

Sygn. akt V ACa 884/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 czerwca 2015r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Janusz Kiercz
Sędziowie:	SA Aleksandra Janas (spr.) SO del. Jacek Gęsiak
Protokolant:	Barbara Knop

po rozpoznaniu w dniu 9 czerwca 2015r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa K. K.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.

o stwierdzenie nieważności uchwał

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 2 września 2014r., sygn. akt I C 330/13

oddala apelację.

Sygn. akt V ACa 884/14

## UZASADNIENIE

Powód K. K. wystąpił do Sądu Okręgowego w Gliwicach z pozwem, w którym domagał się stwierdzenia nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 7 czerwca 2013r., nr (...), na mocy której członek Spółdzielni zobligowany jest do ponoszenia dodatkowych kosztów wyodrębnienia lokalu, nieuwzględnionych przez ustawodawcę w ustawie z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2013r., poz.1222 ze zm.), dalej u.s.m. Powód twierdził, że uchwała ta jest nieważna z mocy art.42 ust. 2 ustawy z 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. z 2013r., poz.1443 ze zm.), dalej: pr.sp., a to z uwagi na jej sprzeczność z art.12 i art.17<sup>14</sup> powołanej na wstępie ustawy, a także z mocy art.58 § 2 k.c. jako zmierzająca do obejścia wskazanych przepisów

W odrębnym pozwie powód wniósł o stwierdzenie nieważności, ewentualnie nieistnienia uchwały nr (...), podjętej przez Radę Nadzorczą pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 25 września 2013r. w sprawie zmiany wysokości stawki eksploatacyjnej. Powód twierdził, że uchwała ta została podjęta celem pokrycia straty powstałej na skutek zaciągnięcia kredytu, koniecznego dla zaspokojenia zobowiązań Spółdzielni, egzekwowanych w drodze egzekucji komorniczej. Decyzja o sposobie pokrycia straty nie leży w kompetencji rady nadzorczej, wobec czego przedmiotowa uchwała zapadła z naruszeniem art.46 § 1 oraz art.38 § 1 pkt 4 pr.sp.

Obie sprawy połączono do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

Pozwana domagała się oddalenia powództwa i zasądzenia kosztów procesu.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 2 września 2014r. Sąd Okręgowy w Gliwicach stwierdził nieważność obu uchwał, to jest uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 7 czerwca 2013r., nr (...) oraz uchwały Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej nr (...) z dnia 25 września 2013r., a nadto zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 400zł tytułem kosztów procesu.

W apelacji od tego wyroku pozwana zarzuciła naruszenie art.3, art.18 § 1 , art.38 § 1 pkt 1, art.46 § 1 pkt 2 pr.sp., art.4 ust.1, art.12.ust.1 oraz art.17 ust.1 pkt 1 u.s.m., a także § 28 ust.1 zdanie 2 Statutu Spółdzielni. W toku postępowania apelacyjnego podniesiono dodatkowo zarzut naruszenia art.3 ust.1 pkt 33 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (tekst jedn. Dz. U. z 2013r., poz.330 ze zm.). W oparciu o te zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie wniosła o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Powód domagał się oddalenia apelacji.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje.

