

Sygn. akt I C 221/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2012 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – SSO Przemysław Majkowski

Protokolant sekr. sąd. Iwona Bartel

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2012 r. w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z powództwa E. K., W. M., R. O.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S.

z udziałem interwenientów ubocznych po stronie pozwanej R. L., H. G. i M. M.

o uchylenie uchwał spółdzielni

1. uchyła uchwały (...) podjęte przez Walne Zgromadzenie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. odbyte w dniach 22,23,25,26,29,30 czerwca 2012r.;
2. zasądza od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. na rzecz powódki R. O. kwotę 2800 (dwa tysiące osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 221/12

UZASADNIENIE

W dniu 9 sierpnia 2012r. powodowie R. O., W. M. i E. K. wystąpili do Sądu Okręgowego w Sieradzu z pozwem przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. wnosząc o uchylenie lub stwierdzenie nieważności uchwał Walnego Zgromadzenia (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. odbytego w częściach w dniach 22, 23, 25, 26, 29 i 30 czerwca 2012 roku o numerach: (...); - (...); - (...); - (...); - (...); - (...); - (...); - (...); - (...); - (...); - (...); - (...); - (...); - (...); uchyłających uchwały Rady Nadzorczej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. z dnia 29 lutego 2012 roku o numerach (...); (...); (...); (...); (...); (...); (...); (...); (...); (...); (...); (...); (...), w sprawie realizacji i rozliczenia inwestycji pod nazwą „Budowa indywidualnych hydroforni” dotyczących budynków wskazanych w treści tych uchwał.

W odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 30 sierpnia 2012 r. pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa uznała powództwo w całości zarówno w zakresie stwierdzenia nieważności zaskarżonych uchwał jak również w zakresie ich uchylenia.

W dniu 17 października 2012 r. M. M. działając na podstawie art. 76 w związku z art. 72 § 1 k.p.c. zgłosił swoje przystąpienie do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej wnosząc o oddalenie powództwa. Uzasadniając swoje stanowisko podniósł, że był jednym z autorów 14 projektów uchwał Walnego Zgromadzenia (...), które zdecydowało o przyjęciu zaskarżonych uchwał, wskazał, że uważa za bezzasadny pozew, złożony tylko przez trzech członków (...), nie mających żadnego umocowania prawnego do występowania w imieniu

innych członków spółdzielni. W dalszej części uzasadnienia interwencji argumentował, że nie może się zgodzić z decyzją pozwaną, którą reprezentuje tylko Zarząd (...), uznającą powództwo w całości, gdyż godzi to w jego interesy i tych członków spółdzielni, którzy na Walnym Zgromadzeniu (...)głosowali za przyjęciem zaskarżonych uchwał, a zatem ma interes prawny do występowania jako interwenient uboczny po stronie pozwanej, nie reprezentujący jednak w procesie stanowiska Zarządu (...). Podniósł także, że w jego ocenie bardzo ważna jest również tzw. solidarność spółdzielcza polegająca m.in. na tym, że wszyscy członkowie Spółdzielni ponoszą w różnych okresach czasu różne obciążenia lub otrzymują przywileje związane ze zmianami ustawowymi nie zależnymi od nich, przywołując np. rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21.04.2006r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych i terenów, które w § 14 ust. 1 pkt 3, § 15 ust. 3 i § 20, nałożyło obowiązek dostosowania instalacji zainstalowanych w budynkach wysokich w wodę do aktualnych wymogów w zakresie przeciwpożarowym. Wykonanie tego obowiązku przez (...)wywołało spór co do źródeł ich sfinansowania, ponieważ Rada Nadzorcza i Zarząd (...)nałożyły ten ciężar tylko na użytkowników mieszkań w budynkach wysokich, zamiast sfinansować te urządzenia z nagromadzonych środków pieniężnych. Natomiast inny bardzo ważny przepis prawny, mianowicie nowelizacja z dnia 14.06.2007r. ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązująca od dnia 01.08.2007r. wprowadziła możliwość wykupienia na własność użytkowanego lokalu za kilkaset złotych, kiedy to on w 1995 roku dokonując zakupu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musiał zapłacić za ten lokal jego równowartość rynkową wnosząc tę kwotę do (...)w S.. Z tej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych skorzystało w (...)w S.około 3500 członków na (...)wszystkich członków (...). Przyjmując, że przeciętna powierzchnia mieszkań wynosi około 50m² i cena 1.500 zł/m² powierzchni to (...)w S.straciła z tego tytułu przychody w kwocie około 250.000.000 zł. Jeżeli więc roczne koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w (...)kształtują się na poziomie 32.000.000 zł, to gdyby wykupujący mieszkania spółdzielcze od 2007 roku zapłacili za nie rynkową cenę, wówczas wszyscy członkowie (...)w S.mogliby być zwolnieni z ponoszenia opłat przez 8 lat.

