

Sygn. akt I C 885/14

Dnia 27 stycznia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Paweł Poręba

Protokolant: Katarzyna Gołyźniak

Po rozpoznaniu w dniu 19 stycznia 2015 roku w Nowym Sączu na rozprawie

sprawy z powództwa K. W.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w N.

o uchylenie uchwały

I. uchyla uchwałę nr 22/14 Walnego Zgromadzenia (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w N. w sprawie rozpatrzenia i przyjęcia wniosków wynikających z protokołu lustracji pełnej przeprowadzonej w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej za lata 2010-2012 zawierającą zapis: „od 01.01.2015 roku dochody uzyskiwane z nieruchomości stanowiących własność (...) oraz gruntów będących w użytkowaniu wieczystym (...) będą dzielone na dotychczasowej zasadzie” - głosowaną na części Walnego Zgromadzenia (...) nr 1 w dniu 12 czerwca 2014 roku, na części Walnego Zgromadzenia (...) nr 2 w dniu 05 czerwca 2014 roku, na części Walnego Zgromadzenia (...) nr 3 w dniu 02 czerwca 2014 roku, na części Walnego Zgromadzenia (...) nr 4 w dniu 10 czerwca 2014 roku, na części Walnego Zgromadzenia (...) nr 5 w dniu 16 czerwca 2014 roku,

II. koszty procesu wzajemnie pomiędzy stronami znosi.

sygn. akt I C 885/14

## UZASADNIENIE

**wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu**

**z dnia 27 stycznia 2015 roku**

Powód K. W. wystąpił z pozwem z dnia 23 lipca 2014 roku ( k. 1-3 ) o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w N. nr 22/14 z dnia 18 czerwca 2014 roku w sprawie rozpatrzenia i przyjęcia wniosków wynikających z protokołu lustracji pełnej przeprowadzonej w GSM za lata 2010-2012.

W zakresie realizacji pkt 11 wniosków przedmiotowa uchwała przyjęła treść: „od 01.01.2015r. dochody uzyskiwane z nieruchomości stanowiących własność GSM oraz gruntów będących w użytkowaniu wieczystym GSM będą dzielone na dotychczasowej zasadzie”.

W ocenie powoda uchwała powinna zostać uchylona ponieważ jest sprzeczna z treścią art.5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz §82 Statutu GSM.

Powód twierdził w pozwie oraz w piśmie z dnia 04 grudnia 2014 roku ( k. 90-91 ), iż zaskarżona uchwała narusza ład korporacyjny członków spółdzielni, ponieważ faworyzuje niektórych członków, tj. członkowie zamieszkujący w niektórych (...)ach z tytułu nadwyżki bilansowej mają obniżoną opłatę eksploatacyjną, a inni członkowie płacą opłatę eksploatacyjną w pełnej wysokości. W ocenie powoda obniżka opłaty z tytułu korzystania z lokali przez członków powinna być taka sama wobec wszystkich członków niezależnie do przynależności do (...)u. Jego zdaniem pożytki powinny być dzielone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań.

Strona pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w N. w odpowiedzi na pozew ( k. 46-47 ) wniosła o oddalenie powództwa za przyznaniem kosztów procesu.

Zdaniem strony pozwanej nie zostały wykazane przesłanki do uchylecia uchwały w postaci sprzeczności uchwały z postanowienia Statutu, dobrymi obyczajami, godzeniem w interesy spółdzielni lub dążeniem do pokrzywdzenia członka. Nie zachodzi także sprzeczność z powołanymi przez powoda zapisami prawa, tj. art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ani też §82 Statutu.

Postanowieniem z dnia 25 lipca 2014r. Sąd oddalił wniosek powoda o udzielenie zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonania uchwały do czasu prawomocnego zakończenia postępowania. (k.4).

Na rozprawie z dnia 19 stycznia 2015 roku powód K. W. podtrzymał pozew ( k. 107/2 od 00:47:29 ).

Strona pozwana na rozprawie z dnia 19 stycznia 2015 roku wniosła o oddalenie powództwa oraz o wzajemne zniesienie kosztów procesu ( k. 107/2 od 00:48:45 ).

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

W ramach strony pozwanej - (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w N. (...) – funkcjonuje od lat 80-tych pięć Zarządów Administracji Osiedli – tzw. (...) nr 1, (...) nr 2, (...) nr 3, (...) nr 4 i (...) nr 5.