Ponieważ w niniejszej sprawie sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego ani nie zmienił ustaleń faktycznych sądu pierwszej instancji (akceptując je w pełni i czyniąc własnymi), a w apelacji nie zgłoszono zarzutów dotyczących tych ustaleń, zgodnie z art.398 § 2<sup>1</sup> k.p.c. uzasadnienie wyroku zawiera jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Pierwsza z dwóch objętych żądaniem pozwu uchwał, oznaczona numerem (...), została podjęta w dniu 7 czerwca 2013r. przez Walne Zgromadzenie Członków pozwanej Spółdzielni. Mocą tej uchwały postanowiono „uchwalić do stosowania przedstawione przez Zarząd zasady płatności za udział w gruncie stanowiącym element nieruchomości wspólnej dla osób przenoszących na odrębną własność lokale, do których przysługują im spółdzielcze prawa do lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali celem pokrycia zobowiązania zabezpieczonego hipoteką na rzecz Gminy G. ustanowioną w związku z przekształceniem prawa wieczystego użytkowania gruntu na prawo własności oraz spłaty zadłużenia wewnętrznego powstałego w związku z zapłatą na nabycie gruntu od F. J.". Zgodnie zatem z omawianą uchwałą osoby ubiegające się o przekształcenie przysługujących im spółdzielczych praw do lokali w prawo własności zostały zobligowane do partycypowania w kosztach ujednoczenia stanu prawnego nieruchomości, na których usytuowane są budynki wchodzące w skład zasobu Spółdzielni. Pozwana wywodziła – co zresztą w sprawie nie było objęte sporem – że ujednoczenie było konieczne ponieważ wskutek na skutek wadliwych decyzji administracyjnych jej osiedle powstało w części na gruntach stanowiących własność osób fizycznych. Spółdzielnia zmuszona została do wykupienia na własność od F. J. części terenów za kwotę 4.162.070zł, a następnie ujednoczenia stanu terenowo – prawnego poprzez zmianę prawa wieczystego użytkowania gruntu na własność za kwotę 2.660.275zł, której zapłata (ratalna) na rzecz Gminy G. została zabezpieczona hipoteką. Jak podano w apelacji, kwestionowana uchwała miała zapobiec „wyprowadzeniu” własności lokali wraz z udziałem w gruncie ze Spółdzielni, co doprowadziłoby do zmniejszenia wartości jej mienia. Podkreślała też pozwana, że wszystkie osoby zamieszkałe w zasobach spółdzielni są zobowiązane pokrywać koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby

zamieszkujące w budynkach lub na osiedlu. Zaskarżona uchwała ma zatem zapobiec temu, by osoby, które uzyskały odrębną własność swoich lokali, pozostawiły pozostałym mieszkańcom problemy finansowe związane z utrzymaniem mienia Spółdzielni, wykupionego przed podjęciem uchwały.

Zasady, na jakich osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu – lokatorskie lub własnościowe – może żądać przekształcenia tego prawa w odrębną własność lokalu, uregulowane są odpowiednio w art.12 ust.1 u.s.m. i art.17<sup>14</sup> ust.1 u.s.m. Przepisy te przewidują, że na pisemne żądanie takiej osoby spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nią umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową lokalu oraz spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1. Mowa tam o pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na poszczególne lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Z przytoczonych przepisów wynika zatem, że uprawnienie do żądania przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w odrębne prawo własności jest uzależnione od zapłaty na rzecz spółdzielni ściśle określonych kategorii należności. Skoro tak, rozumując a contrario należy przyjąć, że powstanie tego prawa i jego realizacja nie może być uzależniona od spełnienia dalszych wymogów, w tym uiszczenia jeszcze innych, nie wymienionych w powołanych przepisach opłat. Trzeba też wskazać, że po myśli art.78 § 2 pr.sp. poza obligatoryjnymi funduszami spółdzielnia może tworzyć inne fundusze własne, w tym tzw. fundusz uwłaszczeniowy, w ramach którego mogą być gromadzone środki przeznaczone na ujednoczenie stanu prawnego (uwłaszczenie nieruchomości). W pozwanej Spółdzielni utworzono poza funduszem udziałowym i zasobowym fundusze: wkładów mieszkaniowych, wkładów budowlanych, zasobów mieszkaniowych, remontowy oraz Interwencyjny Fundusz Remontowy (§ 25 Statutu), nie przewidziano natomiast utworzenia żadnego funduszu „uwłaszczeniowego”. Okoliczność ta jest o tyle bez znaczenia, że nawet gdyby Statut pozwanej przewidywał powstanie takiego funduszu, to i tak ewentualne zaległości z tego tytułu nie uzasadniałyby odmowy przekształcenia prawa spółdzielczego w prawo własności. W wyroku z dnia 15 listopada 2011r., V CSK 530/11 Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że stanowiąca przewidzianą w art. 17<sup>14</sup> ust. 1 pkt 2 u.s.m. przesłankę zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu spłata zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 tej ustawy, nie obejmuje spłaty zadłużenia z tytułu obciążającego członka spółdzielni świadczenia na rzecz utworzonego przez spółdzielnię funduszu uwłaszczeniowego. W motywach tego orzeczenia wskazano też, że spółdzielnia mieszkaniowa nie może odmówić członkowi spółdzielni ustanowienia w drodze umowy odrębnej własności lokalu, jeżeli spełnił on warunki przewidziane w art.17<sup>14</sup> ust. 1 u.s.m. Podstawy do odmowy dokonania tej czynności nie może stanowić zwłaszcza zadłużenie z tytułu innych opłat niż określone w art.17<sup>14</sup> ust. 1 pkt 2 u.s.m., ponieważ ustawodawca uznał, że jedynie niespłacenie przez członka spółdzielni zadłużenia z tytułu – w rozumieniu art. 4 ust. 1 u.s.m. – opłat pobieranych w celu pokrycia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni uzasadnia odmowę zawarcia przewidzianej w art.17<sup>14</sup> ust. 1 umowy przeniesienia własności lokalu. Taki sam pogląd należy odnieść do sytuacji prawnej powstałej na gruncie art.12 ust. 1 u.s.m. (podobnie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 listopada 2012r., V CSK 530/11).

