

UZASADNIENIE

Powód L. C., działający przez pełnomocnika adwokata, wniósł do tut. Sądu pozew skierowany przeciwko pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w S., domagając się ustalenie, iż wysokość stawek opłat na fundusz remontowy w wysokości 7,41 zł/m², ze skutkiem do dnia 1 lipca 2016 w stosunku do powoda jest niezasadne w całości. Wniósł także o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazał, iż L. C. oraz jego małżonka B. nie są członkami pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej, natomiast przysługuje im własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, położonego przy ul. (...) - Curie 113/13 w S.. Na mocy uchwały Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni z dnia 23 marca 2016 r. (...) w sprawie planu gospodarczego Spółdzielni na 2016 r. przyjęto kalkulację stawek opłat za użytkowanie lokali od 1 kwietnia 2016 r. oraz od 1 lipca 2016 r., zgodnie z którą opłaty przeznaczone na tzw. Fundusz (...) dla posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokalu mieszkalnego nie będących członkami SM oraz najemców wynosić będą 7,41 zł/m², natomiast dla pozostałych nie będącymi członkami SM 7,37 zł/m². Z kolei pozostałe osoby będące członkami SM ponoszą opłatę w wysokości 2 zł/m². W ocenie powoda taka sytuacja bezprawnie różnicuje zobowiązania wobec pozwanej w zależności od statusu osoby posiadającego prawo do lokalu, co narusza przepisy art. 4 ust 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W odpowiedzi na pozew pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu podniosła iż nowe opłaty ustalone zostały zgodnie z prawem spółdzielczym oraz statutem Spółdzielni i jej regulaminem.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód L. C. posiada własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego położone w S. przy ul. (...) – Curie 113/131. Nie jest jednakże członkiem spółdzielni². W dniu 23 marca 2016 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. podjęła uchwałę nr 3/2016, w której przyjęła plan gospodarczy na rok 2016, ustalając m.in. w § 1 pkt 2. kalkulację stawek opłat za użytkowanie lokali od 01.04.2016 i 01.07.2016 r. szczegółowo opisane w załącznikach do uchwały³. Wedle tej kalkulacji stawki opłat na fundusz remontowy dla posiadaczy własnościowych spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych nie będących członkami (...) wynosi 7,41 zł/m², a dla najemców i „pełnych właścicieli” nie będących członkami (...) wynosi 7,37 zł/m². Stawka opłat dla członków (...) wynosi 2 zł/m². Stawki te obowiązywały od 1 lipca 2016 r.⁴ W latach od 2008 r. do 2016 r. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. wydało uchwały co do zasilenia funduszu centralnego⁵. Między innymi Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. podjęło w dniu 16 czerwca 2016 r. uchwałę zatwierdzając roczne sprawozdanie zarządu Spółdzielni, w której m.in. przeznaczyło na fundusz remontowy centralny (...).

Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w K. przyznał pozwanej Spółdzielni pożyczkę w wysokości 1216427 złotych na termomodernizację budynków mieszkalnych w S. przy ul. (...). W ocenie strony pozwanej (niekwestionowanej ostatecznie przez stronę powodową) dla wykonania (sfinansowania) robót ujętych w planie remontów dla nieruchomości przy ul. (...) niezbędne było pokrycie różnicy w wysokości 256200 złotych, co uczyniono zwiększając opłatę na fundusz remontowy⁸. Z kolei z funduszu centralnego udzielono „pożyczki” w wysokości 256200 złotych, co pozwoliło zwolnić członków spółdzielni od obowiązku w pokryciu kosztów remontu (podwyższenia opłaty ponad wysokość 2 zł/m²)⁹.

Od 1 stycznia 2017 r. odpis na fundusz remontowy powrócił do wcześniejszej wysokości 2 zł/m² dla wszystkich posiadaczy lokali mieszkalnych niezależnie od statusu prawnego względem (...).

Pozwana Spółdzielnia prowadzi gospodarkę finansową na podstawie Regulaminu (...) Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oraz na podstawie ustaw wskazanych w § 1 w (...).

