

*Sygn. akt VI ACa 291/15*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 9 czerwca 2016 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Jolanta Pyżlak (spr.)*

*Sędzia SA – Ksenia Sobolewska - Filcek*

*Sędzia SO (del.) – Jadwiga Smołucha*

*Protokolant: – sekr.sądowy Paulina Czajka*

*po rozpoznaniu w dniu 9 czerwca 2016 r. w Warszawie*

*na rozprawie sprawy z powództwa E. C.*

*przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.*

*o ustalenie nieważności uchwał*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 5 grudnia 2014 r.*

*sygn. akt IV C 155/14*

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od E. C. na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 405 zł (czterysta pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt VI ACa 291/15

## UZASADNIENIE

Powód E. C. w pozwie z dnia 12 lutego 2014r. domagał się:

1. ustalenia nieważności uchwały nr (...) (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 24 czerwca 2013r. w części, w jakiej planuje ona sfinansowanie remontów w obrębie poszczególnych nieruchomości ze środków podlegających zaewidencjonowaniu na inne nieruchomości,

2.ustalenia nieważności uchwały (...) podjętej przez (...) w dniu 2 grudnia 2013r. w takiej części, w jakiej pozytywnie opiniuje ona finansowanie remontów w obrębie poszczególnych nieruchomości ze środków podlegających ewidencjonowaniu na inne nieruchomości;

3. ustalenia nieważności uchwały nr (...) podjętej przez Radę Nadzorczą (...) w dniu 16 grudnia 2013r. w części, w jakiej zatwierdza ona prowadzenie robót remontowych w obrębie poszczególnych nieruchomości o wartości przekraczającej wysokość wpływów podlegających ewidencjonowaniu na te nieruchomości.

Pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wnosila o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 5 grudnia 2014r. w sprawie IV C 155/15 Sąd Okręgowy w Warszawie w pkt 1 oddalił powództwo, w pkt 2 zasądził od E. C. na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 180 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i ich ocenie prawnej:

Z załączonych do pozwu dokumentów wynika, że powód jest członkiem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...). W dniu 24 czerwca 2013 roku Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni (...) podjęło uchwałę nr (...) w sprawie uchwalenia kierunków (...) na lata przyszłe, poczynając od 2014r. w zakresie niezbędnego remontu lub naprawy uszkodzonych fragmentów istniejących dociepleń. W dniu 2 grudnia 2013r. Walne Zgromadzenie podjęło kolejną zaskarżoną uchwałę tj. uchwałę numer (...) w sprawie zaopiniowania projektu Planu (...) na rok 2014r. Zgodnie z treścią tej uchwały zaopiniowano pozytywnie przedstawiony projekt planu, będący załącznikiem do tej uchwały.

Uchwała ta podjęta została na podstawie paragrafu 50 ust. 1 punkt 2 statutu pozwanej spółdzielni i dała następnie podstawę do zatwierdzenia wyżej wymienionego projektu planu techniczno-finansowego przez Radę Nadzorczą. Zaopiniowany zaskarżoną uchwałą projekt stanowi dokładną realizację uchwały numer (...). W punkcie 4 Planu Technicznego na rok 2014 – roboty ogólnobudowlane w pozycji 5 wskazano 7 budynków, które mają być wyremontowane w 2014 roku na łączną kwotę 3 103 000 złotych.

W dniu 16 grudnia 2013 Rada Nadzorcza Spółdzielni podjęła uchwałę również numer (...), w której zatwierdziła plan techniczno-finansowy na 2014 rok, przy czym jako integralną część swojej uchwały, wskazała uchwałę Walnego Zgromadzenia numer (...). Uchwała ta stanowi podstawę działań remontowych, które spółdzielnia podjęła w 2014 roku i które w dacie wyrokowania zostały już zrealizowane.

