

Sygn. akt: I C 380/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Ostrołęce, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Lucyna Bąk
Protokolant:	sekr. sąd. Ewelina Nadolna

po rozpoznaniu w dniu 30 września 2014 r. na rozprawie sprawy

z powództwa **M. B., B. B., J. B., W. D., S. F., W. J., D. K. (1), S. K., D. K. (2), U. K., K. P., D. P., D. S. i M. W.**

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

o uchylnie uchwały Rady Nadzorczej

orzeka:

oddala powództwo

Sygn. akt IC 380/14

UZASADNIENIE

W pozwie z **dnia 10 grudnia 2013 r.** złożonym w Sądzie Rejonowym w Wyszkowie Wydział Zamiejscowy w P. skierowanym przeciwko (...) Spółdzielni (...) w P., powodowie M. W., U. K., S. K., D. S., D. K. (2), B. B., M. B., K. P., W. J., J. B., D. K. (1), W. D., D. P. i S. W. wnieśli o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni Nr (...) / 2013 podjętej w dniu 24 września 2013 r. w przedmiocie podwyższenia opłat na fundusz remontowy, zarzucając, że przedmiotowa uchwała narusza postanowienia Statutu tj. § 15 ust. 4, § 151 ust. 1, 2, 3, 4 oraz § 152, jak również pozostaje w rażącej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Postanowieniem z **dnia 20 stycznia 2014 r.** Sąd Rejonowy przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Ostrołęce jako rzeczowo i miejscowo właściwemu / **postanowienie k. 40** /.

Pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wnosila o oddalenie powództwa podnosząc, że podwyższenie opłat na fundusz remontowy spowodowane było zaleganiem przez mieszkańców bloków położonych na osiedlu (...) w P. z należnymi opłatami i czynszami. Podwyżka nie była związana bezpośrednio z przeprowadzaną termomodernizacją budynków lecz obawą co do niewypłacalności Spółdzielni. Środki pochodzące z podwyżki opłat na fundusz remontowy miały być przeznaczone na spłatę kredytu zaciągniętego na cele remontowe i modernizacyjne. Zaciągnięcie kredytu na cele kompleksowej termomodernizacji budynków poprzedzone zostało podjęciem stosownych uchwał przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą. Kredyt zaciągnięto na 12 lat ze zmiennym oprocentowaniem oraz stałą marżą. Wobec braku środków na spłatę kredytu Zarząd Spółdzielni i Rada Nadzorcza podjęły decyzje o podwyższeniu opłat na

fundusz remontowy z kwoty po 2,20 zł za m² ustalonej decyzją Rady Nadzorczej z dnia 20 marca 2012 r. do kwoty po 2,90 za m² / **odpowiedź na pozew k. 103, wyjaśnienia Prezesa złożone na rozprawie w dniu 30 września 2014 r. k. 171v – 172, nośnik CD /**

Sąd ustalił, co następuje:

Powodowie **D. P., W. D., D. K. (1), J. B. i K. P.** są członkami pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P.. Złożyli pisemne deklaracje członkowskie, Zarząd podjął uchwały o przyjęciu ich w poczet członków, co stwierdzają podpisy dwóch członków Zarządu na deklaracji / **dowód – deklaracje członkowskie w aktach osobowych /**. Powodom **K. P., D. K. (1) i W. D.** przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych położonych w P. przy ul. (...) / **dowody – dokumentacja w aktach członkowskich /**, natomiast **D. P. i J. B.** przysługują prawa do odrębnych własności lokali mieszkalnych położonych w budynku przy ul. (...) nr(...) wraz z udziałem w gruncie i częściach wspólnych budynku / **dowód – dokumentacja w aktach członkowskich /**.

Powodowie **M. W. i D. S.** nie są członkami pozwanej Spółdzielni. Członkiem Spółdzielni jest małżonka D. S. / złożyła deklarację członkowską i formalnie została przyjęta w poczet członków o czym świadczą stosowne dokumenty w aktach członkowskich /. Powodom przysługują prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...) nr (...) w P. wraz z udziałami w gruncie i częściach wspólnych budynku , M. W. otrzymał lokal aktem darowizny od rodziców, małżonkowie S. w czasie trwania małżeństwa otrzymali przydział mieszkania na zasadzie własnościowego prawa do lokalu, które następnie przekształcone zostało w prawo odrębnej własności / **dowód – umowy notarialne w aktach członkowskich /**.

