podjęło między innymi uchwałę nr (...)w sprawie uchylenia uchwały nr (...)Walnego Zgromadzenia pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej podjętej w dniu 29 czerwca 2012r. w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań związanych z nieruchomościami przy pl. (...)i ul. (...).

Zgodnie z treścią art. 42 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze /tekst jednolity Dz.U. z 2013r. poz. 1443 z późn. zm./ uchwały walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy. Uchwała sprzeczna z prawem jest nieważna /art. 42 § 2 prawa spółdzielczego/. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu /art. 42 § 3 prawa spółdzielczego/. Powództwo o uchylenie uchwały może wytoczyć każdy członek spółdzielni lub zarząd. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu /art. 42 § 4 prawa spółdzielczego/. Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia 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. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie /art. 42 § 6 i 7 prawa spółdzielczego/.

Ustalono w toku postępowania dowodowego, iż S. Ł. i S. J. są członkami Spółdzielni Mieszkaniowej (...)we W.. Pozew o uchylenie uchwały nr (...) podjętej przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w dniu 14 grudnia 2013r. został wniesiony w dniu 20 stycznia 2014r., zatem w 6 tygodniowym terminie do zaskarżenia uchwał walnego zgromadzenia, o którym mowa w art. 42 § 6 prawa spółdzielczego.

Wnosząc o uchylenie zaskarżonej uchwały powodowie podnieśli, iż nieprawdą jest, że kredyt zaciągnięty na remont i docieplenie nieruchomości przy pl. (...)i ul. (...) będą musieli płacić wszyscy członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej (...)także zamieszkali na osiedlu (...)albowiem bank udzielający kredytu ma gwarancję spłaty przez członków spółdzielni zamieszkujących w nieruchomości, której modernizacja dotyczy. Poza tym na podstawie podobnych uchwał w poprzednich latach remontowano i przeprowadzano modernizację nieruchomości na osiedlu (...)i wówczas członkowie osiedla (...)głosowali za pobraniem kredytów na te nieruchomości. Obecnie osiedle (...)jest odnowione, mimo że składające się na nie nieruchomości są młodsze od nieruchomości osiedla (...). Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...)podjął odpowiednie kroki w celu remontu nieruchomości osiedla (...)sporządził bowiem specyfikację istotnych warunków zamówienia i zawarł umowę na wykonanie dokumentacji projektowej na termomodernizację i remont budynków.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...)wnosząc o oddalenie powództwa zarzuciła, iż decyzja w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań jakie spółdzielnia może zaciągnąć należy do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia. Dlatego też Walne Zgromadzenie mogło podjąć w dniu 29 czerwca 2012r. uchwałę nr (...) dotyczącą zezwolenia na zaciągnięcie kredytu w celu termomodernizacji pięciu budynków znajdujących się na osiedlu (...)jak i następnie uchylić tę uchwałę, a więc nie zezwolić organom Spółdzielni na zaciągnięcie w tym celu kredytu. W każdym bowiem przypadku zaciągnięty jest kredyt przez całą Spółdzielnię i zobowiązanie do spłaty kredytu ciąży na całej Spółdzielni, a nie tylko jej wyodrębnionych częściach.

K. R. i J. B., którzy jako interwenienci uboczni przystąpili do sprawy po stronie pozwanej dodatkowo podnieśli, iż kredyt w kwocie 13200000zł jest dużym kredytem i jego zaciągnięcie spowoduje znaczny wzrost czynszów w budynkach przy pl. (...) i wszyscy mieszkańcy tych budynków powinni sobie zdawać z tego sprawę.

Rzeczywiście jak wynika z art. 38 § 1 pkt 7 prawa spółdzielczego oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć należy do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia, który to organ jest najwyższym organem spółdzielni /art. 36 § 1 prawa spółdzielczego/. W walnym zgromadzeniu spółdzielni mieszkaniowej mają prawo brać udział wszyscy jej członkowie /art. 8³ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych tekst jednolity Dz.U. z 2013r. poz. 1222 z późn. zm./.

Jednak jak wynika z treści art. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Przedmiotem działalności spółdzielni mieszkaniowa jest oczywiście budowanie lub nabywanie budynków (art. 1 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Spółdzielnia mieszkaniowa ma jednak również obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków (art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Jak zaś ustalono w toku postępowania dowodowego, nieruchomości znajdujące się w zasobach pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej a położone we W.przy pl. (...)i ul. (...) są w bardzo złym stanie technicznym i wymagają natychmiastowego remontu. Od elewacji tych budynków odpadają betonowe elementy co zagraża zdrowiu i życiu nie tylko ich mieszkańców ale także przechodniów o czym donosiły także media. Spłata kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...)na remont i docieplenie poszczególnych nieruchomości obciąża nieruchomość, na remont której został on zaciągnięty co powoduje konieczność podwyższenia członkom Spółdzielni mającym lokale w tej nieruchomości stawki opłat na fundusz remontowy, z którego kredyt będzie spłacany. Sposobem zabezpieczenia spłaty tych kredytów jest stawka funduszu remontowego na danej nieruchomości. Nie zabezpiecza się tych kredytów hipoteką. W takiej sytuacji Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...)najpierw podejmuje w czerwcu 2012r. uchwałę wyrażającą zgodę na zaciągnięcie kredytu na remont i termomodernizację tych nieruchomości a następnie z inicjatywy mieszkańców osiedla (...)i głosami członków zamieszkałych na tym osiedlu uchyla tę uchwałę. Przy czym to samo Walne Zgromadzenie, także głosami członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...)zamieszkałymi przy pl. (...), zezwała na zaciągnięcie kredytów celem remontu i termomodernizacji nieruchomości położonych na osiedlu (...), które są młodsze od nieruchomości przy pl. (...)i nigdy nie zdarzyło się żeby uchwały te podjęte w stosunku do nieruchomości z osiedla (...)zostały uchylone i to z uzasadnieniem z jakim uchylono uchwałę nr (...)uchwałę nr

