

Sygn. akt: I C 330/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 02 września 2014 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca:	SSO Katarzyna Banko
Protokolant:	Karolina Piкуła

po rozpoznaniu w dniu 19 sierpnia 2014 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa K. K.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.

o stwierdzenie nieważności uchwał

1. stwierdza nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. z dnia 07 czerwca 2013 roku numer (...);
2. stwierdza nieważność uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni (...) w G. z dnia 23 września 2013 roku numer (...);
3. zasądza od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. na rzecz powoda K. K. kwotę 400 (czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Katarzyna Banko

Sygn. akt I C 330/13

UZASADNIENIE

Powód K. K. domagał się stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) podjętej przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. w dniu 07 czerwca 2013r. na mocy, której członek Spółdzielni zobligowany jest do ponoszenia dodatkowych kosztów wyodrębnienia lokalu nieuwzględnionych przez prawodawcę w ustawie z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego stanowiska powód podał, że zaskarżona uchwała jest nieważna ze względu na sprzeczność z art. 12 i 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jednocześnie jest ona nieważna na podstawie przepisu art. 58 § 1 k.c., gdyż podjęto ją w celu obejścia ustawy, tj. w celu obejścia przepisów art. 12 i 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dokonując niedopuszczalnego prawem ograniczenia członkom spółdzielni wyodrębnienia lokalu pomimo spełnienia ustawowych przesłanek. Uchwała uzależnia przeniesienie prawa własności lokalu od zapłaty przez członków spółdzielni dodatkowych należności podczas gdy przepis ustawy takiego obowiązku nie przewiduje.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. wniosła o odrzucenie powództwa jako wniesionego po upływie terminu określonego w art. 42 § 6 Prawa spółdzielczego względnie o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podała, że na skutek wadliwych decyzji administracyjnych osiedle powstało w części na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym. Spółdzielnia zmuszona została do wykupienia na własność od F. J. części terenów za kwotę 4.162.070 zł, a następnie ujednolicenia stanu terenowo – prawnego poprzez zmianę prawa wieczystego użytkowania gruntu na własność za kwotę 2.660.275 zł. Wykup terenów od Gminy G. nastąpił na zasadach ustalonych umową, w tym spłata należności rozłożonej na raty zabezpieczona została hipoteką na gruntach pozostających we władaniu Spółdzielni. Zaskarżona uchwała uwzględnia szczególną sytuację Spółdzielni, w której wszyscy członkowie spłacić muszą koszty zakupu gruntu i poniesienia skutków finansowych scalenia gruntów po ich nabyciu od Gminy. Stanowi to realizację art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a partycypowanie w kosztach utrzymania mienia Spółdzielni nie jest sprzeczne z art. 17 cytowanej ustawy, bowiem nabycie własności gruntów zarówno od właściciela prywatnego, jak też od Gminy G. stanowi pokrycie kosztów budowy osiedla na tych gruntach. Chybionym jest zatem zarzut, iż zaskarżona uchwała jest niezgodna z prawem, gdyż została podjęta przez organ uprawniony przez Statut, za uchwałą głosowała większość uczestników WZCz i uchwała nie narusza zarówno ustawy, jak i statutu pozwanej.

W kolejnym pozwie powód K. K. wniósł o stwierdzenie nieważności ewentualnie nieistnienie uchwały nr (...) podjętej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. w dniu 25 września 2013r. w sprawie zmiany wysokości stawki eksploatacyjnej oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego żądania powód podał, że Rada Nadzorczą podjęła zaskarżoną uchwałę w konsekwencji dokonanego na majątku Spółdzielni zajęcia komorniczego w następstwie czego Zarząd pozwanej zaciągnął kredyt gotówkowy w celu pokrycia powstałej straty. Bezpośrednim powodem przeprowadzenia egzekucji komorniczej było uprzednie zawinione spóźnienie pozwanej w dokonaniu należnej zapłaty za nabyty do zasobów Spółdzielni grunt. Spółdzielnia winna była dokonać płatności do dnia 07 czerwca 2010r. tymczasem uregulowała należność w dwóch transzach, tj. 11 czerwca 2010r. i 24 listopada 2010r. Wobec powyższego poprzedni właściciel nieruchomości wystąpił w pierwszym rzędzie do pozwanej o zapłatę należnych odsetek, a wobec braku skuteczności tego działania na drogę postępowania sądowego. Wyrokiem z dnia 06 lutego 2013r. sygn. akt I c 247/12 Sąd Okręgowy zobowiązał Spółdzielnię do zapłaty dodatkowej należności (odsetek). Ostatecznie, po nadaniu wydanemu orzeczeniu klauzuli wykonalności, Komornik wyegzekwował należną kwotę zajmując rachunek bankowy Spółdzielni. Zaskarżona uchwała jest sprzeczna z art. 46 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze, gdyż została podjęta w przedmiocie nie mieszczącym się w uprawnieniach Rady Nadzorczej, gdyż do jej kompetencji nie należy podejmowanie uchwał o sposobie pokrywania strat spółdzielni. Ponadto zaskarżona uchwała jest sprzeczna z art. 1¹, art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jednocześnie uchwała narusza szereg regulacji statutowych Spółdzielni, w tym § 45, § 35 pkt d, § 29, § 10 ust. 3, § 24 ust. 1.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powyższego stanowiska pozwana podała, że przedmiotem zaskarżonej uchwały jest ustalenie nowej stawki eksploatacyjnej, a zatem w świetle art. 46 § 1 pkt 1 ustawy Prawo spółdzielcze uchwała została podjęta w przedmiocie mieszczącym się w zakresie działania Rady Nadzorczej jako organu uprawnionego do programowania zasad gospodarki Spółdzielni, w tym zwłaszcza ustalania wysokości opłat eksploatacyjnych. Z dokumentacji finansowo – księgowej Spółdzielni wynika, że od miesiąca lutego 2013r. obowiązywała stawka 2,20 zł/m⁽²⁾ powierzchni użytkowej, podczas gdy z kalkulacji stawki wynikało, że faktyczne potrzeby Spółdzielni sięgają kwoty 2,35 zł/m⁽²⁾. W roku 2014 przy jednoczesnym pokrywaniu w ratach kosztów związanych z zakupem gruntów stawka powinna wynosić 2,84 zł/m⁽²⁾. Przyjęta zatem stawka 2,70 zł/m⁽²⁾ nie tylko nie jest zawyżona ale ustalona została przez Radę Nadzorczą w interesie członków Spółdzielni by nie dopuścić do pogłębiania różnicy między przychodami a kosztami. Wysokość opłaty eksploatacyjnej wynika z kalkulacji, tj. przeliczenia poniesionych i przewidywanych kosztów na

