

Sygnatura akt XVIII C 1156/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 31 lipca 2018 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:**

**Przewodniczący: SSO Katarzyna Szmytke**

Protokolant: Edyta Budzińska

po rozpoznaniu w dniu: 21.06.2018 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa: **J. W., P. G.**

przeciwko: **(...) Spółdzielni Mieszkaniowej we W.**

**o: uchylenie uchwały nr 2/2016 Walnego Zgromadzenia pozwanej lub o stwierdzenie jej nieważności**

1. Oddała powództwo w całości.
2. Kosztami niniejszego procesu obciąża powodów solidarnie w całości pozostawiając ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu Wydziału XVIII Cywilnego Sądu Okręgowego w Poznaniu.

/-/ SSO Katarzyna Szmytke

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 lipca 2016 r., nadanym w placówce operatora pocztowego dnia 29 lipca 2016 r., wniesionym do tut. Sądu w dniu 1 sierpnia 2016 r. (k. 2-4), powodowie J. W. i P. G. na podstawie art. 42 § 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. nr 188 poz. 1848 ze zm., dalej: PrSpółU) wnieśli o uchylenie lub stwierdzenie nieważności uchwały nr 2/2016 Walnego Zgromadzenia pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej odbytego w czterech częściach w dniach od 15 czerwca 2016 r. do 20 czerwca 2016 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego (...) Spółdzielni Mieszkaniowej i podziału wyniku finansowego za 2015 r. (dalej: uchwała nr 2/2016) oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że przyjęta uchwała nr 2/2016 prowadzi do pominięcia właścicieli nieruchomości nie będących spółdzielcami (dalej: nie spółdzielcy) w korzystaniu z wypracowanych przez spółdzielnię środków, bowiem część środków pozwanej wypracowanych w 2015 r. została przekazana na fundusz zasobowy. Dalej powodowie zarzucili pozwanej, iż rozlicza osoby nie będące członkami pozwanej Spółdzielni niezgodnie z prawem, to jest w taki sam sposób, jak członków pozwanej Spółdzielni, stosując do nich art. 4 ust 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: SpMieszkU), zamiast art. 4 ust. 4 SpMieszkU. W ten sposób, w ocenie powodów, pozwana obciąża nie spółdzielców kosztami nienależnymi i ukrywanymi w stawce eksploatacyjnej stratami, zniekształcając tym samym wynik finansowy sprawozdania za rok 2015. Powyższe implikuje zwrot nienależnie pobranych środków przypisanych do danej nieruchomości, co zmieni wynik finansowy działalności pozwanej za 2015 r.

W odpowiedzi na pozew z dnia 11 października 2016 r. (k. 27) pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (dalej: (...)) ma charakter jednoosiedlowy, a organizacyjną jednostką rozliczeniową są zasoby spółdzielni jako całość. Ponadto sprawozdanie finansowe za 2015 r. podlegało badaniu przez biegłego rewidenta i zostało ocenione pozytywnie. Do udziału w wypracowanym zysku, mającym charakter nadwyżki bilansowej, ma prawo członek Spółdzielni. Pozwana powołała się również na Regulamin gospodarki finansowej pozwanej, zgodnie z którym fundusz zasobowy tworzy się m.in. z nadwyżek bilansowych. W ocenie pozwanej, właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.

Pismem z dnia 6 grudnia 2016 r. (k. 228-237) powodowie wskazali, że zaskarżają uchwałę nr 2/2016. W opinii powodów sprawozdanie finansowe zawiera istotne błędy w rozliczaniu, które mają wpływ na sporządzone sprawozdanie finansowe co do zgodności z SpMieszkU i jej wynik końcowy. Ponadto sprawozdanie finansowe nie przedstawia rzetelnie obrazu prowadzonej działalności przez pozwaną w części dotyczącej rozliczania właścicieli i współwłaścicieli nie będących członkami Spółdzielni i kwalifikowania kosztów przynależnych do nieruchomości. W ocenie powodów, pozwana w taki sam sposób rozlicza członków Spółdzielni, jak i osoby nie będące jej członkami, co prowadzi do wnoszenia przez tych ostatnich opłat większych niż to wynika z art. 4 ust. 4 SpMieszkU. Ponadto powodowie podnieśli, że uregulowania dotyczące rozliczania obowiązują wyłącznie członków spółdzielni. Zakwestionowali również zasadność wypłacania prezes Zarządu pozwanej nagrody jubileuszowej.

Na rozprawie w dniu 29 grudnia 2016 r. powód P. G. oświadczył, iż precyzuje żądanie powodów w ten sposób, iż wnoszą oni o stwierdzenie w pierwszej kolejności nieważności uchwały nr 2/2016. W ocenie powoda utrzymanie Rady Nadzorczej oraz koszty wynikające z Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy (ZUZP) i członkostwa w Krajowej Radzie Spółdzielczej obciążają członków Spółdzielni, a nie nie spółdzielców. Ponadto system rachunkowości przyjęty w pozwanej Spółdzielni nie pozwala na obliczenie wysokości nadmiernych wpłat wnoszonych przez nie spółdzielców. Powód zaprzeczył też, aby (...) miała charakter jednoosiedlowy.

Pismem z dnia 19 stycznia 2017 r. (k. 566-569) pełnomocnik powodów zgłaszając swoje przystąpienie do sprawy wniósł o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów obowiązku zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, a nadto oświadczył, że w niniejszym postępowaniu strona powodowa wnosi o stwierdzenie nieważności uchwały nr 2/2016 w całości, ewentualnie zaskarża powołaną uchwałę w całości i wnosi o jej uchylenie, bowiem jest ona sprzeczna z dobrymi obyczajami, godzi w interesy pozwanej Spółdzielni oraz ma na celu pokrzywdzenie powodów.

W piśmie procesowym z dnia 8 lutego 2017 r. (k. 296-305) pozwana Spółdzielnia podniosła, że powodowie nie wskazali, z jakim przepisem związana jest nieważność przedmiotowej uchwały. Zaprzeczyła ponadto, by art. 4 SpMieszkU rozróżniał zasady rozliczeń dla członków i nie członków Spółdzielni. Pozwana podkreśliła, że prowadzi dla każdej nieruchomości odrębnie ewidencje i rozliczenia przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 SpMieszkU oraz ewidencje wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 SpMieszkU. Powołała się przy tym na pkt 2.1.2 Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, zgodnie z którym ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Z kolei udzielenie członkom Zarządu nagród jubileuszowych pozostaje w zgodzie ZUZP. Podkreśliła, że w (...) nie istnieje podział na osiedla, zaś powodowie bezzasadnie traktują zamieszkiwaną przez siebie nieruchomość jako wspólnotę mieszkaniową i odnoszą do niej przepisy o własności lokali, żądając od niej zachowań, które pomijają prawo spółdzielcze.

Na rozprawie w dniu 23 marca 2017 r. (k. 579 – 584) powodowie wskazali, że podstawą prawną żądań strony powodowej jest art. 4 SpMieszkU, zaś w zakresie nagród jubileuszowych powodowie upatrują sprzeczności uchwały nr 2/2016 z ZUZP.

Na rozprawie w dniu 25 stycznia 2018 r. (k. 796-800) powodowie oświadczyli, że żądanie ustalenia nieważności uchwały nr 2/16 jest związane z naruszeniem art. 4 ust. 1 i 4 SpMieszkU. Dodatkowo, w ocenie powodów, niezgodność między stanem kont analitycznych i syntetycznych prowadzi do wniosku o niezgodności działań pozwanej Spółdzielni z ustawą o rachunkowości.

Pismem z dnia 15 marca 2018 r. (k. 823-824) powodowie podtrzymali powództwo w niniejszej sprawie oraz zmodyfikowali swe żądanie w następujący sposób: w miejsce zgłoszonego w treści pozwu żądania stwierdzenia nieważności lub uchylenia uchwały nr 2/2016 wnieśli o uchylenie tejże uchwały z uwagi na jej sprzeczność z dobrymi obyczajami, godzenie w interesy spółdzielni oraz pokrzywdzenie jej członków, w tym powodów; ewentualnie, jeżeli stwierdzony zostanie brak podstaw do uchylenia powyższej uchwały, wnieśli o stwierdzenie jej nieważności z uwagi na sprzeczność z treścią przepisu art. 4 SpMieszkU, w szczególności w ust. 4 powołanego przepisu.

Pismem z dnia 16 kwietnia 2018 r. (k. 838-839) pozwana podtrzymała dotychczasowe stanowisko wyrażone w sprawie.

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

Pozwaną jest (...). Do jej celów należy zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin poprzez dostarczanie im samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Pozwana zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie ustawy mieniem jej członków. Zgodnie z § 105 Statutu (...) (dalej: Statut), pozwana prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków. Zgodnie z § 110 Statutu, nadwyżkę bilansową pozwanej przeznacza się na fundusz remontowy oraz inną działalność statutową. W myśl §112 ust. 5 Statutu osoby nie będące członkami pozwanej 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, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. Z kolei zgodnie z § 112 ust. 7 Statutu, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody. Są oni również zobowiązani 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 comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.