(...)zaskarżoną w niniejszym postępowaniu. Takie działania należy ocenić jako sprzeczne z dobrymi obyczajami i mające na celu pokrzywdzenie członków pozwanej Spółdzielni zamieszkałych przy pl. (...)a nawet godzące w interesy samej Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

Przez użyte w art. 42 § 3 prawa spółdzielczego wyrażenie „dobre obyczaje” odwołuje się do norm moralnych i zasad etycznych. Rozumie się przez nie podstawowe i zarazem powszechnie akceptowane zasady przyzwoitego, godnego postępowania jako ogólne reguły uczciwości obowiązujące wszystkich uczestników życia społecznego i obrotu gospodarczego. Wydaje się, że takim właśnie wyrażeniem można określić działania osób, które same korzystając z dostępnych narzędzi przeprowadzają remonty budynków, w których znajdują ich lokale mieszkalne w konsekwencji polepszając swoje warunki mieszkaniowe odmawiają tego samego innym. Można zrozumieć obawy pozostałych członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...), iż w związku z wielkością kosztów remontu jakiego wymagają nieruchomości przy pl. (...) kredyt zaciągnięty na ten cel może być trudny do spłacenia ale odmowa z tego powodu w ogóle zgody na remont budynków, w którym znajdują się lokale mieszkalne (nie proponując niczego konstruktywnego, np. zobowiązania Zarządu Spółdzielni do podjęcia działań polegających na przeanalizowaniu sytuacji tych budynków pod kątem możliwości obniżenia maksymalnej kwoty zobowiązania) i w konsekwencji dalsze pogarszanie się ich stanu technicznego co może w przyszłości prowadzić do pozbawienia mieszkający tam członków dachu nad głową, czy też katastrofy budowlanej zdaniem Sądu stanowi naruszenie zasady przyzwoitości i uczciwości postępowania w stosunkach międzyludzkich. Być może, że jest tak, jak zeznawał uczestnik postępowania J. B., iż w budynkach przy pl. (...) większość mieszkań jest wynajmowana przez członków Spółdzielni i służy do zarabiania pieniędzy ale nie jest to powód aby godzić się na degradację tych budynków a ostatecznie ich zniszczenie, a poza tym jak wynika z przesłuchania powodów w budynkach tych jednak mieszkają również członkowie pozwanej Spółdzielni chociażby powodowie.

Niewątpliwie uchylenie uchwały nr (...) godziło w interesy członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...)zamieszkałych przy pl. (...)i ul. (...)bowiem fakt ten należy ocenić jako brak zgody na remont gdyż brak zgody na oznaczenie maksymalnej kwoty kredytu jaki można zaciągnąć na remont i termomodernizację jest równoznaczny z brakiem zgody na zaciągnięcie kredytu a w konsekwencji niemożliwością wyremontowania budynków, które z uwagi na swój stan techniczny wymagają natychmiastowego remontu. A przecież z doświadczenia życiowego wynika, że nieruchomości trzeba remontować aby pozostawały one w dobrym stanie i nadawały się do zamieszkiwania, zwłaszcza w celu zapewnienia bezpiecznych warunków zamieszkania.

Zaskarżona uchwała nr (...) narusza także interes Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Bowiem konsekwencją braku działań zmierzających do remontu ww. nieruchomości pozostających w zasobie Spółdzielni Mieszkaniowej jest degradacja substancji mieszkaniowej, która może prowadzić wręcz do jej utraty a to może rodzić roszczenia odszkodowawcze członków Spółdzielni posiadający lokale przy pl. (...)wobec strony powodowej. Skoro z elewacji budynków odpadają elementy betonowe to już obecny stan techniczny może być źródłem zdarzeń, które będą rodzić odpowiedzialność odszkodowawczą strony pozwanej za ewentualne szkody na osobie i mieniu. Zobowiązaną do naprawy ewentualnych szkód będzie oczywiście strona pozwana jako właściciel nieruchomości ale środki na ten cel będą musieli wyłożyć jej członkowie. Zaskarżona uchwała nr (...) narusza także interes strony pozwanej rozpatrywany pod kątem celu jej funkcjonowania. Spółdzielnia mieszkaniowa jest przecież jednostką organizacyjną o charakterze korporacyjnym zrzeszającą członków w celu zaspokajania ich potrzeb mieszkaniowych. Winna ona zatem pełnić również funkcję wspierającą członków, a pozostali członkowie kierując się zasadą solidaryzmu społecznego wspierać tych, którzy z przyczyn od nich niezależnych znaleźli się w trudnej sytuacji, w tym wypadku związanej ze stanem technicznym budynków mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni będącej następstwem długoletnich zaniedbań w zakresie ich remontów.

