

Sygn. akt V ACa 498/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 maja 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Paulina Asłanowicz

Sędziowie: SA Aleksandra Kempczyńska (spr.)

SA Bernard Chazan

Protokolant: sekr. sądowy Dorota Jędrak

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. L.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

o stwierdzenie nieważności uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 29 września 2016 r., sygn. akt II C 982/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od J. L. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Aleksandra Kempczyńska Paulina Asłanowicz Bernard Chazan

Sygn. akt V ACa 498/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 września 2015 roku powódka pani J. L. wniosła o stwierdzenie nieważności, względnie o uchylenie uchwały nr (...) Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 25 czerwca 2015 roku w przedmiocie obciążenia właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni mieszkaniowej wyższą stawką na fundusz remontowy Spółdzielni oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz strony powodowej kosztów procesu. Wywodząc powództwo powódka podniosła, iż zaskarżona uchwała numer (...) narusza interesy strony powodowej, jako jednej z właścicielek lokalu, albowiem została obciążona wyższą stawką remontową za korzystanie z lokalu niż pozostali mieszkańcy, przy czym zasadność takich opłat nie jest uzasadniona potrzebami spółdzielni jak i utrzymaniem części wspólnej. W ocenie powódki różnicowanie stawki na fundusz remontowy narusza regulację zawartą w paragrafie 35 ustęp 5 Regulaminu eksploatacji lokali Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. oraz artykuł 4 ustęp 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W dalszej części pozwu powódka wskazała, iż z przedłożonych wraz z pozwem uchwał wynika, iż środki, które zasiliły fundusz remontowy pochodziły ze sprzedaży nieruchomości należących do Spółdzielni, zatem

do momentu sprzedaży utrzymywane były ze środków, pochodzących zarówno od członków Spółdzielni oraz osób niebędących jej członkami.

W odpowiedzi na pozew pozwana Spółdzielnia wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych. Pozwana podniosła, iż w pozwie nie została zakwestionowana treść uchwały numer (...) z dnia 16 czerwca 2015 roku, a która stanowi materiał wyjściowy dla oceny zaskarżonej uchwały. Ponadto w dacie wytoczenia powództwa stawki określone zaskarżoną uchwałą jeszcze nie obowiązywały, miały obowiązywać od 1 listopada 2015 roku, co w ocenie strony pozwanej powodowało, iż w dacie zainicjowania postępowania powódka nie posiadała interesu prawnego, o którym mowa w artykule 189 Kodeksu postępowania cywilnego. Nadto Spółdzielnia wskazała, iż nie można wykluczyć możliwości różnicowania opłat wobec osób niebędących członkami Spółdzielni w związku z wpływami ze sprzedaży lub dochodów Spółdzielni, należących do niej nieruchomości. W dalszej części odpowiedzi na pozew pozwana wskazała również, iż powódka błędnie konstruuje swoje uprawnienie do podważania ważności uchwał z uprawnień, jakie przysługują członkom Spółdzielni.

Na rozprawie w dniu 30 maja 2016 roku pełnomocnik powódki cofnął roszczenie alternatywne o uchylenie uchwały i poparł wyłączenie powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały.

Wyrokiem z dnia 29 września 2016 r. Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie powództwo oddalił i zasądził od J. L. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 197 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 180 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna:

Na podstawie zeznań stron oraz dokumentów, które zostały przedłożone do akt sprawy Sąd ustalił niebudzący wątpliwości stan faktyczny, który co do zasady nie był również kwestionowany przez strony, z którego wynika, iż pani J. L. jest właścicielką lokalu mieszkalnego znajdującego się na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.. Do 2008 roku powódka była członkiem pozwanej Spółdzielni, jednakże z uwagi na zaległości finansowe została z listy jej członków wykreślona i do daty wniesienia powództwa ponownie nie została wpisana na listę członków Spółdzielni. W dniu 16 czerwca 2015 roku walne zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. podjęło uchwałę numer (...), w której określono podział nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej i pożytków z nieruchomości za 2014 rok. Została ona przeznaczona na zasilenie eksploatacji oraz funduszu remontowego Spółdzielni.