Powódka **S. F.** nie jest członkiem i nie przysługuje jej żadne prawo do lokalu w pozwanej Spółdzielni / **okoliczność bezsporna, przyznana przez powódkę na rozprawie k. 171v – skrócony protokół, nośnik CD /**. Jej małżonkowi M. F. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) Nr (...) w P., które nabył notarialnie przed zawarciem związku małżeńskiego, złożył wprawdzie deklarację członkowską, jednakże brak informacji i adnotacji na niej, że przyjęty został w poczet członków pozwanej / **dowód- akt notarialny i deklaracja w aktach członkowskich M. F. /**.

Wątpliwości budzi członkostwo pozostałych powodów tj. **S. K., D. K. (2), W. J., M. B., B. B. i U. K.**. Wprawdzie trzech pierwsi złożyli deklaracje członkowskie, jednakże w ich aktach członkowskich brak jakiegokolwiek informacji, że Zarząd podjął uchwałę o przyjęciu ich w poczet członków, na deklaracjach brak stosownej adnotacji członków Zarządu o przyjęciu / **dowód –deklaracje członkowskie/**, wszyscy natomiast w latach 90-tych otrzymali przydziały mieszkań na warunkach własnościowego prawa do lokalu / **dowód – decyzje o przydziale lokali /**, które w przypadku powoda S. K. na mocy umowy notarialnej z dnia 8 sierpnia 2011 r. przekształcone zostało w odrębną własność / **dowód –akt notarialny w aktach członkowskich /**. Z kolei w aktach członkowskich B. B. i U. K. brak deklaracji członkowskich, deklaracja złożona przez M. B. nie została przez niego podpisana, zatem nie istnieje jako oświadczenie woli, zawarte są natomiast informacje, że figurują oni jako członkowie w rejestrach Spółdzielni. B. B. i U. K. w 1993 r. otrzymali przydziały mieszkań na warunkach własnościowego prawa do lokalu / **dowód – decyzje o przydziale lokali /**, zaś M. B. swój lokal nabył na podstawie notarialnej umowy kupna - sprzedaży / **dowód - akt notarialny z dnia 16 sierpnia 2005 r./**, umowami notarialnymi z 2010 r. ich prawa do lokali przekształcone zostały w odrębną własność / dowód – akty notarialne /.

Wszyscy powodowie zajmują lokale mieszkalne położone w budynku Nr (...) przy ul. (...) w P..

Na mocy uchwały **Nr (...)** Rady Nadzorczej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. powodowie byli zobowiązani do uiszczania opłat na fundusz remontowy w kwotach po 2.20 zł za m⁽⁽²⁾⁾ powierzchni użytkowej mieszkania. Uchwałą **Nr (...)** z dnia 24 września 2013 r. Rada Nadzorcza zmieniła uchwałę Nr (...) podwyższając opłaty z tego tytułu do kwoty po 2.90 zł za m⁽⁽²⁾⁾ powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego / **dowód – kopia uchwały k. 153**

/, uchwała miała wejść w życie z dniem 1 stycznia 2014 r. Powodowie złożyli odwołanie od tej uchwały do Walnego Zgromadzenia, odwołanie nie zostało rozpoznane / bezsporne /.

Sąd zważył, co następuje:

Kwestie związane ze spółdzielczością mieszkaniową reguluje ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. „O spółdzielniach mieszkaniowych” / t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 / z mocą obowiązującą od 24 kwietnia 2001 r. , odsyłając w zakresie nieuregulowanym w tej ustawie do przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze / **vide –art. 1 ust.7 ustawy** / m.in. w kwestiach związanych z członkostwem.