Mimo tego powództwo w niniejszej sprawie należało oddalić albowiem zdaniem Sądu w sytuacji podjęcia przez Walne Zgromadzenie w dniu 5 czerwca 2014r. uchwały nr (...) zezwalającej na zaciągnięcie kredytu na remont i docieplenie budynków przy pl. (...)i określającym jego wysokość na kwotę nie wyższą niż 1600000zł, co w sumie na te sześć nieruchomości daje kwotę 9600000zł S. Ł.i S. J.utracili interes prawny w żądaniu uchylenia uchwały (...). Powództwo o uchylenie uchwały przewidziane w art. 42 § 3 prawa spółdzielczego należy do kategorii powództw o

ukształtowanie prawa albowiem osoba wnosząca takie powództwo dąży do powstania nowego stanu prawnego przez mający zapaść wyrok sądowy. Ten rodzaj powództwa nie wymaga od powoda wykazywania swego interesu prawnego. Nie oznacza to jednak, że taki interes nie musi istnieć albowiem legitymację do poszukiwania ochrony prawnej przysługuje każdemu kto ma interes prawny podlegający ochronie prawnej w danym postępowaniu. W ocenie Sądu wobec uchwalenia przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...)uchwały nr (...), której przedmiotem, tak samo jak uchwały nr (...)uchylonej zaskarżoną uchwałą nr (...), jest określenie najwyższej sumy zobowiązań związanych z nieruchomościami przy pl. (...)i ul. (...)celem zaciągnięcia kredytu na remont tych nieruchomości i ich docieplenie zgłoszone w rozpoznawanej sprawie żądanie uchylenia uchwały nr (...)przestało już prowadzić do ochrony zindywidualizowanego interesu powodów. Uchwała nr (...) różni się od uchwały nr (...)wysokością zobowiązań, na zaciągnięcie których Walne Zgromadzenie Spółdzielni (...)wyraziło zgodę. Mianowicie w uchwale nr (...)wysokość tę określono na kwotę 13200000zł, zaś w uchwale nr (...) na łączną kwotę 9600000zł (6 budynków x 1600000zł). Z tym że jak ustalono w toku postępowania dowodowego oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań w uchwale nr (...) nastąpiło w oparciu o kosztorysy inwestorskie, zaś w uchwale nr (...)w oparciu o doświadczenie i analizę rynku pracowników działu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w sytuacji, gdy nie był jeszcze znany szczegółowy stan techniczny budynków. Ponadto jak stwierdził w czasie przesłuchania Vice Prezes Spółdzielni Mieszkaniowej (...)M. M.kwota ta została określona z tzw. górką tak aby stanowiła bezpieczną kwotę zobowiązań, czyli kwotę wyższą. Zdaniem Sądu uchwała nr (...) w wystarczający sposób zabezpiecza interes prawny powodów, którego ochrony domagali się wnosząc o uchylenie uchwały nr (...), którą uchylono uchwałą nr (...)w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań związanych z nieruchomościami przy pl. (...)i ul. (...). Poza tym uwzględnienie powództwa o uchylenie uchwały nr (...)spowodowałoby, iż w obrocie funkcjonowałyby dwie uchwały podjęte w tej samej sprawie różniące się między sobą wysokością zobowiązań jakie można zaciągnąć na remont nieruchomości pozostających w zasobach strony pozwanej a położonych przy pl. (...)we W..

Powodowie na wypadek niemożności uwzględnienia powództwa o uchylenie zaskarżonej uchwały wnieśli o stwierdzenie jej nieważności. Zgodnie z treścią art. 42 ust. 2 prawa spółdzielczego nieważna jest uchwała Walnego Zgromadzenia, która jest sprzeczna z ustawą. W toku postępowania nie ustalono aby podjęta przez Walnego Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w dniu 14 grudnia 2013r. uchwała nr (...) była sprzeczna z ustawą. Mianowicie była ona objęta porządkiem obrad podanym do publicznej wiadomości w sposób i terminach przyjętych w statucie /art. 8³ ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 41 §1 prawa spółdzielczego/ i została poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia a głosowała za nią większość zgromadzonych /art. 8³ ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych /.

W świetle powyższych rozważań należało oddalić powództwo S. Ł. i S. J..

Na mocy art. 102 k.p.c. w punkcie II wyroku postanowiono nie obciążać powodów kosztami procesu z uwagi na fakt, iż oddalenie powództwa nastąpiło w konsekwencji podjęcia już po wytoczeniu powództwa uchwały nr (...) przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...)z dnia 5 czerwca 2014r..