Najliczniejszym pod względem liczby członków oraz lokali mieszkalnych jest (...) nr 3, w którym jest około 2.800 członków.

Najwięcej lokali użytkowych jest w (...) nr 1. Pawilony lokali użytkowych w (...) nr 1 były wznoszone ze środków wspólnych całej spółdzielni, na które składały się wkłady wszystkich członków spółdzielni niezależnie od podziału na (...)y. Największa liczba lokali użytkowych w (...) nr 1 jest wynikiem wznoszenia ich w czasie kiedy spółdzielnia posiadała najwięcej środków i prężnie się rozwijała.

Od początku wyodrębnienia (...)ów, tj. od około 1986 roku w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej przyjęta została praktyka, iż każdy (...) pozostaje na własnym rozrachunku, tj. środki wypracowane w danym (...)ie są przeznaczone dla członków zamieszkujących na danym osiedlu i nie są przekazywane do Spółdzielni celem podziału pomiędzy wszystkich członków.

Na skutek takiej praktyki w (...)ach, w których funkcjonuje najwięcej lokali użytkowych, tj. w praktyce w (...) nr 1, mieszkańcy otrzymują najwięcej dofinansowania do opłat eksploatacyjnych.

W całej Spółdzielni obowiązują takie same zasady gospodarowania, lecz poszczególne (...)y sporządzają własne sprawozdania finansowe, które są przekazywane do Zarządu i na ich podstawie Zarząd sporządza jedno wspólne sprawozdanie, które jest przekazywane do sądu rejestrowego.

okoliczności bezsporne

**Dowód:** / odpis KRS Spółdzielni k.26-33 oraz k.72-75; statut GSM k.34 oraz k.76; zestawienie wyników finansowych w poszczególnych (...)ach za lata 2010-2013 k.93-96; zeznania świadka K. B. od 00:17:00 k.106/2 /.

W 2013 roku Zarząd (...) Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w T. przeprowadził lustrację pełną (...) w N. obejmującą lata 2010-2012. W wyniku przeprowadzonych czynności postawiono 11 wniosków polustracyjnych. Pkt 11 wniosków polustracyjnych dotyczył przeanalizowania zasadności odstępstwa od zasady równości członków Spółdzielni przy obniżaniu opłat eksploatacyjnych dla wybranej grupy członków z tytułu podziału nadwyżki bilansowej.

okoliczność bezsporna

**Dowód:** / protokół z lustracji z dnia 31.12.2013 roku k.9-10; wyciąg z protokołu lustracji k.48; wyciąg z protokołu lustracji pełnej k.51-55 /.

W związku z pkt 11 wniosków polustracyjnych Zarząd (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w N. opracował projekt uchwały nr 22/14 w sprawie rozpatrzenia wniosku nr 11 protokołu lustracyjnego z protokołu lustracji pełnej przeprowadzonej w (...) za lata 2010-2012 - dotyczący podziału środków wypracowanych w poszczególnych (...)ach na dotychczasowych zasadach, czyli przyjęcie kontynuacji praktyki, by środki wypracowane w poszczególnym (...)ie były w nim spożytkowane, nie zaś dzielone pomiędzy wszystkich członów we wszystkich osiedlach.

Do uchwały zostały zgłoszone dwa projekty poprawek:

- 12 mieszkańców (...) nr 1 wniosło poprawkę o następującej treści: „od 01.01.2015r. dochody uzyskiwane z nieruchomości stanowiących własność GSM będą dzielone na dotychczasowej zasadzie”. W uzasadnieniu tej poprawki wskazano, że lokale użytkowe oraz miejsca dzierżawione zlokalizowane są na terenach poszczególnych (...)ów, które ponosiły i ponoszą cały czas koszty administrowania, eksploatacji i remontów tych obiektów; nadmieniono, że w czasie powstawania (budowania) osiedli obowiązkiem mieszkańców było finansowanie obiektów towarzyszących (m.in. pawilonów handlowo-usługowych);

- 10 mieszkańców (...) nr 3, w tym powód, zgłosiło poprawkę o treści: „od 01.01.2015r. dochody uzyskiwane z nieruchomości stanowiących własność GSM oraz gruntów będących w użytkowaniu wieczystym GSM – dzieli się na szczeblu Zarządu na poszczególne (...)y wprost proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali”. W uzasadnieniu tej poprawki wskazano na bezzasadność odstępstwa od zasady równości członków przy obniżaniu opłat eksploatacyjnych dla wybranej grupy członków z tytułu podziału nadwyżki bilansowej, a obniżki opłat przypadające na metr kwadratowy lokalu powinny być równe dla wszystkich członków (...) niezależnie do (...)u.

okoliczność bezsporna:

**Dowód:** / informacja o harmonogramie i realizacji wniosków polustracyjnych – k.49-50, poprawka (...) nr 1 k.11 oraz k. 56, 59; poprawka (...) nr 3 k.12 oraz k. 57- 58 /.