Zaskarżona uchwała Walnego Zgromadzenia Członków pozwanej Spółdzielni skutkuje uzależnieniem przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności od uiszczenia przez osobę ubiegającą się o takie przekształcenie dodatkowych opłat, nie wymienionych w art.4 ust.1 u.s.m. i jako taka została podjęta z naruszeniem prawa (art.12 ust.1 u.s.m. i art. 17<sup>14</sup> ust. 1 u.s.m), co czyni ją nieważną z mocy art.42 § 2 pr.sp. Sąd Apelacyjny podziela w pełni stanowisko Sądu Okręgowego, że skoro w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych określono przesłanki, przy spełnieniu których powstaje uprawnienie do domagania się przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu w prawo własności, to w drodze umowy lub uchwały uprawnienia tego nie można ograniczyć przez nałożenie na członka spółdzielni dodatkowych obowiązków i uzależnienie realizacji uprawnienia przysługującego na mocy ustawy od ich wykonania.

Jeśli natomiast idzie o uchwałę Rady Nadzorczej pozwanej z dnia 25 września 2013r., nr (...), to zgodnie z jej treścią począwszy od dnia 1 stycznia 2014r. ustalono nową stawkę eksploatacyjną w wysokości 2,70 zł/m<sup>2</sup>. Jak ustalił Sąd Okręgowy, podwyżkę dotychczas obowiązującej stawki eksploatacyjnej o 0,50 zł/m<sup>2</sup> spowodowało:

- zwiększenie o 0,20 zł/m<sup>2</sup> p.u./miesiąc wynikające z faktu przyjęcia przez Radę Nadzorczą stawki 2,20 zł/m<sup>2</sup> p.u./miesiąc od 1 lutego 2013r., mimo iż kalkulacja stawki z tytułu ponoszonych kosztów eksploatacji zasobów pozwanej, spłaty wewnętrznej pożyczki z funduszu remontowego zaciągniętej na zapłatę gruntu od prywatnego właściciela oraz obciążenia rocznego z tytułu ratalnej spłaty przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności na ten czas wynosiła 2,35 zł/m<sup>2</sup> p.u./miesiąc;

- spłata kredytu w rachunku bieżącym Spółdzielni do wysokości 300.000 zł, podwyższająca stawkę eksploatacyjną o 0,30 zł/m<sup>2</sup>p.u./miesiąc. Konieczność zaciągnięcia kredytu na okres roku wymuszona została skutecznym zajęciem komorniczym dokonany w dniu 10 września 2013r. z wniosku byłego prywatnego właściciela zakupionego gruntu. Polegało to na zajęciu z rachunków Spółdzielni kwoty 184.000 zł na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach uznającego zasadność zapłaty odsetek naliczonych od zapłaty za grunt kwoty 4.162.070 zł w 2010r. w dwóch transzach.

