Sygn. akt I ACa 206/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Dariusz Rystał
Sędziowie:	SA Danuta Jezierska SO del. Agnieszka Bednarek - Moraś (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 18 czerwca 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. O., S. M., E. G.

przeciwko Własnościowo-Lokatorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (...)
w K.

o stwierdzenie nieważności uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 28 stycznia 2015 r., sygn. akt I C 156/14

I. ***zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:***

a) ***w punkcie pierwszym oddala powództwo,***

b) ***w punkcie trzecim zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 180 (sto osiemdziesiąt) złotych tytułem kosztów procesu,***

II. ***zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 335 (trzysta trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.***

Agnieszka Bednarek - Moraś Dariusz Rystał Danuta Jezierska

Sygn. akt I ACa 206/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 stycznia 2015 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie Wydział I Cywilny, sygn. akt I C 156/14: w punkcie 1. stwierdził nieważność uchwały nr (...) podjętej przez Radę Nadzorczą pozwanej, mocą której nastąpiło uchwalenie „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali Własnościowo- Lokatorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.", w zakresie paragrafu 4 ust. 2, ust. 3 i ust. 5 oraz paragrafu 12 ust. 1; w punkcie 2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie; w punkcie 3. zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie z tytułu kosztów procesu 200 złotych.

Sąd Okręgowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i rozważaniach prawnych:

Rada Nadzorcza pozwanej Spółdzielni uchwałą z dnia 22 kwietnia 2013 r., oznaczoną numerem (...), zatwierdziła przedstawiony zapewne przez Zarząd, regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, jakie w tej spółdzielni się znajdują. Wykonanie tej uchwały powierzono Zarządowi.

W rozdziale III regulaminu, zatytułowanym „Rozliczanie kosztów eksploatacji", w § 4, na początku postanowiono:

„1. Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych:

1) Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, które są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości,

2) Koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących mienie Spółdzielni wykorzystywanych bezpośrednio do obsługi związanej z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz eksploatacją i utrzymaniem lokali.

3) Koszty eksploatacji i utrzymania lokali,".

Dalej w treści tego paragrafu zamieszczono ustęp „2"o początkowej treści: „Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, zalicza się wszystkie udokumentowane wydatki na:", po czym następuje, w 13 punktach wyliczenie, co do tych udokumentowanych wydatków należy zaliczać, jednak bez zaznaczenia, że wydatki te należy odnosić do poszczególnych nieruchomości wchodzących w skład Spółdzielni. Odnosi się to również do wskazanych w pkt. 11 kosztów ogólnych zarządu, przy czym postanowiono, że narzut kosztów ogólnych zarządu rozlicza się na nieruchomości Spółdzielni proporcjonalnie do przychodów z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych oraz czynszu i dzierżawy, a następnie obciąża się lokale proporcjonalnie do ich powierzchni.

W ustępie „3" tego paragrafu postanowiono:

„Ponoszone przez spółdzielnię koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Koszty eksploatacji, których nie da się bezpośrednio przypisać do danej nieruchomości rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w tych nieruchomościach". W zapisie tym nie uwzględniono poszczególnych kategorii lokali, jakie mogą znajdować się w tej nieruchomości co sprawia, że w owym rozliczeniu będzie uwzględniana również powierzchnia lokali, których właścicielem jest spółdzielnia.

W ustępie 5 tego paragrafu postanowiono o tym, co zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania wskazując m.in., że zalicza się do tego odpisy na fundusz remontowy. Zapis ten nie pozwala na jednoznaczną ocenę, mimo wcześniejszych odwołań do poszczególnych nieruchomość, że również i ten składnik kosztów będzie odnoszony do konkretnej nieruchomości, nadto zdaje się zezwalać na włączenie tych funduszy do ogólnych kosztów eksploatacji i utrzymania lokali, zamiast pozostawania odrębnym funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych z oznaczeniem obowiązku świadczenia poszczególnych grup osób, które posiadają lokale w spółdzielni, na ten fundusz, stosownie do wskazań wynikających z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W rozdziale X regulaminu, zatytułowanym „Ustalanie opłat za używanie lokali", w § 12 ust. postanowiono, że obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonane wg zasad określonych w poprzednich rozdziałach, może być pomniejszone o przysługujący członkom spółdzielni udział w pożytkach z majątku

wspólnego spółdzielni oraz o przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej. Również w tym postanowieniu nie wskazano, że należy to odnosić do poszczególnej nieruchomości.