W dniu 25 czerwca 2015 roku rada nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. podjęła uchwałę numer (...) w sprawie ustalenie stawki funduszu remontowego dla osób niebędących członkami Spółdzielni. Uchwalono w niej nową wysokość stawki funduszu remontowego dla osób niebędących członkami Spółdzielni w wysokości 3,10 złotych miesięcznie. Z części wstępnej przedmiotowej uchwały wynika, iż do jej podjęcia doszło w związku z podjęciem przez walne zgromadzenie w dniu 16 czerwca 2015 roku uchwały numer (...), dotyczącej zasilenia funduszu remontowego wynikiem finansowym Spółdzielni za 2014 rok kwotą 2.071.278,27 złotych oraz zapisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z powołaniem się na artykuł 4 ustęp 4 w związku z artykułem 5. Wywodząc okoliczności podjęcia uchwały z powyższych przepisów wskazano, iż rada nadzorcza na podstawie wniosku zarządu dla osób niebędących członkami spółdzielni na dzień 31 grudnia 2014 roku uchwała nową stawkę funduszu remontowego w wysokości 3,10 złotych miesięcznie za metr kwadratowy lokalu, nowa stawka miała obowiązywać od 1 listopada 2015 roku. Z uzasadnienia przedmiotowej uchwały wynikało, iż zgodnie z zapisem artykułu 4 ustęp 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z artykułem 5, które stanowią, że wynik finansowy podlega podziałowi wyłącznie na członków spółdzielni, w wyniku tego podziału każdemu członkowi przypadło 73,14 złotych na każdy metr kwadratowy powierzchni zajmowanego lokalu. Tak korzystny wynik finansowy spowodowany jest zbyciem w 2014 roku majątku członków w postaci 3 lokali użytkowych i działki numer (...). Jednorazowe obciążenie osób niebędących członkami tak wysoką opłatą byłoby dużym obciążeniem dla wielu użytkowników lokali. W związku z tym rada nadzorcza postanowiła rozłożyć dopłatę na 60 miesięcy. Dopłata ta na 60 miesięcy stanowi kwotę 1,22 złotych za metr kwadratowy, która zostaje pomniejszona o 27 groszy za metr kwadratowy, o którą to kwotę podwyższona została stawka eksploatacyjna.

Do czasu podjęcia uchwały numer (...) zarówno członkowie Spółdzielni, jak i osoby niebędące członkami, uiszczają stałą stawkę 2,15 złotych za metr kwadratowy. Od czasu podjęcia uchwały i daty wprowadzenia jej w życie, czyli 1 listopada 2015 roku, stawka obowiązuje wszystkich w kwocie 3,10 złotych za metr kwadratowy, jednakże członkowie Spółdzielni, jak wynika z cytowanych dokumentów, pokryli z góry równowartość kwoty 95 groszy za metr kwadratowy za okres 5 lat przeznaczając część nadwyżki bilansowej na ten cel. Z tego też względu w dalszym ciągu członkowie Spółdzielni płacą stawkę 2,15 złotych przy uwzględnieniu pokrytej części. Powódka o powyższej podwyżce została poinformowana pismem z dnia 22 lipca 2015 roku.

Mając na uwadze tak ustalony stan faktyczny Sąd uznał, iż powództwo jako bezzasadne należało oddalić. Sąd wskazał, że spór w niniejszej sprawie dotyczył kwestii określenia zasad i rozliczeń powódki w odniesieniu do przepisu artykułu 4 ustęp 4 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. W myśl tego przepisu właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby, zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem artykułu 5. Przepis artykułu 5 ustęp 1 stanowi, iż 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. W myśl natomiast ustępu 2 powyższego przepisu 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. Powyższe jest potwierdzone również jednoznacznie komentarzami do cytowanego przepisu. Sąd powołał się na komentarz do artykułu 4 oraz artykułu 5 pod redakcją Romana Dżiczka według stanu prawnego na listopad 2014 roku, z którego wynika, iż zasady podziału nadwyżki bilansowej, powstającej w ramach działalności gospodarczej, powinno uchwalić walne zgromadzenie, jak stanowi artykuł 77 paragraf 1 prawa spółdzielczego. W przedmiotowej sprawie uchwała została podjęta. Sąd wskazał, że brak nawet takich zasad nie ogranicza uprawnień walnego zgromadzenia co do sposobu podziału nadwyżki, z tym że należałoby uwzględnić wskazania ustawodawcy z artykułu 5 ustęp 2 cytowanej ustawy. Pożytki, o których mowa w niniejszym przepisie to między innymi: dochód z komercyjnego wynajmowania przez spółdzielnię lokali użytkowych, wynajmowania i dzierżawy innego mienia spółdzielni oraz sprzedaży lokali budowanych w trybie deweloperskim. Inne przychody mogą wynikać z zarządzania i administrowania nieruchomościami, należącymi do osób trzecich, sprzedaży lokali i domów zbędnych w spółdzielni, prowadzenia pośrednictwa w obrocie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi oraz domami jednorodzinnymi, jak również prowadzenia innej działalności gospodarczej, pozostającej w związku z celami spółdzielni mieszkaniowej.