**Dowód:** Statut (...) (k. 36-51), informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców (k. 52-55), pismo z dnia 14 lipca 2016 r. (k. 251)

W pozwanej funkcjonuje Zarząd, do którego zadań należy m.in. nadzór nad remontami i eksploatacją zasobów mieszkaniowych. Na podstawie umowy o pracę z dnia 30 stycznia 2007 r. na stanowisku prezesa Zarządu pozwanej zatrudniono U. N.. Zgodnie z aneksem nr (...) do tejże umowy, w odniesieniu do U. N. zasady przyznawania innych świadczeń ze stosunku pracy stosuje się jak dla pracowników pozwanej Spółdzielni, które określone są w ZUZP. Na podstawie umowy o pracę z dnia 31 marca 2016 r. na stanowisku zastępcy prezesa Zarządu został zatrudniony B. D.. Zasady przyznawania innych świadczeń ze stosunku pracy również i w tym wypadku zostały określone jak dla pracowników pozwanej Spółdzielni na podstawie ZUZP.

**Dowód:** umowa o pracę z dnia 31 marca 2016 r., aneks nr 1/2011, umowa o pracę z dnia 30 stycznia 2007 r., zeznania świadka M. W.,

W pozwanej Spółdzielni prowadzi się odrębną dla każdego budynku ewidencję wpływów i wydatków na fundusz remontowy, jak również ewidencję kosztów eksploatacji dla poszczególnych nieruchomości.

Na podstawie uchwały nr 6/2011 członkowie tejże Spółdzielni, niezależnie od posiadanego tytułu prawnego do lokalu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia pozwanej w częściach przypadających na ich lokale. Rozliczenie tych kosztów odbywa się jednolicie na całość zasobów pozwanej. Fizyczną jednostką rozliczeniową jest 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Mienie (...) stanowią m.in. tereny będące w wieczystym użytkowaniu pozwanej wraz z wyposażeniem (drogi, chodniki, place parkingowe, gospodarcze, place zabaw, tereny zielone), budynek biurowca.

Zgodnie z uchwałą nr 6/2015, Zarząd pozwanej został zobowiązany do przygotowania nowego sposobu rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia pozwanej w podziale na zespoły budynków. W myśl uchwały nr 4/2016, członkowie (...), niezależnie od posiadanego tytułu prawnego do lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia pozwanej Spółdzielni w częściach przypadających na ich lokale, Rozliczenie tych kosztów odbywa się w podziale na zespoły nieruchomości. Za mienie ogólne uznano nieruchomości stanowiące spółdzielczy zasób mieszkaniowy, a służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej, społecznej, oświatowo-kulturalnej i innej, zabudowane budynkami oraz innymi urządzeniami wraz z gruntami przynależnymi, zaś za mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania uznano nieruchomości, budowle, małą architekturę, tereny rekreacyjne i zielen, drogi wewnętrzne znajdujące się na danym zespole nieruchomości, które prowadzą do drogi publicznej, chodniki, oświetlenie terenu, ogólnodostępne miejsca parkingowe, boiska, infrastrukturę techniczną, będącą własnością pozwanej Spółdzielni służące użytkownikom lokali, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia. Nowy sposób rozliczania obowiązuje od dnia 1 stycznia 2017 r.

**Dowód:** zestawienie zbiorcze funduszu remontowego wg nieruchomości, ewidencja kosztów eksploatacji dla poszczególnych nieruchomości, uchwała nr 6 /2015 (k. 542), uchwała nr 4/2016 (k. 549-553), uchwała na 6/2011 (k. 561)

W pozwanej Spółdzielni obowiązuje uchwała Zarządu nr 15 z 2008 r. w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia do stosowania w Spółdzielni podstawowych zasad polityki rachunkowości. Zgodnie z tą uchwałą, koszty, które można odnieść do poszczególnych nieruchomości odnoszone są bezpośrednio w koszty tejże nieruchomości. Pozostałe koszty rozliczane są wskaźnikowo po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Koszty Administracji Spółdzielni pozwana rozliczyła jednakowo dla lokali mieszkalnych i użytkowych, nie różnicując sytuacji spółdzielców i nie spółdzielców. W. rozliczane są też koszty związane z utrzymaniem majątku pozwanej (m. in. drogi, chodniki, parkingi), urządzeniem boisk i placów zabaw oraz utrzymaniem zasobów mieszkaniowych w zakresie ich konserwacji. Również zakup niektórych usług oraz poczynione inwestycje umożliwiały rozbić kosztów na poszczególne budynki pozostające w gestii pozwanej Spółdzielni.

**Dowód:** uchwała nr 15 Zarządu pozwanej z dnia 31 grudnia 2008 r. (k. 65-80) wraz z aneksami (k. 56-64), faktura VAT (...) (k. 786), zeznania świadka M. W.

Zgodnie z Regulaminem gospodarki finansowej pozwanej, tworzy ona fundusze udziałowy, zasobowy, wkładów mieszkaniowych i budowlanych, na remonty zasobów mieszkaniowych i fundusz świadczeń socjalnych. Zgodnie z § 7 Regulaminu fundusz zasobowy tworzy się m.in. z nadwyżek bilansowych pozwanej w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia. Fundusz zasobowy może ulec pomniejszeniu m.in. z tytułu finansowania inwestycji, w wyniku których powstają budowle, obiekty i urządzenia wspólnego użytku oraz zagospodarowania terenów (mała architektura, parkingi, place zabaw dla dzieci). Ponadto dopuszczalne jest w uzasadnionych przypadkach przejściowe zaangażowanie wolnych środków funduszu zasobowego na uzupełnienie środków funduszu na remonty z jednoczesnym określeniem zasad i terminu refundacji zaangażowanych środków.

W sprawozdaniu z działalności Zarządu pozwanej zaproponowano przeznaczenie zysku na fundusz zasobowy oraz dla nieruchomości za reklamy posadowione na jej gruncie. Stan wolnych środków na funduszu zasobowym zmalał z uwagi na przeznaczenie części zgromadzonych na nim środków w latach ubiegłych na fundusz remontowy

niedoinwestowanych budynków pod względem remontowym do 2007 r. Wniosek zarządu został poparty przez Radę Nadzorczą pozwanej.

Jednocześnie w koszty utrzymania administracji i organów samorządowych pozwanej za 2015 r. wliczono nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne.

**Dowód:** sprawozdanie z działalności Zarządu pozwanej za 2015 r. (k. 142-146), koszty utrzymania administracji i organów samorządowych Spółdzielni za 2015 r. (k. 150), sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej pozwanej w 2015 r. (k. 154-157), sprawozdanie finansowe za 2015 r. (k. 110-141)

Pismem z dnia 23 kwietnia 2015 r. Zarząd pozwanej poinformował powoda J. W., iż nagroda jubileuszowa należy się członkom Zarządu zgodnie z postanowieniami k.p. oraz ZUZP, a także zawieranych z członkami Zarządu umów o pracę, które w zakresie nagród jubileuszowych odsyłają do ZUZP.

**Dowód:** pismo z dnia 23 kwietnia 2015 r. (k. 242)

Pismem z dnia 9 czerwca 2016 r. powód J. W. wniósł o wycofanie z porządku obrad głosowania nad przyjęciem uchwały nr 2/2016. Powód zarzucił sprzeczność jej postanowień z prawem i zaproponował jednocześnie przekazanie wypracowanego w 2015 r. zysku na fundusz remontowy.

**Dowód:** pismo z dnia 8 czerwca 2016 r. (k. 6)

Uchwałą nr 2/2016 Walne Zgromadzenie uznało gospodarkę finansową pozwanej za prawidłową, zaś wypracowany wynik finansowy na pozostałej działalności w kwocie 192.496,14 zł przeznaczyło na fundusz zasobowy (189.312,14 zł) oraz dla nieruchomości za uzyskane pożytki (3.184,00 zł) Uchwała została przyjęta 84 głosami za, 41 przeciw oraz 3 wstrzymującymi się.

**Dowód:** uchwała nr 2/2016 Wariant I (k. 5), protokół z Walnego Zgromadzenia pozwanej część I (k. 168-178), część II (k. 180-189), część III (k. 191-199), IV (k. 201-210), protokół z czynności Kolegium Walnego Zgromadzenia pozwanej podzielonych na cztery części w dniach 15-20 czerwca 2016 r. (k. 212-217), pismo z dnia 14 lipca 2016 r. (k. 251)

Sprawozdanie finansowe pozwanej za 2015 r. było przedmiotem badania biegłego rewidenta. Badanie zostało przeprowadzone w oparciu o ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2018 r. poz. 591 ze zm., dalej: RachU), Krajowe standardy rewizji finansowej wydane przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce (Biuletyn nr 69 Krajowej Izby Biegłych Rewidentów), PrSpółU i SpMieszkU. W konkluzji stwierdzono, że sprawozdanie finansowe pozwanej przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej pozwanej na dzień 31 grudnia 2015 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy 2015, zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych i jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami Statutu pozwanej. Ewidencja prowadzona przez pozwaną spełnia wymogi prawidłowej ewidencji określonej w RachU.