Członkostwo w spółdzielni jest prawem niemajątkowym o charakterze osobistym. Poza szczególnymi unormowaniami kiedy członkostwo w spółdzielni powstaje ex lege / **art. 17§ 1 zd. 1 pr. spółdz.** – założyciele spółdzielni, którzy podpisali statut stają się jej członkami z chwilą zarejestrowania spółdzielni, **art. 100** – w razie połączenia się spółdzielni członkowie spółdzielni przejmowanej stają się członkami spółdzielni przejmującej, **art. 108 § 2 pkt.2 w zw. z art. 112** – w razie podziału spółdzielni członkowie stają się członkami spółdzielni powstałych z podziału /, członkiem można zostać wyłącznie w drodze przyjęcia w poczet członków przez właściwy organ statutowy. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji członkowskiej, która jest sformalizowaną postacią oświadczenia woli osoby ubiegającej się o członkostwo. Ustawa wymaga dla deklaracji formy pisemnej pod rygorem nieważności / **art. 16 § 1 pr. spółdz.** /. Poza imieniem i nazwiskiem / nazwą osoby prawnej / deklaracja powinna zawierać wskazanie miejsca zamieszkania / siedziby /, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów. Osoba ubiegająca się o członkostwo musi deklarację podpisać. W razie zaginięcia deklaracji członkowskiej fakt złożenia woli o przystąpieniu do spółdzielni może być udowodniony za pomocą wszelkich środków dowodowych przewidzianych w procedurze cywilnej. Statut spółdzielni ma wskazywać organ właściwy do przyjmowania w poczet członków, z reguły jest to zarząd. Przystępujący do spółdzielni staje się jej członkiem z chwilą przyjęcia przez spółdzielnię. Uchwała o przyjęciu powinna być stwierdzona na deklaracji podpisem dwóch członków zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu / **art. 17 § 2 pr. spółdz.** /. Oznacza to, że członkostwo w spółdzielni powstaje w wyniku oświadczenia woli spółdzielni o przyjęciu w poczet członków, które to oświadczenie przybiera postać uchwały właściwego organu. Oświadczenie to nie może być zastąpione innym zdarzeniem prawnym. Stwierdzenie przyjęcia na deklaracji przez dwóch członków zarządu aczkolwiek jest elementem ustawowej procedury przyjęcia ma charakter deklaratoryjny, decydujące znaczenie dla powstania stosunku członkostwa ma podjęcie uchwały o przyjęciu w poczet członków. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z **dnia 24 stycznia 2014 r. w sprawie VCSK 113/13**, stwierdzenie, o którym mowa w art. 17 § 2 pr. spółdz. ma charakter wyłącznie deklaratoryjny i jest pochodne w stosunku do uchwały, stwierdza bowiem, że stosunek członkostwa już istnieje w wyniku jej podjęcia. Niestwierdzenie przyjęcia na deklaracji podpisami dwóch członków zarządu lub stwierdzenie wadliwe tylko jednym podpisem stanowi uchybienie spółdzielni, natomiast nie wpływa na istnienie stosunku członkostwa.

Spory co do istnienia członkostwa mogą być przedmiotem postępowania sądowego, posiadający interes prawny może w trybie art. 189 kpc dochodzić ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku członkostwa.

W stanie prawnym obowiązującym do 24 kwietnia 2001 r. tj. w okresie, kiedy materia spółdzielczości mieszkaniowej regulowana była przepisami ustawy z dnia 16 września 1982 r. – **Prawo spółdzielcze**, członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej miało istotne znaczenia dla nabycia spółdzielczego prawa do lokalu, spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego czy to lokatorskie, czy własnościowe przysługiwało jedynie członkowi /**art. 213 § 1 i 2 pr. spółdz.**/, przydział lokalu był pochodną członkostwa, dokonany na rzecz osoby niebędącej członkiem nie rodził żadnych skutków w sferze jej praw majątkowych, był nieważny / **art.58 § 1 kc** /.

Pod rządem przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. – **O spółdzielniach mieszkaniowych** spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nie jest związane z członkostwem i przysługiwać może osobie niebędącej członkiem spółdzielni.

