Sygn. akt I ACa 1028/12

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Edyta Mroczek

Sędziowie:SA Roman Dziczek (spr.)

SO (del.) Małgorzata Perdion - Kalicka

Protokolant:st. sekr. sąd. Ewelina Borowska

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. M.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 5 czerwca 2012 r., sygn. akt I C 11/11

1. ***zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym (I) w ten sposób, że powództwo oddala;***

2. ***nie obciąża powódki kosztami procesu na rzecz strony pozwanej w postępowaniu apelacyjnym.***

Sygn. akt I ACa 1028/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 5 czerwca 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił w części powództwo B. M. skierowane przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. i uchylił uchwałę nr(...) Zebrania przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 16 listopada 2010 r. w zakresie określonym w pozycji: (...) załącznika do uchwały oznaczonego nr 1, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że żądanie powódki stwierdzenia nieważności lub uchylenia uchwały nr(...)dotyczyło kilku paragrafów statutu, objętych załącznikiem nr 1 do uchwały.

Za nieusprawiedliwione Sad Okręgowy uznał żądanie powódki odnoszące się do § 3a ust. 3, § $39a^2$, § 57 ust. 5, § 57 ust. 1 pkt 7 i § 61 ust. 5 statutu, natomiast za zasadne uznał żądanie określone w punkcie 5 pozwu.

W zakresie istotnym dla tego ostatniego punktu żądania Sad pierwszej instancji ustalił, że powódka dysponuje spółdzielczym prawem do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...), natomiast pozwana w swych zasobach dysponuje 31 budynkami, o różnym stanie technicznym.

Sąd ten uznał, że różne potrzeby remontowe występujące w poszczególnych budynkach implikują odmienne potrzeby w zakresie gromadzenia zaliczek na remonty. Wprowadzenie w statucie podzielonego funduszu remontowego odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej – do czego sprowadza się w istocie dokonana zmiana w § 84 a ust. 2,3, 6 – 13 statutu – faktycznie powoduje „wzbogacenie się" budynków wcześniej wyremontowanych z funduszu wspólnego. Z tym, że – zdaniem Sądu – sprzeczne z prawem nie jest samo księgowe wyodrębnienie, co faktyczne, skutkujące efektywnym zróżnicowaniem zaliczek na fundusz remontowy odprowadzanych przez poszczególnych spółdzielców, wydzielenie tych funduszy. Za niedopuszczalne uznał takie ukształtowanie tej kwestii, które powoduje faktyczną nierówność członków spółdzielni, albowiem dzieli ich na beneficjentów przedmiotowego wyodrębnienia funduszy remontowych; do tej kategorii będą należeć osoby, które zamieszkują w budynkach objętych remontami o najszerszym zakresie i najwyższych kosztach oraz na ewidentnie poszkodowanych takich podziałem, czyli osoby, które pomimo opłacania przez wiele lat „składek" na fundusz remontowy nie doczekały się remontów w budynkach przez nich zamieszkałych – w ogóle lub w zakresie porównywalnym z innymi budynkami. Tego typu regulacja w spółdzielniach posiadających tzw. stary zasób, czyli takich jak pozwana, musi być traktowana w świetle art. 18 §1 prawa spółdzielczego jako niedopuszczalna. Zdaniem Sądu, godzi to wprost w zasadę równych praw i obowiązków wynikających z członkostwa w spółdzielni.

Sąd Okręgowy podkreślił zarazem, że owa niedopuszczalność ma charakter względny, a nie bezwzględny. Zachodzi tylko wówczas, gdy występuje faktyczne zróżnicowanie potrzeb remontowych poszczególnych budynków wynikających z ich historii remontowej.

Sąd uznał, w oparciu o twierdzenia i wyliczenia powódki, że skoro do doprowadzenia budynku, w którym zamieszkuje powódka, do stanu porównywalnego z innymi potrzeba ok. 1 900 000 zł, wprowadzenie regulacji w wskazanych regulacjach statutowych będzie działaniem z niektórych członków spółdzielni, w tym powódki, co wypełnia hipotezę art. 42 § 3 prawa spółdzielczego.

W konsekwencji tego stanowiska Sąd pierwszej instancji uznał, że należy uchylić także unormowanie zawarte w § 84b ust. 1 pkt 1 i 2 statutu, jako powiązane (pochodne) z poprzednimi (wskazanymi w punkcie 5 pozwu).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. zdanie pierwsze k.p.c. Sąd zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyła apelacją pozwana Spółdzielnia w części objętej punktem pierwszym zarzucając Sądowi naruszenie:

- art. ust. 4^1 pkt 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

- art. 18 § 1 prawa spółdzielczego,

- art. 233 § 1, art. 227, art. 229 i art. 328 § 2 k.p.c.

Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w zakresie objętym punktem 5 i 6 pozwu oraz zasadzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest uzasadniona.

Na wstępie zauważyć należy, że jakkolwiek Sąd Okręgowy uznał, iż w zakresie opisanym w pkt 5 i 6 pozwu zmiana statutu naruszała art. 18 § 1 prawa spółdzielczego (Dz. U. Nr 188 z 2003 r., poz. 1848 ze zm. – dalej „pr.spółdz."), nie

stwierdził nieważności zaskarżonej uchwały w tej części, lecz uchylił ją, z powodu pokrzywdzenia powódki i niektórych innych członków (art. 42 § 3 pr.spółdz.). Uzasadnił to stwierdzeniem, że przyjęta regulacja nie jest bezwzględnie niedopuszczalna, lecz w realiach sprawy, czyli faktycznego zróżnicowania „historii remontowej", krzywdzi część członków, w tym powódkę.

W tym miejscu przypomnieć należy, że art. 18 § 1 pr.spółdz. statuujący zasadę równości praw i obowiązków członków („Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.") oznacza, iż w braku ustawowego zróżnicowania praw i obowiązków spółdzielcy, względnie zróżnicowania ich w treści statutu i innych aktach spółdzielni, każdy spółdzielca może domagać się przyznania lub wykonania praw przysługujących innym członkom spółdzielni w takich samych warunkach oraz zdjęcia z niego obowiązków nieciążących na innych członkach spółdzielni w takich samych warunkach.

Innymi słowy, powołany przepis ma zastosowanie tylko wówczas, gdy szczególne przepisy ustawy (oraz oparte na nich dyspozycje statutowe), nie różnicują w sposób dozwolony prawem, praw i obowiązków spółdzielców.

Na gruncie istotnym w sprawie, pierwszeństwo mają regulacje zawarte w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 119 z 2003 r., poz. 1116 ze zm. – dalej „u.s.m."), a dopiero w zakresie w niej nieuregulowanym stosuje się przepisy pr.spółdz. (por. art. 1 ust. 7 u.s.m.)

A zatem, właściwa ocena naruszenia ustawy lub pokrzywdzenia członka musi być odniesiona w pierwszym rzędzie do unormowań art. 4 – 6 u.s.m. w brzmieniu obowiązującym od 31 stycznia 2007 r., tj. w czasie dokonywania zmian statutu oraz w dacie wyrokowania.

Zasadniczą zmianą, jaka dokonała się w tej dacie, była zmiana art. 4 ust. 1 - 2 i 4 u.s.m., art. 6 ust. 1 i 3 oraz dodanie ust. 4^1 do art. 4 u.s.m.

Jej skutkiem było obciążenie członków oraz osób niebędących członkami, którzy dysponują spółdzielczymi prawami do lokali lub odrębną własnością (o ile właściciele lokali pozostają w autonomiczym zarządzaniu spółdzielczym – art. 27 ust. 2 u.s.m.) przede wszystkim obowiązkiem pokrywania części kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją ich nieruchomości, jaka pozostaje w proporcji do jego lokalu (art. 4 ust. 1, 1^1, 2 i 4 u.s.m.; por. także uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2012 r., V CSK 234/11, Lex nr 1232629).

Znalazło to wyraz w zmianie formuły rozliczania dotychczasowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wyrażanej do 31 lipca 2007 r. brzmieniem art. 6 ust. 1 u.s.m. (do tej daty - „Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym") na formułę, w myśl której – „Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.". Ta zasadnicza zmiana, która bazą rozliczeń kosztów eksploatacji i utrzymania lokali uczyniła nieruchomość w znaczeniu prawnym (jedno – lub wielobudynkową), na której znajduje się dany lokal, została powiązana z korektą art.6 ust. 3 u.s.m. (wykreślono słowa „stanowiącymi mienie spółdzielni") oraz wprowadzeniem nowego unormowania w art. 4 – ust. 4^1, który nakazał zarządowi spółdzielni prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości: 1) ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4, jak również ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3, a ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

Jak trafnie zauważa się w literaturze, z porównania przepisów art. 6 ust. 3 u.s.m. i art. 4 ust. 4^1 pkt 2 u.s.m. nie wynika, czy ma być tworzony jeden fundusz remontowy, czy 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. Jak bowiem inaczej wytłumaczyć różnice nazewnictwa (użycie w art. 4 ust. 4^1 pkt 3 u.s.m. terminu "fundusz remontowy", a w art. 6 ust. 3 u.s.m. terminu "fundusz na remonty

zasobów mieszkaniowych")? I jak tłumaczyć określenie, umieszczone w art. 4 ust. 4^1 pkt 2 u.s.m. " ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości"?