Mając na uwadze powyżej zacytowane przepisy i komentarze Sąd uznał, iż wbrew twierdzeniom powódki zaskarżona uchwała numer (...) nie narusza jej praw poprzez różnicowanie stawki na fundusz remontowy. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zawiera szczególną regulację, dotyczącą przeznaczenia pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej oraz pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej. Stosownie do artykułu 5 ustęp 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „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”. W niniejszej sprawie mamy natomiast do czynienia z pożytkami i innymi dochodami z tytułu prowadzonej przez spółdzielnię działalności, co polegało na uzyskaniu dochodu w postaci wynagrodzenia za zbycie lokali użytkowych oraz jednej z działek, która znajdowała w zasobach spółdzielni. Zgodnie więc z artykułem 5 ustęp 2 ustawy „pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, jednakże tylko i wyłącznie w zakresie obciążającym członków spółdzielni, jak również na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej”. Regulacja zawarta w artykule 5 ustęp 1 stanowi przepis bezwzględnie obowiązujący. Regulacja zawarta natomiast w artykule 5 ustęp 2, pozostawiając spółdzielni wybór co do przeznaczenia środków, pozwala na określenie tych zasad w statucie lub w stosownym regulaminie. Przepisy ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych grupują przychody jako pochodzące od członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osób niebędących członkami spółdzielni, którym takie prawa przysługują, członków spółdzielni będących właścicielami lokali i właścicielami lokali niebędących członkami spółdzielni. Przychody, o których mowa, służą celom, z którymi wiąże się obowiązek ich wpłaty, a ewentualna różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię a przychodami z wymienionych opłat zgodnie z artykułem 6 obligatoryjnie „zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji danej nieruchomości w roku następnym”. Druga grupa to przychody i inne pożytki z nieruchomości wspólnej i służy wyłącznie pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej przypada właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów. Trzecia grupa to przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni, a zatem działalności prowadzonej z wykorzystaniem jej mienia. Te przychody nie są przeznaczone na tę nieruchomość, z której bezpośrednio pochodziły, ale spółdzielnia może je przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Co do zasady, nie ma więc przeszkód do podjęcia uchwały o sposobie podziału wyniku finansowego, natomiast sposób tego podziału powinien być weryfikowany przez pryzmat zasad wynikających z artykułu 4, 5 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz wynikających z artykułu 18 Prawa spółdzielczego zasady równości praw i obowiązków, wynikających z członkostwa w spółdzielni.

Sąd dodał, iż celem ustalenia czy zaskarżona uchwała naruszyła zasady, wynikające z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych konieczne byłoby przeprowadzenie dowodów na okoliczność źródła uzyskania tych środków, w tym badanie czy środki pochodziły z działalności gospodarczej, czy też środki stanowiły sam pożytek z nieruchomości. Mając jednakże na uwadze to, iż powyższe okoliczności, stanowiące o podjęciu przedmiotowej uchwały nie były kwestionowane Sąd uznał te okoliczności za przyznane. W ocenie Sądu Okręgowego zaskarżona uchwała nie narusza w żaden sposób praw osoby niebędącej członkiem spółdzielni, jak również samych zasad współżycia społecznego. Z materiału dowodowego zebranego w sprawie, w szczególności z zeznań przedstawicielki spółdzielni mieszkaniowej, wynikało, iż spółdzielnia cały czas prowadzi działalność w zakresie poprawiania stanu zasobów mieszkaniowych spółdzielni mieszkaniowej, wykonywania ich remontu, a nie dotyczy to wyłącznie lokali, które wchodzi w skład zasobów mieszkaniowych spółdzielni, ale również wszelkich lokali, które znajdują się w budynkach, wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych spółdzielni. Tym samym strona powodowa, co do zasady, w ten sam sposób korzysta z prac remontowych, z prac gospodarczych, z ochrony zasobów mieszkaniowych, co pozostałe osoby, korzystające z lokali i będące członkami spółdzielni mieszkaniowej. W ocenie Sądu gdyby nie sytuacja, która umożliwiła zmniejszenie wysokości funduszu remontowego w stosunku do osób, które są członkami spółdzielni na podstawie uzyskanych dochodów z tytułu zbycia nieruchomości lokalowych, jak i nieruchomości gruntowej, osoby te byłyby zobowiązane do wpłat na fundusz remontowy w identycznej wysokości, albowiem, tak jak wynika z materiału dowodowego stawka jest taka sama.