W treści pozwu powód wskazał, że wszystkie te uchwały są sprzeczne z ustawą o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, gdyż podjęte zostały z naruszeniem przepisu art. 4 ust. 1 tej ustawy oraz art. 4<sup>1</sup> punkt 2 tej uchwały, co w związku z art. 42 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze czyni te uchwały nieważnymi. Zaskarżone uchwały według strony powodowej są sprzeczne z wyżej wymienionymi przepisami, albowiem obciążają obowiązkiem pokrywania kosztów związanych z jedną nieruchomością członków i osoby nie będące członkami, których lokale znajdują się w obrębie innych nieruchomości, oraz przewidują wydatki na remonty poszczególnych nieruchomości na poziomie wielokrotnie wyższym niż spływy z tych nieruchomości. Powód powołał się na dokument zatytułowany „Przewidywany okres realizacji uchwały (...) z dnia 24 czerwca 2013r. z szacowaną wartością zamierzeń remontowych” twierdząc, że jest to załącznik do uchwały Walnego Zgromadzenia numer 7. Dokument ten przewiduje, iż okres realizacji remontów dociepleń budynków będzie realizowany od 2014r. do 2021r.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Artykuł 42 prawa spółdzielczego formułuje trzy odrębne środki prawne w celu zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia tj. powództwo o stwierdzenie nieważności uchwał, gdy występuje sprzeczność uchwały z ustawą, powództwo o uchylenie uchwały z powodu sprzeczności uchwały bądź z postanowieniami statutu, bądź z dobrymi obyczajami, lub gdy uchwała godzi w interes spółdzielni, albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka. Ustawa przewiduje również powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały, gdy występują takie nieprawidłowości w zwołaniu Walnego Zgromadzenia lub w obradowaniu, które wyłączają możliwość przyjęcia usprawiedliwionego zapatrywania, że organ ten był zdolny do powzięcia woli. Powód wystąpił z tym pierwszym roszczeniem o stwierdzenie nieważności uchwały z powodu jej niezgodności z ustawą, tj. art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 tej ustawy.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkowie spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu 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. Zgodnie z art. 4 ust.

4<sup>(1)</sup> zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w poprzednich artykułach oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z artykułem 6 ust. 3. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego z tych nieruchomości. Zdaniem Sądu Okręgowego nie zostało w żaden sposób wykazane, że podjęte uchwały są sprzeczne z tymi przepisami. Uchwała nr (...) Walnego Zgromadzenia jest ustawą kierunkową, dotyczy planowanych od 2014 roku remontów elewacji i dociepleń budynków mieszkalnych spółdzielni. W Ocenie Sądu Okręgowego - w żadnym wypadku nie można stwierdzić, że tak ogólna uchwała, która dotyczy planów remontowych na przyszłość jest sprzeczna z ww. przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Również nie można takiego zarzutu postawić uchwałom nr (...), jest to, uchwała nr (...) walnego zgromadzenia dotyczy pozytywnego zaopiniowania planu techniczno-finansowego na 2014 rok. Załącznikiem do tej uchwały jest właśnie ten plan techniczno-finansowy. Również uchwała Rady Nadzorczej zatwierdzająca ten plan jest zgodna z tymi przepisami. Uchwały mogą naruszać interes powoda, gdyż w dokumencie pod tytułem "Przewidywany okres realizacji uchwały (...) jest mowa o tym, że te budynki mają być remontowane sukcesywnie, a budynek, w którym zamieszkuje powód będzie remontowany w ostatniej kolejności. Naruszenie interesu członka spółdzielni nie jest jednak przesłanką stwierdzenia nieważności uchwały, lecz ewentualnie powództwa o uchylenie uchwały, a na takie powództwo jest za późno, bo upłynął sześciotygodniowy termin na zaskarżenie uchwały w tym trybie.

