

Sygn. akt I C 152/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 sierpnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący : SSO Mariusz Bartnik

Protokolant : st. sekr. sąd. Aneta Graban

po rozpoznaniu w dniu 22 sierpnia 2017 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa M. W.

przeciwko Spółdzielni (...) w G.

o uchylenie uchwały organu spółdzielni, ewentualnie ustalenie nieważności bądź nieistnienia uchwały,

1) oddała powództwo główne w całości, jak również powództwa alternatywne;

2) zasądza od powoda M. W. na rzecz pozwanego Spółdzielni (...) w G. kwotę 377 zł ( trzysta siedemdziesiąt siedem złotych ) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

Powód M. W. złożył w dniu 24 lutego 2016 r. pozew o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni (...) w G. nr (...) z dnia 16 grudnia 2015 r. dotyczącej zmiany w opłatach za lokal mieszkalny w G. przy ul. (...), doręczonej w dniu 6 stycznia 2016 r. nr (...) oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, iż powód w dniu 6 stycznia 2016 r. otrzymał pismo z dnia 17 grudnia 2015 r. informujące o zmianach w opłatach za lokal mieszkalny w G. ul. (...) od 1 stycznia 2016 r. do 1 kwietnia 2016 r. Pismo zostało podpisane przez Prezesa Zarządu J. K. i z-cę Prezesa Zarządu L. N.. Uchwała została podjęta w przedmiocie wysokości opłat eksploatacyjnych. Zawiadomienie o uchwale nie zawierało sposobu kalkulacji zmian w opłatach i jest sprzeczne ze statutem pozwanej. W dniu 7 stycznia 2016 r. M. W. zaskarżył uchwałę Rady Nadzorczej. Pozwana pismem z dnia 28 stycznia 2016 odrzuciła wniosek o uzasadnienie podwyżki. M. W. nie jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

(vide: pozew z załącznikami k. 2-5, pismo z dnia 29 marca 2016 r. k. 8)

W piśmie procesowym z dnia 8 czerwca 2016 r. powód wniósł alternatywnie o ustalenie nieważności uchwał na podstawie art. 58 k.c. i art. 189 k.p.c. lub o orzeczenie na podstawie art. 189 k.p.c. o nieistnieniu uchwały (art. 42 § 9 prawa spółdzielczego). Powód wskazał na brak uprawnień Rady Nadzorczej do podwyższenia opłat eksploatacyjnych. Wskazano na legitymację czynną powoda w oparciu o art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r.. Zdaniem powoda uchwała rady Nadzorczej sprzeczna jest z przepisami prawa spółdzielczego (art. 4, 6 i 42 par 3). W piśmie z dnia 20 czerwca 2016 r. powód wykonując zobowiązanie Sądu dodatkowo rozszerzył swoją argumentację, wskazując na nieprawidłowe naliczanie przez pozwaną opłat eksploatacyjnych. Zdaniem powoda Rada Nadzorcza nie była uprawniona do podjęcia uchwały w przedmiocie ustalenia wysokości czynszu.

(vide pismo powoda z dnia 8 czerwca 2016 r. k. 66-69, pismo powoda z dnia 20 czerwca 2016 r. k. 79-95)

Na rozprawie w dniu 25 kwietnia 2017 r. powód podniósł zarzut braku podpisu członków Rady Nadzorczej pod zaskarżoną uchwałą co winno skutkować uznaniem jej za nieważną. Dodatkowo powód podniósł niedostosowanie w terminie statutu pozwanej do obowiązujących przepisów rangi ustawowej.