Powodowie J. O. i S. M. należą do jednej z kilku kategorii osób, które posiadają lokale w pozwanej spółdzielni, mianowicie do tej, którym przysługuje prawo odrębnej własności do lokalu bez pozostawania członkiem spółdzielni; członkostwo wcześniej istniejące wygasło w następstwie wystąpienia ze spółdzielni. Powódka E. G. pozostaje członkiem spółdzielni i przysługuje jej prawo odrębnej własności lokalu. Pozwana Spółdzielnia jest również właścicielem dwóch lokali mieszkalnych i jednego lokalu użytkowego; pomieszczenia te oddała w najem.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo w zasadniczej części zasługuje na uwzględnienie. Sąd wskazał na wstępie, iż zważywszy na to, że w następstwie rozpoznania sprawy doszło do uwzględnienia powództwa w zakresie kwestionowanych, poszczególnych zapisów, oddalenie powództwa stwierdzone w pkt. „2" sentencji wyroku, odnosi się w istocie do żądania rozumianego, jako uchylenie całej uchwały.

Dalej podniósł, iż podstawę prawną roszczenia należało upatrywać w normie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c.

Sąd Okręgowy uznał również, iż wzgląd na zapobieżenie powstawaniu sporów w zakresie obciążania osób posiadających lokale mieszkalne o różnym do nich prawie i przez osoby o różnym powiązaniu prawnym ze spółdzielnią, prowadzi do konieczności precyzyjnego oznaczenia w uchwałach organów spółdzielni, wprowadzających regulaminy takie jak sporny, kryteriów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali. Kryteria te zostały wskazane przede wszystkim w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w art. 4, 5 i 6. Podstawowym kryterium jest odnoszenie obciążeń, jak i korzyści do konkretnej nieruchomości, stanowiącej odrębny byt prawny, zaś w wyjątkowych przypadkach i to w odniesieniu do konkretnych obciążeń, do kilku nieruchomości bądź osiedla. Pozwana, powołując się również na wnioski wynikające z rozstrzygnięcia wcześniejszej sprawy z udziałem również, bez mała, tych samych powodów wskazywała, że w obecnym regulaminie koszty i opłaty odnoszone są osobno do każdej z trzech nieruchomości będących w jej zarządzie. W ocenie Sądu niewątpliwie kierunek zmian jest słuszny, jednakże wskazał, że poza zapisami w części wstępnej powołującymi się na tę zasadę, już kwestionowane zapisy takiego odniesienia nie zawierają. Pozwala to zdaniem Sądu I instancji na dowolność w wyliczaniu obciążeń, skutkującą sporami. Sąd uznał, iż z zaskarżonych zapisów nie wynika bowiem w sposób niewątpliwy, że wszelkie koszty, ale również i korzyści powinny być odnoszone do poszczególnej nieruchomości. Wtedy bowiem powstaje możliwość łatwiejszego, bardziej czytelnego rozliczania kosztów oraz łatwiej sprawdzić prawidłowość rozliczenia.

Dalej Sąd podniósł, iż dokonując przypisania kosztów zarządu nie sposób pomijać również tych, które wiążą się z istnieniem organów spółdzielni, również takich jak zarząd. Zdaniem Sądu nie sposób więc zaakceptować twierdzenia powodów, że ta część kosztów nie powinna ich obciążać, jednak należy to uczynić w taki sposób, aby czytelne było odniesienie do poszczególnej nieruchomości i w czytelnym zakresie. Sąd uznał, iż również nie sposób zakwestionować stosowanego przez pozwaną miernika odniesienia kosztów tj. powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz części wspólnych nieruchomości. Proponowany przez powodów miernik w postaci udziału w częściach wspólnych nieruchomości, właściwy we wspólnotach mieszkaniowych, nie jest możliwy do zastosowania, gdy w spółdzielni występuje wielość rodzajów praw do lokali, a taka sytuacja występuje u pozwanej.

