

Sygn. akt I ACa 1546/16

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 20 kwietnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Barbara Górczanowska</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Wojciech Kościołek</b> <b>SSA Sławomir Jamróg (spr.)</b>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 20 kwietnia 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.

o ustalenie nieważności uchwały zarządu spółdzielni

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 16 czerwca 2016 r. sygn. akt I C 2131/14

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Wojciech Kościołek SSA Barbara Górczanowska SSA Sławomir Jamróg

**Sygn. akt I ACa 1546/16**

## UZASADNIENIE

Powódka M. K. w ostatecznie sprecyzowanym powództwie przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. wniosła o ustalenie nieważności uchwały zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. z dnia 1 września 2014 r. jako sprzecznej z prawem oraz o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu zgłoszonego żądania powódka wskazała, że jest członkiem pozwanej Spółdzielni i przysługuje jej wraz z mężem spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w K.. W dniu

16 października 2014 r. została powódce doręczona uchwała zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. z dnia 1 września 2014 r. Uchwałą tą zarząd pozwanej zobowiązał członków spółdzielni oraz osoby nie będące jej członkami, ale posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokali lub odrębną własność lokali do uzupełnienia funduszu administracyjnego w zakresie opłat na cele usługi prawnej w wysokości 50.001 zł. Dopłata miała wynieść 23,26 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali. Płatność objętej uchwałą kwoty została rozłożona na cztery raty. Powódka zarzuciła, że z uzasadnienia uchwały nie wynika kalkulacja, w oparciu o którą została ona podjęta, zaś opłaty na cele obsługi prawnej są już ponoszone przez członków spółdzielni oraz osoby posiadające prawa do lokali i wliczone w poczet opłat w każdym miesiącu. Powódka zarzuciła również, że do kwoty przyjętej w uchwale zostały zaliczone również koszty zakończonego już postępowania w sprawie przeciwko D. P.. W ocenie powódki zachodzi też wątpliwość, czy koszty obsługi prawnej są kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, nadto podniosła, że uchwała jest sprzeczna ze statutem pozwanej spółdzielni, bowiem tworzy nowy fundusz nieprzewidziany statutem. Powódka zarzuciła sprzeczność uchwały z art. 9 ust 1b i 2 ustawy o ochronie lokatorów z uwagi na nakładanie obowiązku dodatkowych świadczeń z częstotliwością wyższą niż dopuszczalna przez przepisy ustawy oraz z art. 4 ust. 1-2 i 4, art. 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, art. 48 ust. 2 i art. 90 ust. 1 i 2 ustawy Prawo spółdzielcze a także z postanowieniami statutu pozwanej, gdyż została podjęta przez zarząd pozwanej, mimo że nie jest on upoważniony do podejmowania uchwał nakładających na członków i osoby niebędące członkami obowiązku dopłat zmierzających do pokrycia niedoboru środków w funduszach Spółdzielni, a w efekcie do pokrycia straty.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana spółdzielnia wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości potrójnej stawki minimalnej.

Pozwana zarzuciła, że podstawą powództwa o ustalenie nieważności uchwały nie może być wskazany w pozwie art. 4 ust 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Podniosła też, że brak jest przepisu, który narzucałby obowiązek podania kalkulacji opłat w uzasadnieniu uchwały organu spółdzielni ustalającej ich wysokość, a także że zarząd spółdzielni przedstawia stan spraw toczących się z udziałem pozwanej co roku na walnym zgromadzeniu. Część z tych spraw została zainicjowana przez samą powódkę, a część toczy się przeciwko niej z powodu nieuiszczenia opłat na rzecz spółdzielni. Pozwana zaprzeczyła by zaskarżoną uchwałą został utworzony nowy fundusz spółdzielni. Za chybiony uznała pozwana zarzut naruszenia art. 9 ust 1b i 2 ustawy o ochronie lokatorów z tego powodu, że zaskarżona uchwała nie dotyczy tego rodzaju opłat, tylko uzupełnienia wkładów budowlanych, a jej realizacja została przesunięta na miesiąc maj 2015 r.