**Dowód:** opinia biegłego rewidenta o prawidłowości sprawozdania finansowego za 2015 r. (k. 81-109)

Ponadto w dniach od 5 października do 13 grudnia 2016 r. w pozwanej Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni lustracja za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., tym samym dotycząca również okresu objętego kwestionowaną przez powodów uchwałą. Lustracja wykazała, że w latach 2013 – 2015 w pozwanej Spółdzielni działały wszystkie organy samorządowe wymienione w jej statucie i podejmowały one decyzje w ramach posiadanych kompetencji. W szczególności zastrzeżeń nie budziły działania Rady Nadzorczej, do której kompetencji należała gospodarka finansowa pozwanej Spółdzielni. Również w funkcjonowaniu Zarządu nie stwierdzono nieprawidłowości. Związek Rewizyjny nie dopatrzył się nieprawidłowości w udzieleniu członkom organów pozwanej nagród jubileuszowych, sposobie prowadzenia spraw członkowsko-mieszkaniowych, prowadzeniu rejestrów i sporządzaniu sprawozdań finansowych. Ponadto wskazano, że pozwana od 1 stycznia 2008

r. prowadzi ewidencję i rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a także ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Stawki opłat eksploatacyjnych zatwierdzone przez Radę Nadzorczą, były w jednakowej wysokości dla wszystkich nieruchomości. Wątpliwości Związku Rewizyjnego nie budziło również wykorzystanie części środków funduszu zasobowego przekazanych uchwałą Walnego Zgromadzenia w roku 2012 na fundusz remontowy.

Związek Rewizyjny zalecił dokonanie aktualizacji regulaminów o odległych datach uchwalenia pod kątem zgodności z obowiązującym porządkiem prawnym, dokonanie analizy sytuacji finansowej w gospodarce poszczególnych nieruchomości w aspekcie dostosowania wysokości stawek opłat za używanie lokali do faktycznych kosztów utrzymania poszczególnych nieruchomości i dostosowanie zapisów unormowań wewnętrznych dotyczących zmiany wysokości opłat za używanie lokali do pełnej zgodności z treścią art. 4 ust. 7 i 7<sup>1</sup> SpMieszkU,

**Dowód:** pismo z dnia 4 stycznia 2017 r. (k. 592-596), protokół z lustracji pełnej działalności za okres 1 stycznia 2013 r. -31 grudnia 2015 r.(k. 597-663)

Postanowieniem z dnia 28 kwietnia 2016 r. Komenda Powiatowa Policji, wobec stwierdzenia, że zarzucane czyny nie zawierają znamion czynu zabronionego, umorzyła śledztwo w sprawie niekorzystnego rozporządzenia mieniem w kwocie 778.500,00 zł poprzez wprowadzenie Walnego Zgromadzenia Członków pozwanej w błąd co do zasadności spłaty kredytu „Nasz Remont” ze środków Funduszu Remontowego, tj. o przestępstwo z art. 286 § 1 k.k. w zw. z art. 294 § 1 k.k., w sprawie o działanie na szkodę pozwanej przez członków jej Zarządu poprzez nadużycie uprawnień i wyrządzenie znacznej szkody majątkowej pozwanej w związku z wydatkowaniem środków z funduszu remontowego w kwocie 102.422,54 zł na wybudowanie parkingu, który został następnie przejęty do gminnego zasobu nieruchomości, tj. o przestępstwo z art. 296 § 1 k.k. w zw. z art. 294 § 1 k.k. oraz w sprawie ukrywania przez Zarząd pozwanej dokumentów w postaci ZUZP, tj. o przestępstwo z art. 276 k.k. wobec stwierdzenia, że czyn nie zawiera znamion czynu zabronionego (art. 17 § 1 pkt 2 k.p.k.).

Postanowieniem z dnia 28 czerwca 2017 r. Prokuratura Rejonowa we Wrześni umorzyła śledztwo w sprawie nadużycia uprawnień w okresie pomiędzy 2010 r. a kwietniem 2016 r. przez osoby zobowiązane do zajmowania się sprawami majątkowymi pozwanej z tytułu wypłaty nienależnych świadczeń członkom zarządu spółdzielni i wyrządzenia znacznej szkody w wysokości ponad 200.000,00 zł na szkodę pozwanej, to jest o czyn z art. 296 § 1 k.k. Organ prowadzący postępowanie przygotowawcze, stwierdził, że działanie pozwanej oraz członków jej Zarządu było prawidłowe i prowadzone zgodnie z obowiązującym stanem prawnym. Działania członków Zarządu pozwanej nie wyczerpały znamion przestępstwa stypizowanego w art. 296 § 1 k.k., nie stwierdzono także nadużycia czy niedopełnienia obowiązków, ani tym bardziej wyrządzenia znacznej szkody majątkowej.

**Dowód:** postanowienie o umorzeniu śledztwa z dnia 28 czerwca 2017 r. (k. 738-743), postanowienie o umorzeniu śledztwa z dnia 28 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy podstawą ustalenia stanu faktycznego uczynił dowody wyżej wymienione. Zgromadzone dowody z dokumentów prywatnych, Sąd uznał za w pełni wiarygodne i przydatne dla ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie. Podkreślić należy, że w toku procesu nie zostały ujawnione jakiegokolwiek podstawy uzasadniające odmówienie tym dokumentom przymiotu wiarygodności bądź autentyczności. Dokumenty te – stosownie do art. 245 k.p.c. - zostały uznane za dowód tego, że osoby które je podpisały złożyły zawarte w nich oświadczenia.

W myśl art. 93 § 1 PrSpółU, z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa radzie i zarządowi spółdzielni. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego. Zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone.

Sąd nie znalazł podstaw by odmówić przymiotu wiarygodności opinii biegłego rewidenta znajdującej się w aktach sprawy. Ekspertyzy rzeczoznawców przedstawiające ocenę faktów, a sporządzane na zlecenie stron w toku postępowania lub przed jego wszczęciem nie mają charakteru dowodu z opinii biegłego, mogą być jednak

wykorzystane jako materiał pomocniczy w danej sprawie. Takie osądy należy traktować jedynie jako część składową twierdzeń strony, wyjaśnienie stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowiska strony (wyr. SN z 8.6.2001 r., I PKN 468/00, OSNAPiUS 2003, Nr 8, poz. 197). Jeżeli jednak strona składa ekspertyzę wnioskując o dopuszczenie jej przez sąd za dowód w sprawie, wówczas istnieją podstawy do przypisania jej znaczenia dowodu z dokumentu prywatnego (art. 245 k.p.c.), który stanowi jednak jedynie dowód tego, że osoba, która ją podpisała wyraziła zawarty w niej pogląd. Pozasądowa opinia rzeczoznawcy jako dokument prywatny nie korzysta natomiast z domniemania zgodności z prawdą zawartych w niej twierdzeń (wyr. SN z 15.1.2010 r., I CSK 199/09, Legalis). Tym niemniej jednak Sąd zważył, że powodowie nie złożyli wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rewidenta, który mógłby zweryfikować prawidłowość gospodarki pozwanej, jak też nie wskazali w sposób uzasadniony na żadne okoliczności, które mogłyby wyżej opisaną opinię podważyć.

Przechodząc do oceny osobowych źródeł informacji, Sąd zeznania świadka M. W. ocenił jako wiarygodne w zakresie, w jakim wskazał on na wpływ zawieranych z członkami zarządu pozwanej umów o pracę na ich wynagrodzenia i nagrody jubileuszowe bowiem odzwierciedla to treść umów o pracę i ZUZP. Świadek zeznał, co także znajduje potwierdzenie w dotychczasowym stanowisku pozwanej, że w tejże Spółdzielni nie wyodrębniono osiedli. Z kolei twierdzenia świadka w przedmiocie zasad przypisywania poszczególnych kosztów do lokali, jak też obciążania spółdzielców i nie spółdzielców pozostałymi kosztami w zależności od zajmowanej przez nich powierzchni mieszkalnej przystają do informacji zawartych w dokumentach księgowych pozwanej. W pozostałym zakresie zeznania świadka okazały się nieprzydatne dla ustalenia stanu faktycznego. Nie potrafił on wyjaśnić wielu podejmowanych przez pozwaną działań, nie wiedział kiedy były podejmowane lustracje ani kto je przeprowadzał. Wyliczenia przedstawione przez świadka nie poddawały się weryfikacji, albowiem Sąd nie posiada wiedzy szczególnej, która by to umożliwiła, w tym zakresie niezbędny byłoby dowód z opinii biegłego, jednakże strony zaniechały złożenia stosownego wniosku. Świadek również zamiast zeznawać o faktach, podejmował się oceniania postępowania powodów i pozwanej.

Przechodząc do oceny dowodu z przesłuchania stron, Sąd zważył, iż strony postępowania cywilnego są podmiotami, które posiadają najpełniejszą wiedzę w zakresie stanu faktycznego sprawy. Są one jednocześnie bezpośrednio zainteresowane wynikiem postępowania, co powoduje, że ich relacja pozostaje subiektywna. Sąd orzekający ma możliwość krytycznej oceny zeznań stron przy uwzględnieniu stopnia ich subiektywizmu, nie może natomiast wbrew przepisom k.p.c. negować celowości samej instytucji dowodu z przesłuchania stron. Dowód z przesłuchania stron ma charakter posiłkowy, gdyż dopuszczalność jego przeprowadzenia powstaje tylko wówczas, gdy za pomocą innych środków dowodowych nie można dojść do wyjaśnienia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Oceniając ten dowód, nie można go dyskredytować tylko z tego powodu, że zeznania składał powód czy pozwany, a więc osoba zainteresowana rozstrzygnięciem sporu na swoją korzyść. Jak wskazał SN w orzeczeniu z 22 sierpnia 1950 r. (C 147/50, NP 1951, Nr 6, s. 76), negowanie a priori znaczenia dowodowego zeznań strony w przewidywaniu jej subiektywnego nastawienia stanowi uchybienie art. 299 k.p.c.