(vide: oświadczenie powoda na rozprawie w dn. 25.04.2017 r. utrwalone na płycie DVD k. 183, pismo powoda z dnia 31 maja 2017 r. k. 207-208)

W odpowiedzi na pozew z dnia 4 maja 2016 r. pozwana Spółdzielnia (...) podniosła zarzut braku legitymacji czynnej powoda do zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej albowiem uprawnienie do żądania uchylenia uchwał organów spółdzielni przysługuje wyłącznie jej członkom (za wyjątkiem art. 24 u.s.m.). Możliwość zaskarżenia uchwał Rady Nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej dotyczy wyłącznie wykluczenia lub wykreślenia ze spółdzielni. Powód natomiast uchwałą z dnia 23 kwietnia 2007 r. został wykluczony ze Spółdzielni (...). Powód od powyższej uchwały się nie odwołał. Pozwana wskazała, iż niezasadne są zarzuty powoda co do nie zawarcia w zawiadomieniu z dnia 17 grudnia 2015 r. kalkulacji zmian w opłatach i sprzeczności uchwały ze statutem spółdzielni.

Organem uprawnionym do zmian wysokości opłat za lokale jest Rada Nadzorcza (art. 78 ust. 1 pkt 13 statutu). Dnia 16 grudnia 2015 r. uchwałą Rady Nadzorczej nr (...) został zatwierdzony plan finansowo - gospodarczy za 2016 r., ustalono również opłaty za lokale mieszkalne. W zawiadomieniu z dnia 17 grudnia 2015 r. powiadomiono powoda o zmianie wysokości stawki eksploatacji podstawowej i stawki za energię elektryczną. W tymże zawiadomieniu pozwana zawarła uzasadnienie wprowadzonej zmiany stawki. Lokal powoda został odcięty od dopływu centralnego ogrzewania. Jest on obciążony wyłącznie kosztami ogrzewania części wspólnych.

(vide; odpowiedź na pozew z załącznikami k. 15-56)

Ustosunkowując się do rozszerzenia powództwa pozwana w piśmie z dnia 27 czerwca 2016 r. wniosła o oddalenie powództwa również w rozszerzonym zakresie. Pozwana wskazała na uprawnienie Rady Nadzorczej do podjęcia uchwał w zakresie zwiększenia kosztów eksploatacji.

(pismo pozwanej z dnia 27 czerwca 2016 r. k. 97-98)

W odpowiedzi na zarzut braku podpisu pod uchwałą Rady Nadzorczej pozwana wskazała, iż taki obowiązek nie wynika ani z prawa spółdzielczego, ani z regulaminu Rady Nadzorczej, czy statutu.

(vide: pismo pozwanej z dnia 28 kwietnia 2017 r. k. 187-193)

W piśmie z dnia 24 lipca 2017 r. pozwana wskazała, że statut spółdzielni został dostosowany do zmiany przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych co jasno wynika z jego brzmienia.

(vide: pismo pozwanej z dn. 24 lipca 2017 r. k. 217)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powodowi M. W. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...).

(okoliczność bezsporna)

Powód uchwałą nr (...) z dnia 24 kwietnia 2007 roku Rady Nadzorczej pozwanej został wykluczony ze spółdzielni.

(dowód: uchwała nr (...) – k. 31 akt)

Uchwałą nr (...) Rada Nadzorcza Spółdzielni (...) w G. z dnia 16 grudnia 2015 roku zatwierdziła plan finansowo-gospodarczy Spółdzielni na 2016 roku. Za uchwałą głosowało 6 członków Rady Nadzorczej. W (...) tej uchwały ustalono miesięczne stawki opłat eksploatacyjnych za 1 m<sup>2</sup>/Pu na 2016 w sposób zróżnicowany, w zależności od przeznaczenia

lokalu (mieszkalny, użytkowy, garaż) a także formy władania (odrębna własność, spółdzielcze prawo do lokalu) i tytułu gruntu (własność, użytkowanie wieczyste) oraz członkostwa w Spółdzielni lub jego braku.

W uchwale tej wskazano, że tytułem opłaty m.in. za lokale własnościowe opłata eksploatacyjna podstawowa wynosi 2,63 zł, za energię elektryczną 0,10 zł, utrzymanie ogrodu osiedlowego 0,01 zł, podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie gruntów 0,20 zł, odpis na fundusz remontowy 0,88 zł.

(dowód: uchwała nr (...) z 16 grudnia 2015 roku – k. 21-22 akt).

W planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni na 2016 rok wskazano, że zakres eksploatowanych przez spółdzielnię zasobów pozostaje od kilku lat bez zmian. Planowane na 2016 rok koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (bez kosztów rozlicznych według faktycznego zużycia i bezpośrednio odnoszonych do lokali z tytułu zużycia mediów) wynoszą 2.677.769 zł i są wyższe o 3,3% od planowanych na br. Planowane koszty zaliczane do eksploatacji podstawowej wynoszą 1.730.737 zł i wzrastają w stosunku do 2015 roku – co w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> pum daje miesięcznie 0,12 zł i częściowo są rekompensowane niższą o 0,01 zł/m<sup>2</sup> opłatą za energię elektryczną wspólną. Zaplanowane koszty działalności gospodarczej spółdzielni w 2016 roku ustalono na poziomie niezbędnym dla utrzymania zasobów w nie pogorszonym stanie technicznym. Skalkulowane stawki opłat oraz pozostałość nadwyżki bilansowej powinny zapewnić wpływy gwarantujące zachowanie płynności finansowej w 2016 roku.

(dowód: plan finansowo-gospodarczy spółdzielni na 2016 rok – k. 23- 28 akt, plan finansowy GZM na 2016 r. k. 29, stawki opłat eksploatacyjnych za rok 2016 k. 30, )

Pismem z dnia 17 grudnia 2015 r. N. i M. W. zostali poinformowani o podjęciu przez Radę Nadzorczą uchwały nr (...) w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych w tym o zmianach w zakresie opłat. W piśmie wskazano, iż od 1 stycznia 2016 r. zaliczka na centralne ogrzewanie została ustalona indywidualnie według zasad określonych w obowiązującym regulaminie rozliczenia ciepła z uwzględnieniem wyżki ceny ciepła wprowadzonej przez jego dostawcę (...). Dalej wskazano, iż stawka eksploatacji podstawowej wzrośnie o 0,12 zł /m<sup>2</sup> w stosunku do 2015 r. Powodem powyższego były wyższe koszty osobowe, konieczność sfinansowania lustracji spółdzielni oraz starzenie się zasobów mieszkaniowych. Zmniejszeniu uległa stawka za energię elektryczną o 0,01 zł/m<sup>2</sup> z uwagi na zmianę oświetlenia klatek schodowych. W piśmie z dnia wskazano, iż wysokość opłaty od 1 stycznia 2016 r. dla powoda wyniesie 847,46 zł, a od 1 kwietnia 2016 r. 863,11 zł. Pismo zostało podpisane przez Prezesa Zarządu SM (...) J. K. oraz jego zastępcę L. N..

(dowód: pismo SM (...) z dnia 17 grudnia 2015 r. k. 4, odpis z rejestru przedsiębiorców KRS pozwanej k. 18-19)

W dniu 7 stycznia 2016 r. M. W. złożył pismo stanowiące sprzeciw wobec uchwały z dnia 16 grudnia 2015 r. W piśmie wskazał, iż uchwała została podjęta bezprawnie. Spółdzielnia (...) od 2008 r. nie świadczy dostaw ciepła, a od 2009 r. dostaw ciepłej wody z własnej winy poprzez odcięcie dostaw. Naliczanie comiesięcznej opłaty w kwocie 145,08 zł tytułem centralnego ogrzewania stanowi przestępstwo.

(dowód: pismo powoda z dnia 7 stycznia 2016 r. k. 5)

Spółdzielnia (...) w zakresie odpowiedzi na pismo z dnia 7 stycznia 2016 r. wskazała, iż zmiana wysokości opłat została uchwalona zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zarzuty powoda za nieuprawnione. Żądania wydania dokumentów wobec zalegania z opłatami uznano za nadużycie.