Wyrokiem z dnia 16 czerwca 2016 r. sygn. akt I C 2131/14 Sąd Okręgowy w Krakowie ustalił, że uchwała zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. nr (...) z dnia 1 września 2014 r. jest nieważna (pkt I) i zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 397 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowił następujący stan faktyczny:

Powódka jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. . Przysługuje jej wraz z mężem własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w K.. Pozwana spółdzielnia została wydzielona ze Spółdzielni (...) w K. i ponosi solidarnie odpowiedzialność za jej zobowiązania sprzed podziału. Pozwana jest stroną kilku postępowań sądowych, co ma związek zarówno z zobowiązaniami Spółdzielni (...), jak i działalnością samej pozwanej. Pozwana pozostaje w sporze również z powódką uznaje bowiem, że powódka zalega z opłatami związanymi z korzystaniem z lokalu na rzecz spółdzielni. Pozwana wniosła m.in. przeciwko powódce pozew o zapłatę, jednakże po częściowym cofnięciu pozwu nie obejmuje on roszczeń wynikających z uchwały nr (...). W dniu 1 września 2014 r. zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) podjął uchwałę o treści : „Członkowie spółdzielni oraz osoby niebędące członkami, ale posiadające własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu w nieruchomości przy ulicy (...) zobowiązani są do uzupełnienia funduszu administracyjnego w zakresie opłat na cele usługi prawnej w wysokości 50.001,00 zł. Dopłata wyniesie 23,26 zł./m2 i liczona jest od powierzchni użytkowej, na którą składają się lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne - garaże i pomieszczenia przynależne. Płatność w/ w kwoty rozdziela się na cztery raty płatne kolejno do 10.01.2015r, 10.02.2015r, 10.03.2015r i 10.04.2015 r. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podpisania”. W uzasadnieniu uchwały wskazano, że została ona podjęta w wyniku

gruntownej analizy kosztów poniesionych na usługę prawną w związku z toczącymi się postępowaniami, a w związku z tym, że zarząd nie jest w stanie przewidzieć rok wcześniej w jakim kierunku potoczą się postępowania, konieczne jest uzupełnianie funduszu.

Odpis uchwały z dnia 1 września 2014 r. został doręczony powódce w dniu 16 października 2014 r. pismem z dnia 26 września 2014 r. powiadomiono powódkę o zmianie wysokości opłat za okres od stycznia 2015 r. w wysokości 931,87 zł miesięcznie, w tym kwotę 268,13 zł tytułem uzupełnienia funduszu administracyjnego. Uchwałą nr (...) z dnia 25 października 2013 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) postanowił, że wszelkie opłaty z tytułu kosztów zależnych i niezależnych od spółdzielni, uiszczane przez członków i właścicieli mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie spółdzielni będą określane terminem kosztów administracyjnych spółdzielni i zamienne terminem funduszu administracyjnego spółdzielni. Rada Nadzorcza pozwanej spółdzielni uchwałą z dnia 30 maja 2012 r. nr (...) uchwaliła Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...), którego § (...) stanowi m.in, że Zarząd podejmuje decyzje kolegialnie we wszystkich sprawach nie zastrzeżonych w ustawie Prawo spółdzielcze lub Statucie Spółdzielni dla innych organów Spółdzielni. W szczególności do zakresu działania Zarządu należy m.in. podejmowanie uchwał w sprawie określenia wysokości opłat zgodnie z regulaminem opłat uchwalanym przez Radę nadzorczą Spółdzielni

