

*Sygn. akt VI ACa 1031/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 25 lutego 2014 r.*

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

*Przewodniczący - Sędzia SA – Urszula Wiercińska (spr.)*

*Sędzia SA – Irena Piotrowska*

*Sędzia SA – Agata Wolkenberg*

*Protokolant: – sekr. sąd. Mariola Frąckiewicz*

*po rozpoznaniu w dniu 25 lutego 2014 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa A. B.*

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

*o ustalenie*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 25 lutego 2013 r.*

*sygn. akt XXV C 1122/12*

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od A. B. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

*VI ACa 1031/13*

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 6 sierpnia 2012 r. skierowanym przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. powód A. B. wniósł o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c. w związku z art. 58 k.c., że uchwała rady nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) nr (...) z dnia 7 maja 2012 r. jest nieważna, a ponadto wniósł o zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 25 lutego 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił żądanie pozwu oraz postanowił o kosztach procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i prawne.

A. B. jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. i jednocześnie właścicielem lokali nr (...) położonych w budynku przy ul. (...) w W.. W dniu 14 sierpnia 2009 r. w budynku przy ul. (...) w W. został wyodrębniony ostatni lokal na zasadzie odrębnej własności w rozumieniu ustawy o własności lokali. Zarządcą nieruchomości jest pozwana Spółdzielnia.

W dniu 7 maja 2012 r. rada nadzorcza pozwanej podjęła uchwałę nr (...) w przedmiocie zobowiązania zarządu Spółdzielni do podjęcia działań w celu przywrócenia wielkości korytarza na V piętrze klatki B do stanu pierwotnego zgodnego z zatwierdzonym projektem budowlanym, zajętego przez właściciela lokali nr (...) znajdujących się w budynku przy ul. (...) w W. (k. 5).

Zdaniem Sądu I instancji powództwo podlegało oddaleniu.

Art. 189 k.p.c. jako warunek dopuszczalności powództwa o ustalenie wskazuje istnienie po stronie powodowej interesu prawnego w ustaleniu, który to interes pełni funkcję materialnoprawnej przesłanki skuteczności powództwa. Na podstawie powołanego przepisu ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa można żądać, gdy występujący z żądaniem ma w tym interes prawny. Nie ulega wątpliwości, że dopuszczalne jest powództwo o ustalenie niezgodności z przepisami prawa, w tym ustalenie nieważności uchwały rady nadzorczej na podstawie art. 58 k.c. Uchwała jest bowiem czynnością prawną.

W ocenie Sądu Okręgowego powód posiada interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. w wytoczeniu niniejszego powództwa. Przytoczone przez powoda okoliczności faktyczne wskazują na istnienie niepewności co do stanu prawnego, tj. czy przedmiotowa uchwała rady nadzorczej jest zgodna z przepisami prawa, a w konsekwencji czy pozwana jest uprawniona do podejmowania działań dotyczących części wspólnej nieruchomości budynkowej (korytarz), w której znajdują się lokale mieszkalne stanowiące własność powoda.

Dokonując oceny przedmiotowej uchwały Sąd Okręgowy uznał, iż nie została ona wydana z naruszeniem przepisów prawa wskazanych przez powoda i jest ważna. Uchwała została wydana przez organ pozwanej Spółdzielni, który był uprawniony do jej podjęcia.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z chwilą wyodrębnienia w danej nieruchomości wszystkich lokali do praw i obowiązków właścicieli oraz zasad zarządzania nieruchomością wspólną stosuje się wprost przepisy ustawy o własności lokali i tym samym ustaje reżim zarządu i administrowania wynikający z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Reguła ta ma zastosowanie w realiach niniejszej sprawy, bowiem w dniu 14 sierpnia 2009 r. w budynku przy ul. (...) w W. został wyodrębniony ostatni lokal na zasadzie odrębnej własności w rozumieniu ustawy o własności lokali (k. 62 i 63). Istotne jest jednak, że właściciele lokali nie dokonali dotychczas zmiany zarządcy ani też nie ustanowili zarządu składającego się z osób fizycznych (k. 62 i 63). Oznacza to, iż wprawdzie z mocy prawa powstała wspólnota mieszkaniowa oraz ustał reżim zarządu i administrowania wynikający z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ale jednocześnie pozwana Spółdzielnia nadal pozostaje zarządcą budynku w reżimie ustawy o własności lokali do czasu podjęcia przez właścicieli lokali uchwały o ewentualnej zmianie zarządcy lub o wyborze zarządu składającego się z osób fizycznych (art. 20 ustawy o własności lokali – R. Dzięczek Komentarz Spółdzielni Mieszkaniowe, wyd. Lexis Nexis W – wa 2009, str. 291). Należy zaznaczyć, iż pozwana Spółdzielnia nie utraciła bytu prawnego z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu w tym budynku i nadal jako osoba prawna, stosownie do treści art. 38 k.c., działa przez swoje organy, w tym przez zarząd i radę nadzorczą. Organ te należy traktować jako organy wewnętrzne zarządcy nieruchomości.