(dowód: pismo SM (...) z dnia 28 stycznia 2016 r. k. 5 verte)

W dniu 1 stycznia 2008 r. strona zawarła z (...) sp. z o.o. umowę sprzedaży ciepła nr (...). Pismem z dnia 11 sierpnia 2015 r. Spółdzielnia (...) została poinformowana o wejściu w życie nowej taryfy (...) S.A., głównego producenta ciepła dostarczanego przez (...) sp. z o.o., która to została zatwierdzona przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki. Zmiana taryfy wynikała z nakładów inwestycyjnych oraz aktualnie istniejącej dysproporcji w stosunku udziału kosztów stałych do łącznych kosztów wytwarzania ciepła. W związku ze zmianą taryfy korekcie uległy ceny za ciepło dostarczane

przez (...). W związku ze zmianą taryfy strony sporządziły w dniu 16 grudnia 2015 r. aneks do tejże umowy nr (...) uwzględniający zmianę taryfy oraz korektę cen. Spółdzielnia Mieszkaniowa obciąża powoda kosztami utrzymania wyłącznie w zakresie nieruchomości wspólnej albowiem do jego lokalu został odcięty dopływ centralnego ogrzewania. Koszty te ustalone w oparciu o regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła wynosi iloczyn 1,21 za m2 pow. lokalu mieszkalnego, który w przypadku powoda wynosi 119,90, co łącznie stanowi 145,08 zł. Powód posiada znaczne zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz za media wobec pozwanej. Dokonując wpłat wskazuje na poczet tytułem jakiego zadłużenia mają one zostać naliczone.

(dowód; pismo (...) z dnia 11.08.2015 r. k.32-33, umowa sprzedaży ciepła nr (...) z załącznikami k. 34-37, uchwała nr (...) k. 38, uchwała nr (...) k. 38 verte, uchwała nr (...) k. 39, uchwała nr (...) k. 39 verte, Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków Spółdzielni (...) w G. i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody k. 40-43, aneks nr (...) do umowy sprzedaży ciepła nr (...) z załącznikiem k. 44-45, pisma SM (...) k. 94-95, zeznania świadka E. S. utrwalone na płycie DVD k. 121, korespondencja stron k. 124-127, zeznania świadka S. H. utrwalone na płycie DVD k. 165, częściowo zeznania powoda utrwalone na płycie DVD k. 202)

Rada Nadzorcza Spółdzielni (...) w G. składa się z 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat. Uchwały Rady Nadzorczej są ważne, jeżeli zostały podjęte w obecności co najmniej połowy jej członków, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów.

(dowód: (...) ust. (...) i (...) oraz § (...) ust. (...) Statutu Spółdzielni (...) w G. – k. 46-56 akt, odpis z rejestru przedsiębiorców KRS pozwanej k. 18-19, uchwała nr (...) z dn. 12 czerwca 2007 r. k. 188, regulamin Rady Nadzorczej (...) w G. k. 189-193)

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy m.in. uchwalenie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej. Ponadto do zakresu działania Rady Nadzorczej należy uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale.

(dowód: (...) ust. (...) pkt. (...)i (...) Statutu Spółdzielni (...) w G. – k. 46-56 akt, odpis z rejestru przedsiębiorców KRS pozwanej k. 18-19, uchwała nr (...) z dn. 12 czerwca 2007 r. k. 188, regulamin rady Nadzorczej (...) w G. k. 189-193)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny pozostawał między stronami zasadniczo bezsporny i Sąd ustalił go na podstawie przywołanych dokumentów, które uznał za wiarygodne, albowiem nie budziły one jego wątpliwości i nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Spór pomiędzy stronami sprowadzał się do oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego, której to dokonał w niniejszym postępowaniu Sąd.

Sąd pominął przy ustaleniu stanu faktycznego przedłożone przez powoda dowody z opinii biegłego (k. 83-93 akt) S. H. albowiem były one dowodem przeprowadzonym w innym postępowaniu, którego przedmiot był odmienny oraz dotyczyły okresów nieobjętych niniejszym postępowaniem.

Nie poczyniono również ustaleń na podstawie złożonych przez powoda dokumentów (k. 155-161) w postaci schematu nieruchomości ul. (...) w G., uchwały nr (...), deklaracji na podatek od nieruchomości za 2015 r., indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania, kosztów energii elektrycznej w 2014 r. oraz wyliczenia opłat za wieczyste użytkowanie gruntów w 2015 r. albowiem przedłożone dokumenty nie były relewantne dla ustalenia stanu faktycznego oraz oceny prawnej w związku z przedmiotem niniejszego postępowania.