Zgodnie z §(...)statutu pozwanej spółdzielni wysokość opłat, o których mowa w § (...) jest ustalana na podstawie: a) planu kosztów zarządzania nieruchomościami b) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą. Rada Nadzorcza pozwanej spółdzielni uchwałą z dnia 23 lipca 2014 r. nr (...) uchwaliła Regulamin ustalana wysokości opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Zgodnie z § (...) tego regulaminu wysokość opłat ustalana jest w oparciu o preliminarz kosztów eksploatacji ustalony przez zarząd spółdzielni i zatwierdzony uchwałą zarządu po uprzednim zasięgnięciu rady i opinii rady nadzorczej. Stawkę za m2 powierzchni ustala się następująco: suma rocznych kosztów eksploatacji podzielona przez 12 miesięcy i podzielona przez sumę m2 powierzchni użytkowej wszystkich mieszkań. Miesięczną stawkę kosztów eksploatacji uchwała zarząd. Uchwałą nr (...)z dnia 3 września 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. postanowiło, że członkowie spółdzielni oraz osoby niebędące członkami, ale posiadające własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu w nieruchomości przy ulicy (...) zobowiązani są do uzupełnienia funduszu administracyjnego w zakresie opłat na cele usługi prawnej w wysokości 30.000 zł. Dopłata wyniesie 13,96 zł za metr kwadratowy mieszkania oraz garażu. Płatność tej kwoty została rozdzielona się na dwie raty płatne do 10 października 2013 r. i 10 listopada 2013 r.

Członkowi pozwanej spółdzielni nie są informowani przez Zarząd o zasadach dokonywania wyboru pełnomocników reprezentujących Spółdzielnię w postępowaniach sądowych, jak też o wysokości ich wynagrodzeń. Na poczet obsługi prawnej do miesięcznych opłat należnych od członków spółdzielni oraz osób posiadających własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu wliczona jest kwota około 2 zł za metr kwadratowy. Pozyskana w ten sposób kwota wystarcza na zapewnienie stałej obsługi prawnej w wymiarze dwóch godzin pracy pełnomocnika miesięcznie. Zaskarżona uchwała z dnia 1 września 2014 r. miała na celu pozyskanie środków na pokrycie kosztów obsługi prawnej poniesionych przez pozwaną w pierwszej połowie 2014r.

Przy tym stanie faktycznym Sad pierwszej instancji uznał , że powództwo zasługiwało na uwzględnienie na podstawie art. 58§1 k.c. w zw. z art. 189 k.p.c. . Zdaniem Sądu powódka posiada interes prawny w uzyskaniu orzeczenia ustalającego nieważność zaskarżonej uchwały albowiem jako członek pozwanej spółdzielni, uprawniony do własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, należy do kręgu osób objętych skutkami wejścia w życie uchwały nr (...). Uchwała na w sposób bezpośredni wpływa na jej sferę praw i zobowiązań ,nakładając na nią obowiązek zapłaty określonych kwot na rzecz pozwanej. Powódka, podobnie jak inne osoby określone w uchwale, zobowiązana została do uzupełnienia opłaty na cel usługi prawnej, a zatem obciążona konkretnym zobowiązaniem pieniężnym. Skoro powstanie i zakres tych zobowiązań są pomiędzy stronami sporne, to powódka posiada interes prawny w ustaleniu ich istnienia bądź nieistnienia, wynik procesu będzie więc określał sytuację prawną powódki w zakresie obowiązku wynikającego z uchwały i jednocześnie rozstrzygnie zaistniały spór w sposób definitywny.