Sąd wskazał, że o powyższym świadczy również uchwała, która została podjęta już w trakcie trwania niniejszego postępowania, jednakże przed zamknięciem przewodu sądowego. Jest to uchwała numer (...) z dnia 20 czerwca 2000 roku, na podstawie której rada nadzorcza w związku z uchwałą walnego zgromadzenia z dnia 16 czerwca 2016 roku podjęła uchwałę o tym, iż członkowie spółdzielni od 1 listopada 2015 roku do 31 października 2020 roku pokrywają odpis na fundusz remontowy w kwocie 3,10 złote za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego miesięcznie. Natomiast w myśl punktu 2 kwota odpisu 3,10 złote jest pokrywana w ten sposób, iż 2,15 złote jest uiszczane przez członków wraz z comiesięcznymi opłatami za lokal, 95 groszy jest natomiast pokrywane z wyniku finansowego spółdzielni za 2014 rok podzielonego uchwałą numer (...) walnego zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Powyższa uchwała obowiązuje, tak jak zostało to w jej treści określone, do 31 października 2020 roku i nie powoduje zwiększania opłat dla członków poprzez ich podnoszenie. Tym samym Sąd wskazał, iż jeśli nawet istniały jakieś wątpliwości co do samej treści uchwały, to kolejna uchwała, która została podjęta przez radę nadzorczą spółdzielni, powyższe kwestie w całości wyjaśniła.

Sąd zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej, czyli 180 złotych, albowiem sam pozew wniesiony był jeszcze 2015 roku, w związku z czym do wynagrodzenia pełnomocnika

profesjonalnego znajdują zastosowanie jeszcze przepisy dotychczas obowiązujące oraz zasądził 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła powódka, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów postępowania cywilnego, mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic zasady swobodnej oceny dowodów oraz zaniechanie rozważenia w sposób wszechstronny i bezstronny całości zebranego w sprawie materiału dowodowego uznając, iż okoliczności sprawy zostały dostatecznie wyjaśnione,
- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nie zawarcie w uzasadnieniu wyroku jego istotnych elementów, tj. przede wszystkim wskazania tych dowodów, na których Sąd oparł się uznając jedne fakty za udowodnione oraz przyczyn dla których innym dowodom odmówił wiarygodności.

2. błąd w ustaleniach faktycznych mający wpływ na treść zaskarżonego wyroku poprzez wskazanie w treści zaskarżonego wyroku, sytuacji nie mających odzwierciedlenia w rzeczywistości.

3. naruszenie norm prawa materialnego w zakresie art. 4.4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, poprzez błędną jego interpretację.

W oparciu o wskazane wyżej zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje ewentualnie o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku i przekazanie sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja nie jest zasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. jest niezasadny, gdyż naruszenie tego przepisu może stanowić usprawiedliwioną podstawę apelacji, tylko wtedy, gdy uzasadnienie wyroku sądu pierwszej instancji zawiera tak kardynalne braki, że niemożliwe jest dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia, co uniemożliwia przeprowadzenie kontroli apelacyjnej. Tylko bowiem wówczas stwierdzone wady mogą mieć wpływ na wynik sprawy.

Sporządzone przez Sąd Okręgowy uzasadnienie zaskarżonego wyroku odpowiada w ocenie Sądu Apelacyjnego wszelkim wymogom określonym przepisem art. 328 § 2 k.p.c. i jednoznacznie przedstawia tok rozumowania Sądu I instancji w zakresie motywów wydania zaskarżonego orzeczenia, w pełni poddając się kontroli instancyjnej. Samo zaś subiektywne przeświadczenie skarżącego, że zawarte w pisemnych motywach wyroku rozważania prawne nie są wyczerpujące lub nie odnoszą się do wszystkich argumentów strony nie uzasadnia postawienia zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.

Odnosząc się do postawionych w apelacji zarzutów naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic zasady swobodnej oceny dowodów oraz zaniechanie rozważenia w sposób wszechstronny i bezstronny całości zebranego w sprawie materiału dowodowego stwierdzić należy, iż zarzuty te w ogóle nie zostały uzasadnione przez skarżącego. Uzasadnienie apelacji w żaden bowiem sposób nie podważa prawidłowości dokonanej przez Sąd I instancji oceny dowodów, jak również zasadności wyprowadzonych w oparciu o nie wniosków i poczynionych ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny podziela. Wskazać należy, że postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie jest właściwą formą podważania prawidłowości interpretacji art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jest to kwestia prawidłowości stosowania prawa materialnego, który to zarzut także podniósł skarżący, zrzucając naruszenie art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie. Również i ten zarzut okazał się bezzasadny.