Z przytoczonego uzasadnienia uchwały wynika zatem, że podwyższenie wysokości opłaty eksploatacyjnej odbyło się w związku z koniecznością spłaty zobowiązań powstałych w związku z ujednoczeniem stanu prawnego nieruchomości spółdzielczych (nabycie nieruchomości od osoby fizycznej, zapłata odsetek od opóźnionej płatności na rzecz poprzedniego właściciela oraz zapłata na rzecz Gminy G. należności związanej z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności). Powód kwestionował ważność tej uchwały podnosząc, że podwyższając stawkę opłaty eksploatacyjnej Rada Nadzorcza pozwanej de facto podjęła decyzję w przedmiocie sposobu pokrycia straty, które to uprawnienie zostało zastrzeżone do wyłącznej kompetencji walnego zgromadzenia (art.38 § 1 pkt 4 pr.sp.). Stanowisko to podzielił Sąd Okręgowy stwierdzając, że choć zaskarżona uchwała dotyczy podwyższenia stawki eksploatacyjnej, której ustalenie co do zasady należy do kompetencji rad nadzorczych jako organu uprawnionego do programowania zasad gospodarki spółdzielni (art.46 § 1 pr.sp.), to z uzasadnienia podwyższenia opłaty wynika, że została ona podjęta w konsekwencji dokonanego na majątku Spółdzielni zajęcia komorniczego, na pokrycie którego Zarząd Spółdzielni zaciągnął kredyt gotówkowy, a ponadto na pokrycie wewnętrznej pożyczki z funduszu remontowego zaciągniętej na zapłatę ceny za nabycie prawa własności gruntu nabytego od F. J. oraz zapłatę należności za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności. Dalej stwierdził Sąd, że o ile Rada Nadzorcza pozwanej Spółdzielni była upoważniona do podjęcia zaskarżonej uchwały z uwagi na przedmiot uregulowany uchwałą (ustalenie stawki eksploatacyjnej), który mieścił się w granicach kompetencji przyznanych radzie w ustawie i statucie to jednak uchwała ta została podjęta również z innych przyczyn finansowych aniżeli wzrost kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, co czyniło ją niezgodną z art.4 u.s.m.

Sąd Apelacyjny stanowisko to podziela.

W pierwszej kolejności trzeba przytoczyć art.6 ust.1 u.s.m. Zgodnie z tym przepisem, wyrażającym zasadę tzw. bezwynikowej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej, różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 (to jest pobieranych w celu pokrycia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni), zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Omawiany przepis stanowi podstawę wyliczenia wysokości opłaty eksploatacyjnej, przeznaczonej na „koszty eksploatacji i utrzymania” nieruchomości, przez które należy rozumieć rzeczywiste koszty ponoszone w związku z korzystaniem z nieruchomości oraz zachowaniem jej substancji. Uiszczanie opłat, po myśli art.4 ust.1 u.s.m., odbywa się zgodnie z postanowieniami statutu.

Art.6 ust.1 u.s.m. nie posługuje się w ogóle pojęciem „strata”, o której z kolei mowa w art.38 § 1 pkt 4 pr.sp. i który to przepis do wyłącznej kompetencji walnego zgromadzenia zastrzega podejmowanie uchwał o sposobie pokrycia

strat. Ponieważ racjonalny ustawodawca nie nadawałby odmiennego znaczenia tym samym pojęciom na gruncie tego samego reżimu prawnego (tu: gospodarki spółdzielni), należy uznać, że strata nie pokrywa się znaczeniowo z pojęciem „nadwyżka kosztów nad wpływami”. Jest to tyle zasadne, że omawiana nadwyżka, przenoszona na następny rok, zwiększa koszty eksploatacji, a przez to wpływa na wysokość opłaty eksploatacyjnej, której wysokość ustawa rada nadzorcza. Z kolei strata winna być pokryta w sposób określony statutem (art.5 § 1 pkt 8 pr.sp.). W tej materii Statut pozwanej w § 29 przewiduje, że straty bilansowe pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych i pozostałych funduszy. Skoro zatem przepisy ustaw spółdzielczych (pr.sp., u.s.m.) wyraźnie oddzielają pojęcie nadwyżki kosztów nad wpływami od pojęcia straty, należy uznać, że także desygnat tych pojęć nie jest tożsamy. Skoro sformułowanie „nadwyżka kosztów nad wpływami” odnosi się do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości (art.4 ust.1 u.s.m.), to tym samym przez stratę należy rozumieć takie zmniejszenie aktywów lub zwiększenie pasywów, które nie jest związane z bieżącą działalnością operacyjną spółdzielni, a zatem w sposób zbliżony do pojęcia „straty nadzwyczajnej”, o której mowa w art. 3 ust.1 pkt 33 ustawy o rachunkowości. Mowa w nim o stratach zyskach nadzwyczajnych, powstających na skutek zdarzeń trudnych do przewidzenia, poza działalnością operacyjną jednostki i niezwiązanych z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia.