W okresie od 02 czerwca 2014 roku do 16 czerwca 2014 roku odbywały się Walne Zgromadzenia Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w poszczególnych (...)ach, których przedmiotem było m.in. głosowanie nad zgłoszonymi projektami poprawek do pkt 11 wniosków lustracyjnych.

Głosowania odbyły się: w (...) 1 - 12 czerwca 2014 roku, w (...) 2 - 05 czerwca 2014 roku, w (...) 3 - 02 czerwca 2014 roku, w (...) 4 - 10 czerwca 2014 roku i w (...) 5 - 16 czerwca 2014 roku.

W poszczególnych (...)ach za uwzględnieniem poprawki w treści zgłoszonej przez (...) nr 1, czyli za przyjęciem rozliczeń na dotychczasowych zasadach głosowało łącznie 173 członków (w tym 142 w (...) nr 1, 31 w (...) nr 2 - spośród 217 wszystkich głosujących, 39 było przeciw, 5 wstrzymało się od głosu.

Za przyjęciem poprawki o treści zgłoszonej przez (...) nr 3 we wszystkich (...)ach łącznie oddało głos 55 członków spośród 229 głosujących, 171 było przeciw, 3 wstrzymało się od głosu.

okoliczność bezsporna

**Dowód:** / głosowanie nad poprawką w (...) nr 1 z dnia 12.06.2014 roku k.13; podsumowanie wyników głosowania nad poprawką (...) 1 we wszystkich (...)ach k.14-16 oraz k.70; podsumowanie wyników głosowania nad poprawką (...) 3 we wszystkich (...)ach k.17-19 oraz k.71; wyciąg z protokołu Walnego Zgromadzenia (...) 1 k.20, (...) 2 k.21, (...) 3 k.22, (...) 4 k.23-24, (...) 5 k.25; wyciąg z protokołu z posiedzenia części Walnego Zgromadzenia (...) 1 w dniu 12.06.2014 roku k.60-61, (...) 2 w dniu 05.06.2014 roku k.62-63, (...) 3 w dniu 02.06.2014 roku k.64-65, (...) 4 w dniu 10.06.2014 roku k.66-67, (...) 5 w dniu 16.06.2014 roku k.68-69/.

Powód K. W. oraz wiceprezes zarządu R. J. są mieszkańcami (...) nr 3. Prezes zarządu J. I. jest mieszkańcem (...) nr 4. Księżowa K. B. mieszka w (...) nr 3.

okoliczność bezsporna

**Dowód:** / oświadczenia złożone na rozprawie z dnia 19 stycznia 2015 roku k. 107/2 od 00:48:24 /.

W dniu 18 czerwca 2014 roku Zarząd (...) Spółdzielni mieszkaniowej podsumował, iż na podstawie wyników głosowania w poszczególnych (...)ach uchwała nr 22/14 została przyjęta z poprawką (...) 1, czyli przy przyjęciu, że od 01.01.2015r. dochody uzyskiwane z nieruchomości stanowiących własność(...) będą dzielone na dotychczasowych zasadach.

okoliczność bezsporna

**Dowód:** / oświadczenia zarządu (...) Spółdzielni mieszkaniowej w N. z 18.06.2014 roku, k. 70-71 /.

Powyższe Sąd ustalił na podstawie przedłożonych do akt dokumentów w postaci Statutu i odpisu KRS (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w N., protokołów lustracyjnych, projektów poprawek do uchwały nr 22/14, protokołów głosowania nad poprawkami w poszczególnych (...)ach oraz zbiorczych wyników głosowania.

Dokumenty te oraz okoliczności, na które zostały powołane nie były pomiędzy stronami kwestionowane, ani sporne.