Podział osób, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub uprawnionych do odrębnej własności lokali na będących i niebędących członkami spółdzielni ma jednakże istotne znaczenie dla określenia zakresu ustawowego ich

praw i obowiązków. To zróżnicowanie jest usprawiedliwione charakterem więzi łączącej członków i osoby niebędące członkami ze spółdzielnią. Członkowie w pełni uczestniczą w życiu spółdzielni, korzystają z mienia spółdzielni na zasadach określonych w statucie, uczestniczą w pożytkach i innych przychodach z działalności gospodarczej spółdzielni. Inny jest zakres obowiązków finansowych względem spółdzielni osób będących i niebędących członkami / **art. 4 ustawy O spółdz. mieszk.** /. Członkowie mają obowiązek utrzymywania mienia spółdzielni na zasadach określonych w statucie, uczestniczenia w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego tak stanowi. Osoby niebędące członkami spółdzielni nie uczestniczą czynnie w zarządzaniu spółdzielnią, a ich obowiązki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości nie wykraczają poza granice przypadające na ich lokale, nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni czy nieruchomości wspólnej. Zarówno jedni, jak i drudzy mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej / **art. 4 ust. 8 u.s.m.**/. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni mogą zaskarżyć uchwały walnego zgromadzenia jedynie w takim zakresie, w jakim dotyczą one prawa odrębnej własności lokali / **art. 24 u.s.m.** /.

Wskazać należy, że w budynku Nr (...) położonym w P. przy ul. (...) należącym do zasobów pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) znajdują się lokale mające status bądź spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, bądź stanowiące odrębną własność członków i osób niebędących członkami pozostające w zarządzie Spółdzielni.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3 u.s.m.** spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. Treść tego przepisu przesądza o tym, że spółdzielnia mieszkaniowa jest przymusowym zarządcą zasobów własnych oraz mienia członków nabytego na podstawie ustawy. Oznacza to, że uwłaszczenie członków dysponujących dotychczas spółdzielczymi prawami do lokali nie skutkuje przejścia pod reżim zarządu nieruchomością wspólną według przepisów ustawy „O własności lokali”, czy według przepisów kodeksu cywilnego. W tak istniejących nieruchomościach wspólnych nie powstaje wspólnota mieszkaniowa, zarządcą powierniczym jest spółdzielnia, ona reprezentuje właścicieli lokali w stosunkach zewnętrznych. Powstanie wspólnoty mieszkaniowej i przejście do reguł zarządzania właściwego dla niej następuje, gdy w danym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wyodrębniona została własność wszystkich lokali, wówczas stosuje się przepisy ustawy o własności lokali / **art. 26 ust. 2 u.s.m.** /.

Zakres obowiązków finansowych członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali / własnościowe lub lokatorskie /, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członków oraz osób niebędących członkami, którym przysługuje odrębna własność lokali są zróżnicowane, szczegółowo wymienione zostały **w art. 4 ust. 1, 1¹, 2 i 4 u.s.m.** Wszyscy tj. członkowie spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali obowiązani są uiszczać opłaty na fundusz remontowy / **art. 6 ust. 3 u.s.m.** /. Zmiana wysokości opłat nastąpić może stosownie do postanowień statutu w drodze uchwały zarządu lub rady nadzorczej. Członek spółdzielni może odwołać się od takiej uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym o ile statut to przewiduje. Ustawa przyznaje jednakże wszystkim obowiązany tj. członkom, właścicielom lokali niebędącym członkami oraz osobom niebędącym członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu uprawnienie do zakwestionowania zmiany bezpośrednio na drodze sądowej / **art. 4 ust. 8 u.s.m.** /. Powództwo powinno przybrać żądania ustalenia, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłat w całości lub w części jest niezasadne. Żądanie to może opierać się na zarzucie niezgodności z prawem, postanowieniami statutu, dobrymi obyczajami / **tak: R. D. „Spółdzielnie mieszkaniowe – komentarz, „ R. D. Spółdzielnia mieszkaniowa i wspólnota mieszkaniowa jako zarządcy nieruchomości wielolokalowych „ /.**

Przenosząc powyższe rozważania na grunt sprawy niniejszej powództwo należało ocenić jako niezasadne.