Sąd miał też na uwadze, że zarówno świadkowie, jak i strony, winny zeznawać co do co do faktów i stanów rzeczy, natomiast tylko biegli podają sądowi zasady doświadczenia, albo opierając się na nich dokonują oceny faktów ustalonych na podstawie innych dowodów. Świadkowie w trakcie przesłuchania relacjonują swoją wiedzę, spostrzeżenia co do zjawisk i zdarzeń, z którymi zetknęli się w sposób bezpośredni lub pośredni. Nie dokonują oceny zaobserwowanych zjawisk. Przede wszystkim wskazują na zaistniałe fakty.

Zeznania powoda P. G. sprowadzały się przede wszystkim do oceny zgromadzonego materiału dowodowego, stąd też w przeważającej mierze Sąd nie mógł potraktować ich jako dowodu z przesłuchania stron. Powód powoływał się również na okoliczności, które nie mogły być przedmiotem niniejszego sporu np. zagadnienie sporządzenia bilansu za rok 2007 i bilansu otwarcia za rok 2008. Skoro powód miał wątpliwości co do rzetelności tych dokumentów, to winien kwestionować stosowne uchwały, które wtedy zapadły np. udzielenie Zarządowi absolutorium za rok 2008. Twierdzenia powoda, jakoby sam fakt braku funduszu remontowego wspólnotowego mienia przekładał się na niewłaściwe rozliczanie obciążenia danej nieruchomości oraz spółdzielców i nie spółdzielców, nie dość, że stanowią ocenę faktów, której w istocie winien dokonać biegły, to jeszcze są niepoparte innymi dowodami. Niemniej jednak, spostrzeżenia powoda co do tego, iż pozwana Spółdzielnia w jednakowy sposób rozlicza spółdzielców i nie

spółdzielców, okazały się trafne w świetle zgromadzonych w sprawie dokumentów. Podobne zastrzeżenia Sąd uczynił wobec zeznań powoda J. W..

Także zeznania reprezentującego pozwaną Spółdzielnię (...) są obarczone próbą oceny faktów dokonywaną przez stronę, jak również próbą wykładni przepisów SpMieszkU. Jednakże członek Zarządu pozwanej wskazał, że w (...) nie istnieje podział na osiedla, co Sąd aprobuje, bowiem powodowie nie wykazali okoliczności przeciwnej, a nadto istnieniu osiedli zaprzeczył świadek M. W.. B. D. dodał także, że kwestionowana uchwała powstała w dwóch wariantach, obydwa zostały poddane pod głosowanie, jednakże uchwalony został wariant przekazujący środki na fundusz zasobowy, co znajduje oparcie w zgromadzonych dokumentach, w szczególności w protokołach Zgromadzenia Członków pozwanej Spółdzielni.

### **Sąd zważył co następuje :**

Powództwo okazało się niezasadne i jako takie podlegało oddaleniu.

#### **I**

Kwestią wstępną, którą należało rozważyć, była dopuszczalność wniesienia powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały lub ewentualnie o jej uchylenie. W szczególności, należało rozważyć, czy powodowie mogli w realiach niniejszej sprawy skorzystać z innego instrumentu prawnego, który umożliwiłby osiągnięcie zamierzonego przez nich celu, a to poprzez zakwestionowanie przyjętych przez pozwaną Spółdzielnię zasad rozliczania członków Spółdzielni (spółdzielców) i osób nie będących członkami Spółdzielni (nie spółdzielców).

W przypadku uchwał, których przedmiotem jest ustalenie (zmiana) wysokości stawek opłat eksploatacyjnych, które to dokonywane jest na podstawie uchwały odpowiedniego organu spółdzielni, powstaje pytanie, czy kwestionowanie zmiany stawek opłat eksploatacyjnych oznacza konieczność zaskarżenia do sądu uchwały spółdzielni o takiej zmianie.

Kwestionowanie wysokości podwyżki opłat dopuszczalne jest w ramach procesu o ustalenie, że nie istnieje zobowiązanie z tytułu podwyższonej opłaty (wyr. SA w Katowicach z 5 lutego 2014 r., I ACa 558/13, Legalis). Odwołując się do treści art. 189 k.p.c., można wskazać na brak interesu prawnego w żądanym ustaleniu nieważności uchwały rady nadzorczej, skoro osoba zainteresowana może na innej drodze, np. w procesie o świadczenie, o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego, a nawet na drodze orzeczenia o charakterze deklaratywnym, osiągnąć w pełni ochronę swych praw.

Jednakże w niniejszej sprawie taki przypadek nie występuje. Po pierwsze, u podstaw roszczenia powodów leży kwestia zasad rozliczania spółdzielców i nie spółdzielców, a nie ewentualnej podwyżki opłat, po wtóre zaś, zaskarżona przez nich uchwała dotyczy zatwierdzenia sprawozdania finansowego pozwanej Spółdzielni i podziału wyniku finansowego za 2015 r. Oznacza to, że niniejsze powództwo jest dopuszczalne.

#### **II**

Zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c., Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Żądanie wraz z przytoczeniem okoliczności faktycznych, które je uzasadniają, formułowane jest przez powoda w pozwie (art. 187 § 1 k.p.c.), przy czym może ono ulegać zmianom w toku postępowania (art. 193, 355 k.p.c.). Z tego względu należy uznać, że zakres orzekania powinien odpowiadać żądaniu istniejącemu w dacie zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.). Sąd nie może uwzględnić roszczenia w oparciu o inną podstawę faktyczną niż podana w pozwie, gdyż byłoby to dokonaniem przez sąd zmiany powództwa, do czego sąd nie jest uprawniony (orz. SN z 30 grudnia 1954 r., I C 1729/53, Legalis).

W niniejszej sprawie powodowie dochodzili stwierdzenia nieważności bądź uchylenia uchwały nr 2/2016. Dlatego też zarzuty stawiane przez powodów mogły dotyczyć tylko i wyłącznie sprawozdania finansowego i podziału wyniku finansowego za 2015 r., względnie uchybień proceduralnych w przyjmowaniu tejże uchwały.



Poza sporem były poboczne kwestie podnoszone przez powodów. Sąd nie zajmował się badaniem, czy pozwana zrealizowała zalecenia lustracji problemowej z 2010 r. w przedmiocie utworzenia funduszu remontowego mienia spółdzielni, czy do kompetencji Zarządu pozwanej należało podjęcie decyzji o spłacie kredytów z funduszu remontowego, jak również oceną zamknięcia funduszu remontowego w 2007 r., sporządzenia bilansu otwarcia w 2008 r., wykonania uchwał nr 8/2010 i nr 6/2010. Sąd nie badał także zgodności z prawem zaciągania zobowiązań kredytowych na remont poszczególnych nieruchomości z zabezpieczeniem w postaci funduszu remontowego pozwanej Spółdzielni, rzekomego wyprowadzenia pieniędzy z funduszu remontowego na budowę parkingów, rozliczenia kosztów monitoringu, hipotetycznego niezrealizowania przez Zarząd pozwanej uchwał Walnego Zgromadzenia oraz zaleceń organów kontrolnych.

Niezależnie od powyższego, nie leży również w kompetencjach Sądu ocena prawidłowości prowadzenia ksiąg rachunkowych przez pozwaną Spółdzielnię, albowiem nie posiada on do tego stosownych kompetencji. Sąd nie ma również kompetencji do badania prawidłowości bilansów od roku 2008, które miałyby wpływać na gospodarkę finansową w 2015 r. Jeżeli powodowie zarzucali pozwanej błędy w prowadzeniu rachunkowości, lub też, że hipotetyczne błędy popełnione w okresie objętym sprawozdaniem finansowym za rok 2015 rzutują na prawidłowość tegoż sprawozdania, to winni złożyć wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na tę okoliczność. Są to okoliczności wymagające wiadomości specjalnych, stąd powodowie, reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, powinni mieć to na uwadze.

### III

Zgodnie z art. 42 § 2 PrSpółdz uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. Nie budzi wątpliwości, że regulacja ta wprowadza sankcję nieważności bezwzględnej (wyr. SN z 26 listopada 2010 r., IV CSK 269/10, Legalis). Sankcja ta polega na tym, że (nieważna) czynność prawna nie wywołuje – z mocy prawa – zamierzonych skutków prawnych, a stan ten występuje od samego początku. Sąd uwzględnia nieważność czynności prawnej z urzędu, bez konieczności zgłaszania przez stronę zainteresowaną jakichkolwiek wniosków w tym względzie.