Świadek K. B. (od 00:17:00 k.106/2) zawnioskowana przez powoda ( k. 3 ) od około 10 lat pełni funkcję głównej księgowej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w N.. W ocenie Sądu złożyła ona zeznania rzeczowe i adekwatne do tematyki postępowania. Wskazała na stosowane w spółdzielni zasady rozliczania wyniku finansowego pomiędzy poszczególnymi osiedlami, jednak nie była w stanie wskazać dokumentu lub aktu prawnego, z którego ta praktyka miałaby wynikać. Zauważyła, iż dokonywane dotychczas rozliczenie nie jest zgodne z zasadą równości wszystkich członków spółdzielni.

Fakty podane przez świadka K. B. korespondują z zestawieniem wyników finansowych w poszczególnych (...)ach za lata 2010-2013 ( k.93-96 ).

Sąd pominął przedłożone przez powoda wydruki artykułów prasowych (k.97-100) dotyczące rozliczeń zysku w spółdzielni przyjmując, iż obowiązkiem strony jest przedstawienie i wykazanie okoliczności, z których wywodzi skutki prawnego, natomiast zadaniem Sądu jest dokonanie ich adekwatnej oceny prawnej i subsumpcji pod stosowne normy prawne.

W ocenie Sądu nie zachodziła w niniejszej sprawie potrzeba prowadzenia dowodu z zeznań stron.

Dowód z zeznań stron ma bowiem charakter subsydiarny, a potrzeba lub zbędność przeprowadzenia takiego dowodu ( w świetle art. 299 k.p.c. ) indywidualizuje się w konkretnej sprawie, na tle istniejących uwarunkowań.

Dowód z przesłuchania stron powinien być przeprowadzony jedynie wówczas, gdy za pomocą innych środków dowodowych nie zostały dostatecznie wyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Nie należy zatem dopuszczać dowodu z przesłuchania stron, jeżeli sąd za pomocą innych środków dowodowych wyrobi sobie przekonanie co do stanu faktycznego i zgłoszonych przez strony żądań.

W niniejszej sprawie żadna ze stron nie domagała się przeprowadzenia dowodu z zeznań stron ( k. 107/2 od 00:46:21 ), gdyż w świetle innych przeprowadzonych dowodów i okoliczności bezspornych fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy zostały dostatecznie wyjaśnione.

W ocenie Sądu brak podstaw do kwestionowania powyższych ustaleń.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Na podstawie art. 42 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 roku prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2013 rok poz.1443 ) 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.

Powód K. W. domagał się uchylecia uchwały nr 22/14 w sprawie rozpatrzenia i przyjęcia wniosków wynikających z protokołu lustracji pełnej przeprowadzonej w (...) za lata 2010-2012 przyjętej w następującej treści: „wniosek będzie realizowany w ten sposób, że od 01.01.2015 roku dochody uzyskiwane z nieruchomości stanowiących własność GSM oraz gruntów będących w użytkowaniu wieczystym (...) będą dzielone na dotychczasowej zasadzie”.

Zasadą prawa spółdzielczego wyrażoną w art.18 powołanej wyżej ustawy jest równość praw i obowiązków członków (§1) oraz prawo do udziału w nadwyżce bilansowej (§2 pkt 5).

Prawo do udziału w nadwyżce bilansowej (art. 18§2 pkt 5 prawa spółdzielczego ) jest majątkowym prawem wynikającym z członkostwa w spółdzielni, które konkretyzuje się w wyniku powstania nadwyżki bilansowej i podjęcia przez walne zgromadzenie uchwały o podziale części tej nadwyżki między członków.

Zgodnie z art.5 § 1pkt 8 ustawy prawo spółdzielcze statut spółdzielni powinien określać zasady podziału nadwyżki bilansowej.

W piśmiennictwie rozróżnia się bezwzględną (absolutną) i względną równość członków spółdzielni. W wypadku prawa członków do udziału w nadwyżce bilansowej mówi się o zasadzie równości względnej czy też zasadzie równych szans, ponieważ podział powinien uwzględniać wniesione przez członków udziały lub osobistą działalność (vide: Adam Stefaniak Komentarz do art.18 ustawy - Prawo spółdzielcze 2014.05.01 LEX).

Statut (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w N. ( k. 34 i 76 ) reguluje sposób podziału nadwyżki bilansowej w §82 w ten sposób, że zysk spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, może być przeznaczona na: pokrycie straty bilansowej z roku ubiegłego, zwiększenie funduszu zasobowego, pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części pożytków z mienia Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej, zwiększenie funduszu remontowego.