Sąd I instancji zważywszy na to, że stosownie do art. 27 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w zakresie w niej nieuregulowanym do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, które to zastrzeżenie w tym przypadku nie jest istotne, również zapisy regulaminu powinny to uwzględniać. Sąd zwrócił w tym względzie uwagę na wyrok Sąd Okręgowy w Bielsku - Białej z dnia 27 kwietnia 2010 r., w sprawie o sygn. II Ca 8/10. Wskazał, iż podkreślono w nim, że dla zapewnienia jasności rozliczeń w zakresie zarządu lokalami, koniecznym jest prowadzenie, poza księgowością wymaganą stosownymi przepisami, również ewidencji pozaksięgowej w odniesieniu do każdej nieruchomości wchodzącej w zakres posiadania spółdzielni, wymaganej we wspólnotach mieszkaniowych. Dopiero prawidłowo prowadzone księgowość „urzędowa" i ewidencja poza księgowa pozwolą na czytelność rozliczeń.

W ocenie Sądu zaskarżone postanowienia § 4 takiej możliwości nie przewidują, co stanowi ich wadliwość, a przez to sprzeczność z prawidłowo przeprowadzoną, poza językową, również funkcjonalną wykładnią powołanych wyżej przepisów. To samo Sąd odniósł do zapisów § 4 ust. 5 regulaminu, gdyż przedstawiają kwestię odpisów na fundusz remontowy. Bez jednoznacznego stwierdzenia, że fundusz taki ma odnosić się do poszczególnej nieruchomości, zawsze będzie powstawała wątpliwość w zakresie gromadzenia i rozliczenia wydatkowanych środków.

Sąd I instancji uznał również, że skoro właściciele – nie członkowie ponoszą koszty zarządu, to również powinni zachować prawo do korzyści, jakie spółdzielnia czerpie z innych źródeł, w tym z majątku własnego. Powinno być tak w szczególności, gdy właściciele owi byli poprzednio jej członkami i nie nastąpiło z nimi rozliczenie w zakresie mienia wspólnego, do którego wcześniej takie prawo im przysługiwało. Nadto powinność taka jawi się także w sytuacji, gdy na aktualnych członkach spółdzielni nie spoczywa dodatkowy wydatek z tytułu prowadzenia innej, możliwej działalności statutowej. W tym w ocenie Sądu przejawia się wadliwość zapisów w § 12 ust. 1 regulaminu. Taka regulacja pomija również wzgląd na niepogarszanie sytuacji prawnej osób, których wystąpienie ze spółdzielni powinno w istocie prowadzić do zmniejszenia obowiązków spółdzielni jakie z członkostwem zwykle się wiążą.

Sąd podniósł nadto, iż przeprowadzony w sprawie dowód z przesłuchania członków Rady Nadzorczej nie wniósł do sprawy istotnych okoliczności, pozwalających na wyjaśnienie, jak należy rozumieć poszczególne zapisy regulaminu. Już treść uchwały wskazuje, że faktycznym twórcą regulaminu był Zarząd spółdzielni, zaś rola Rady sprowadzała się do zatwierdzenia tego co zostało przedstawione.

W ocenie Sądu Okręgowego, stwierdzenie nieważności tylko konkretnych zapisów regulaminu, nie prowadzi do utraty znaczenia zapisów pozostałych oraz do stanu, jaki został wskazany w art. 58 § 3 treść końcowa k.c.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z treścią art. 100 zd. 2 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiodła pozwana zaskarżając je w całości oraz zarzucając mu:

1. obrazę przepisów prawa materialnego, tj. art. 4 ust. 2, ust. 4 i ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez błędne przyjęcie, że zapisy w regulaminie są sprzeczne z tymi przepisami;

2. obrazę przepisów prawa materialnego, tj. art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez błędne przyjęcie, że nie członkowie Spółdzielni winni korzystać z pożytków Spółdzielni;

3. obrazę przepisów prawa materialnego, tj. 27 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez błędne przyjęcie, że treść przepisu determinuje nieważność zapisów Regulaminu oraz, że Spółdzielnia winna prowadzić dokumentację „pozaksięgową" analogiczną do wspólnot mieszkaniowych;

4. obrazę przepisów prawa materialnego, tj. 58 k.c. § 1 i 2 k. c. poprzez błędne przyjęcie, że paragrafy 4 ust. 2, ust. 3 i ust. 5 i paragraf 12 ust. 1 są sprzeczne z ustawą i zasadami współżycia społecznego.