W dniu 22 października 2012r. H. G. działając na podstawie art. 76 w związku z art. 72 § 1 k.p.c. zgłosił swoje przystąpienie do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej wnosząc o oddalenie powództwa. Uzasadniając swoje stanowisko powielił w całości argumenty zawarte w treści interwencji M. M..

W dniu 22 października 2012 r. R. L.działając na podstawie art. 76 k.p.c. zgłosił swoje przystąpienie do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej wnosząc o oddalenie powództwa. Uzasadniając swoje stanowisko podniósł, że zaskarżone przez powodów w niniejszej sprawie uchwały Walnego Zgromadzenia (...) Spółdzielni Mieszkaniowej nie są uchwałami typu normatywnego, a więc są to uchwały nie wiążące członków, w związku z czym członkom tym nie przysługuje prawo do ich zaskarżenia w trybie przewidzianym w prawie spółdzielczym, w szczególności nie mają oni tak zwanej legitymacji procesowej do zaskarżenia tych uchwał i w związku z tym zgodnie z art. 199 kodeksu postępowania cywilnego pozew powinien zostać odrzucony, ponieważ postępowanie takie zgodnie z art. 379 kodeksu postępowania cywilnego będzie nieważne. Zdaniem interwenienta inny tryb zaskarżania uchwał wynika z art. 189 kodeksu postępowania cywilnego ale dotyczy on tylko ustalenia czy zaskarżona uchwała jest w sprzeczności z przepisem prawa, bezwzględnie obowiązującym, czyli zawartym w akcie normatywnym wymienionym w art. 87 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, jednakże w takim przypadku powód zobowiązany jest wskazać, z którym przepisem prawnym bezwzględnie obowiązującym zaskarżona uchwała jest sprzeczna i wykazać, że ma interes prawny w stwierdzeniu jej nieważności. W sytuacji gdy powodem jest członek spółdzielni z samego faktu bycia członkiem ma on interes prawny w zaskarżaniu uchwał spółdzielni ze względu na niezgodność z konkretnym przepisem zawartym w akcie uważanym za źródło prawa bezwzględnie obowiązującego. W sytuacji gdy w pozwie nie wskazano konkretnego przepisu prawa bezwzględnie obowiązującego, z którym zaskarżone uchwały są sprzeczne w ocenie interwenienta zachodzą przesłanki do odrzucenia pozwu z powodu braku zdolności procesowej powodów wobec czego wnosil o odrzucenie pozwu. W dalszej części uzasadnienia interwencji bardzo obszernie i szczegółowo, powołując się na liczne publikacje prawnicze, przedstawiał argumentację przemawiającą za oddaleniem powództwa.