Dla pełnej analizy stanu prawnego niniejszej sprawy należy przytoczyć pełną treść art.5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych ( tekst jednolity Dz. U. 2013 rok poz. 1222 ):

„Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej ( art. 5 ust. 1 ),

Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej” ( art. 5 ust. 2 ).

Przepis ten odwołuje się do dwóch kategorii „pożytków i innych przychodów”. Mianowicie art. 5 ust.1 reguluje pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, które służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Natomiast art. 5 ust.2 reguluje pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, które spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Powód w pozwie zarzucił sprzeczność zaskarżonej uchwały nr 22/14 z ust.2 art.5 u.s.m. oraz § 82 statutu.

Uchwała nr 22/14 miała stanowić odpowiedź na pkt 11 wniosków lustracyjnych dotyczący sposobu podziału nadwyżki bilansowej.

Pojęcie nadwyżki bilansowej nie występuje w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, która posługuje się pojęciami pożytków i innych przychodów.

Pojęcie nadwyżki bilansowej pojawiło się natomiast w art.75 ustawy z 16 września 1982 roku prawo spółdzielcze, według którego zysk spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.

Powtórzenie tej regulacji znalazło się w §82 statutu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej powyżej zacytowanego.

Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały walnego zgromadzenia (art. 76 prawa spółdzielczego). Część nadwyżki bilansowej przeznaczana się na cele określone w uchwale walnego zgromadzenia. Zasady podziału nadwyżki bilansowej między członków spółdzielni określa statut (art. 77 prawa spółdzielczego).

Podkreślić należy rozbieżność pomiędzy regulacją ustawy prawo spółdzielcze i Statutem, a regulacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Bowiem tylko w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych pojawia się podział pożytków i innych przychodów na dwie kategorie, za którym podążają różne dopuszczalne sposoby wykorzystania takiego zysku.

Zaskarżona uchwała nr 22/14 tymczasem nie określa, jakich dochodów dotyczy, czy są to dochody z nieruchomości wspólnej, o której traktuje art. 5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, czy też dochodów z działalności gospodarczej spółdzielni, o których mowa w art. 5 ust.2 tej ustawy i §82 statutu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w N..

Uchwała nie precyzuje także zasad rozliczenia tych dochodów, odwołując się do nieokreślonych i niemożliwych do zweryfikowania zasad.

Nie była w stanie ich określić nawet księgowa spółdzielni (...), która odwołała się jedynie do uchwały z około 1986 roku dotyczącej wyodrębnienia (...)ów, od kiedy miała być stosowana zasada własnego rozrachunku każdego (...)u.

Wskazać zaś trzeba, że artykuł 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest przepisem prawa bezwzględnie obowiązującym (ius cogens), co oznacza, że pożytki i inne przychody wyszczególnione w tym przepisie prawa po ich uzyskaniu mogą być przeznaczone wyłącznie na cele w nim określone.

O przeznaczeniu pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej może decydować - z poszanowaniem art. 5 ust. 2 u.s.m. - statut lub regulamin uchwalony na podstawie delegacji statutowej.

Trybunał Konstytucyjny w motywach do wyroku z dnia 17 grudnia 2008 roku, P 16/08, ( publ. OTK-A 2008, nr 10, poz. 181 ) zaznaczył, że spółdzielnie mieszkaniowe nie mają charakteru zarobkowego i to różni je od spółek. Prowadzą swą działalność na zasadach non profit. To znaczy, że dochody spółdzielni nie są wypłacane jej członkom.

Jednakże nie wynika stąd, że członkowie spółdzielni nie odnoszą żadnych korzyści z działalności spółdzielni.

Spółdzielnia może uzyskane dochody (zysk) przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, i to także w zakresie obciążającym członków spółdzielni, w tym na remonty i

modernizację. (...) spółdzielni pomniejsza wówczas wydatki członka spółdzielni związane z pokrywaniem kosztów jej działalności (vide: Adam Stefaniak Komentarz do art.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 2014.05.01 LEX).

Gdy te pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej są większe niż koszty utrzymania i eksploatacji tej nieruchomości (większe niż koszty zarządu nieruchomością wspólną), nadwyżka przychodów podlega podziałowi wyłącznie między właścicieli lokali w danej nieruchomości (w spółdzielniach mieszkaniowych będą to najczęściej osoby fizyczne i sama spółdzielnia), stanowiąc ich dochód podlegający opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

Każdy właściciel lokalu w tej nieruchomości, bez względu na to, czy jest, czy nie jest członkiem spółdzielni, ma prawo otrzymać taką część wspomnianej nadwyżki, w jakiej części jest właścicielem nieruchomości wspólnej (jaki ma udział we własności tej nieruchomości).