Zgodnie z artykułem 6 ustęp 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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 nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Z porównania brzmienia tych przepisów nie wynika, czy ma być tworzony jeden fundusz remontowy, czy spółdzielnia powinna prowadzić odrębne fundusze remontowe dla każdej nieruchomości stanowiącej niejako część większej całości; spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek prowadzenia odrębnych dla poszczególnych nieruchomości ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego w ramach jednego funduszu remontowego, albo może też tworzyć odrębne fundusze remontowe dla poszczególnych nieruchomości z możliwością wydzielenia funduszu remontowego ogólnego. Takie rozwiązanie jest korzystne dla spółdzielni, bo umożliwia prowadzenie tak dużych inwestycji jak remont wszystkich budynków mieszkaniowych. W tej sytuacji Sąd Okręgowy podzielając stanowisko strony pozwanej, oddalił powództwo. O kosztach postępowania orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c. obciążając nimi w całości stronę powodową.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód zaskarżając wyrok w całości. Podniósł następujące zarzuty: naruszenie art. 65 k.c. w zw. z art. 18 § 1 prawa spółdzielczego, art. 4 ust. 1 i 4 ust. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej jako u.s.m.) w zw. z art. 42§2 i art. 32§3 prawa spółdzielczego w zw. z art. 189 k.p.c. poprzez błędne odtworzenie rzeczywistego znaczenia zaskarżonych uchwał oraz uznanie, że zaskarżone uchwały nie naruszają art. 4 u.s.m. i zasady równości wszystkich członków spółdzielni. Wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów.

Pozwana wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powoda nie jest zasadna. Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne, jak i ich ocenę prawną dokonaną przez Sąd Okręgowy w zakresie wyżej przytoczonym (część wywodów zawartych w ustnym uzasadnieniu nie jest do końca zrozumiała). Uzupełniając wywód Sądu Okręgowego należy jedynie wskazać, iż podstawą zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej nie jest art. 42 u.s.m., lecz art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c., a przesłanką uwzględnienia powództwa jest m.in. wykazanie przez powoda interesu prawnego w zaskarżeniu uchwały.

Nie jest w szczególności zasadny zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego. Jak wskazał Sąd Okręgowy - art. 4 ust. 4<sup>(1)</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (w brzmieniu obowiązującym w dacie podjęcia zaskarżonych uchwał) – przewidywał prowadzenie oddzielnie dla każdej nieruchomości, ewidencji i rozliczenia przychodów i