Na rozprawie w dniu 29 października 2012r. powodowie poparli powództwo. Pełnomocnicy pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. uznali powództwo i podtrzymali argumentację zawartą w odpowiedzi na pozew. Na tej rozprawie Sąd dopuścił do udziału w sprawie w charakterze interwenientów ubocznych po stronie pozwanej M. M., H. G. i R. L., którzy podtrzymali swoje stanowiska zaprezentowane w pisemnych interwencjach.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Walne Zgromadzenie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej obradujące w częściach w dniach 27, 28 i 30 czerwca 2008 r. podjęło uchwałę nr (...) (...) zatwierdzającą plan głównych zadań związanych z eksploatacją i technicznym utrzymaniem nieruchomości. W treści tej uchwały Walne Zgromadzenie ujęło m.in. inwestycję pod nazwą (...) (poz. VII) oraz (...) (poz. VIII) wskazując jako przewidywalne źródło finansowania wkłady mieszkaniowe, budowlane lub wpłaty odrębnych właścicieli. Opisana inwestycja dotyczyła 14 budynków położonych w S. przy ul. (...). przy ul. (...), przy ul. (...) (poz. VII) oraz przy al. (...) (poz. VIII).

(dowód: kopia uchwały k.444,445)

Powyższa uchwała jest prawomocna.

(bezsporne).

Walne Zgromadzenie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej obradujące w częściach w dniach 22, 23 kwietnia 2010 r. podjęło uchwałę nr (...) (...) w sprawie zmiany uchwały Walnego Zgromadzenia obradującego w częściach w dniach 27, 28 i 30 czerwca 2008 r. zmieniając wartość inwestycji dotyczących budowy hydroforni z pierwotnie ustalonych 212.500,00 zł oraz 117.500,00 zł. na kwotę 1.927,000 zł. W treści tej uchwały Walne Zgromadzenie w poz. VI wskazało, że realizacja tej inwestycji wynikała z konieczności dostosowania instalacji rozprowadzania wody w budynkach wysokich i średniowysokich do nowych wymogów przeciwpożarowych wynikających z § 20 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 roku w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2006 r. Nr 80 poz. 563).

(dowód: kopia uchwały k.446,447)

Powyższa uchwała jest prawomocna.

(bezsporne).

W dniu 29 lutego 2012 roku Rada Nadzorcza (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. podjęła uchwały o numerach (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...) w sprawie realizacji i rozliczenia inwestycji pod nazwą „Budowa indywidualnych hydroforni” dotyczących budynków wskazanych w treści tych uchwał. W treści tych uchwał Rada Nadzorcza ustaliła sposób realizacji i rozliczenia przedmiotowej inwestycji wskazując jako źródła finansowania zadania wpłaty własne użytkowników lokali, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lokatorskie lub własnościowe, stanowiące uzupełnienie wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego; wpłaty własne użytkowników lokali posiadających prawo własności lokalu, stanowiące pełne pokrycie kosztów inwestycji przypadających na dany lokal oraz środki własne spółdzielni pochodzące z Funduszu Zasobowego, stanowiące pokrycie pełnych kosztów inwestycji przypadających na lokale będące mieniem spółdzielni. Rada Nadzorcza przyjęła, że całkowity koszt zadania rozliczony zostanie proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej, zaś właściciele i posiadacze spółdzielczych praw do lokali będą uczestniczyć w pokryciu kosztów inwestycji przypadających na ich lokale w wysokości odpowiadającej iloczynowi ilości udziałów związanych z posiadanymi przez nich lokalami i kosztu inwestycji przypadającego na jeden udział. Jednocześnie Rada Nadzorcza przewidziała możliwość rozłożenia zobowiązań na raty, zgodnie z decyzją kierownictwa Spółdzielni.

(dowód: kopie uchwał k. 63 -126)

Wskazane uchwały zostały zaskarżone we właściwym trybie, a następnie uchylone przez Walne Zgromadzenie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. odbyte w częściach w dniach 22, 23, 25, 26, 29 i 30 czerwca 2012 roku uchwałami o numerach: (...); - (...); - (...); - (...); - (...); - (...); - (...); - (...); - (...); - (...); - (...); - (...); - (...). Uchylając zaskarżone uchwały Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie zobowiązało Zarząd Spółdzielni do sfinansowania kosztów zrealizowania instalacji zasilających 14 budynków średniowysokich i wysokich ze środków funduszu remontowego B lub funduszu zasobowego.