Przesłanką nieważności uchwały walnego zgromadzenia jest jej sprzeczność z ustawą. Przez ustawę należy rozumieć nie tylko przepisy PrSpółdz, lecz także każdą inną ustawę, obowiązującą w chwili podjęcia nieważnej uchwały. Ponadto w grę mogą tu wchodzić rozporządzenia wydane na podstawie i w wykonaniu ustawy (art. 87 ust. 1, art. 88 ust. 1 i art. 92 Konstytucji RP), a także ratyfikowane umowy międzynarodowe (art. 87 ust. 1, art. 88 ust. 3 i art. 91 Konstytucji RP). Należy uznać, że chodzi tu także o sprzeczność z prawem miejscowym (art. 87 ust. 2, art. 88 ust. 1 i 2 oraz art. 94 Konstytucji RP).

Do nieważności uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni nie prowadzi natomiast jej powzięcie z naruszeniem zasad współzycia społecznego. Funkcję klauzuli zasad współzycia społecznego pełni obecnie w PrSpółdz klauzula dobrych obyczajów. Sprzeczność z zasadami współzycia społecznego jest obecnie w stosunkach spółdzielczych tożsama z naruszeniem dobrych obyczajów i okoliczność ta może zostać przywołana jedynie w ramach powództwa o uchylenie uchwały w trybie art. 42 § 3 PrSpółdz. Sprzeczność z zasadami współzycia społecznego nie stanowi więc obecnie odrębnej przesłanki nieważności uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni.

Uchwała walnego zgromadzenia spółdzielni sprzeczna z ustawą może być kwestionowana przez każdą osobę, mającą w tym interes prawny i w każdym czasie na zasadach ogólnych, a więc w trybie powództwa o ustalenie (art. 189 k.p.c.).

Interes prawny w ustaleniu nieważności uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni przysługuje przede wszystkim członkom spółdzielni. Osoby te muszą jednak wykazać istnienie interesu prawnego, uzasadniającego wytoczenie powództwa o ustalenie nieważności uchwały (art. 189 k.p.c.). Interes ten może wynikać przede wszystkim z tego, że uchwała walnego zgromadzenia spółdzielni oddziałuje na sferę interesów prawnych członków spółdzielni. Chodzi przy tym o wywieranie wpływu na konkretne prawa podmiotowe wspomnianych osób. W orzecznictwie SN reprezentowany jest jednak pogląd, zgodnie z którym z samego faktu członkostwa w spółdzielni (mieszkaniowej) jej członkowie, mający prawo udziału w walnym zgromadzeniu członków spółdzielni, mają interes prawny we wniesieniu powództwa

o stwierdzenie niezgodności z prawem uchwały podjętej przez walne zgromadzenie tej spółdzielni (wyr. SN z 15 lipca 2010 r., IV CSK 24/10, OSNC 2011, Nr 3, poz. 30). Jak przyjmuje SN, w razie niegodzenia się z ważnością podjętych uchwał, z praw członkowskich wynika uprawnienie do ich podważania. Interes prawny członka spółdzielni jest zatem powiązany z interesem samej spółdzielni, której uchwały powinny być podejmowane legalnie i być ważne. Jeżeli uchwała jest nieważna, to każdy członek spółdzielni ma interes prawny w tym, aby ją podważyć, zwłaszcza gdy nie podważają jej na drodze prawnej powołane do kontroli organy spółdzielni.

Nieważność uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni brana jest przez sąd pod uwagę z urzędu. Obowiązek ten nie ma jednak charakteru nieograniczonego. Należy podkreślić, że sąd musi przestrzegać obowiązujących zasad postępowania. Może on zatem z urzędu wziąć pod uwagę nieważność uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni, jeżeli pozwala na to zgromadzony w sprawie materiał dowodowy.

Reasumując powyższe, należy przyjąć, że powodowie, z samego faktu członkostwa w pozwanej Spółdzielni, posiadają interes prawny do wytoczenia niniejszego powództwa. Ponadto Sąd uznał, że w interesie członków Spółdzielni leży, by ta w sposób rzetelny, prawidłowy i zgodny z prawem prowadziła swoją gospodarkę finansową.

#### **IV**

Zgodnie z art. 42 § 4 PrSpółdz, każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Na mocy art. 42 § 6 PrSpółdz, powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia należy wnieść w ciągu 6 tygodni od dnia, w którym odbyło się owo zgromadzenie. Nie ulega wątpliwości, że powodowie mają legitymację do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały, bowiem są członkami pozwanej Spółdzielni. Powództwo zostało również wytoczone z zachowaniem ustawowego terminu. Uchwała nr 2/2016 została podjęta w częściach w dniach 15 czerwca – 20 czerwca 2016 r., zaś pozew został nadany w placówce operatora pocztowego 29 lipca 2016 r., a więc jeszcze przed upływem sześciotygodniowego terminu.

Zgodnie z art. 42 § 3 PrSpółdz uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu. Z przywołanego przepisu PrSpółdz wynika, że przedmiotem zaskarżenia mogą być następujące akty:

- 1) uchwały sprzeczne z postanowieniami statutu spółdzielni;
- 2) uchwały sprzeczne z dobrymi obyczajami;
- 3) uchwały godzące w interesy spółdzielni bądź
- 4) uchwały mające na celu pokrzywdzenie członka spółdzielni.

Wątpliwości może wzbudzać kwestia, kiedy w istocie dochodzi do naruszenia statutu spółdzielni, a kiedy pogwałcenia ustawy. Odpowiedź na to pytanie ma fundamentalne znaczenie z uwagi na odmienny reżim prawny uchwał sprzecznych z ustawą – z jednej strony, a z drugiej – uchwał naruszających postanowienia statutu. Te pierwsze są bezwzględnie nieważne, zaś uchwały naruszające postanowienia statutu podlegają jedynie uchyleniu. Problematyczny wydaje się zwłaszcza przypadek, gdy statut spółdzielni powiela przepis ustawy.

Z naruszeniem przepisów ustawy, a nie postanowień statutu spółdzielni, będziemy mieć do czynienia w przypadku, gdy uchwała sprzeciwia się normie o charakterze *ius cogens* powtórzonej w statucie spółdzielni. Podobnie też uchwała będzie sprzeczna z ustawą, a nie ze statutem, w wypadku naruszenia przepisu o charakterze dyspozytywnym. Kwalifikacja taka będzie zasadna także w przypadku powtórzenia przepisu względnie wiążącego w statucie spółdzielni.

Termin "dobre obyczaje" oznacza zwyczajowe zasady uczciwego postępowania, ogólnie akceptowane w społeczeństwie. Dobre obyczaje odsyłają do ocen o charakterze moralnym. Podobnie zatem jak w przypadku klauzuli generalnej zasad współżycia społecznego, chodzi o wartości powszechnie akceptowane w społeczeństwie, przy których rekonstrukcji należy sięgać m.in. do Konstytucji RP. Przy ustalaniu znaczenia klauzuli dobrych obyczajów niekiedy wskazuje

się też na konieczność odwoływania się do ocen o charakterze ekonomiczno-funkcjonalnym. Chodzi więc o dobre obyczaje przyjęte w obrocie gospodarczym, nie zaś o obyczaje panujące w każdej sferze stosunków społecznych. Zgodnie z zaprezentowanym stanowiskiem, przy ustalaniu znaczenia pojęcia dobrych obyczajów należy mieć na względzie przede wszystkim tę okoliczność, że spółdzielnia jest przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2018 r. poz. 646, dalej: PrPrzedsiębiorcyU). Zgodnie zaś art. 9 PrPrzedsiębiorcyU, przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą na zasadach uczciwej konkurencji i poszanowania dobrych obyczajów oraz słusznym interesów konsumentów. W związku z powyższym, przyjęć należy, że art. 42 § 3 PrSpółdz ma na względzie przede wszystkim dobre obyczaje związane z działalnością osób prowadzących działalność gospodarczą, tj. przedsiębiorców

Kolejną przesłanką uchylenia uchwały walnego zgromadzenia jest naruszenie interesów spółdzielni. Kategoria ta ma charakter obiektywny. Powinna być ona utożsamiana ze stabilnym i długotrwałym wzrostem wartości przedsiębiorstwa spółdzielni. Jako sprzeczne z interesem spółdzielni należy kwalifikować jednak nie tylko uchwały, które godzą bezpośrednio w wartość jej majątku, lecz również uchwały, które pogarszają sytuację gospodarczą spółdzielni w sposób pośredni, zagrażając np. jej renomie.

Do uchylenia uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni może prowadzić i to, że uchwała ma na celu pokrzywdzenie członka spółdzielni. Z pokrzywdzeniem członka spółdzielni mamy do czynienia w sytuacji, w której uchwała walnego zgromadzenia zmierza do ograniczenia praw przysługujących temu członkowi z tytułu uczestnictwa w spółdzielni. Pojęcia pokrzywdzenia członka spółdzielni nie należy jednak identyfikować z wyrządzeniem mu rzeczywistej szkody, a należy raczej utożsamiać z szeroko rozumianym uszczerbkiem po stronie członka spółdzielni i wiązać je z interesem wymienionej osoby, ujmowanym jako możliwość czerpania korzyści z tytułu uczestnictwa w spółdzielni. Niezbędna jest także obiektywizacja przesłanek pokrzywdzenia członka spółdzielni. Zamiar podmiotów podejmujących uchwałę nie jest zatem decydujący przy dokonywaniu jej kwalifikacji. W takim przypadku rozstrzyga treść uchwały, która musi wiesć do potencjalnego pokrzywdzenia członka spółdzielni. Ocena charakteru uchwały powinna być dokonywana ex ante. Uchwała podlega zatem wzruszeniu, jeżeli uprawnione okaże się założenie, zgodnie z którym uchwała taka może odnieść skutek w postaci pokrzywdzenia członka spółdzielni.