Wskazując na zarzuty, wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania - przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego jako części kosztów procesu.

W uzasadnieniu apelująca wskazała, iż regulamin to spójny dokument traktujący o rozliczeniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalaniu opłat za używanie lokali Spółdzielni. Nie sposób jakikolwiek z zapisów Regulaminu traktować odrębnie i w oderwaniu od pozostałych jego zapisów. Ponadto w jej ocenie istotnym jest - za każdym razem przy ocenie ważności tego typów regulaminów - z jaką spółdzielnią mamy do czynienia (małą, dużą, posiadającą mienie spółdzielni, jeśli tak to jakie, prowadzącą działalność społeczno- kulturalną czy nie, etc).

Dla pozwanej Spółdzielni oczywistym jest, że każdą z nieruchomości spółdzielczych należy rozliczać odrębnie. W jej ocenie taka zasada znajduje swoje odzwierciedlenie nie tylko w dokumentacji księgowej, ale również w zaskarżonym Regulaminie, gdzie w § 2 ust. 2 regulaminu wskazuje się, że koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości z wyjątkiem kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, które są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych budynków. Ponadto podniosła, iż w § 4 ust. 1 pkt 1 wskazuje się, że na koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych składają się koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, które są ewidencjonowane odrębnie dla każdej z nieruchomości. Ponadto zgodnie z § 4 ust. 2 Regulaminu, ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Koszty eksploatacji, których nie da się bezpośrednio przypisać do danej nieruchomości rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w tych nieruchomościach.

Powyższe wskazuje jednoznacznie zdaniem apelującej, że Spółdzielnia rozlicza koszty odrębnie dla każdej nieruchomości.

Dalej skarżąca podniosła, iż jeśli chodzi o pożytki z danej nieruchomości, to zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1 - art. 5 ust. 1 usm - 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. Z przytoczonym paragrafem koresponduje właśnie uznany przez Sąd Okręgowy § 12 ust. 1 pkt 2 za ważny zapis, zgodnie z którym właścicielom lokali (a więc niezależnie od członkostwa) przysługuje udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.

Konkludując powyższe apelująca podniosła, iż Regulamin w sposób niewątpliwy ujawnia fakt rozliczania każdej nieruchomości z osobna, a także fakt, że pożytki z nieruchomości wspólnej przypadają również właścicielom - nie członkom Spółdzielni.

Apelująca wywodziła dalej, że jeśli chodzi o przypisanie kosztów zarządu - z regulaminu dokładnie wynika, co przypada na koszty zarządu. Na koszty zarządu przypadają koszty wskazane enumeratywnie w § 4 ust. 2 regulaminu.

Ponadto § 1 ust. 3 regulaminu określa mieszkańców na określone grupy, wszystkich regulamin określa „użytkownikami lokali". Jeśli nie ma wyszczególnienia, to zapisy odnoszą się właśnie do użytkowników lokali.

W ocenie apelującej opisywanie kosztów każdej nieruchomości z osobna mija się z celem w sytuacji, gdy rozliczenie jest analogiczne dla każdej z nieruchomości.

Dalej pozwana powołała się na treść art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Strona pozwana nie zgodziła się ponadto ze stanowiskiem Sądu Okręgowego w zakresie konieczności prowadzenia dokumentacji pozaksięgowej. W tym względzie zwróciła uwagę na bezcelowość prowadzenia dokumentacji pozaksięgowej, skoro spółdzielnie zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości mają obowiązek i prowadzą pełną dokumentację księgową. Trudno zatem w jej ocenie znaleźć powód, ażeby spółdzielnia mieszkaniowa mająca obowiązek z ustawy do jak najbardziej formalistycznego podejścia do spraw księgowości obniżała wymogi i sporządzała jakąś dokumentację pozaksięgową, skoro najbardziej czytelna i przejrzysta właśnie jest pełna dokumentacja księgowa.