Stan faktyczny co do zasady, ostatecznie po sprecyzowaniu stanowisk stron, nie był kwestionowany. Poza sporem pozostawało więc podjęcie uchwały nr 3/2016 z dnia 23 marca 2016 r. Nikt też nie zaprzeczał prawidłowości kalkulacji związanej z potrzebą przeprowadzenia remontu nieruchomości przy ul. (...), przy której znajduje się własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu powoda.

Sporna natomiast okazała się sama zasada prawidłowości obciążenia powoda nowymi stawkami opłat.

Powód bowiem uważa, iż obciążenie go ponad sumę 2 złotych narusza zasadę równości, która została wyrażona w art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przeciwnego zdania jest strona pozwana.

Sporna zatem jest wyłącznie kwestia prawna, mianowicie czy uchwała nr 3/2016 została wydana bez naruszenia obowiązującego prawa, nie zaś matematyczne rozliczenie, czy też uzasadnieni ekonomiczne.

W ocenie Sądu zeznania świadka D. D. nie są przydatne w sprawie, nie istotnego wnoszą do materiału dowodowego, poza pewnymi ogólnikami, nie kwestionowanymi w sprawie, to iż roznosi komunikaty i inne pisma na konkretnej ulicy. Zeznania tego świadka nie zostały wzięte przy ustalaniu stanu faktycznego.

Zeznania A. N. Sąd uznał za wiarygodne, jednakże nie okazały się one decydujące przy ustalaniu stanu faktycznego. Istotność zeznań tego świadka, Sąd dostrzegł przede wszystkim w potwierdzeniu, iż podstawą działania pozwanej spółdzielni jest Statut Spółdzielni oraz Regulamin. Pozwana przedstawiła w tym zakresie swoje stanowisko, zwłaszcza tryb udzielania „pożyczek” na pokrycie zobowiązań członków spółdzielni. Wypowiedź ta miała jednak charakter ogólny, abstrakcyjny, bez odniesienia do niniejszej sprawy. Zwłaszcza wypowiedź ta nie została potwierdzona stosownymi dokumentami, czego należałoby oczekiwać od strony pozwanej, pamiętając o tym iż spoczywa na niej ciężar wykazania zasadności nałożonych opłat na powoda, zgodnie z treścią art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Mając powyższe na względzie tylko w ograniczonym zakresie zeznania te miały znaczenie dla istoty sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Strona powodowa domagając się uznania za niezasadne obciążenie go nowymi stawkami za użytkowanie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu na mocy uchwały 3/2016 odwołuje się do zasady równości, wyrażonej ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych¹². Strony choć zajmują odmienne stanowiska procesowe wskazują jednak na te same przepisy, wbrew pozorom nie dochodząc do jednak sprzecznych wniosków.

Sąd podziela stanowisko prezentowane w sprawie, iż punktem wyjścia powinna być zasada równości. Źródeł jej należy jednak poszukiwać w treści art. 32 ust. 1 i 2 Konstytucji RP, zgodnie z którą wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. Nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiegokolwiek przyczyny.

Zasada równości wielokrotnie była przedmiotem rozważań Trybunału Konstytucyjnego przed rokiem 2016 r.¹³. W orzeczeniach tych Trybunał Konstytucyjny wypracował najwyższe standardy jakimi należy kierować się przy rozumieniu owej zasady. W jednym z orzeczeń Trybunał podkreślił, iż zasada równości, wynikająca z art. 32 ust. 1 Konstytucji, nakazuje równe (według jednakowej miary - bez zróżnicowania zarówno dyskryminującego, jak i faworyzującego) traktowanie wszystkich adresatów norm prawnych charakteryzujących się daną cechą relewantną (istotną) w równym stopniu. Zarazem oznacza to dopuszczalność odmiennego (różnego) traktowania podmiotów, które się cechą relewantną (istotną) nie charakteryzują¹⁴. Jak dalej wyjaśnia Trybunał, zasada równości nie ma charakteru bezwzględno i dopuszczalne są wyjątki od niej, z tym że regulacje prawne różnicujące traktowanie

podmiotów podobnych powinny spełniać test relewantności (istotności) i proporcjonalności. Zróżnicowanie sytuacji prawnej podmiotów podobnych może być uzasadnione, o ile argumenty za nim przemawiające:

- mają charakter relewantny, a więc pozostają w bezpośrednim związku z celem i zasadniczą treścią przepisów, w których zawarta jest kontrolowana norma, oraz służą realizacji tego celu i treści; innymi słowy - wprowadzane zróżnicowanie musi być racjonalnie uzasadnione i nie wolno go dokonywać według dowolnie ustalonego kryterium,
- mają charakter proporcjonalny; waga interesu, któremu ma służyć zróżnicowanie sytuacji adresatów normy, musi pozostawać w odpowiedniej proporcji do wagi interesów naruszanych nierównym potraktowaniem podmiotów podobnych,
- pozostają w związku z innymi wartościami, zasadami czy normami konstytucyjnymi, uzasadniającymi odmienne traktowanie podmiotów podobnych; w tym kontekście należy zwrócić uwagę na powiązaną z zasadą równości zasadę sprawiedliwości społecznej, o której mowa w art. 2 Konstytucji: obie nakładają się na siebie i żadnej z nie da się definiować bez nawiązania do drugiej.

Ustalając w ten sposób treść zasady równości, Trybunał uznał za stosowne, iż cena zarzutów stawianych konkretnej regulacji w aspekcie zasady równości wymaga ustalenia, czy istnieje jakaś cecha wspólna, uzasadniająca podobne traktowanie adresatów wskazanej normy prawnej, ustalenia kryterium, według którego te podmioty zostały zróżnicowane, a następnie rozważenia, czy ta odmienność traktowania podmiotów podobnych jest uzasadniona¹⁵.

W ocenie Sądu, omawiana regulacja powoływanych przez strony przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie narusza zasady równości. Potwierdza to zarówno argumentacja powoda jak i strony pozwanej, choć każda z nich ujmuje ją od innej strony.

Art. 6 ust. 3 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określa zasadę, iż obowiązek świadczenia na fundusz [remontowy] dotyczy członków spółdzielni, oraz właścicieli lokali i osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokali niebędącymi jednak członkami spółdzielni. Jednocześnie art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy nakłada na członków spółdzielni, właścicieli lokali, lub osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będący jednak członkami spółdzielni obowiązek uczestniczenia 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.

Wedle treści powołanych wyżej przepisów, podmioty tam wskazane mają obowiązek uiszczania opłat niezależnie od tego, czy są członkiem spółdzielni czy nie. Obowiązek uiszczania opłat nie oznacza jednak to samo co sposób rozliczenia samej opłaty. W tej kwestii ustawodawca odsyła do treści postanowień statutu (gdy chodzi o członków spółdzielni), albo do regulacji z art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdy chodzi o osoby niebędące członkami. Trzeba przy tym zaznaczyć, iż jakkolwiek art. 4 ust. 1 ustawy odsyła do postanowień statutu, to nie ulega wątpliwości, iż sposób rozliczenia samej opłaty, której obowiązek uiszczania spoczywa także na członku spółdzielni, również jest regulowany przez treść art. 5 ustawy, choć w jego ust. 2.

Dla właściwego zrozumienia istoty sporu między stronami przydatna jest treść art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ten wskazuje bowiem na korzyści korporacyjne członków spółdzielni i sposób korzystania z nich. Zgodnie bowiem z treścią art. 5 ust. 2 ustawy pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Jak wynika z uchwał Walnego Zgromadzenia z lat 2008 -2010, 2012-2013, 2016 kwoty uzyskane z działalności gospodarczej przeznaczane były na zmniejszenie obciążeń członków z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz na fundusz remontowy centralny. Skoro więc zyski z działalności gospodarczej stanowią korzyść spółdzielni to sposób ich rozporządzania pozostawiona winna być wyłącznie temu podmiotowi, tak jak to określa art. 5 ust. 2 ustawy.

Z podobnego przywileju korzysta także powód. Zgodnie bowiem z treścią art. 5 ust. 1 ustawy pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Skoro jednak powód nie jest członkiem spółdzielni, nie może korzystać z przywilejów i korzyści korporacyjnych jakie przynależą członkom spółdzielni.