Zdaniem Sądu Apelacyjnego istotna treść tych przepisów w aktualnym brzmieniu 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. Przepis art. 6 ust. 3 w powiązaniu z dodanym art. 4 ust. 4^1 u.s.m. nie narzuca bowiem spółdzielni mieszkaniowej formuły statutowej zorganizowania obligatoryjnego funduszu remontowego, nakazuje jedynie jego prowadzenie.

Każda z tych możliwości wynika zarówno z literalnej treści punktu 2 zd. 2 ust. 4^1 art. 4 („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., skutkować muszą uznaniem, że spółdzielnie mieszkaniowe są zobowiązane – od tej daty – do „wyodrębnienia" w postaci przez siebie wybranej, ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.

Już w tym miejscu należy postawić pytanie, czy taka „ewidencja" będzie miała tylko charakter księgowy, czy też będzie kreować rzeczywisty potencjał remontowy danej nieruchomości; po drugie zaś, czy obowiązki osób, o których mowa w art. 6 ust. 3 u.s.m., wnoszenia wpłat na fundusz remontowy, przypisywane do danych nieruchomości, po myśli art. 4 ust. 4^1 u.s.m., powinny być powiązane z potrzebami remontowymi danej nieruchomości.

Te pytania domagają się odpowiedzi, czy ustawodawca uregulował wiążąco dla spółdzielni kwestie przeznaczenia środków funduszu remontowego.

Odpowiedź została już udzielona pośrednio powyżej: takiej ustawowej dyspozycji ustawodawca nie zamieścił, 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.

Powyższa konstatacja oznacza, w myśl ogólnego przepisu art. 78 § 2 pr.spółdz., że 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 (wprowadzeniem zasad poboru i przeznaczenia) funduszu remontowego lub funduszy remontowych, z uwzględnieniem przede wszystkim dobrych obyczajów (art. 42 § 3 pr.spółdz.), w tym przypadku - zasady prawidłowego zarządzania.

Skoro 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 zarówno zasad prawidłowego zarządu, jak i z punktu widzenia ochrony osób uprawnionych do lokali, nie sposób uznać, że zobowiązanie przez ustawodawcę zarządów spółdzielni do ewidencjonowania – od 31 lipca 2007 r. - 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 zapewnienie 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.

Te wszystkie uwagi pozwalają dopiero ocenić, czy przyjęta przez pozwaną regulacja statutowa (w części objętej punktem pierwszym wyroku), krzywdzi powódkę lub innych członków, zamieszkujących w tym samym budynku.

Sąd pierwszej instancji odwołując się „historii remontowej" w pozwanej spółdzielni, po myśli twierdzeń powódki, których nota bene bliżej nie omówił i nie skonkretyzował, pominął w swych rozważaniach w ogóle wątek intertemporalny (którego ustawodawca nie pomieścił w noweli do u.s.m., w tym zakresie). A ma on zasadnicze znaczenie dla oceny pokrzywdzenia. Nie omówił także szczegółowo istotnych rozwiązań statutowych, które zakwestionował.

Odnosząc się rzeczowo do dokonanej zmiany rozpocząć trzeba od stwierdzenia, że dodany w § 84a ust. 8 stanowi, iż tworzy się fundusz remontowy wspólny, który obejmuje środki zgromadzone na (dotychczasowym) funduszu remontowym (pkt 1) oraz środki finansowe z podziału nadwyżki wpływów nad poniesionymi kosztami z własnej działalności gospodarczej spółdzielni (pkt 2), przy czym fundusz wspólny jest zasilany tymi środkami w 1/3, a 2/3 tej nadwyżki jest dzielona na indywidualne fundusze remontowe nieruchomości (§ 84a ust. 9) w proporcji do powierzchni lokali w łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

W zmianie nr 134 (nowy ust. 2 § 84 statutu) zapisano, że tworzy się fundusz remontowy odrębnie dla każdej nieruchomości, a środki funduszu są przeznaczone tylko na jej potrzeby, stosownie do planu rzeczowo – finansowego remontów uchwalanego przez Radę Nadzorczą i po zasięgnięciu opinii (...). Indywidualne fundusze remontowe są zasilane środkami z działalności gospodarczej.

Te dwa zasadnicze rozwiązania, które obowiązują na przyszłość, po zarejestrowaniu zmian statutu, wyznaczają ramy nowych rozwiązań, wiążąc środki przeznaczane na fundusz remontowy osób dysponujących prawami do lokali, z nieruchomością, w której znajdują się te lokale. Takie rozwiązanie jest optymalne z punku widzenia zarówno prawidłowego zarządzania, jak i ochrony praw osób wnoszących odpisy na fundusz remontowy.