W konsekwencji zaskarżona uchwała nie narusza art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zdaniem Sądu Okręgowego uchwała nie narusza także pozostałych przepisów wymienionych przez powoda, skoro dotyczą one uprawnień rady nadzorczej w ramach wewnętrznego systemu funkcjonowania spółdzielni. Podjęcie zaskarżonej uchwały nie narusza przepisów art. 46 § 1 i 2 ustawy Prawo spółdzielcze w związku z § 27 ust. 1 pkt 5, § 32 i 34 statutu Spółdzielni, art. 38 k.c. oraz art. 22 ust. 3 pkt 4, 5, 6 i 8 ustawy o własności lokali.

Rada nadzorcza była uprawniona do podjęcia przedmiotowej uchwały. Zgodnie z art. 46 § 1 i 2 ustawy Prawo spółdzielcze i § 32 i 34 statutu Spółdzielni czynność ta mieści się w ramach ogólnych uprawnień nadzorczych i kontrolnych tego organu. Natomiast § 27 ust. 1 pkt 5 statutu nie ma w niniejszej sprawie zastosowania, ponieważ uchwała nie dotyczyła czynności w postaci zbycia, nabycia i obciążenia nieruchomości. Przedmiotowa uchwała dotyczy wyłącznie relacji pomiędzy dwoma organami osoby prawnej - spółdzielni, tj. pomiędzy radą nadzorczą i zarządem. Czynność tę należy kwalifikować w ramach wewnętrznego systemu funkcjonowania osoby prawnej sprawującej zarząd nieruchomością. Ponadto należy wskazać, iż adresatem uchwały nie są członkowie wspólnoty mieszkaniowej, w tym powód. Rada nadzorcza nie przekroczyła zatem swoich uprawnień.

Podobnie nie doszło do naruszenia art. 22 ust. 3 pkt 4, 5, 6 i 8 ustawy o własności lokali, bowiem wskazane w tej regulacji czynności nie stanowiły przedmiotu zaskarżonej uchwały.

Sąd I instancji podkreślił także, iż nie jest przedmiotem niniejszego procesu czynienie ustaleń czy powód dokonał zajęcia części powierzchni nieruchomości bez tytułu prawnego, przedmiotem sprawy jest żądanie ustalenia nieważności uchwały organu pozwanej skierowanej wyłącznie do innego organu Spółdzielni.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód, wnosząc o zmianę orzeczenia przez uwzględnienie roszczenia i zasądzenie zwrotu kosztów procesu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Powód zarzucił: nierozpoznanie istoty sprawy przez pominięcie merytorycznych zarzutów powoda; błędne ustalenie stanu faktycznego przez przyjęcie, że rada nadzorcza ma kompetencje do zmiany uchwał walnego zgromadzenia i do wydawania poleceń zarządowi; pominięcie materiału dowodowego przedstawionego przez powoda w piśmie z dnia 22.02.2013 r. oraz nieprawidłową ocenę materiału dowodowego.

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd II instancji uznając trafność ustaleń faktycznych oraz słusność oceny prawnej dokonanej przez Sąd Okręgowy, przyjmuje je za własne. Zarzuty sformułowane w apelacji są chybione.