(dowód: kopie uchwał k. 33 -60)

Funkcjonowanie (...) spółdzielni Mieszkaniowej w S. określa jej statut przyjęty uchwałą Nr(...) Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 5 listopada 2003r.

(dowód: strona internetowa spółdzielni)

Organami pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w S. zgodnie ze Statutem są: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd. Zasady działania organów pozwanej Spółdzielni oraz ich kompetencje określa Rozdział VI § 47 – 72 statutu.

Powyższy stan faktyczny nie był przez strony kwestionowany i został ustalony przez Sąd poprzez zgromadzone w sprawie dokumenty wskazane powyżej.

Orzekanie w niniejszej sprawie dotyczyło treści zaskarżonych uchwał, nie było zatem konieczności prowadzenia postępowania dowodowego ze świadków. Nie zachodziły także okoliczności wynikające z treści art. 299 k.p.c wymagające przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zasady funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowej, jaką jest (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. określa jej statut. Jest to umowa szczególnego rodzaju obowiązująca spółdzielców i spółdzielnię. Postanowienia statutu muszą być zgodne z ustawą z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. jedn. Dz.U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) oraz ustawą z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t. jedn. Dz.U. 2003r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.). W spółdzielniach mieszkaniowych, w których dokonywane są wyodrębnienia lokali na własność stosuje się ponadto, w sprawach nieuregulowanych wskazanymi wyżej ustawami, także przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U z 2000r., Nr 80, poz. 903 ze zm.). W przypadku wyodrębnienia wszystkich lokali w danym budynku zastosowanie ma ustawa o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez ich właścicieli członkami spółdzielni (art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Przepisy zarówno statutu, jak i ustaw określają także dopuszczalność i tryb zaskarżenia uchwał organów Spółdzielni. Zgodnie bowiem z treścią art. 32 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych statut może stanowić, że w określonych w nim sprawach między członkiem, a spółdzielnią, członkowi przysługuje prawo odwołania się od uchwały organu spółdzielni do innego wskazanego w statucie organu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Z takiego trybu skorzystali członkowie skarżący uchwały Rady Nadzorczej z dnia 29 lutego 2012 roku o numerach od (...) do (...) w sprawie realizacji i rozliczenia inwestycji pod nazwą „Budowa indywidualnych hydroforni”. Z kolei w art. 42 prawa spółdzielczego przewidziano, iż uchwały walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy (§1). Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna (§2). 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 (§3). Każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały (§4). 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.

Powodowie złożyli pozew w terminie wymaganym prawem, a jak wynika z powyższego podniesiony przez interwenienta R. L. zarzut niedopuszczalności drogi sądowej jest w tym przypadku bezzasadny.

Jak to już wskazywano w treści niniejszego uzasadnienia zgodnie z treścią art. 42 § 2 i 3 ustawy prawo spółdzielcze, uchwała walnego zgromadzenia sprzeczna z ustawą jest nieważna (nieważność bezwzględna), zaś uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być uchylona przez sąd (nieważność względna). Sankcja nieważności bezwzględnej jest najostrejszą sankcją prawa cywilnego i oznacza, co do zasady, że czynność prawna nie wywołuje zamierzonych skutków prawnych od momentu jej dokonania. Sankcja nieważności wadliwej czynności prawnej występuje z mocy samego prawa, czyli nie ma potrzeby dokonywania jakichkolwiek czynności dla spowodowania takiego skutku. Sankcja nieważności bezwzględnej ma charakter pierwotny, a nie następczy, co oznacza, że już w chwili dokonywania czynności prawnej nie wystąpiły normatywne przesłanki jej ważności. Przyjmuje się, że czynność prawna bezwzględnie nieważna nie wywołuje skutku prawnego wobec nikogo, czyli nieważność dotyczy wszystkich podmiotów prawa. Z tego powodu każda osoba, nie tylko będąca jej stroną, może powołać się na nieważność czynności, poprzez wytoczenie powództwa lub podniesienie zarzutu nieważności i to bez ograniczeń czasowych, żądanie ustalenia nieważności nie ulega przedawnieniu.