W tej sytuacji za dopuszczalne, a wręcz wskazane uznać należało dopuszczenie do zróżnicowania odpisów na fundusz remontowy (§ 84a ust. 3).

Zważywszy, że dotychczasowe środki pozostają we wspólnym funduszu, a nadto są zasilane obligatoryjnym odpisem z działalności gospodarczy, za uprawnione należało uznać także rozwiązanie § 84a ust. 7.

Zastrzeżenie, o którym mowa w § 84a ust. 10 stwarza czytelne kryteria, według których wykorzystywane są środki wspólne tego funduszu, a ust. 11 pozostawia decyzji rady nadzorczej ustalenie warunków wsparcia finansowego indywidualnego funduszu danej nieruchomości. Unormowania ust. 12 i 13 trafnie różnicują wydatki remontowego w zależności od charakteru: mieszkalnego lub użytkowego budynku lub jego części. Pozostawienie zaś dalszych regulacji Radzie Nadzorczej mieści się w dyspozycjach najwyższego organu Spółdzielni.

Potrzeby remontowe uwidocznione w zestawieniach z k. 154 – 158 pokazują, że Spółdzielnia w nowym systemie gospodarowania funduszami godzi potrzeby poszczególnych nieruchomości z możliwościami dofinasowania z funduszu wspólnego. Konkretne zaś decyzje i sposób (zasady) dofinasowania poszczególnych nieruchomości jest autonomicznym uprawnieniem własnym spółdzielni jako zarządcy, której indywidualne decyzje mogą zostać poddane kontroli sądowej bądź w trybie art. 42 pr.spółdz., bądź w trybie art. 202 k.c. w zw. z art. 27 ust. 1 u.s.m. i art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali.

W żadnym wypadku nowy system ewidencjonowania i rozliczania (przeznaczania) środków funduszy indywidualnych i środków funduszu wspólnego nie może być uznany za krzywdzący z uwagi na „historię remontową".

Po pierwsze dlatego, że potrzeby aktualne nie oznaczają i nie implikują stwierdzenia, że są wynikiem przesuwania środków w okresie wcześniejszym ze wspólnego funduszu na inne nieruchomości (potrzeby remontowe innych budynków). W każdym razie takiego dowodzenia brak po stronie powodowej i uznać je należy za gołosłowne. Po drugie, system rozdzielenia działa na przyszłość, a mechanizm w postaci wsparcia funduszu wspólnego, który

pozostaje i jest na bieżąco zasilany stałym wsparciem, pozwala radzie nadzorczej na podejmowanie wyważonych i sprawiedliwych decyzji, zgodnych z zasadami prawidłowego zarządu, z możliwą korektą sądową rażąco sprzecznych decyzji w tym przedmiocie, w trybie wyżej wskazanym.

W tym miejscu zauważyć należy, że ocena Sądu pierwszej instancji „historii remontowej" po myśli twierdzeń pozwu nie była uprawniona. Pozwana im zaprzeczyła (v. odpowiedź na pozew – k. 66 i 67) i odniosła się rzeczowi do wydatków na nieruchomość przy ul (...) do roku 2009. Zestawienie z k. 94 – 95 przeczy tezie, że wydatki w tym okresie (2000 – 2009) – w starym systemie funduszu remontowego - krzywdziły ten budynek i osoby w nim zamieszkujące.

Uchwała z 8 listopada 2010 r. potwierdza, że rozdzielenie funduszy nie skutkowało brakiem wsparcia remontowego budynku Karmelicka 19 ponad stan środków zgromadzonych na nim (k. 152 – 153).

Z tych względów, korygując ustalenia Sądu Okręgowego w zakresie tzw. historii remontowej i nie znajdując w nowej regulacji naruszenia przepisów art. 4-6 u.s.m. i art. 18 § 1 pr.spółdz., a także nie znajdując podstaw do uznania, że wprowadzone zmiany, objęte punktem 5 i 6 pozwu naruszają dobre obyczaje – zasady prawidłowego zarządu, ani nie krzywdzą powódki,

na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c., uznając, że pozostawienie przez ustawodawcę niejasnych regulacji dotyczących funduszu remontowego w spółdzielni mieszkaniowej, mimo istotnej zmiany w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonanej z dniem 31 lipca 2007 r., usprawiedliwiało zarówno wystąpienie powódki z pozwem w tej części, jak i uzasadniało ocenę, że sprawa ma w istocie charakter precedensowy.