Wydatki związane z ujednoczeniem stanu prawnego nieruchomości spółdzielczych, niewątpliwie co do zasady konieczne w świetle art.35 i 36 u.s.m., mają nadzwyczajny charakter i jako takie nie stanowią kosztów operacyjnych spółdzielni. Nie jest to bowiem zwykły koszt związany z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości spółdzielczych. Omawiane wydatki zostały spowodowane wadliwością decyzji administracyjnych, co także nie może być potraktowane jako zwyczajna, normalna okoliczność związana z ogólnym ryzykiem prowadzenia przez spółdzielnię jej działalności operacyjnej. Wszystkie koszty związane z nabyciem nieruchomości od osoby fizycznej oraz przekształceniem prawa własności w prawo użytkowania wieczystego stanowią zatem stratę spółdzielni i jako takie winny zostać pokryte zgodnie ze statutem w oparciu o uchwałę walnego zgromadzenia członków spółdzielni, a nie poprzez odpowiednie zwiększenie stawki opłaty eksploatacyjnej. Nawet gdyby uznać, jak chciała tego pozwana, że część tych kosztów (np. odsetki od kredytu czy koszty procesu i egzekucji) stanowią zwykle koszty działalności i jako takie nie mieszczą się pojęciu straty, to i tak uchwała stanowiąca integralną całość musi być traktowana jako sprzeczna z przytoczonymi wyżej przepisami, a przez to nieważna z mocy art.58 § 1 k.c. Na marginesie jedynie godzi się zauważyć, iż Statut pozwanej w § 10 wymienia „fiskalne” obowiązki członka spółdzielni, w tym obowiązek ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem jego lokalu lub domu i uczestnictwa w pokrywaniu pełnych kosztów eksploatacji zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą, wnoszenia opłat na fundusz remontowy i Interwencyjny Fundusz Remontowy, terminowego uiszczania wymaganych należności, w tym zobowiązań kredytowych zaciągniętych przez spółdzielnię na wybudowanie jego lokalu i przypadającą nań część wspólną, wniesienie wpisowego i zadeklarowanych udziałów oraz wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego. W przepisie tym (ani żadnym innym) nie przewidziano natomiast obowiązku wpłaty jakichkolwiek kwot na poczet kosztów ujednoczenia stanu prawnego, w szczególności – jak już o tym była mowa – nie przewidziano utworzenia funduszu „uwłaszczeniowego”.

Podsumowując – słusznie stwierdził Sąd Okręgowy, iż obie kwestionowane przez powoda uchwały zapadły z naruszeniem obowiązującego prawa, a przez to są nieważne. Niezasadne okazały się tym samym podniesione przez pozwaną zarzuty naruszenia wymienionych w apelacji przepisów. Poza sformułowaniami ogólnej natury o potrzebie ochrony mienia spółdzielni pozwana nie sprecyzowała na czym dokładnie naruszenie to miało polegać. Odnosi się to również do zarzutu naruszenia § 28 ust.1 zdanie drugie Statutu, z którego wynika jedynie, iż do momentu podjęcia uchwały o jakiej mowa w art.42 i 43 u.s.m zasoby spółdzielni stanowią jedną nieruchomość wielobudynkową.

Z tych przyczyn, nie znajdując podstaw do zmiany zaskarżonego wyroku, Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej po myśli art.385 k.p.c.