Sąd podzielił ocenę powódki, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z art. 4 ust. 1-2 i 4, art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, art. 48 ust. 2 i art. 90 ust. 1 i 2 ustawy Prawo spółdzielcze oraz postanowieniami statutu pozwanej gdyż została podjęta przez zarząd pozwanej, mimo że nie jest on upoważniony do podejmowania uchwał nakładających na członków i osoby niebędące członkami obowiązku dopłat zmierzających do pokrycia niedoboru środków w funduszach Spółdzielni, a w efekcie do pokrycia straty. Kompetencje w tym zakresie są zastrzeżone dla innych organów spółdzielni. Skuteczny był więc najdalej idący zarzut powódki w tym zakresie, skutkujący przyjęciem niezgodności z prawem uchwały zarządu na podstawie art. 58§1 k.c. Przedmiotowa uchwała nie stanowi zwiększenia stałych opłat ale wprowadza obowiązek innego świadczenia, które nie ma charakteru stałej opłaty, a jedynie zostało rozłożone na kilka rat. Przeznaczenie tych wpłat na pokrycie kosztów już poniesionych, które nie zostały pokryte z uiszczanych dotychczas opłat, prowadzi do wniosku, że przedmiotem uchwały nr (...) jest nie ustalenie wysokości opłat, ale pokrycie niedoboru w funduszach spółdzielni powstałych wskutek zaciągniętych wcześniej zobowiązań. Nadwyżkę sumy wydatków na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad sumą opłat na koszty zarządu należy traktować jako stratę w rozumieniu art. 38 § 1 pkt 4 ustawy – prawo spółdzielcze. Zarząd natomiast nie ma kompetencji do podejmowania uchwał w przedmiocie obowiązku i zasad pokrycia straty. Jak wyżej wskazano, przedmiotowa uchwała nr (...) reguluje właśnie obowiązek i zasady pokrycia straty poprzez zobowiązanie członków spółdzielni, w tym powódkę, do uiszczenia kwot określonych w uchwale. Jak wynika z § (...) obowiązującego w spółdzielni regulaminu ustalania wysokości opłat za lokale, do określenia uchwałą miesięcznej stawki kosztów eksploatacji umocowany jest zarząd, jednak, wysokość opłat ustalana jest w oparciu o preliminarz kosztów eksploatacji. Opłaty powinny być ustalane na przyszłość, w oparciu o prognozowaną w preliminarzu wysokość kosztów na kolejny rok. Jeżeli rzeczywista wysokość wydatków jest wyższa, to powstaje niedobór (strata). Ustalenie zasad jego pokrycia powinno odbyć się zgodnie z art. 38 § 1 pkt 4 ustawy Prawo spółdzielcze, a zatem w drodze uchwały walnego zgromadzenia. Uchwała podjęta przez inny organ spółdzielni należy jest zatem sprzeczna z przepisami prawa określającymi właściwość organów spółdzielni i z tej przyczyny jako nieważna na podstawie art. 58 § 1 k.c. jako podstawę orzekania o kosztach postępowania apelacyjnego powołano art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła strona pozwana zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów procesu. Strona pozwana zarzuciła

1. naruszenie prawa materialnego a to:

a) art. 38 § 1 pkt 4) ustawy z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze poprzez błędne zastosowanie w sprawie, wskutek nieprawidłowej oceny, że różnica pomiędzy wysokością opłat pobieranych przez pozwaną Spółdzielnię prowadzącą działalność niezarobkową, a wysokością kosztów jej działalności stanowi stratę, o której mowa w przepisie, która to ocena jest sprzeczną z bezwzględnie obowiązującą zasadą bezwynikowej działalności spółdzielni mieszkaniowej wyrażoną w art. 6 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej „u.s.m.”),

b) art. 6 ust. 1 u.s.m. poprzez jego niezastosowanie,

c) art. 58 § 1 k.c. poprzez błędne zastosowanie.

2. naruszenie przepisów postępowania, które miały istotny wpływ na wynik sprawy:

a) art. 189 k.p.c. poprzez błędne uznanie, że powódka ma interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności zaskarżonej uchwały w rozumieniu ww. przepisu w sytuacji, gdy przedmiotem tej uchwały było podniesienie wysokości opłat eksploatacyjnych, o których mowa w art. 4 u.s.m., w oparciu o przepis art. 6 ust. 1 u.s.m, w związku z wystąpieniem różnicy pomiędzy przychodami z tych opłat a kosztami, zatem powódce służyło roszczenie o stwierdzenie bezzasadności podwyżki opłat przyjętej zaskarżoną uchwałą na podstawie przepisu art. 4 ust. 8 u.s.m., a także prawo dochodzenia zwrotu nadpłaconych opłat eksploatacyjnych na podstawie przepisów kodeksu cywilnego o świadczeniu nienależnym, co wyklucza istnienie po jej stronie interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności zaskarżonej uchwały w oparciu o przepis art 189 k.p.c.,

b) art. 233 k.p.c. poprzez:

- dokonanie błędnej oceny materiału dowodowego w sprawie, w szczególności w postaci zaskarżonej uchwały Zarządu pozwanej Spółdzielni nr (...)z dnia 1 września 2014r. poprzez przyjęcie, że ta uchwała nie ustala wysokości opłat eksploatacyjnych, o których mowa w art. 4 u.s.m., tylko „reguluje (...) obowiązek i zasady pokrycia straty” bilansowej, o której mowa w art. 38 § 1 pkt 4 prawa spółdzielczego, z pominięciem przy dokonywaniu tej oceny treści przepisu art. 6 ust. 1 usm. (stanowiącego *lex specialis* w stosunku do art 75 pr. spółdz.) i wyrażonej w nim bezwzględnie obowiązującej zasady, że działalność niezarobkowa spółdzielni mieszkaniowej jest bezwynikowa (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 września 2013 r. sygn. akt i ACa 458/ 13, LEX nr 1369267 ) co oznacza, że w działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej w ogóle nie występują pojęcia zysku, czy nadwyżki bilansowej w rozumieniu przepisów ustawy prawo spółdzielcze, natomiast różnica pomiędzy kosztami, a przychodami powinna być skorygowana rzez spółdzielnię przy ustalaniu opłat w tym samym, a najpóźniej następnym roku obrachunkowym (vide wyrok SN z dnia 23 sierpnia 2012r. sygn. akt II CNP. 17/12 LEX nr 1231468),

- dokonanie błędnej oceny prawnej stanu faktycznego w sprawie ze wskazanym

wyżej naruszeniem przepisów prawa materialnego, to jest art. 6 ust. 1 u.s.m. i art. 38 § 1 pkt 45 prawa spółdzielczego i w związku z tym bezzasadne przyjęcie, że Zarząd pozwanej Spółdzielni nie był legitymowany do podjęcia zaskarżonej uchwały pomimo prawidłowego ustalenia, że ma kompetencje do podejmowania uchwał w sprawie ustalenia wysokości opłat określonych w art. 4 usm.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając apelację Sąd drugiej instancji uznał za własne ustalenia Sądu Okręgowego i zważył co następuje:

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w incydentalny sposób określa kwestie zaskarżalności uchwał zarządu spółdzielni (art. 43 ust. 5). Członek spółdzielni może jednak kwestionować uchwały zarządu spółdzielni na zasadach ogólnych. W judykaturze utrwalony jest także pogląd, że członek spółdzielni, ma prawo kwestionować w postępowaniu sądowym zasadność nałożonych na niego obowiązków finansowych. Powódka mogła zatem żądać ustalenia nieważności uchwały zarządu z powołaniem na sprzeczność uchwały z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, bądź z zasadami współzycia społecznego, (art. 58 KC i art. 189 KPC , odpowiednio także nieistnienia uchwały zarządu albo rady nadzorczej spółdzielni zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2007 r., III CZP 141/06, oraz wyrok z dnia 18 marca 2010 r., V CSK 260/09). Słusznie Sąd Okręgowy zwrócił uwagę , że pojęcie interesu prawnego jest rozumiane dość szeroko i istnieje on, gdy istnieje niepewność prawa lub stosunku prawnego. Interes prawny zachodzi, wówczas, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. W tym przypadku wynik postępowania uchyli niepewność prawną powódki co do ewentualności istnienia jej obowiązku względem spółdzielni, a więc rozstrzygnięcie będzie miało znaczenie dla jej sytuacji prawnej. Podnoszone w apelacji dalej idące roszczenie, uchylające interes w ustaleniu wymagałoby przedłożenia dowodów na fakt istnienia takiej nadpłaty a to nie odpowiada stanowi faktycznemu ustalonemu w sprawie. W sytuacji ponoszenia innych dalszych opłat na rzecz spółdzielni istnienie nadpłaty odpowiadającej kwocie wynikającej z zaskarżonej uchwały jest zresztą mało prawdopodobne.