Nie sposób też przyjąć w ocenie apelującej, jakoby art. 27 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nakazywał spółdzielni sporządzania dokumentacji pozaksięgowej.

Apelująca podniosła również, iż jeśli chodzi o fundusz remontowy - z powyżej wskazanych zapisów o rozliczaniu nieruchomości odrębnie, nie ma wątpliwości czytając regulamin, ze również fundusz remontowy jest tak rozliczany. Wprost przeciwnie, przy takich zapisach, musiałby się znaleźć przeciwny zapis o rozliczaniu funduszu, ażeby stwierdzić, że nie jest on rozliczany dla każdej nieruchomości odrębnie.

Skarżąca nie zgodziła się również z kolejną tezą wyroku i uzasadnienia, że nie członkowie Spółdzielni mają prawo do pożytków z własnej działalności spółdzielni. Taka teza wprost jest sprzeczna z art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Sąd kręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona i doprowadziła do zmiany zaskarżonego orzeczenia.

Na wstępie wskazać należy, że postępowanie apelacyjne, jakkolwiek jest postępowaniem odwoławczym i kontrolnym, to jednakże zachowuje charakter postępowania rozpoznawczego. Oznacza to, że Sąd Odwoławczy ma pełną swobodę jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. Podkreślić też należy, że Sąd ten nie może poprzestać jedynie na ustosunkowaniu się do zarzutów apelacyjnych. Merytoryczny bowiem charakter orzekania Sądu II instancji polega na tym, że ma on obowiązek poczynić własne ustalenia i ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa materialnego, a więc dokonać subsumcji. Z tego też względu Sąd ten może, a jeżeli je dostrzeże – powinien, naprawić wszystkie stwierdzone w postępowaniu apelacyjnym naruszenia prawa materialnego popełnione przez Sąd I instancji i to niezależnie od tego, czy zostały one podniesione w apelacji, jeśli tylko mieszczą się w granicach zaskarżenia (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13.04.2000 r., III CKN 812/98 i in.).

Granice zaskarżenia w przedmiotowej sprawie wyznaczyła w apelacji pozwana zaskarżając orzeczenie w całości.

Zdaniem Sądu Odwoławczego, Sąd I instancji przeprowadził postępowanie dowodowe w zakresie wystarczającym dla poczynienia ustaleń faktycznych mających wpływ na zastosowanie przepisów prawa materialnego. Zgromadzone w sprawie dowody poddał wszechstronnej, wnikliwej ocenie, ustalając prawidłowo stan faktyczny sprawy. Jedynie ocena dowodów przeprowadzona przez Sąd Okręgowy, zdaniem Sądu Apelacyjnego, w części w jakiej Sąd ten uznał postanowienia Regulaminu za sprzeczne z prawem okazała się nieuzasadniona.

Podnieść przy tym należy, iż w istocie stan faktyczny sprawy jest niesporny i ustalony został w oparciu o materiał dowodowy w postaci dokumentów. Spór istnieje jedynie co do interpretacji zakwestionowanych przez Sąd Okręgowy postanowień zawartych w zatwierdzonym uchwałą Rada Nadzorcza pozwanej Spółdzielni z dnia 22 kwietnia 2013 r., oznaczoną numerem (...) Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali.

Przechodząc do rozważań prawnych stwierdzić należy, iż żądanie strony powodowej, opierało się na przepisie art. 189 k.p.c. Przepis ten stanowi, iż powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Przepis ten określa materialnoprawne przesłanki zasadności powództwa. Ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa odnosi się do takiego stosunku lub prawa, które ma naturę cywilistyczną (art. 1 k.p.c.). Dotyczy, więc prawa podmiotowego strony, dla którego właściwa jest droga procesu cywilnego. Interes prawny powoda, jest przesłanką materialnoprawną powództwa o ustalenie, a zatem stwierdzenie jego braku na etapie merytorycznego rozpatrywania sprawy powoduje oddalenie powództwa o ustalenie z powodu jego bezzasadności. Przesłanka ta nie jest spełniona wówczas, gdy występuje równocześnie możliwość innej formy ochrony prawnej, w tym potwierdzenia istnienia stosunku prawnego w innym procesie cywilnym (vide wyrok SN z dnia 08 stycznia 2002 r. I CKN 723/99, orzeczenie SN z dnia 29 marca 2001 r. I PKN 333/00, orzeczenie SN z dnia 06 czerwca 1997 r. II CKN 201/97).