W zakresie zarzutu naruszenia norm prawa materialnego tj. art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej u.s.m.), poprzez błędną jego interpretację, należy wskazać, że apelujący nie podaje, na czym miałyby polegać błędność interpretacji przepisu zaprezentowana przez Sąd Okręgowy. W apelacji przytoczono jedynie zapis art. 4 ust 4 usm z podkreśleniem, że obowiązek uiszczania opłat przez członków i osoby niebędące członkami jest wykonywany na takich samych zasadach. Jednakże powyższy przepis nie może być odczytywany w oderwaniu do regulacji art. 5 usm, do którego się odwołuje, co apelujący pomija. Pominięcie przy analizie art. 4 ust. 4 zapisu z zastrzeżeniem przepisu art. 5 usm w odniesieniu do zasady wykonywania obowiązku uiszczania opłat, ma znacznie podstawowe dla oceny niezasadności zarzutu apelacji.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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. Zgodnie zaś z ustępem drugim wskazanego artykułu 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. Zgodnie z orzecznictwem sądów powszechnych i Sądu Najwyższego prawo do korzystania z działalności spółdzielni, o której mowa w art. 5 ust. 2 u.s.m., jak również z pożytków z własnej działalności gospodarczej spółdzielni, nie jest powiązane z dysponowaniem prawem do lokalu, lecz z członkostwem w spółdzielni (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 czerwca 2017 r., I ACa 976/16, uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2016 r., I CSK 278/15).

Powołany wyżej przepis a limine nie został zatem naruszony, gdyż ustawodawca członkom pozostawia określenie sposobu podziału pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej, z wyraźną preferencją wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych spółdzielni i członków. Tak też uczyniła pozwana Spółdzielnia, przeznaczając w uchwale Walnego Zgromadzenia nr (...) z dnia 16 czerwca 2015 r., która nie została zaskarżona, nadwyżkę bilansową z działalności gospodarczej i pożytków z nieruchomości za rok 2014 r. w kwocie 2.141.660,07 zł na zasilenie funduszu remontowego, a zatem członkowie spółdzielni w 2015 r. zasilili w tej kwocie fundusz remontowy Spółdzielni. Rada nadzorcza w ramach swoich uprawnień, na podstawie art. 35 ust. 6 Regulaminu eksploatacji lokali w związku z § 164 statutu podjęła uchwałę w sprawie ustalenia stawki funduszu remontowego dla osób nie będących członkami spółdzielni. Z uzasadnienia uchwały wynika, że część odpisu na fundusz remontowy, obciążającego członków spółdzielni, jest pokrywana z wyniku finansowego spółdzielni za 2014 rok, podzielonego uchwałą Walnego Zgromadzenia nr (...). Wskazać należy, że zasada równości w odniesieniu do korzystania z nadwyżki przychodów i pożytków nad kosztami jest rozumiana jako równość względna, czy też jako równość szans. Z zasady tej nie wynika, aby wszyscy członkowie spółdzielni musieli mieć taki sam udział w tej nadwyżce. Powódka, który nie zachowała członkostwa w Spółdzielni, mimo posiadania prawa do lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni, musi mieć na względzie zarówno obowiązujące przepisy prawa (przede wszystkim art. 5 ust. 2 u.s.m.), jak również to, że podstawowym celem spółdzielczości mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni oraz ich rodzin. Dodatkowo Sąd Okręgowy słusznie zauważył, że gdyby nie sytuacja, która umożliwiła zmniejszenie wysokości funduszu remontowego w stosunku do osób, które są członkami spółdzielni, na podstawie uzyskanych dochodów z tytułu zbycia nieruchomości lokalowych, jak i nieruchomości gruntowej, osoby te byłyby zobowiązane do wpłat na fundusz remontowy w identycznej wysokości jak powódka, albowiem, tak jak wynika z materiału dowodowego stawka odpisu na fundusz remontowy jest obecnie dla wszystkich taka sama. W świetle powyższego nie było podstaw do uznania uchwały nr (...) za sprzeczną z prawem (ustawą).

Mając powyższe na względzie, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd II instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 99, art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Aleksandra Kempczyńska Paulina Aslanowicz Bernard Chazan