Za wiarygodne uznać należało zeznania świadka E. S. – pracownika pozwanej. Świadek miała znaczną wiedzę na temat sprawy, jej zeznania były spontaniczne i zbieżne ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym tj. przeprowadzonymi dowodami z dokumentów, którym Sąd dał wiarę.

Jako mające jedynie poboczne znaczenie Sąd uznał zeznania świadka S. H.. Świadek, będący biegłym sądowym posiadał znaczną wiedzę, jednak swoje opinie wydawał w przedmiocie postępowań o zapłatę za okresy nie związane z niniejszym postępowaniem.

Sąd dał częściowo wiarę zeznaniom powoda tj. w zakresie potwierdzonym przez inne dowody które uznano za wiarygodne. Podnieść należało, iż w znacznej mierze powód wypowiadał swoje opinie, niekoniecznie podając fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

W związku z nieusprawiedliwionym niestawiennictwem przedstawiciela pozwanej pominięto dowód z jego przesłuchania.

Powód w niniejszej sprawie domagał się zarówno uchylecia uchwały, stwierdzenia jej nieważności bądź też stwierdzenie nieistnienia uchwały Rady Nadzorczej z dnia 16 grudnia 2015 roku.

W ocenie Sądu, powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd uznał, że żądanie uchylecia uchwały nr (...) Rady Nadzorczej pozwanej spółdzielni z 16 grudnia 2016 roku, powodowi w ogóle nie przysługiwało, dlatego też powództwo o uchylenie uchwały podlegało oddaleniu.

Powód nie jest członkiem Spółdzielni (...) w G., co było poza sporem. Legitymację czynną powoda ustalić należało w oparciu o treści art. 42 § 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. "Prawo spółdzielcze" (Dz.U.2013.1443 t.j.), która przewiduje możliwość wytoczenia przez każdego członka spółdzielni powództwa o uchylenie uchwały podjętej przez walne zgromadzenie spółdzielni. Przepis ten nie odnosi się jednakże do uchwał rady nadzorczej, z wyjątkiem sytuacji, jaka przewidziana jest w art. 198 § 2 ustawy, tj. w razie wykluczenia lub wykreślenia członka spółdzielni (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 1997 r., I CKN 33/97, OSNC 1997, nr 10, poz. 148). Nie sposób zatem doszukiwać się legitymacji czynnej do wytoczenia powództwa przez powoda bowiem wyjątek przewidziany w art. 198 § 2 i art. 24 ustawy nie dotyczy przedmiotowego przypadku, z uwagi na przedmiot zaskarżonej uchwały. Nie ulega bowiem wątpliwości, że objęta żądaniem pozwu uchwała dotyczyła wyłącznie kwestii finansowych związanych z opłatami za ogrzewanie.

Wobec powyższego powództwo należało oddalić.

W dalszej części rozważyć należało również alternatywne roszczenia zgłoszone przez powoda M. W. tj. powództwa o ustalenie nieważności i nieistnienia uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni (...) w G. nr (...) z dnia 16 grudnia 2015 r. Uchwała bowiem może być podjęta niezgodnie z ustawą, co w konsekwencji czyni ją nieważną, bądź też podjęta z naruszeniem kworum lub wymaganej większości głosów, a więc nieistniejąca i wówczas może być kwestionowana w drodze powództwa o ustalenie (art. 189 k.p.c.).

Powód zarzucał zaskarżonej uchwale Rady Nadzorczej naruszenie przepisów ustawy prawo spółdzielcze. Wskazywał na naruszenie art. 4.4, art. 6.3 i art. 6.4 Prawa Spółdzielczego, przytaczając w piśmie przygotowawczym treść powyższych przepisów. Podkreślić należy, iż przytoczone przez powoda przepisy znajdują się w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r., nr 4 poz. 27) nie zaś jak wskazał powód w ustawie Prawo Spółdzielcze.