W grupie powodów są osoby, których członkostwa w pozwanej Spółdzielni kwestionować nie można, są osoby niebędące członkami pozwanej, którym przysługuje własność lokali mieszkalnych, ale są też osoby, których status do końca nie jest jasny, z uwagi na brak w aktach członkowskich stosownych dokumentów dotyczących członkostwa / według twierdzeń Prezesa pozwanej, Spółdzielnia nie dysponuje innymi dokumentami poza znajdującymi się w aktach

członkowskich-osobowych /, trudno ustalić czy osoby te skutecznie nawiązały stosunek członkostwa, czy skutecznie uzyskały prawa do lokali mieszkalnych / czy wydano na ich rzecz ważne przydziały w świetle obowiązującego w dacie wydanych przydziałów przepisu art. 213 § 1 i 2 pr. spółdz. /, a w konsekwencji czy skutecznie dokonały przekształceń własnościowych przewidzianych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Wprawdzie powyższe nie pozbawia ich prawa dowodzenia dostępnymi środkami, że członkostwo w spółdzielni nabyły, że dochowano wszelkich wymaganych prawem formalności, a w konsekwencji dokonały dalszych ważnych czynności, zatem że przysługuje im legitymacja do zaskarżenia spornej uchwały na drodze sądowej, jednakże w sprawie niniejszej prowadzenie w tym kierunku postępowania dowodowego nie było celowe zważywszy, że żądanie z jakim powodowie wystąpili nie mogło skutkować pozytywnym dla nich rozstrzygnięciem, niezależnie od tego czy wytoczyła je osoba posiadająca, czy nieposiadająca legitymacji czynnej do zaskarżenia uchwały.

Sporną uchwałę zmieniającą wysokość opłat na fundusz remontowy podjęła stosownie do postanowień Statutu / § 53 / Rada Nadzorcza pozwanej Spółdzielni. Powodowie zaskarżyli przedmiotową uchwałę do Sądu wnosząc o jej uchylenie. Takie powództwo było niedopuszczalne.

W judykaturze i doktrynie ugruntowany jest pogląd, że powództwo o uchylenie uchwały organu spółdzielni wytoczyć można jedynie w przypadkach przewidzianych w ustawie / **vide – wyrok SA w Gdańsku z dnia 27 marca 2012 r. I ACa 62/12 /**. Jak wyjaśnił **Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 marca 2002 r. w sprawie IV CKN 900/00**, powództwo o uchylenie uchwały rady nadzorczej spółdzielni - poza przypadkiem przewidzianym w art. 198 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze – przysługuje jedynie wówczas, gdy przedmiotem uchwały jest wykluczenie lub wykreślenie członka, a walne zgromadzenie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie podjęło uchwały w terminie ustalonym w statucie / art. 32 § 1a /. Uchwały innych niż walne zgromadzenie organów spółdzielni można oceniać jedynie pod kątem ich istnienia oraz ważności lub nieważności, osobie zainteresowanej nie przysługuje natomiast roszczenie o jej uchylenie / **por. wyrok SN z 2 sierpnia 2007 r. V CSK 163/07, wyroki SA w Warszawie z 10 września 2013 r. I ACa 378/13, z dnia 28 stycznia 2014 r. I ACa 1202/13 /**. W przypadku uchwały rady nadzorczej, która nie dotyczy wykluczenia lub wykreślenia, albo przypadku z art. 198 § 2 pr. spółdz. członek spółdzielni może bądź odwołać się do walnego zgromadzenia, gdy statut przewiduje postępowanie wewnątrzspółdzielcze i dopiero zaskarżyć ją do sądu na podstawie art. 42 pr. spółdz. , albo wytoczyć powództwo na zasadach ogólnych o świadczenie lub ustalenie. Kwestionowanie wysokości opłat na fundusz remontowy może też mieć miejsce w sprawie o zapłatę wytoczonej przez spółdzielnię, wówczas uchwała rady nadzorczej będzie oceniana jako przesłanka rozstrzygnięcia / **por. uzasadnienie wyroków SN w sprawach IV CKN 900/00 i III CZP 141/06 /**.

Z powyższych względów Sąd powództwo jako niedopuszczalne podlegało oddaleniu a limine bez potrzeby badania przez Sąd merytorycznych zarzutów, niecelowym było w takiej sytuacji prowadzenie postępowania dowodowego i dokonywanie oceny zasadności i prawidłowości dokonanej podwyżki opłat na fundusz remontowy.