Ani właściciele lokali położonych w innych nieruchomościach, ani inni członkowie spółdzielni nie mają prawa do pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnej, jeśli nie są współwłaścicielami tej nieruchomości. Przy czym jeśli odpowiednia ich część przypada spółdzielni, może ona oczywiście wykorzystać ją z pożytkiem dla innych lub dla ogółu swoich członków (tak: Ewa Bończak-Kucharczyk w - Komentarz do art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 2012.09.30 LEX).

Zgodnie z treścią art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Artykuł 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zastąpił uchylony art. 208 § 4 ustawy prawo spółdzielcze i początkowo miał taką samą treść. Skutkiem tego przepisu jest specyficzny pod względem gospodarczym charakter spółdzielni mieszkaniowej, która nie działa dla zysku.

Do dnia 31 lipca 2007 roku spółdzielnia taka nie tworzyła zysku ani nadwyżki bilansowej, o której mowa w art. 75 prawa spółdzielczego, gdyż różnica między jej przychodami a kosztami nie stanowiła dochodu, ale zwiększała odpowiednio przychody lub koszty w następnym roku. Obecnie, w wyniku zmian art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonanych nowelizacją z dnia 14 czerwca 2007 roku, zasada ta została odniesiona do poszczególnych nieruchomości.

Po zmianie przepis ten mówi bowiem, że należy obliczyć różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art.1 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (każdej nieruchomości osobno) a przychodami z opłat (należy przyjąć, że także tylko z opłat uzyskanych z tej jednej nieruchomości).

Tak obliczona różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym, a więc w odniesieniu do całej spółdzielni koszty lub przychody w roku następnym będą powiększać tylko wszystkie różnice pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnię.

Inne przychody i koszty spółdzielni są z tego wyłączone i należy je rozliczać według zasad ogólnych (tak: Ewa Bończak-Kucharczyk Komentarz do art.46<sup>1</sup> i art.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 2012.09.30 publ. LEX 2013 ).

Artykuł 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyraża zasadę tzw. bezwynikowej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej, która prowadzi działalność niezarobkową. Zasada ta ma charakter bezwzględnie obowiązujący, albowiem ustawodawca nie przewidział możliwości odmiennego uregulowania ww. kwestii w statucie spółdzielni.

Powyższe oznacza, że w działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej w ogóle nie występują pojęcia zysku ani nadwyżki bilansowej, nie ma zatem możliwości potraktowania przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni

ewentualnej nadwyżki przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości jako nadwyżki bilansowej i przeniesienia jej na inne konto. Nadwyżka ta zwiększa przychody w roku następnym i od reguły tej nie ma odstępstw (tak: wyrok SA w Warszawie z dnia 6 września 2013 roku I ACa 458/13, publ. LEX nr 1369267).

Zestawienie powyższych rozważań opartych o regulacje z art.5 i 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych z nakreśloną w toku postępowania praktyką (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w N. w zakresie podziału dochodów, czyli tzw. „dotychczasowych zasad” mogłoby prowadzić do uznania, iż nie zachodzą podstawy do uchylenia uchwały – o ile treść uchwały dotyczyłaby pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnej (art.5 ust.1 u.s.m.).

Dotychczasowe zasady to praktyka, wedle której zysk wypracowany w danym (...)ie zostaje podzielony pomiędzy członków to osiedle zamieszkujących. Jest to sposób podziału zgodny z art.6 u.s.m.

Problem jednak wynika z tego, iż z treści uchwały nie wynika jakie są te dotychczasowe zasady podziału zysku. Przeciętny członek spółdzielni nie byłby w stanie na podstawie treści uchwały wywnioskować w jaki sposób to następuje. Taka redakcja uchwały, z której w zasadzie nic nie wynika, jest wadliwa. Wystarczyłoby w treści uchwały umieścić zapis wyjaśniający zasady podziału lub odesłanie do dokumentu, który ten sposób precyzuje.

Z zaskarżonej uchwały nr 22/14 nie wynika czy dotyczy ona pożytków i innych przychodów z części wspólnej czy też z działalności gospodarczej.