Zgodnie z art. 4. 1. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych 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.

11. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane 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 na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.

2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

3. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.

4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.

41. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4;

2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

5. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

61. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

62. Opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Statut spółdzielni może określić inny termin wnoszenia opłat, nie wcześniejszy jednak niż ustawowy.

63. Opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

64. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

7. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

71. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 7 zdanie drugie stosuje się.

8. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

Zaś zgodnie z art. 6. 1. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych 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.

2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

3. 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 niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

4. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

5. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.

W ocenie Sądu powód może na podstawie art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych kwestionować wysokość podwyżki opłat za ogrzewanie nieruchomości wspólnej i zasadność jej ponoszenia co do istoty. Wskazać należy, że zgodnie ze stanowiskiem orzecznictwa (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2006 roku II CSK 37/06) od chwili wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych istnieje możliwość kwestionowania bezpośrednio na drodze sądowej przez członka spółdzielni zasadności zmiany wysokości opłat, a przewiduje to art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W wyroku tym Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że jakkolwiek art. 4 ust. 8 u.s.m. wprost odnosi się tylko do kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat, jednak niewątpliwie członek ma również prawo kwestionowania bezpośrednio na drodze sądowej ustalenia przez spółdzielnię jego zobowiązania z tytułu opłat. Podobnie jak przed wejściem w życie wskazanego przepisu, uprawnienie to nie jest uzależnione od uprzedniego uzyskania wyroku uchylającego uchwałę rady nadzorczej określającą zmianę wysokości opłat lub ustalającą ich wysokość, a można je

realizować zarówno w drodze zarzutu w sprawie wytoczonej przez spółdzielnię o zasądzenie należności z tego tytułu, jak i w sprawie wytoczonej spółdzielni przez uprawnionego o zasądzenie zwrotu już uiszczonych należności albo w drodze powództwa o ustalenie, że określone zobowiązanie z tego tytułu nie istnieje, przy zachowaniu pozostałych wymagań art. 189 k.p.c. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 2 lutego 2007 r., III CZP 141/06 (OSNC 2007, nr 12, poz. 180) oraz w wyrokach z dnia 15 lutego 2007 r., II CSK 439/06 (OSNC 2008, nr 1, poz. 10) i z dnia 17 listopada 2004 r., IV CK 215/04 (nie publ.).

Jakkolwiek przepis ten wprost odnosi się tylko do kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat, jednak niewątpliwie członek spółdzielni ma również prawo do kwestionowania bezpośrednio na drodze sądowej ustalenia przez spółdzielnię jego zobowiązania z tytułu opłat. Uprawnienie to nie jest uzależnione od uprzedniego uzyskania wyroku uchylającego uchwałę Rady Nadzorczej określającą zmianę wysokości opłat lub ustalającą ich wysokość. Można je realizować zarówno w drodze zarzutu w procesie wytoczonym przez spółdzielnię o zasądzenie należności z tego tytułu, jak i w procesie wytoczonym spółdzielni przez uprawnionego o zasądzenie zwrotu już uiszczonych należności albo w drodze powództwa o ustalenie, że określone zobowiązanie z tego tytułu nie istnieje przy zachowaniu pozostałych wymogów art. 189 k.p.c. W uchwale z dnia 11 września 2014 roku (III CZP 58/14 OSNC 2015/6/70, LEX nr 1508859, Prok.i Pr.-wkł. 2016/1/36, www.sn.pl, Biul.SN 2014/9/6, KSAG 2014/4/64) Sąd Najwyższy stwierdził, że osoba wskazana w art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 1222) może dochodzić zwrotu nadpłaconych opłat eksploatacyjnych na podstawie przepisów kodeksu cywilnego o świadczeniu nienależnym.