W przedmiotowej sprawie powodowie domagają się unieważnienia lub uchylenia zaskarżonych uchwał Walnego Zgromadzenia wobec czego, zdaniem Sądu, zachodzą podstawy do zbadania przedmiotowych uchwał zarówno pod względem nieważności bezwzględnej jak i względnej.

W przedmiocie nieważności bezwzględnej żądanie powodów jest w ocenie Sądu bezzasadne. Powodowie upatrywali nieważności uchwał w naruszeniu:

- art. 4 ust. 4¹ pkt 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdyż zobowiązują one Zarząd (...) do finansowania i rozliczenia inwestycji wskazanych w zaskarżonych uchwałach na wszystkich członków Spółdzielni, podczas, gdy Zarząd zobowiązany jest prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów, dotyczy to również kosztów utrzymania nieruchomości,

art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, poprzez chybione przyjęcie, iż budowa hydroforni stanowi remont, a nie inwestycję;

art. 78 § 1 ust. 2 ustawy prawo spółdzielcze, poprzez chybione przyjęcie, że źródłem finansowania inwestycji budowy hydroforni może być fundusz zasobowy, podczas, gdy fundusz ten może być między innymi przeznaczony na: finansowanie mienia spółdzielni służącego wszystkim członkom, pokrywanie strat w działalności.

Uznając pozew spółdzielnia przyłączając się do argumentów podniesionych przez pozwanych upatrywała nieważności podjętych uchwał w szczególności w naruszeniu art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie w jakim zobowiązują Zarząd Spółdzielni do sfinansowania kosztów zrealizowania inwestycji ze środków funduszu remontowego B lub funduszu zasobowego, a zatem de facto do rozliczenia tychże kosztów względem ogółu członków (...). Tymczasem powołany wyżej przepis, dodany nowelą z czerwca 2007 roku, zdaniem pozwanej, wyraźnie przewiduje, iż Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów (w tym również kosztów utrzymania nieruchomości) oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. W ocenie pozwanej oznacza to, że od dnia wejścia w życie ustawy nowelizacyjnej z dnia 14 czerwca 2007 roku, czyli od dnia 31 lipca 2007 roku, wszelkie rozliczenia kosztów związanych z daną nieruchomością dokonywane być powinny wyłącznie w odniesieniu do tej nieruchomości. Spółdzielnia argumentowała dalej, że od wejścia w życie wyżej wymienionej noweli czerwcowej nie ma podstaw prawnych, ażeby obciążyć kosztami realizacji inwestycji dotyczącej jedynie kilkanaście (czternaście) budynków wielolokalowych, wszystkich członków Spółdzielni, w tym również członków, zajmujących lokale usytuowane w budynkach, których owa inwestycja nie dotyczyła. Skoro Zarząd obowiązany jest dokonywać odrębnego ewidencjonowania wszelkich przychodów i kosztów dla poszczególnych

nieruchomości, to również i finansowanie inwestycji winno odbywać się w analogiczny sposób czyli odrębnie dla każdej nieruchomości.