kosztów oraz ewidencji wpływów i wydatków z funduszu remontowego, zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy, ze szczegółową specyfikacją dla każdej nieruchomości wszystkich takich wpływów i wydatków. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 15 lipca 2009 r., K. 64/2007, LexisNexis nr 2053722 (OTK-A 2009, nr 7, poz. 110) uznał, iż: „1. Art. 4 ust. 4<sup>(1)</sup> ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych [...] nie jest niezgodny z art. 32 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej”. Trybunał zwrócił uwagę, że art. 4 ust. 4<sup>(1)</sup> ustawy nie odnosi się do zasad wydatkowania środków na remonty nieruchomości będących w zasobie spółdzielni mieszkaniowej. Przepis ten dotyczy jedynie sposobu ewidencjonowania, tj. sporządzania wykazu wpływów i wydatków, funduszu remontowego. Natomiast zasady finansowania się nie zmieniają, jedynie stosuje się bardziej przejrzysty - odrębnie dla każdej nieruchomości - sposób ewidencjonowania wpływających i wydatkowanych środków. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 15 marca 2013 r., I ACa 1028/2012, LexisNexis nr 5800339 (Lex nr 1306050), który to pogląd Sąd Apelacyjny w obecnym składzie podziela, z porównania przepisów art. 6 ust. 3 i art. 4 ust. 4<sup>(1)</sup> pkt 2 u.s.m. nie wynika, że ma być tworzony jeden fundusz remontowy, lub że spółdzielnia powinna prowadzić odrębne fundusze remontowe dla każdej nieruchomości, stanowiące niejako części większej całości, nazwanej w art. 6 ust. 3 u.s.m. funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych. Istotna treść tych przepisów oznacza, że spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek prowadzenia odrębnych dla poszczególnych nieruchomości ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego w ramach jednego funduszu remontowego albo może utworzyć odrębne fundusze remontowe dla poszczególnych nieruchomości, z możliwością wydzielenia funduszu remontowego ogólnego, zasilanego w całości lub części, stosownie do art. 5 ust. 2 u.s.m. i regulacji statutowych, wpływami z nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej spółdzielni (taki też pogląd został wyrażony w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 29 maja 2014r. sygn. akt I ACa 907/13 LEX nr 1489167). Przepis art. 6 ust. 3 w powiązaniu z dodanym art. 4 ust. 4<sup>(1)</sup> u.s.m. nie narzuca spółdzielni mieszkaniowej formuły statutowej zorganizowania obligatoryjnego funduszu remontowego, nakazuje jedynie jego prowadzenie. Każda z tych możliwości wynika zarówno z literalnej treści art. 4 ust. 4<sup>(1)</sup> pkt 2 zd. 2 („ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości”), jak i systemowego odczytania zmian art. 4 ust. 1-2 i 4 oraz art. 6 ust. 1 u.s.m. Obie te reguły wykładni, powiązane z konstatacją, że odpis na fundusz remontowy, począwszy od 31 lipca 2007 r., jest w istocie elementem „utrzymania” danej nieruchomości, podlegającym sądowej kontroli stosownie do art. 4 ust. 8 u.s.m., oznacza, że spółdzielnie mieszkaniowe są zobowiązane - od tej daty - do „wyodrębnienia”, w postaci przez siebie wybranej, ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości. Jak się wskazuje w literaturze i orzecznictwie - ustawodawca nie uregulował wiążąco dla spółdzielni kwestii przeznaczenia środków funduszu remontowego (poza przypadkami wymienionymi w art. 6 ust. 4 i 5 u.s.m., gdy chodzi o środki pozyskane z kredytu zabezpieczonego hipotecznie na danej nieruchomości; muszą one wówczas zostać przeznaczone na jej potrzeby). Oznacza to, że w myśl ogólnego przepisu art. 78 § 2 prawa spółdzielczego, spółdzielnia, poza wyjątkiem wskazanym w akapicie poprzednim, ma swobodę - jako zarządca zasobów własnych i swoich członków (oraz osób niebędących członkami), stosownie do art. 1 ust. 3 i art. 27 ust. 2 u.s.m. - w organizacyjnym (statutowym) i funkcjonalnym ukształtowaniu (wprowadzeniu zasad poboru i przeznaczenia) funduszu remontowego lub funduszy remontowych, z uwzględnieniem przede wszystkim dobrych obyczajów (art. 42 § 3 pr. spółdz.).

Skoro zaś zostało przyjęte, że ustawodawca poniechał jednoznacznego, normatywnego uregulowania kwestii rozliczania (wydatkowania) środków tego funduszu (tych funduszy), spośród nasuwających się możliwości poprawnego ich rozdysponowywania z punktu widzenia zarówno zasad prawidłowego zarządu, jak i ochrony osób uprawnionych do lokali, to nie sposób uznać, że zobowiązanie przez ustawodawcę zarządów spółdzielni do ewidencjonowania - od 31 lipca 2007r. - wpływów i wydatków funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości nie zmierzało w pierwszej kolejności do „wymuszenia” na spółdzielniach powiązania wpłat na fundusz remontowy, jak i wydatków z potrzebami danej nieruchomości oraz zapewnienia przejrzystości przepływów i dyspozycji w tym zakresie. Przy czym to „sugerowane” powiązanie nie przybrało postaci narzuconej formuły rozliczania - jak w art. 6 ust. 1 u.s.m. - ale zostało pozostawione spółdzielni do regulacji statutowej (tak: Roman Dżiczek w Komentarzu do art. 4 u.s.m. LEX). Jak zasadnie wskazał Sąd Okręgowy ewentualne naruszenie statutu czy interesów

członka spółdzielni nie uzasadnia stwierdzenia nieważności zaskarżonych uchwał, lecz ewentualne ich uchylenie, co jednak nie było przedmiotem żądania pozwu.