Można zatem stwierdzić, iż zarówno powód jak i członkowie spółdzielni uczestniczą w obowiązku pokrycia opłat na fundusz remontowy, o których mowa w art. 6 w tej samej wysokości, niemniej źródeł ich pokrycia można poszukiwać w odmiennych sytuacjach, określonych w art. 5 ustawy. W żaden więc sposób powód nie jest traktowany nierówno, gdyż nie przysługują mu uprawnienia do rozporządzenia korzyściami z przychodów z działalności gospodarczej, które spółdzielnia przeznaczona na fundusz centralny, z którego z kolei pochodziły odpisy na fundusz remontowy w części przypadającej na członków spółdzielni.

Do tej pory sytuacja wydaje się być jasna. Na poziomie powołanych wyżej przepisów (ukształtowania pozycji prawnych między pomiotami) kwestia przestrzegania przez ustawodawcę zasady równości nie budzi wątpliwości. Jak się jednak okazuje, schodząc na poziom regulacji wewnętrznych, problem oceny równego traktowania musi być podjęty na nowo. Otóż ustawodawca nakazując zachować te same zasady przy realizacji obowiązku uiszczania opłat na fundusz remontowy, zaznacza przy tym, iż członkowie spółdzielni w tym zakresie dodatkowo związani są postanowieniami statutu spółdzielni (art. 4 ust. 1 ustawy). Oznacza to, iż równe traktowanie zrealizuje się, o ile członkowie spółdzielni, jak i osoby nie będące członkami spółdzielni, a posiadające prawa do swych lokali (własnościowe lub spółdzielczego własnościowe), nie poniosą nieuzasadnionego, większego lub mniejszego, ciężaru. Trzeba jednak zaznaczyć, iż uzasadniony ciężar jest nie tylko ustalany jako prawidłowa kalkulacja (matematyczna czy nawet ekonomiczna, która w niniejszej sprawie jest bezsporna), ale przede wszystkim jest to ciężar nałożony wedle zasad wyznaczonych wewnętrznymi regułami obowiązującymi organy statutowe spółdzielni. Rozkład ciężaru w postaci opłat, to zatem także rozkład ustalony zgodnie z prawem, zgodny ze Statutem Spółdzielni i jego Regulaminem.

Strona pozwana stanowczo odwołuje się do zapisów postanowień Regulaminu (...) Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...)16, podkreślając jego wiążący charakter dla organów Spółdzielni. Wskazuje przy tym na treść § 21 ust.7.

Postanowienia Regulaminu nie ograniczają się jednak do przywołanego wyżej § 21 ust. 7. Równie istotne są także postanowienia np. ust. 9. Warto przytoczyć jego treść: Decyzję o dofinansowaniu podejmuje uchwałą Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu po wcześniejszej akceptacji przez Zebranie Członków Spółdzielni oznaczonej nieruchomości której pożyczka ma być udzielona lub na jego wnioski. Uchwała powinna zawierać: wysokość dofinansowania w formie „pożyczki”, wysokość oprocentowania, okres spłaty „pożyczki”.

Jak wynika z powyższej regulacji dofinansowanie członków Spółdzielni jest możliwe, jednakże po zachowaniu procedury wyznaczonej treścią § 21 ust. 9. Przede wszystkim więc powinna być podjęta uchwała Rady Nadzorczej o dofinansowaniu poprzedzona wnioskiem Zarządu i albo akceptacją Zebrania Członków Spółdzielni oznaczonej nieruchomości albo wprost na wniosek Zebrania Członków Spółdzielni oznaczonej nieruchomości.

W aktach sprawy co prawda znajduje się zawiadomienie o Zebraniu Członków Spółdzielni nr (...) ul. (...) Curie w dniu 5 kwietnia 2016 r., ale czy Zebranie to miało miejsce, bądź jeśli się odbyło, to czy podczas Zebrania zaakceptowano propozycję „pożyczki”, nie sposób już ustalić na podstawie materiału dowodowego zaproponowanego przez stronę pozwaną. Niejasne pozostaje również i to, że samo Zebranie miało być zwołane po dacie uchwały Rady Nadzorczej podnoszącej stawkę opłat na fundusz remontowy. Niejasność rodzi się stąd iż, jak twierdzi strona pozwana, podniesienie opłaty wyłącznie w stosunku do osób nie będących członkami Spółdzielni miało by wynikać z pokrycia pozostałych opłat (ciążących na członkach spółdzielni) z środków z funduszu centralnego, choć nie wiadomo czy Zebranie (które ma być zwołane w przyszłości) zaakceptuje taką propozycję.