Słusznie więc Sąd pierwszej instancji wskazywał, że powstanie i zakres zobowiązań są pomiędzy stronami sporne, a wynik procesu rozstrzygnie zaistniały spór w sposób definitywny. Uchwała w sposób bezpośredni wpływa na sferę praw i zobowiązań powódki nakładając na nią obowiązek zapłaty określonych kwot na rzecz pozwanej a rozstrzygnięcie jest konieczne dla usunięcia niepewności prawnej i to w ramach całego stosunku spółdzielczego. Bezzasadny jest więc zarzut naruszenia art. 189 k.p.c.

Z przepisu art. 4 ust.5 u.s.m. a contrario wynika, że niezależnie od statutu spółdzielni członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością spółdzielni inną niż społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną

przez spółdzielnię. Przede wszystkim zaś członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, zgodnie z art. 4 ust. 1 u.s.m., są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Wysokość tych opłat powinna być tak skalkulowana, aby zachowana była równowaga między kosztami i przychodami, natomiast w razie powstania różnicy, powinna ona być skorygowana przez spółdzielnię przy ustalaniu opłat eksploatacyjnych w tym samym, a najpóźniej w następnym roku obrachunkowym (art. 6 ust. 1 u.s.m.) . Przesłanką uwzględnienia długów spółdzielni w opłatach eksploatacyjnych jest istnienie zobowiązania spółdzielni do spełnienia świadczenia w rozumieniu art. 353 k.c. z tytułu kosztów utrzymania. ( por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia z dnia 11 stycznia 2006 r.II CSK 30/05 OSNC 2006 nr 10, poz. 167, str. 65, . Powołane przez apelującą orzeczenie Sądu Najwyższego dotyczyło jednak dysponowania nadwyżką kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni nad przychodami na pokrycie innych kosztów eksploatacji. Tych zasad związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości nie można bezkrytycznie przenosić na zobowiązania spółdzielni nie stanowiące kosztów eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości lecz inne koszty związane z działalnością spółdzielni. Zasady związane z ponoszeniem kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni dotyczą także osób niebędących członkami spółdzielni. Ci zaś nie ponoszą ryzyka działalności gospodarczej spółdzielni lecz obciążenia związane z gospodarką mieszkaniową. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi zarówno bieżące jak i ponoszone z funduszu remontowego obciążają osoby posiadające tytuł prawny do lokali bez potrzeby podjęcia uchwały walnego zgromadzenia. Opłaty z tytułu korzystania z zasobów mieszkaniowych nie mogą być jednak dowolnie rozszerzane. Zaskarżona uchwała zarządu zwiększała obciążenia z tytułu funduszu administracyjnego. Fundusz administracyjny według niekwestionowanych w tej części ustaleń Sądu pierwszej instancji miał dotyczyć prawidłowego funkcjonowania całej spółdzielni a nie tylko gospodarki mieszkaniowej. Jeżeli więc spółdzielnia zaciągnie zobowiązania lub poniesie koszty oderwane od utrzymania gospodarki mieszkaniowej to zobowiązania te powinny być pokryte z dochodów uzyskanych przez spółdzielnię z prowadzonej przez nią działalności albo z innych środków własnych spółdzielni a w ostateczności na zasadach analogicznych do pokrywania straty a decyzja w tym ostatnim zakresie należy do kompetencji walnego zgromadzenia na podstawie art. 38 § 1 pkt 4 prawa spółdzielczego (por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 23 czerwca 2015 r. V ACA 884/14 OSAKat 2015 nr 4, poz. 6). Sąd Apelacyjny w Krakowie w niniejszym składzie podziela więc stanowisko, że to Zgromadzenie powinno określić sposób pokrycia ewentualnego braku środków funduszu administracyjnego. Zeznania Prezesa strony pozwanej (protokół elektroniczny z dnia 77 czerwca 2016r.) wynika , że dopłaty do funduszu miały być związane z prowadzeniem postępowań sądowych wynikających z podziału spółdzielni. Nie przedłożono jednak dowodów wykazujących na związek prowadzenia tych prac z zasobem mieszkaniowym pozwanej.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego w tym składzie przepis art. 6ust. 1 u.s.m. nie jest podstawą do uzupełnienia funduszu administracyjnego obejmującego całokształt działania spółdzielni, a tego dotyczy kwestionowana uchwała.