Niewątpliwie powodowie jako właściciele lokali mieszkalnych, którymi zarządza pozwana Spółdzielnia mają interes prawny w zaskarżeniu ważności uchwały Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni zatwierdzającej Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, albowiem ma ona bezpośredni wpływ na ponoszone przez nich opłaty za korzystanie z przysługujących im lokali, nadto powodom nie będącym członkami spółdzielni nie przysługuje również żadne inne uprawnienie do zakwestionowania uchwały organów Spółdzielni.

W tym stanie rzeczy należało ocenić czy zakwestionowane przez nich postanowienia pozostawały w sprzeczności z prawem i jako takie dotknięte są nieważnością w oparciu o przepis art. 58 k.c.

Aby uznać uchwałę za nieważną należy wskazać konkretny przepis prawa, z którym pozostaje on w sprzeczności. W ocenie Sądu Apelacyjnego uzasadnienie Sądu I instancji nie sprostało temu wymogowi, gdyż Sąd kwestionując ważność postanowień Regulaminu nie wskazał żadnego przepisu ustawy, który został w ten sposób naruszony.

Przechodząc do oceny zakwestionowanych postanowień Regulaminu wskazać należy, iż podstawę prawną obowiązku ponoszenia przez powodów kosztów związanych z eksploatacją ich lokali stanowi przepis art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych(tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), zgodnie z którym członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, 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. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane 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 na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Stosownie zaś do treści art. 4 ust. 4 tej ustawy 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 art. 5, w myśl którego osoby nie będące członkami nie są obciążane działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię.

Z punktu widzenia problematyki niniejszej sprawy, znaczenie ma również przepis art. 6 ust. 3 ww. ustawy, stosownie do którego spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie definiuje pojęć „koszty eksploatacji" czy „kosztów utrzymania nieruchomości", ani też ich szczegółowo nie rozróżnia, jednakże oczywistym jest, że chodzi w nich o koszty związane bezpośrednio z nieruchomością i szeroko pojętym jej utrzymaniem, czy konserwacją. Odwołując się do zasady samodzielności finansowej spółdzielni, uznać trzeba, że w skład ww. rodzajów kosztów wchodzą zarówno wszystkie koszty usług dostarczanych do nieruchomości (tj. dostawy wody, energii, gazu, odbiór ścieków, oczyszczania itp.), jak i koszty bieżącej konserwacji, napraw i remontów (wraz z kosztami prowadzenia stosownej dokumentacji i kosztami administracyjnymi, podatkami czy opłatami) oraz koszty utrzymania i konserwacji urządzeń technicznych położonych w obrębie nieruchomości, zieleni i urządzeń małej architektury, konserwacji i oczyszczania dróg, placów, chodników itp., a także podatek od nieruchomości i za wieczyste użytkowanie oraz koszty zarządzania nieruchomością.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzić więc należy, że na właścicielach lokali niebędących członkami Spółdzielni, spoczywa w świetle zacytowanych powyżej przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, obowiązek uiszczania opłat, na które składają się koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokal, a także związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Nadto spółdzielnia mieszkaniowa, jako osoba prawna, na podstawie przepisu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dna 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 330) zobowiązana jest prowadzić księgowość zgodnie z przepisami tego aktu prawnego. Wbrew twierdzeniom Sądu Okręgowego żaden przepis prawa nie nakłada na nią jednak prowadzenia dodatkowej dokumentacji pozaksięgowej.