## V

Zgodnie z art. 4 ust. 1 SpMieszkU 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.

Z kolei w myśl ust. 4 te same ustawy, 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.

W niniejszej sprawie bezspornym było, iż pozwana Spółdzielnia nie prowadzi działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, a zatem art. 4 ust. 5 SpMieszkU nie mógł stać się podstawą do różnicowania obowiązku wnoszenia opłat dla spółdzielców i nie spółdzielców.

Wykładnia językowa przywołanych wyżej przepisów prowadzi do wniosku, że zarówno członkowie spółdzielni, jak i właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Obowiązki tych dwóch grup zostały zróżnicowane w zakresie odpowiedzialności za eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Podczas gdy spółdzielcy mają to czynić uiszczając opłaty zgodnie z postanowieniami statutu, to nie spółdzielcy mają wnosić opłaty jedynie w odniesieniu do mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych

budynkach lub osiedlu. Bezsprzecznie w pozwanej Spółdzielni nie wyodrębniono osiedli. Powodowie nie zdołali wykazać, by taki fakt miał miejsce, z kolei pozwana stanowczo temu zaprzeczyła. A zatem kierując się regulacją art. 229 k.p.c. oraz art. 6 k.c., wyrażającym ogólny rozkład ciężaru dowodzenia, należało przyjąć, że rzeczywiście w pozwanej Spółdzielni do takiego wyodrębnienia nie doszło.

Art. 4 SpMieszkU wskazuje źródła przychodów spółdzielni mieszkaniowej, które służą jej do planowania wydatków, pokrywania już powstałych kosztów i umorzenia zaciągniętych zobowiązań związanych z wykonywaniem przez nią obowiązków zarządcy swoich nieruchomości oraz zarządzanych przez siebie nieruchomości wspólnych właścicieli lokali, w ramach których ponosi określone koszty. Artykuł 4 SpMieszkU reguluje od strony osób zobowiązanych do uczestnictwa w ponoszeniu tych kosztów problematykę tzw. opłat eksploatacyjnych. Opłaty te wnoszą do spółdzielni jej członkowie, a na podstawie szczególnych przepisów art. 4 ust. 1<sup>1</sup> i 4 SpMieszkU – także osoby niebędące członkami spółdzielni. Należy bowiem podkreślić, że wszystkie wymienione w art. 4 SpMieszkU postaci świadczeń członków spółdzielni mieszkaniowej stanowią rozwinięcie wynikającego ze stosunku członkostwa korporacyjnego obowiązku członków zrzeszenia do wnoszenia umówionych w statucie składek na uzgodniony wspólnie cel. Na skutek jednak zerwania zasady związania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej z prawami do lokali w tej spółdzielni przepisy art. 4 ust. 1<sup>1</sup> i 4 SpMieszkU rozciągają typowo korporacyjny obowiązek wnoszenia opłat eksploatacyjnych również na osoby niebędące członkami spółdzielni, które wszakże tych kosztów spółdzielnia przysparza. Jest to efektem doprowadzenia do sytuacji, w której posiadanie prawa własnościowego bez członkostwa w spółdzielni jest możliwe.

Choć w ustawie nie zdefiniowano pojęcia kosztów utrzymania i kosztów eksploatacji, ani też ustawodawca nie rozróżnia obu tych pojęć, z art. 4 SpMieszkU wynika, że mają być to koszty związane bezpośrednio z nieruchomością. Do kosztów eksploatacji należą zatem koszty administracji ogólnej spółdzielni (wydatki płacowe dla osób zatrudnionych przez spółdzielnię i świadczenia socjalne dla nich, utrzymanie biura i personelu), wydatki związane z podatkiem od nieruchomości oraz opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i dzierżawy, utrzymania czystości i porządku w poszczególnych budynkach i na terenach wspólnego użytku, oczyszczania dróg i placów, utrzymania zieleni, wydatki rzeczowe na materiały, narzędzia i sprzęt, monitoring, koszty zużytej energii elektrycznej, oświetlenie nieruchomości, a także media dostarczane przez zewnętrznych dostawców, a rozliczane przez spółdzielnię lub za jej pośrednictwem (tj. koszty dostaw usług dostarczanych do nieruchomości spółdzielczych w postaci dostaw wody, ogrzewanie, wywóz śmieci, odbiór ścieków, winda itp.) do wysokości kosztów z tego tytułu poniesionych przez spółdzielnię. Kosztami utrzymania nieruchomości są natomiast wszelkie zabiegi konserwacyjne, drobne naprawy bieżące, sprawowanie nadzoru technicznego nad urządzeniami i częściami nieruchomości, a także remonty i naprawy (w tym remonty kapitalne) oraz nakłady modernizacyjne na nieruchomości.

Zgodnie z art. 4 ust. 1–2 SpMieszkU obowiązek uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości jest wykonywany przez uiszczanie opłat "zgodnie z postanowieniami statutu". Ustawa nie wyjaśnia zatem, w jaki sposób koszty mają być rozdzielane oraz według jakich kryteriów ma nastąpić ich indywidualizacja. W statucie spółdzielni oraz w jej wewnętrznych regulaminach należy szczegółowo określić sposoby i kryteria podziału kosztów. W literaturze wymienia się przykładowe podstawy rozliczeń, tj. wielkość powierzchni użytkowej lokalu, wielkość działki zabudowanej domem jednorodzinny, liczba osób zamieszkujących w lokalu, zasada równego rozdziału na lokale lub osoby (per capita)

Rozdział planowanych kosztów między członków i osoby niebędące członkami spółdzielni następuje zazwyczaj w postaci stawki przyjętej dla 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu jako jednostki rozliczeniowej. Jest to bardzo często stosowane kryterium zarówno we wspólnotach mieszkaniowych, jak i w spółdzielniach mieszkaniowych. Brak jest uzasadnienia dla twierdzenia, że zasada ta sama w sobie sprzeczna jest z zasadami współżycia społecznego, zwłaszcza gdy stosowana jest jednolicie wobec wszystkich mieszkańców osiedla, zarówno członków spółdzielni, jak i właścicieli domów jednorodzinnych.

Spółdzielnia mieszkaniowa ma – co do zasady – prawo wybrać dany system rozliczania konkretnego rodzaju kosztów, jeżeli przepis prawa nie nakazuje stosowania konkretnego systemu dla danego kosztu (np. według metrażu czy liczby

osób zamieszkujących w lokalu), o ile nie będzie różnicowała tego systemu w stosunku do podmiotów, posiadających odmienne prawo do lokalu. Niezależnie od przyjętego wyróżnika rozdziału kosztów mieszkańcy osiedla mają partycypować jedynie w rzeczywiście ponoszonych przez spółdzielnię kosztach, związanych z terenami wspólnymi. Jeżeli tak jest, uchwała nie powoduje pogorszenia sytuacji właścicieli domów jednorodzinnych względem pozostałych mieszkańców osiedla, czy też zwiększenia bądź nałożenia na nich dodatkowych obciążeń, przy jednoczesnym nieobciążaniu wszystkich mieszkańców (wyr. SA w Warszawie z 4 stycznia 2017 r., VI ACa 1553/15, Legalis).

## **VI**

Wnoszenie opłat na poczet kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowi przede wszystkim formę gromadzenia środków własnych przez spółdzielnię na przyszłe planowane wydatki. Wysokość opłat eksploatacyjnych wynika z rocznych planów gospodarczych spółdzielni, które ustala rada nadzorcza.

Należy jednak podkreślić, że tradycyjnie z opłat eksploatacyjnych pokrywane są też zaciągane na bieżąco zobowiązania spółdzielni wobec osób trzecich z tytułu sfinansowania przez nią prac i usług związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości spółdzielni. Wnoszenie opłat eksploatacyjnych stanowi formę ponoszenia przez członków spółdzielni odpowiedzialności za jej zobowiązania wobec samej spółdzielni, a nie wobec osób trzecich. Uczestnicząc w kosztach poniesionych przez spółdzielnię mieszkaniową, związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej nieruchomości oraz nieruchomości, których jest współwłaścicielem i nad którymi sprawuje zarząd, członkowie spółdzielni ponoszą we wskazanym zakresie odpowiedzialność za jej zobowiązania, zgodnie z art. 19 § 2 PrSpółdz, a więc nie wobec osób trzecich, a wobec samej spółdzielni, w sposób nieograniczony, jak to ma miejsce w przypadku ograniczenia odpowiedzialności do wysokości zadeklarowanych udziałów.