Przepis art. 4 ust. 8 u.s.m. zawiera trzy istotne, częściowo od siebie niezależne unormowania. Po pierwsze, przesądza, że zmianę wysokości opłat można podważać bezpośrednio na drodze sądowej, niezależnie od tego czy kwestionującym jest członek spółdzielni czy właściciel lokalu niebędący członkiem, co w praktyce oznacza, iż nie wiążą w tym zakresie ewentualne uchwały organów spółdzielni. Po drugie, w razie wystąpienia na drogę sądową osoby kwestionujące zakres zmiany ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości. Reguła ta jest najbardziej kontrowersyjna, gdyż oznacza przerzucenie kosztów na innych członków spółdzielni. Będzie ona miała zastosowanie jednak tylko do pewnej grupy sporów sądowych związanych z opłatami eksploatacyjnymi, tj. do żądań prewencyjnych, pozostających w ścisłym związku czasowym ze zmianą wysokości opłat. Po trzecie, ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni. Wprowadzenie tej regulacji stanowi usankcjonowanie orzecznictwa i jednocześnie realizuje postulat zgłoszony wcześniej w doktrynie.

Trzeba zauważyć, że art. 4 ust. 8 u.s.m. nie stanowi samodzielnej podstawy dochodzenia roszczeń związanych z wysokością opłat eksploatacyjnych. Wprowadza jedynie wymienione zasady dotyczące szczegółowych kwestii związanych z procesową realizacją żądań, z których dwie mają zastosowanie ogólne, a jedna dotyczy tylko żądań prewencyjnych. Omówione unormowania nie tworzą zatem jednolitej konstrukcji prawnej, a jedynie uzupełniają stosowanie innych regulacji, wpływając na realizację konkretnych żądań, zwłaszcza przez wprowadzenie każdorazowego obowiązku wykazania zasadności opłat po stronie spółdzielni. Zasadność powództwa zależy zatem od spełnienia przesłanek składających się na podstawę żądania. Jeżeli powódką jest spółdzielnia dochodząca zapłaty zaległych opłat eksploatacyjnych, podstawę żądania stanowi art. 4 ust. 1-4 u.s.m. Pozwany członek spółdzielni lub właściciel lokalu, niebędący członkiem spółdzielni, mogą się bronić zarzutem, że dochodzona należność nie przysługuje spółdzielni lub przysługuje w innej wysokości, ze względu na niezgodność zmiany wysokości opłaty z prawem, postanowieniami statutu, dobrymi obyczajami lub z powodu braku faktycznych podstaw uzasadniających zmianę opłaty. Jeżeli zaś powodem jest osoba, której przysługuje lokal, podstawa prawna żądania może być różna. Może nią być art. 189 k.p.c., stanowiący podstawę powództwa ustalającego. Ze względu na wymaganie interesu prawnego najbardziej zasadne jest ograniczenie tej podstawy do powództw prewencyjnych, jeżeli bowiem zmieniona opłata eksploatacyjna została już zapłacona, właściwe jest powództwo przewidziane w art. 410 § 1 k.c. o zwrot nienależnego świadczenia.

Na marginesie dodać należy, że Sąd nie dopatrył się naruszenia art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dokument dostarczony powodowi w dniu 17 grudnia 2015 roku zawierał zarówno informację o zmianie wysokości opłat za opłaty eksploatacyjne, jak też uzasadnienie tej decyzji. W jednoznaczny sposób wskazywało zarówno



podstawę dokonywanej zmiany jak też ich przyczynę- wzrost kosztów utrzymania spowodowany wyższymi kosztami osobowymi, wzrost płacy minimalnej, koniecznością sfinansowania lustracji za okres 4 lat, starzeniem się zasobów. Brak jest przepisów określających wymogi, jakim powinno odpowiadać przewidziane w powołanym uregulowaniu uzasadnienie, a zatem należy ocenić, iż wystarczającym jest takie, które wskazuje motywy podjętej decyzji. Wymogi te spełnia - w ocenie Sądu - doręczona powodowi na trzy miesiące przed planowaną podwyżką informacja pisemna. Skierowana do powoda informacja została udzielona bezzwłocznie i wskazywała sposób przeprowadzonych wyliczeń z uwzględnieniem powierzchni jego lokalu mieszkalnego.

Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie nakładają na spółdzielnię obowiązku przedstawienia kalkulacji opłat w przypadku zmiany ich wysokości. Obowiązek taki powstaje wówczas, gdy takie żądanie zgłosi członek spółdzielni, właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem spółdzielni, a której przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu.

Wzięto również pod uwagę fakt, iż powód nie korzysta we własnym lokalu choćby z ciepłej wody jednak nie zwalnia go to od obowiązku partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Ocieplenie jej niezależnie od oczywistego komfortu ma wpływ na zachowanie jej substancji w niepogorszonym stanie, a zatem jest również w interesie powoda. Zwrócić należy uwagę, iż wobec przedłożonych przez pozwaną dokumentów, w związku ze zmianą taryfy przez dostawcę, koszty ogrzewania uległy zwiększeniu, zaś pozwana musiała w tym zakresie zawrzeć aneks do umowy dostawy ciepła. Podwyżka była, więc koniecznością, a powód proporcjonalnie obowiązany został do ich poniesienia. Nie sposób wobec powyższego uznać, że uchwała sprzeczna była z dobrymi obyczajami, czy statutem (art. 42 § 2 pr. spółdzielczego). Podnoszone przez powoda stosowania subsydiowania skrośnego jak już wskazano mogłyby być podstawą innego postępowania niż rozpoznawane przez Sąd np. postępowania o zapłatę. Na marginesie wskazać należy, iż przedłożone przez powoda dokumenty nie mogły wskazywać na okoliczności na które się powoływał albowiem opinia biegłego H. dotyczyła innego okresu, niż ten dotyczący opłat eksploatacyjnych z 2016 r.

Ponadto przedmiotem niniejszego procesu nie była kwestia nie przedstawienia kalkulacji opłat lub ich nieprawidłowego wyliczenia lecz żądanie stwierdzenia nieważności uchwały rady nadzorczej spółdzielni.

Wskazać należy, że zgodnie z (...) ust. (...) pkt. (...) i (...) Statutu do zakresu działania Rady Nadzorczej należy m.in. uchwalenie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej. Ponadto do zakresu działania Rady Nadzorczej należy uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale. Zatem Rada Nadzorcza podjęła zaskarżoną uchwałę zgodnie z przynależnymi jej kompetencjami. Uchwała została podjęta większością głosów przez 6 członków rady nadzorczej, zatem brak jest podstaw do twierdzenia, że powyższa uchwała jest nieistniejąca. Powód nie przedstawił żadnych argumentów świadczących o nieistnieniu zaskarżonej uchwały.

Zdaniem Sądu ze statutu spółdzielni mieszkaniowej ani regulaminu Rady Nadzorczej nie wynika, aby dla istnienia danej uchwały koniecznym był podpis osób nad nią głosujących.

Zdaniem Sądu podwyższenie opłat związanych z eksploatacją części wspólnych znalazła oparcie tak w materiale dowodowym, jak i przepisach prawa. Zwrócić należało uwagę, iż powód choć nie jest członkiem spółdzielni mieszkaniowej i nie korzysta z wszystkich mediów dostarczanych bezpośrednio do lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do uiszczenia stosownych opłat proporcjonalnie do swojego udziału w nieruchomości wspólnej oraz w oparciu o wewnętrzny Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków Spółdzielni (...) w G. i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.

W tym stanie rzeczy Sąd na podstawie art. 58 k.c. a contrario, art. 189 k.p.c. oddalił powództwo o ustalenie nieważności uchwały nr (...) Rady Nadzorczej Spółdzielni (...) w G. oraz oddalił powództwo o ustalenie nieistnienia przedmiotowej uchwały.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie 2. sentencji wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu. W przedmiotowej sprawie powództwo zostało oddalone w

całości, a zatem stroną przegrywającą był powód. Pozwana w niniejszym postępowaniu poniosła koszty wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości 360 zł, ustalone na podstawie § 18 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ( Dz.U. z 2015 r., poz. 1804) oraz uściła opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

SSO Mariusz Bartnik

s