Z powołanych wyżej przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także z zakwestionowanych zapisów zawartych w regulaminie wynika, iż rozliczenie kosztów ma następować odrębnie dla każdej nieruchomości i koszty dla każdej z nieruchomości mają być odrębnie ewidencjonowane. Powyższa zasada winna być realizowana w ramach pełnej księgowości prowadzonej przez spółdzielnię.

Sąd Apelacyjny stwierdza nadto, iż sporny Regulamin stanowi akt wewnętrzny regulujący w sposób spójny i całościowy określoną w nim kwestię. Dlatego też dokonując jego wykładni nie wolno poszczególnych zapisów Regulaminu interpretować odrębnie i w oderwaniu od pozostałych. Nie ma potrzeby, aby każdy zapis zawarty w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali zawierał adnotację, iż rozliczenie kosztów następuje dla każdej nieruchomości odrębnie, skoro zasada ta została wskazana w części wstępnej, a sam zapis nie zawiera wyłączenia jej działania. Regulamin stanowi bowiem całość. W tym miejscu wskazać należy, że w § 2 ust. 2 regulaminu wskazuje się, że koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości z wyjątkiem kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, które są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych budynków. Ponadto w § 4 ust. 1 pkt 1 wskazuje się, że na koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych składają się koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, które są ewidencjonowane odrębnie dla każdej z nieruchomości. Zgodnie z § 4 ust. 2 Regulaminu, ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Koszty eksploatacji, których nie da się bezpośrednio przypisać do danej nieruchomości rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w tych nieruchomościach.

Zasada ta zachowana została również w stosunku do tworzonych funduszy remontowych. Rzeczywiście w ustępie 5 § 4 regulaminu postanowiono jedynie o tym, co zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania wskazując m.in., że zalicza się do tego odpisy na fundusz remontowy, jednak w § 5 Regulaminu doprecyzowano zasady rozliczania odpisów na fundusz remontowy wskazując m.in., że ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego jest prowadzona odrębnie dla każdej nieruchomości. Nadto określono, że Spółdzielnia tworzy odpis na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej, która zatwierdza wysokość odpisu na podstawie oszacowanych potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości w rocznym planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni. Oznacza to, iż interesy właścicieli lokali są zachowane zgodne z ustawą.

W dalszej kolejności wskazać należy, iż również uregulowania zawarte w § 12 są zgodne z prawem. W § 12 postanowiono bowiem, że obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonane wg zasad określonych w poprzednich rozdziałach, może być pomniejszone o przysługujący członkom spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego spółdzielni oraz o przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.

Sąd Apelacyjny przyjmuje za oczywiste, iż właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni przysługuje prawo do pożytków uzyskiwanych z nieruchomości wspólnej, natomiast nie znajduje podstaw do przyjmowania, iż osobom tym przysługuje też prawo do pożytków uzyskanych przez Spółdzielnię z jej innego majątku. Na taką ocenę nie może wpłynąć również fakt, iż nie nastąpiło rozliczenie byłych członków ze Spółdzielnią po wygaśnięciu członkowstwa, bowiem rozliczenie winno nastąpić w sposób prawem przewidziany. Żaden przepis nie daje członkom Spółdzielni po wygaśnięciu ich członkowstwa prawa do korzystania z pożytków przynoszonych przez majątek Spółdzielni.

W tym stanie rzeczy nie sposób uznać, że zapisy regulaminu pozostają w sprzeczności z prawem.

Dla wyczerpania krytyki stanowiska powodów Sąd II instancji podnosi, iż przepis art. 4 ust. 8 ww. ustawy stanowi, że członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni, która będzie musiała wykazać, że przy ich wyliczeniu zachowane zostały zasady określone ustawą.

Mając na uwadze powyższe na mocy art. 386 § 1 k.p.c. należało orzec jak w sentencji.

O kosztach postępowania przed Sądami I i II instancji orzeczono na zasadzie art. 98 k.p.c. oraz w oparciu o przepisy § 5, § 10 ust. 1 pkt 1 oraz §12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. nr 163 poz. 1349).

Del. SSO Agnieszka Bednarek-Moraś SSA Dariusz Rystał SSA Danuta Jezierska