Tak sformułowane zarzuty nieważności bezwzględnej nie zasługują na uwzględnienie. W pierwszej kolejności odnieść się należy do najdalej idącego zarzutu naruszenia art. 4 ust. 4¹ pkt 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu od dnia 31 lipca 2007 r. nakłada na zarządy spółdzielni obowiązek prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów oraz ewidencji kosztów, wpływów i wydatków funduszu remontowego. Omawiana nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadziła wymóg utworzenia funduszy remontowych oddzielnie dla poszczególnych nieruchomości, tak aby dać członkom spółdzielni kontrolę nad sposobem wydatkowania wnoszonych przez nich środków. Nie oznacza to jednak że od wejścia w życie noweli remonty spółdzielczych bloków mogą być dokonywane wyłącznie ze środków własnych zebranych od mieszkańców danego budynku. Celem ustawodawcy było wprowadzenie obowiązkowej ewidencji kosztów i przychodów w celu zapewnienia większej przejrzystości dla mieszkańców, tak aby wiedzieli oni, jaką kwotę zgromadzili, jaką wydali na remont własnego budynku, a jaką pożyczili na remont innego bloku w ramach tej samej spółdzielni. Nadal istnieje więc możliwość przesuwania środków zgromadzonych na funduszu remontowym pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami. Omawiana zmiana przepisów dała więcej praw spółdzielcom poprzez możliwość dostępu do pełnej dokumentacji finansowej oraz do ewidencji przychodów oraz ewidencji kosztów, wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Zdaniem sądu uchwały nie naruszyły także art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdyż jest to przepis zobowiązujący spółdzielnię do utworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych, a tego nie dotyczyły zaskarżone uchwały. Nie zasługuje także na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 78 § 1 ust. 2 ustawy prawo spółdzielcze gdyż mówi on o zasadniczych funduszach własnych tworzonych w spółdzielni, a tego nie dotyczyły zaskarżone uchwały.

Omawiając tę kwestię należy też zwrócić uwagę na pewną niekonsekwencję zarówno powodów jak i pozwanej spółdzielni bowiem obie strony zgodnie twierdzą, że zaskarżone uchwały dotyczyły inwestycji tymczasem konsekwentnie nieważności bezwzględnej zaskarżonych uchwał dopatrują się w przepisach dotyczących remontów.

W ocenie sądu można natomiast stwierdzić, że zaskarżone uchwały są dotknięte nieważnością względną. Przesłankami uzasadniającymi uchylenie są sprzeczność uchwały z postanowieniami statutu, z dobrymi obyczajami, godzenie w interesy spółdzielni, wydanie uchwały w celu pokrzywdzenia członka. Przesłanki te są identyczne z przesłankami z art. 249 § 1 i 422 § 1 kodeksu spółek handlowych. W pozwie i odpowiedzi na pozew podniesiono zarzut sprzeczności podjętych uchwał ze statutem pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. i z tym zarzutem należy się zgodzić.

Statut (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. wskazuje, że organami tej spółdzielni są: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd. Zasady działania organów pozwanej Spółdzielni oraz ich kompetencje określa Rozdział VI § 47 – 72 statutu. Zgodnie z §50 statutu do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów Spółdzielni w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu - dla każdego członka odrębnie,
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
4. uchwalanie strategii remontowej Spółdzielni,
5. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,

6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni, likwidacji Spółdzielni oraz postawienia Spółdzielni w stan upadłości,
8. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
9. uchwalanie zmian statutu Spółdzielni,
10. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz rozstrzygnięcie o uchyleniu zawieszenia członka Rady Nadzorczej,

11. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,

12. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
13. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich,
14. wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
15. wyznaczanie likwidatorów Spółdzielni,
16. uchwalanie komu i na jaki cel nastąpi przekazanie majątku pozostałego po likwidacji Spółdzielni,
17. podejmowanie uchwał w sprawie utworzenia funduszy, o których mowa w § 80 ust. 3 Statutu.