Spółdzielnia ma obowiązek dbać o wszystkie nieruchomości wchodzące w jej zasób mieszkaniowy, ale to faktyczne potrzeby poszczególnych nieruchomości powinny decydować o kolejności wykonywania remontów. Taka jest istota regulacji prawa spółdzielczego. Spółdzielnia jest wspólnotą interesów jej członków, realizowaną wspólnie i samorządnie jako gospodarowanie majątkiem wspólnoty. Zgodnie z art. 1 ust. 1 i 3 u.s.m. celem działania spółdzielni mieszkaniowych jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych ich członków i ich rodzin, m.in. poprzez zarządzanie zasobem mieszkaniowym.

Uchwała nr (...) w sprawie uchwalenia kierunków rozwoju działalności Spółdzielni na lata przyszłe w zakresie niezbędnego remontu lub naprawy uszkodzonych fragmentów istniejących dociepleń określa zasady kwalifikowania nieruchomości do remontów i nie zawiera treści, które mogły by być uznane za sprzeczne z przepisami. Dokument, który był podstawą jej podjęcia nie został formalnie ujęty jako jej załącznik, co oznacza, iż miał jedynie znaczenie pomocnicze, a kwalifikacja poszczególnych nieruchomości do remontu może w każdej chwili ulec zmianie w zależności od potrzeb. Skoro formalnie nie został on włączony do treści uchwały i poddany pod głosowanie, to nie można uznać, że stanowi jej część, i z tym związany zarzut apelacji co do błędnej wykładni nie jest zasadny. Dwie pozostałe uchwały dotyczą w istocie remontów w jednym roku i również – w świetle przytoczonych wyżej argumentów - nie można ich uznać za naruszające przepisy prawa, nawet jeśli przyjąć, iż realizują wcześniej proponowany plan remontów. Finansowanie tych wydatków ze środków zgromadzonych łącznie w ramach funduszu remontowego nie narusza bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, odbywa się bowiem na zasadzie solidarności i współdziałania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Zgodnie z art. 4 ust. 1 u.s.m. 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. W ocenie Sądu Apelacyjnego - przepis ten nie precyzuje, że chodzi wyłącznie o koszty związane z nieruchomością, na której położony jest ich lokal. Już porównanie do treści art. 4 ust. 4 wskazuje, iż właściciele wyodrębnionych lokali mają inny zakres zobowiązań, węższy niż członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali. Jeżeli poszczególni członkowie spółdzielni nie akceptują tych zasad, mają możliwość przekształcenia praw do lokalu w odrębną własność czy np. podjęcia działań mających na celu podział spółdzielni. Należy też zauważyć, iż członkowie spółdzielni mają możliwość zgłaszania projektów uchwał inaczej regulujących zasady rozliczeń wydatków z funduszu remontowego i mogą z tego prawa korzystać. Jak wskazuje A. Stefaniak w Komentarzu do art. 6 u.s.m. (LEX 2014) - ponieważ ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego (art. 4 ust. 4<sup>(1)</sup> pkt 2 u.s.m.) ma na celu - jak to wynika z ustawy - wyłącznie zapisanie, jaką kwotę członkowie danego budynku wpłacili i ile z tego wydatkowano na remonty, przeto w statucie lub w regulaminie gospodarowania takim funduszem można zamieścić przepis regulujący stosowanie „pożyczek wewnętrznych” pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108§1 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013 poz. 490), biorąc pod uwagę ilość zaskarżonych uchwał i związany z tym nakład pracy.