W ramach rozpoznawania powództwa z art. 42 § 3 prawa spółdzielczego sąd ma nie tylko prawo, lecz także obowiązek badania, czy podjęte, nawet jednomyślnie, uchwały najwyższego organu spółdzielni są zgodne z postanowieniami statutu. Uchwały niespełniające tych wymogów podlegają uchyleniu także wówczas, gdy są korzystne dla większości członków spółdzielni (tak: wyrok SN z dnia 23 października 2002 roku, II CKN 964/00, publ. LEX nr 57235).

Uchwała organu spółdzielni mieszkaniowej stanowi oświadczenie woli spółdzielni (tak: uchwała SN z dnia 17 kwietnia 1989 roku III CZP 29/89, publ. OSNC 1990/3/44). Jest czynnością prawną w rozumieniu prawa cywilnego. Stanowi oświadczenie woli podlegające regułom wykładni wskazanym w przepisie art. 65 k.c., który nakazuje badać rzeczywisty sens oświadczenia woli z uwzględnieniem okoliczności jego wyrażenia.

W ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie redakcja zaskarżonej uchwały nr 22/14 jest zbyt ogólna, w zasadzie blankietowa, bowiem każdy sposób rozliczenia mógłby zostać pod nią subsumowany, o ile wykazane by zostało, że był dotychczas stosowany, także sposób sprzeczny z art.5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i §82 Statutu.

Zatem taka uchwała jako niekompletny i wadliwie zredagowany akt podlega uchyleniu, gdyż sprzeczna z art.5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i §82 Statutu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w N..

Z zestawienia treści uchwały, wniosków lustracji oraz dokumentów spółdzielni nie można bowiem wywnioskować o jakie „dotychczasowe zasady” w niej wymienione chodzi.

Z powyższych względów na podstawie art.42 §3 prawa spółdzielczego Sąd uchylił uchwałę nr 22/14 Walnego Zgromadzenia (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w N. w sprawie rozpatrzenia i przyjęcia wniosków wynikających z protokołu lustracji pełnej przeprowadzonej w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej za lata 2010-2012 zawierającą zapis: „od 01.01.2015 roku dochody uzyskiwane z nieruchomości stanowiących własność (...) oraz gruntów będących w użytkowaniu wieczystym GSM będą dzielone na dotychczasowej zasadzie” - głosowaną na części Walnego Zgromadzenia (...) nr 1 w dniu 12 czerwca 2014 roku, na części Walnego Zgromadzenia (...) nr 2 w dniu 05 czerwca 2014 roku, na części Walnego Zgromadzenia (...) nr 3 w dniu 02 czerwca 2014 roku, na części Walnego Zgromadzenia (...) nr 4 w dniu 10 czerwca 2014 roku, na części Walnego Zgromadzenia (...) nr 5 w dniu 16 czerwca 2014 roku.

Na marginesie Sąd zauważa, że gdyby uchwała dotyczyć miała wyłącznie dochodów z części wspólnej nieruchomości, to na podstawie art. 5 ust.1 i art.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podział następuje tylko w obrębie współwłaścicieli danej nieruchomości. Natomiast gdyby uchwała dotyczyć miała dochodów z działalności



gospodarczej spółdzielni, czyli obejmowałyby hipotezę art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to dochód dzielony być winien proporcjonalnie wśród wszystkich członków spółdzielni.

Okoliczności te powinny być zatem w przyszłości uwzględnione i przyjęte do stosowania w pozwanej spółdzielni w ramach prawidłowo zredagowanej uchwały.

Powództwo zostało uwzględnione.

Powód działał osobiście, uiścił opłatę od pozwu w kwocie 200 zł (k.36). Powód nie żądał zasądzenia na jego rzecz kosztów procesu ( k. 1 )

Strona pozwana była reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika ustanowionego z wyboru a ostatecznie wniosła o wzajemne zniesienie kosztów procesu ( k. 107/2 od 00:48:45 ).

Przy zastosowaniu art.100 k.p.c. Sąd nie obciążał strony pozwanej kosztami procesu.

Odstąpienie sądu od obciążania strony przegrywającej proces kosztami wywołuje bowiem taki sam skutek jak wzajemne zniesienie kosztów postępowania ( tak: wyrok SN z dnia 19 lutego 1974 r., I CR 848/73, publ. LEX nr 7410).

Z tych względów Sąd orzekł jak w pkt. II wyroku.

SSO Paweł Poręba