Także i kolejne etapy procedury z § 21 ust. 9 Regulaminu nie zostały wykazane w niniejszej sprawie. Brak jest bowiem w aktach sprawy uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni, na podstawie której zapadłaby decyzja o dofinansowaniu, ze szczegółowym wskazaniem wysokości „pożyczki”, oprocentowania, okresu spłaty „pożyczki”.

W tym stanie rzeczy, zaprezentowany przez stronę pozwaną materiał dowodowy wskazuje jednoznacznie na sytuację, iż brak w aktach sprawy jakiegokolwiek dowodu, z którego wynikałoby że wszczęto procedurę dofinansowania z funduszu centralnego na remonty dla członków spółdzielni. Zgodnie z zasadami art. 6 kc należy więc uznać, iż takiego dofinansowania nie było. To z kolei oznacza, iż wbrew temu co twierdzi strona pozwana, na osoby niebędące członkami spółdzielni (w tym powoda), został przerzucony ciężar pokrycia różnicy w kosztach remontu, zaś członków spółdzielni w tym zakresie pominięto. Pominięcie ich, co trzeba podkreślić, nie jest przy tym związane z jakimikolwiek ciężarami korporacyjnymi np. w postaci przesunięć z funduszu centralnego, gdyż tego nie wykazała strona pozwana. Oznaczać to musi tylko jedno, mianowicie - nierówne traktowanie osób nie będących członkami spółdzielni w porównaniu z członkami spółdzielni przy rozliczeniu kosztów remontu. W tym więc znaczeniu strona powodowa miała rację, zarzucając nierówne traktowanie jej przez pozwaną.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, strona pozwana niezasadnie obciążyła powoda podwyżką w wysokości 7,41 zł/m².

W tym stanie rzeczy Sąd kierując się normą art. 4 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych¹⁷ ustalił, iż zmiana wysokości stawki opłat na fundusz remontowy, ustalony uchwałą 3/2016 z dnia 23 marca 2016 r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. do wysokości 7,41 zł/m² ze skutkiem do dnia 1 lipca 2016 r. jest niezasadne w stosunku do powoda L. C..

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z treścią art. 98 kpc w zw. z Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu zasądając od pozwanego na rzecz powoda 1370 złotych , w tym 1200 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSR Rafał Cebula

ZARZĄDZENIE

Odpis uzasadnienia doręczyć:

P.. strony powodowej i pozwanej.

K.. 14 dni.

1 Dowód: księga wieczysta prowadzona przez SR w Siemianowicach Śląskich (...), okoliczność bezsporna.

2 Dowód: okoliczność bezsporna.

3 Dowód: uchwała RN SM (...) k 6- 9.

4 Dowód: ibidem.

5 Dowód: uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) k 75, oraz Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...) k 76-80.

6 Dowód: uchwała k

7 Dowód: pismo (...) k 34.

- 8 Dowód: okoliczność bezsporna.
- 9 Dowód: okoliczność bezsporna, zeznania A. N. k 85-87.
- 10 Dowód: okoliczność bezsporna.
- 11 Dowód: Regulamin k 45-58, zeznania A. N. k 85-87.
- 12 Tekst jednolity z dnia 7 sierpnia 2013 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222).
- 13 Por. przykładowo wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 września 1999 r., K 6/98; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 kwietnia 2008 r. P 9/06; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 24 kwietnia 2006 r. P 9/05; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 16 listopada 2004 r. P 19/03; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 marca 2011 r. P 7/09.
- 14 Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14 kwietnia 2015 r., P 45/12.
- 15 Por. także wyrok z 16 listopada 2004 r., sygn. P 19/03.
- 16 Patrz odpowiedz na pozew k 19.
- 17 Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 2014-10-03, sygn. V CNP 66/13 :Możliwość kwestionowania na drodze sądowej przez członka spółdzielni oraz osoby nie będące członkami, zobowiązane do uiszczania opłat eksploatacyjnych, ustalenia przez spółdzielnię jego zobowiązania z tego tytułu wynika z art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.). Uprawnienie to nie jest uzależnione od uprzedniego uzyskania wyroku uchylającego uchwałę rady nadzorczej określającą zmianę wysokości opłat lub ustalającą ich wysokość.