Osoby niebędące członkami spółdzielni ponoszą tę odpowiedzialność wobec spółdzielni na zasadach analogicznych do zasad dla członków, z mocy ustawy wyposażając spółdzielnię w środki na umorzenie powstałych w jej majątku zobowiązań lub na pokrycie przyszłych wydatków (kosztów). Tym samym zobowiązanie członków (a z mocy ustawy również osób niebędących członkami spółdzielni) do ponoszenia opłat eksploatacyjnych jest kolejnym przejawem szczególnej regulacji odpowiedzialności majątkowej członków wobec spółdzielni (art. 19 § 2 PrSpółdz), tym razem na etapie korzystania z przydzielonych lokali. Członkowie i inne osoby wyposażają spółdzielnię w majątek na zasadach korporacyjnych w formie składek, które pozwalają spółdzielni na realizację jej statutowego celu związanego z organizacją utrzymania i remontów nieruchomości spółdzielczych, dzięki którym spółdzielnia może uwalniać się (umarzać) od zaciągniętych zobowiązań na ten cel.

## **VII**

Nowelizacja SpMieszkU dokonana ustawą o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz.U. nr 125 poz. 873) wprowadziła kilka istotnych zmian w zakresie partycypacji w wydatkach spółdzielni. Ustawodawca zmienił treść obowiązku "uczestniczenia w wydatkach" na obowiązek "uczestniczenia w kosztach". Członkowie spółdzielni nie mają obowiązku uiszczania takich opłat, które nie służyłyby pokrywaniu należności przysługujących od spółdzielni jej wierzycielom. Także dla określenia zasad ustalania wysokości wpłat przeznaczonych na fundusz remontowy punktem wyjścia jest zasada wiązania wysokości tych wpłat z przewidywanymi, ale realnie obliczonymi, kosztami zaplanowanego na określony termin remontu budynku lub lokalu.

Zasada indywidualizacji opłat znalazła swój wyraz w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> SpMieszkU, ale tylko w zakresie, w jakim nakłada na zarząd obowiązek prowadzenia ewidencji i rozliczenia kosztów odrębnie dla każdej nieruchomości. Artykuł 4 SpMieszkU umożliwia także takie rozumienie zasady indywidualizacji opłat eksploatacyjnych, z którego wynika zakaz opłacania kosztów utrzymania i eksploatacji innych nieruchomości spółdzielni, czy to zajmowanych przez innych członków, czy to wyłącznych nieruchomości należących do spółdzielni, z wpływów otrzymanych od osób zajmujących lokale w danej nieruchomości. Skoro chodzi o pokrycie kosztów związanych z nieruchomością, zgodnie z art. 4 SpMieszkU wpływy do spółdzielni z tego tytułu nie mogą być przeznaczone na inne potrzeby spółdzielni

## VIII

Jeżeli chodzi o obowiązek uczestniczenia w zbiorczych kosztach ponoszonych przez spółdzielnię mieszkaniową w związku z utrzymaniem i eksploatacją jej nieruchomości, z których korzystają członkowie i inne osoby, to art. 4 SpMieszkU przewiduje podobne rozwiązanie w przypadku członków spółdzielni i osób niebędących członkami spółdzielni. Do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości spółdzielni są obowiązani zarówno członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (art. 4 ust. 1 SpMieszkU), jak i osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali (art. 4 ust. 1<sup>1</sup> SpMieszkU). Obie grupy osób ponoszą ciężar partycypacji w wymienionych kosztach w częściach przypadających na ich lokale.

Z kolei właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni do partycypacji w kosztach ponoszonych przez spółdzielnię potrzebują specjalnej podstawy ustawowej nakładającej na nich ten obowiązek. Zgodnie więc z art. 4 ust. 4 zd. 2 SpMieszkU również oni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach spółdzielni związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości spółdzielni, ale jedynie tych, które stanowią mienie spółdzielni 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. Na tej podstawie obowiązują ich statut i wydane na podstawie statutu regulaminy, w których spółdzielnia przyjmuje zasady dotyczące rozdziału kosztów (wyr. SA w Warszawie z 4 stycznia 2017 r., VI ACa 1553/15, Legalis). Należy też podkreślić, że partycypacja przez właścicieli lokali w kosztach utrzymania tych nieruchomości nie jest uzależniona od faktycznego korzystania z gruntów, stanowiących nieruchomości wspólne, wystarczy bowiem sama możliwość korzystania z nich (wyr. SA w Warszawie z 4 stycznia 2017 r., VI ACa 1553/15, Legalis).

Do nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez właścicieli zalicza się: drogi osiedlowe, chodniki, miejsca parkingowe, tereny zielone, wejścia i wyjścia z osiedla, grunt pod infrastrukturą obsługującą całe osiedle, np. pod przepompownią ścieków. Także właściciele domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w ramach zamkniętego osiedla mieszkaniowego korzystać mogą z działek stanowiących drogi wewnętrzne, ciągów pieszych, terenów zielonych, ogólnodostępnych miejsc parkingowych, placów zabaw dla dzieci, działek przeznaczonych pod słup energetyczny, przepompowni ścieków, dojścia do przepompowni ścieków oraz pod stację transformatorową. Ponadto teren osiedla, na obszarze którego znajdują się segmenty jednorodzinne, może być ogrodzony i strzeżony przez ochronę zatrudnioną przez spółdzielnię. Wówczas koszty utrzymania porządku na terenie osiedla, w tym nieruchomości wykorzystywanych przez wszystkich mieszkańców, tj. ulic, placów, dziedzińców, parkingów, terenów zielonych itp., rozlicza spółdzielnia mieszkaniowa, a czynności porządkowe wykonywane są przez dozorców zatrudnionych przez spółdzielnię. Właściciele domów mają wówczas obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania tak opisanej infrastruktury koniecznej do zamieszkiwania na rzeczonym osiedlu (wyr. SA w Warszawie z 4.1.2017 r., VI ACa 1553/15, Legalis).

## IX

Zgodnie z art. 241<sup>26</sup> § 2 k.p., układ zakładowy nie może określać warunków wynagradzania pracowników zarządzających w imieniu pracodawcy zakładem pracy, w rozumieniu art. 128 § 2 pkt 2 k.p., oraz osób zarządzających zakładem pracy na innej podstawie niż stosunek pracy. Przez pojęcie pracowników zarządzających w imieniu pracodawcy zakładem pracy należy rozumieć pracowników kierujących jednoosobowo zakładem pracy i ich zastępców lub pracowników wchodzących w skład kolegiального organu zarządzającego zakładem pracy oraz głównych księgowych. Z uwagi na charakter przepisu, który pozbawia określoną grupę pracowników części uprawnień wynikających z prawa pracy, należy go interpretować ściśle. Judykatura daje wiele wskazówek dotyczących rozumienia pojęcia pracowników zarządzających w imieniu pracodawcy zakładem pracy. Sąd Najwyższy tłumaczy, iż podstawą do określenia czy dana osoba jest pracownikiem zarządzającym w imieniu pracodawcy zakładem pracy konieczne jest stwierdzenie występowania dwóch elementów: uprawnienia do dokonywania czynności w sprawach z zakresu prawa

pracy i pierwotny (wynikający z przepisów prawa, a nie z czynności prawnych uprawnionych podmiotów) charakter tego uprawnienia (wyr. SN z 3 kwietnia 2008 r., II PK 288/07, Legalis).

Zgodnie z prawem jest jednak odwołanie się przez strony umowy o pracę do postanowień układu zbiorowego pracy. Zdaniem SN, ustalenie warunków wynagradzania pracownika zarządzającego zakładem pracy w imieniu pracodawcy przez odesłanie do postanowień zakładowego układu zbiorowego pracy nie narusza art. 241<sup>26</sup> § 2 k.p. (wyr. SN: z 24 lipca 2009 r., I PK 49/09, OSNP 2011, Nr 5–6, poz. 78; z 11 kwietnia 2006 r., I PK 172/05, OSNP 2007, Nr 7–8, poz. 95).

## X

Zgodnie z art. 232 k.p.c., strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Przepis ten, określając reguły rozkładu ciężaru dowodu, stanowi niejako procesowy "odpowiednik" przepisu art. 6 k.c. Wyraża zasadę kontradyktoryjności, zgodnie z którą ciężar dowodu spoczywa na stronach postępowania cywilnego i to strony, a nie sąd, pozostają dysponentem toczącego się postępowania i one ponoszą odpowiedzialność za jego wynik (wyr. SN z 7 maja 2008 r., II PK 307/07, Legalis; wyr. SN z 7 października 1998 r., II UKN 244/98, OSNAPiUS 1999, Nr 20, poz. 662). Oznacza to, że to strona ma obowiązek wyraźnego powołania konkretnego środka dowodowego dla wykazania podnoszonych przez siebie twierdzeń, uzasadniających żądanie. Adresatem komentowanej normy są strony, a nie sąd, co oznacza, że to strony obowiązane są przedstawiać dowody, a sąd nie jest władny tego obowiązku wymuszać. Nie może również co do zasady zastępować stron w jego wypełnieniu (wyr. SN z 7 listopada 2007 r., II CSK 293/07, Legalis). Co więcej, poszukiwanie za stronę przez sąd z urzędu okoliczności przemawiających za jej stanowiskiem w istocie stanowi wyłączenie jej w obowiązkach procesowych, przez co sąd naraża się na uzasadniony zarzut nierównego traktowania stron procesu (wyr. SN z 12 marca 2010 r., II UK 286/09, Legalis).

W sprawach cywilnych rzeczą sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która wywodzi z tych faktów skutki prawne (art. 6 k.c.) (wyr. SN z 17 grudnia 1996 r., I CKU 45/96, Legalis).