Kwestią o zasadniczym znaczeniu dla oceny poprawności rozstrzygnięcia jest zakres ustawowych i statutowych kompetencji rady nadzorczej spółdzielni w kontekście zaskarżonej uchwały rady nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W..

Skarżący konsekwentnie stoi na stanowisku, że przyjęty w prawie spółdzielczym podział kompetencji pomiędzy poszczególne organy spółdzielni jest ściśle i wiążąco określony, który to pogląd co do zasady jest słuszny. Wskazać zatem należy, co trafnie również zauważył Sąd I instancji, że rada nadzorcza spółdzielni jest organem kontrolnym i nadzorującym (art. 44 i art. 46 prawa spółdzielczego), a na podstawie art. 46 § 2 prawa spółdzielczego, statut może zastrzec do zakresu działania rady jeszcze inne uprawnienia. O kontrolno - nadzorczej roli rady przesądza treść art. 44 prawa spółdzielczego, zgodnie z którym rada nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni. Na marginesie należy jednak zaznaczyć, że w literaturze od dawna ukształtował się pogląd, zgodnie z którym funkcje kontrolne i nadzorcze są wprawdzie zasadniczym i najbardziej charakterystycznym przedmiotem działania rady, lecz nie wyłącznym. Taki wniosek wywieść można z zadań rady enumeratywnie wymienionych w art. 46 § 1 prawa spółdzielczego, z których zadania ściśle odpowiadające zakresowi kompetencji wskazanych w art. 44 prawa spółdzielczego wymienione są w art. 46 § 1 punktach 2, 6 i 7 oraz § 4. Pozostałe zadania stanowią realizację funkcji zarządzających (art. 46 § 1 pkt 1, 3, 4 i 5) oraz funkcji reprezentacji (art. 46 § 1 pkt 8 prawa spółdzielczego).

Jednakże, w ocenie Sądu II instancji, w kontekście zakresu przedmiotowego zaskarżonej uchwały, rozważanie innych niż kontrolno - nadzorcze kompetencji rady nadzorczej pozwanej jest bezprzedmiotowe. Uchwała rady nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) nr (...) z dnia 7 maja 2012 r., która w swej treści zobowiązuje zarząd Spółdzielni do podjęcia działań w celu przywrócenia wielkości korytarza na V piętrze klatki B do stanu pierwotnego zgodnego z zatwierdzonym projektem budowlanym, zajętego przez właściciela lokali nr (...), pozostaje w granicach

kompetencji określonych art. 44 prawa spółdzielczego oraz § 32 statutu pozwanej. Po pierwsze uchwała została skierowana do innego organu pozwanej Spółdzielni, a po drugie zawiera wyłącznie zalecenie podjęcia działań w sprawie wyeliminowania, rozwiązania zauważonych nieprawidłowości. Uchwała ma wyłącznie charakter postulatu i kierunku, nie narzuca natomiast ani rodzaju czynności, które ma podjąć inny organ, ani ich terminu, nie wkracza zatem i nie zastępuje uchwały podjętej w trybie przewidzianym ustawą o własności lokali. Prawo spółdzielcze nie ogranicza bowiem zakresu nadzoru i kontroli rady nadzorczej do pewnych tylko elementów. Musi więc to być zarówno nadzór, jak i kontrola pełne oraz wszechstronne, nie tylko formalne, lecz także obejmujące prawidłowość funkcjonowania podmiotu - w tym przypadku - jako zarządcy nieruchomości.

W konsekwencji wbrew zarzutom apelacji, Sąd I instancji rozpoznał istotę sprawy, uznając, że przedmiotowa uchwała nie pozostaje w sprzeczności z zakresem kompetencyjnym rady nadzorczej wynikającym z wyżej już powołanych przepisów prawa spółdzielczego i statutu pozwanej. Uchwała nie pozostaje także w sprzeczności z wcześniejszą uchwałą walnego zgromadzenia członków Spółdzielni nr (...) z dnia 16 czerwca 2009 r., która dotyczyła wyłącznie obciążenia finansowego powoda za zajętą powierzchnię dodatkową.

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania odwoławczego postanowiono stosownie do treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c.