Nie zostało zresztą w ogóle wykazane by w chwili podjęcia uchwały zarządu koszty administracyjne były kalkulowane w oparciu o rzeczywiście przewidywalne koszty obsługi skoro uchwałę podjęto w 2014r. a koszty dotyczyły także spraw prowadzonych w 2015r. Nawet jednak przy przyjęciu , że istnieje obowiązek zwiększenia obciążeń z tytułu tych kosztów (aktualizacji) z góry, a nie dopiero w następnym roku obrachunkowym, to i tak określenie wysokości tych kosztów nie mieściło się w preliminarzu kosztów eksploatacji określonych w §(...) regulaminu Rady Nadzorczej pozwanej spółdzielni uchwalonego dnia 23 lipca 2014 r. nr (...). Ani przepis § (...) regulaminu ani też uchwała nr (...)z dnia 3 września 2013 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. nie upoważniała zarządu do podjęcia uchwały zwiększającej obciążenia na fundusz administracyjny na ewentualne koszty związane ze sprawami sądowymi. Ma to tym większe znaczenie, że i statut pozwanej spółdzielni po pierwsze definiując koszty eksploatacji i utrzymania , nie obejmuje kosztów obsługi prawnej a ponadto posługuje się pojęciem straty bilansowej. Trudno więc przyjąć , że pojęcie straty nie występuje w gospodarce finansowej pozwanej. Zgodnie z (...)statutu zarząd spółdzielni mógł prowadzić gospodarkę spółdzielni na podstawie uchwalonych planów , nie wykazano jednak , że plany kosztów administracji w zakresie objętym zaskarżoną uchwałą były sporządzane.

Na marginesie należy zauważyć, że pozwana nie wykazała nawet istnienia różnicy pomiędzy środkami spółdzielni a kosztami administracji, w tym dochodzenia roszczeń. Zeznania Prezesa i przedłożona specyfikacja(k-96) wprawdzie powołują sprawy jednak nie wiadomo na jakich zasadach ma odpowiadać za te koszty strona pozwana i w jaki sposób dokonano kalkulacji w uchwale z 2014r. skoro koszty były ponoszone w 2015r. Zeznania Prezesa są w tym zakresie ogólnikowe i niewystarczające. Przyjmuje się zaś, że w sprawach mających znaczenie prewencyjne, to na spółdzielni spoczywa ciężar wykazania prawidłowości ustalenia żądanej od członka należności, niezależnie od konfiguracji procesowej konkretnej sprawy sądowej (por. wyrok z dnia 10 października 2002 r., V CKN 1253/00, OSNC 2004/2/22, z dnia 17 listopada 2004 r. IV CK 215/04, niepubl., z dnia 17 listopada 2004 r. IV CK 220/04, niepubl.).

Koszty objęte specyfikacją (k-97) dotyczą również spraw z 2015r. , które nie powinny być finansowane z dopłat spółdzielców lecz z bieżących środków spółdzielni a dopiero w wypadku braku tych środków mogły być przerzucone na spółdzielców. Dodatkowo więc kwestionowana uchwała naruszałaby zasady współżycia społecznego co i tak uzasadniałoby zastosowanie art. 58§2 k.c., co również uzasadnia powództwo o ustalenie.

Z tych względów apelację uznano za niezasadną. O jej oddaleniu orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98§1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c. i zastosowaniu §8 ust. 1 pkt1, §10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015r. poz. 1804) w zw. z § 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 1667).

SSA Wojciech Kościołek SSA Barbara Górczanowska SSA Sławomir Jamróg