Sąd zważył, iż § 112 ust. 7 Statutu, regulujący obowiązki nie spółdzielców, co do zasady powtarza regulację z art. 4 ust. 4 i art. 5 SpMieszkU, dodając jedynie do tych obowiązków pokrywanie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody. Ponoszenie kosztów opłat z tytułu centralnego ogrzewania i podgrzewania wody nie budzi wątpliwości i jest w istocie niesporne. Oznacza to, że w pierwszej kolejności należało ocenić zasadność powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały, bowiem tam, gdzie w grę wchodzi naruszenie ustawy lub Statutu, który powtarza normy bezwzględnie obowiązujące zawarte w ustawie, nie może być mowy o zasadności powództwa o uchylenie uchwały.

Zgodnie z przywołanym wyżej przepisem, który w ocenie strony powodowej ma być podstawą nieważności uchwały, do obowiązków nie spółdzielców należy uczestnictwo w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także 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. Należy zaznaczyć, iż jak to wskazano wyżej, do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, należą wydatki na administrację spółdzielni, w tym wynagrodzenia i świadczenia socjalne dla pracowników. Już choćby z tego powodu zarzut powodów dotyczący braku obowiązku po stronie nie spółdzielców ponoszenia kosztów wynagrodzenia członków Zarządu pozwanej, należy uznać za chybiony. Członkowie Ci z racji pełnionej funkcji zobligowani są nie tylko do reprezentowania spółdzielni w kontaktach z osobami trzecimi, ale też do administrowania i zarządzania mieniem Spółdzielni, które odbywa się w imieniu i na rzecz zarówno członków spółdzielni, jak też i nie spółdzielców. Co za tym idzie, te dwie grupy są zobowiązane również do ponoszenia kosztów

świadczeń socjalnych, w tym nagród jubileuszowych, należnych członkom Zarządu na podstawie zawartych z nimi umów o pracę.

Istotnie w niniejszej sprawie pozwana potwierdziła, że nie różnicuje wysokości opłat dla spółdzielców i nie spółdzielców. Jednakże przedwczesny i nieuprawniony jest wniosek powodów, że takie działanie odbywa się na szkodę nie spółdzielców i w efekcie oznacza wystąpienie nieprawidłowości w przyjętym sprawozdaniu. Powodowie nie zaferowali bowiem żadnych dowodów, które mogłyby potwierdzić, że nie spółdzielcy ponoszą również koszty utrzymania tego mienia spółdzielni, które nie jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach czy osiedlu. W toku procesu nie zostały się ich twierdzenia o tym, że w obrębie pozwanej Spółdzielni występują jakiegokolwiek osiedla. Zgodnie z art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.), osiedle jest jednostką pomocniczą gminy, która jest tworzona w drodze uchwały przez radę gminy po przeprowadzeniu konsultacji z mieszkańcami lub z ich inicjatywy. Powodowie zaniechali wykazania, by Gmina W. utworzyła jakiegokolwiek osiedla, co mogli uczynić choćby poprzez wskazanie stosownych uchwał, ale także, by domami położonymi na takich hipotetycznych osiedlach zarządzała pozwana Spółdzielnia

Zaniechano również oszacowania bądź złożenia wniosku o opinię biegłego, który mógłby odpowiedzieć na pytanie o koszty utrzymania takiego mienia, przypadające na mieszkańca określonego budynku. Nie wykazano nawet, że istnieje mienie, które nie jest przeznaczone do korzystania przez nie spółdzielców, a na utrzymanie którego wnoszą oni opłaty.

Z drugiej strony w aktach sprawy zgromadzono zarówno protokół lustracyjny, jak i opinię biegłego rewidenta, które mimo wskazania pewnych zaleceń, nie stwierdziły w pozwanej Spółdzielni takich uchybień, które mogłyby doprowadzić do zakwestionowania gospodarki finansowej pozwanej. Sąd uznał te dowody jako wiarygodne i to mimo niezwyfikowania ich przez biegłego, a to z tej przyczyny, że rzekome uchybienia, jakich powodowie dopatrzili się w pracy lustratorów i biegłego rewidenta, okazały się być głosłownymi twierdzeniami. W protokole lustracji pełnej działalności za okres 1 stycznia 2013 r. - 31 grudnia 2015 r., wskazano że pozwana nie sporządza planów rzeczowo-finansowych będących elementami planu gospodarczo-finansowego, a tym samym nie ustala dla poszczególnych nieruchomości indywidualnych stawek opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, nie różnicuje obciążeń kosztami działalności pozwanej członków i osób nie będących członkami, którzy są właścicielami lokali, lub którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, a rozbieżności wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości jest efektem stosowania jednej stawki eksploatacji dla poszczególnych nieruchomości i braku kalkulacji opłaty dla poszczególnych nieruchomości. Nie zakwalifikowano jednak tego rodzaju działania jako uchybień. Lustratorzy dostrzegli wprowadzenie rozbieżności między § 118 statutu pozwanej oraz pkt 3.10 Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a brzmieniem SpMieszkU i zalecili dostosowanie wewnątrzspółdzielczych regulacji do przepisów powszechnie obowiązujących, jednakże w ocenie Sądu uchybienie to nie wpływa na gospodarkę finansową pozwanej, jako że dotyczy jedynie procedury zawiadamiania o zmianie wysokości opłat.

Protokół z lustracji stwierdzał również wydatki z funduszu remontowego nie mieszczące się w definicji remontu. Lustratorzy zalecili weryfikację, czy wszystkie wydatki spełniają wymogi stawiane w §4 Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych pozwanej. Powodowie jednak nie zaferowali żadnych dowodów, które umożliwiłyby zweryfikowanie tej tezy, w szczególności nie przedłożyli Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych pozwanej. Z protokołu nie wynika również, do jakich wydatków lustratorzy mieli zastrzeżenia, ani jakiego roku one dotyczą, a te wątpliwości należy ocenić na niekorzyść właśnie strony powodowej.

Ponadto powodowie powołali się na uchwałę nr 6/2011 w sprawie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni. Statuuje ona zasadę partycypacji członków spółdzielni, niezależnie od osiadanego tytułu prawnego do lokalu, w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia spółdzielni w częściach przypadających na ich lokale. Uchwała ta nie traktuje jednak o osobach nie będących członkami Spółdzielni, co nie znaczy, że i oni nie są zobowiązani do ponoszenia określonych kosztów.



Sąd nie znalazł także podstaw do przyjęcia za niezasadne przekazania wypracowanego zysku na fundusz zasobowy. Istotnie, jest to ten rodzaj funduszu w spółdzielni, do którego nie spółdzielcy nie mają bezpośredniego dostępu, ale w niniejszej sprawie bezsprzecznie wykazano, że w minionych latach środki z niego zostały przekazane na fundusz remontowy, z którego finansowano między innymi termomodernizację budynków, a zatem pośrednio z funduszu zasobowego skorzystały obie grupy – spółdzielcy i nie spółdzielcy.

Nawet gdyby jednak przyjąć, że w niniejszej sprawie zasadne byłoby rozpatrzenie wniosku o uchylenie uchwały, to i w tym wypadku wskazać należy, że powodowie nie wykazali żadnej z ustawowych przesłanek, które umożliwiłyby uchylenie tejże uchwały. Strona powodowa nie wskazała na czym miałyby polegać naruszenie Statutu, w jaki sposób miałyby dojść do pokrzywdzenia członków Spółdzielni ani że podjęta uchwała godzi w interes pozwanej Spółdzielni. Skoro bowiem powodowie upatrywali podstaw swoich roszczeń w naruszeniu art. 4 SpMieszkU, do którego nie doszło, to tym samym nie mogło dojść do naruszenia § 112 Statutu, który jak już wskazano, powtarza treść regulacji ustawowej. Nie wykazano także sprzeczności działania pozwanej Spółdzielni ze Statutem, to jest w szczególności z przywołanymi przez powodów § 105 i § 107 ust. 1 aby do zasad rozrachunku gospodarczego należało prowadzenie odrębnej ewidencji (odrębnego wydzielenia kosztów i przychodów dla poszczególnych rozliczeń z członkami spółdzielni i właścicielami lokali niebędącymi członkami). Z przedstawionej przez powodów argumentacji nie wynika, też z jakim, przepisami powszechnie obowiązującymi jest sprzeczna gospodarka finansowa spółdzielni. Powodowie nie podali również w jaki sposób mieliby być pokrzywdzeni członkowie spółdzielni, w sytuacji gdy to nie spółdzielcy mieliby płacić zawyżone opłaty. Podobnie nie wykazano w jaki sposób przyjęcie kwestionowanej uchwały miałyby godzić w interes Spółdzielni, skoro zgodnie z jej treścią wypracowany zysk miał być przekazany na fundusz zasobowy, co tylko miało wzmocnić stabilność finansową pozwanej. Finalnie powodowie nie dowiedli również, że działanie pozwanej było w jakikolwiek sposób sprzeczne z dobrymi obyczajami.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

W pkt 2 wyroku Sąd na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 8 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 ze zm.) orzekł o kosztach i zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 377,00 zł na którą składają się kwota 360,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego wraz z kwotą 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

/-/ K. Szmytke