Zgodnie z §62 Statutu do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej;
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych, a także wybieranie biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków i uchwał organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków;
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich;
 - 5) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
- sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;

8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie przy tych czynnościach (do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych);

9) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością;

10) uchwalanie zasad rozliczenia kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów;

11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków;

12) uchwalanie regulaminów:

a) używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców;

b) szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi;

c) rozliczania kosztów ciepła dostarczanego do budynku;

d) rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków;

e) zasad finansowania budowy lokali o innym przeznaczeniu;

f) rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych;

g) gospodarki finansowej Spółdzielni;

h) funduszu samopomocy członkowskiej;

i) tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym;

j) tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego Spółdzielni;

k) użytkowania domów jednorodzinnych;

l) przetargów na lokale;

m) zasad zawierania umów o ustanowienie lokatorskiego prawa bądź najmu do lokali wybudowanych przy udziale Krajowego Funduszu Mieszkaniowego;

n) określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali;

o) udostępniania niektórych dokumentów członkom Spółdzielni;

p) Spółdzielczego (...);

q) komisji Rady Nadzorczej;

13) uchwalanie pozostałych regulaminów, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji innych organów;

14) wybór i odwoływanie członków Zarządu;

15) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia;

- 16) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu;
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków;
- 18) ustalanie parytetów wyboru do Rady Nadzorczej;
- 19) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia;
- 20) podejmowanie uchwał stosownie do obowiązujących przepisów statutu, w tym zasad gospodarki finansowej Spółdzielni;
- 21) składanie wniosków o uruchomienie procedury wynikającej z art. 1710 ustawy (licytacja prawa);
- 22) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie wyników z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu lub jego częściom.

§ 15 ust 3 Statutu określa, że w przypadku konieczności realizacji zadań inwestycyjnych polegających na adaptacji, modernizacji i rozbudowie, których celem jest poprawa warunków mieszkaniowych lub dostosowanie do obowiązujących unormowań prawnych spółdzielcy są obowiązani pokryć koszty tych działań przypadające na ich lokale i nakłada na Radę Nadzorczą obowiązek podejmowania uchwał co do zasad realizacji inwestycji i poniesionych kosztów.

Z powyższego wynika zatem, że Walne Zgromadzenie miało prawo uchylić zaskarżone uchwały, ale winno to uczynić zgodnie z obowiązującym wszystkich spółdzielców Statutem. Tymczasem Walne Zgromadzenie uchylając zaskarżone uchwały Rady Nadzorczej zobowiązało Zarząd do sfinansowania inwestycji pod nazwą „ Budowa indywidualnych hydroforni ” podczas gdy rozliczanie kosztów modernizacji budynków zgodnie ze statutem jest wyłączną prerogatywą Rady Nadzorczej, a zatem Walne zgromadzenie naruszyło postanowienia statutu. Niezależnie od tej okoliczności Walne Zgromadzenie naruszyło także Statut Spółdzielni zobowiązując w treści zaskarżonych uchwał sfinansowanie inwestycji ze środków funduszu remontowego B lub funduszu zasobowego. W ocenie Sądu inwestycja nie może być z tych funduszy realizowana. Czym innym jest remont, a czym innym inwestycja. Sami autorzy zaskarżonych uchwał wskazują, że uchwały dotyczą inwestycji, a jednocześnie na jej pokrycie i rozliczenie Walne Zgromadzenie przeznacza środki z funduszu remontowego lub zasobowego. Zgodnie z § 80 Statutu Spółdzielnia tworzy różne fundusze m.in. remontowy i zasobowy. § 80 ust. 2 pkt 1 ppkt B Statutu wskazuje, że środki zgromadzone na tym funduszu przeznaczone są na gwarancje kredytowe lub zabezpieczenie finansowania programów i zadań remontowych, których koszty przekraczają zdolność akumulacji danej jednostki rozliczeniowej. Pojęcie remontu wyjaśnia orzecznictwo sądów administracyjnych, które przyjmuje, że istotą remontu jest przywrócenie pierwotnego stanu technicznego i użytkowego środka trwałego. Remont może być połączony z wymianą zużytych części, jeżeli w trakcie wykonanych prac nie dojdzie do zmiany charakteru i funkcji środka trwałego, a taka wymiana jest wynikiem eksploatacji danego środka trwałego. Za remont uznaje się wszystkie zmiany trwale przywracające pierwotny poziom techniczny środka trwałego, jego pierwotną zdolność użytkową utraconą na skutek upływu czasu i eksploatacji (wyrok NSA z 14 stycznia 1998 r., sygn. SA/Sz 119/97). Zasadnicza różnica między remontem a ulepszeniem środków trwałych polega na tym, że wydatki remontowe zmierzają do podtrzymywania, odtworzenia wartości użytkowej środków trwałych (konserwacja, naprawy), a wydatki o charakterze ulepszeń zmierzają do podjęcia czy rozszerzenia działalności i powodują istotną zmianę cech użytkowych składnika majątku (wyrok NSA z 27 czerwca 2001 r., sygn. I SA/Gd 2487/98). Budowa nowych hydroforni w wieżowcach, w których ich w przeszłości nie było nie może być zatem w żadnym wypadku kwalifikowana jako remont, a jedynie jako nowa inwestycja mająca na celu ulepszenie budynku nie mogła być tym samym pokryta z funduszu przeznaczonego na remonty.

Pokrycie tej inwestycji nie mogło także nastąpić, ze środków znajdujących się w funduszu zasobowym. Fundusz zasobowy inaczej nazywany funduszem zapasowym, tworzony jest **w** spółdzielniach jedynie w celu zgromadzenia na nim wolnych środków finansowych czyli zapasu, na wypadek powstania strat spółdzielni, gdyż zgodnie z art. 19 § 3. Prawa spółdzielczego członek spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania. W

odniesieniu do tego funduszu obowiązuje zasada realnego pokrycia tzn. **w** momencie tworzenia pasywnej pozycji funduszu muszą odpowiadać dobra majątkowe tej samej wielkości. Wiąże on pewną część majątku spółdzielni, która nie powinna być obciążona długami, przez co spełnia funkcje gwarancyjne wobec wierzycieli spółdzielni. Jednoznacznie na to wskazuje art. 90 § 1 Prawa spółdzielczego stanowiąc, że straty bilansowe spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych spółdzielni według kolejności ustalonej przez statut.

W pozwanej Spółdzielni obowiązuje regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym (vide strona internetowa Spółdzielni) określający m.in. cele i zasady wydatkowania środków z tego funduszu m. in. również w zakresie remontów i modernizacji. Nie wchodząc głębiej w tę tematykę stwierdzić jednak należy, że kompetencje w tym zakresie w całości przekazuje on Radzie Nadzorczej Spółdzielni, zatem zaskarżone uchwały zobowiązujące zarząd do pokrycia inwestycji z tego źródła były niezgodne z prawem obowiązującym w Spółdzielni.

Reasumując stwierdzić należy, że zaskarżone uchwały były niezgodne ze statutem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. gdyż uchylając uchwały Rady Nadzorczej zobowiązywały do rozliczenia inwestycji organ nie mający do tego kompetencji (Zarząd) zobowiązując jednocześnie ten niewłaściwy organ do sfinansowania i rozliczenia inwestycji z funduszy, które nie mogły do tego służyć.

Wobec stwierdzenia niezgodności ze statutem bezprzedmiotowe było badanie dalszych przesłanek nieważności zaskarżonych uchwał gdyż samo już stwierdzenie niezgodności ze statutem stanowi samodzielną podstawę ich uchylenia.

Z uwagi na okoliczność, że interwenienci uboczni wnosili o oddalenie pozwu i prezentowali odmienne stanowiska w procesie niż powódowie i pozwana Spółdzielnia wydany wyrok nie był oparty na przepisach dotyczących uznania powództwa.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zasądzając od pozwanej Spółdzielni na rzecz powódki R. O. uiszczoną przez nią opłatę od pozwu.