obowiązującą u powódki jednostkę przeliczeniową – m⁽²⁾ powierzchni użytkowej, a także stawek obowiązujących dla danego medium lub usługi (ustalane przez podmioty zewnętrzne jak np. PWiK czy PEC) , natomiast wysokość opłaty miesięcznej za mieszkanie jest iloczynem stawek jednostkowych i powierzchni użytkowej lokalu. Tworzenie funduszu remontowego rządzi się tymi samymi prawami. Zgodnie z treścią uzasadnienia podwyższenia stawki eksploatacyjnej potrzeba podwyżki uzasadniona była między innymi pokrywaniem w ratach kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni:

- koniecznością wykupu gruntów od F. J. – do czego obligował pozwaną prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach (sygn.. akt I C 253/06),

- koniecznością zapłaty należności na rzecz Gminy G. z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów na prawo własności,

- koniecznością pokrywania świadczeń ubocznych, tj. odsetek związanych z wykonaniem wyroku wskazanego w pkt 1.

Zarządzeniem z dnia 21 maja 2014r. (k. 124) powyższe sprawy zostały połączone do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód K. K. jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.. Przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w G.. Pismem z dnia 28 grudnia 2009r. powód zwrócił się do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności na rzecz powoda. Pismem z dnia 25 października 2013r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. poinformowała powoda, że nie została dotychczas podjęta uchwała w trybie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdyż przedłużają się procedury terenowo – prawne we właściwych organach. (dowód: pismo powoda z dnia 28 grudnia 2009r. k.8, pismo pozwanej z dnia 25 października 2013r. k. 9, umowa nr (...) o przekształceniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z dnia 07 marca 2006r. k. 13 – 15)

Osiedle pozwanej Spółdzielni - na skutek wadliwych decyzji administracyjnych - powstało w części na gruntach stanowiących własność osób fizycznych. Spółdzielnia zmuszona została do wykupienia na własność od F. J. części terenów za kwotę 4.162.070 zł, a następnie ujednoczenia stanu terenowo – prawnego poprzez zmianę prawa wieczystego użytkowania gruntu na własność za kwotę 2.660.275 zł. Wykup terenów od Gminy G. nastąpił na zasadach ustalonych umową, w tym spłata należności rozłożonej na raty zabezpieczona została hipoteką na gruntach pozostających we władaniu Spółdzielni. Ujednoczenie statusu prawnego nieruchomości było niezbędne, gdyż w przeciwnym wypadku zarząd nie mógłby przystąpić do podejmowania uchwał w trybie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przez kilka bowiem budynków przebiegała granica pomiędzy działkami stanowiącymi wieczyste użytkowanie i własność, wobec czego nie byłoby możliwe określenie wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości. (dowód: uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach w sprawie I C 224/07, oświadczenie nabywcy w celu zawarcia umowy o przeniesienie własności nieruchomości rep. A nr (...) Kancelarii Notarialnej notariusza W. W. , wyrok częściowy Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 12 sierpnia 2008r. sygn. akt I C 253/06 wraz z uzasadnieniem decyzje administracyjne Prezydenta Miasta G. z dnia 26 stycznia 2011r., 23 lutego 2011r. k. 103 – 118)

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. w dniu 07 czerwca 2013r. podjęło uchwałę nr (...) następującej treści:

„WZCz w dniu 07 czerwca 2013r. działając na podstawie art.38 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze oraz § 35 pkt e, § 73 pkt 1b, § 74 pkt 1b Statutu Spółdzielni postanawia uchwalić do stosowania przedstawione przez Zarząd zasady płatności za udział w gruncie stanowiącym element nieruchomości wspólnej dla osób przenoszących na odrębną własność lokale, do których przysługują im spółdzielcze prawa do lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali celem pokrycia zobowiązania zabezpieczonego hipoteką na

rzecz Gminy G. ustanowioną w związku z przekształceniem prawa wieczystego użytkowania gruntu na prawo własności oraz spłaty zadłużenia wewnętrznego powstałego w związku z zapłatą na nabycie gruntu od F. J..”

Za przyjęciem uchwały oddano 33 głosy, przeciwko uchwale oddano 5 głosów, zaś głosów wstrzymujących się było 6.(dowód: protokół WZCz SM (...) z dnia 07 czerwca 2013r., protokół Komisji uchwał i wniosków WZCz SM (...) z dnia 07 czerwca 2013r., Protokół Komisji Skrutacyjno – Mandatowej WZCz (...) z dnia 07 czerwca 2013r. k. 64 – 68, zeznania świadka M. B. zapis audio – video k. 177, przesłuchanie stron zapis audio – video k. 216)

W dniu 25 września 2013r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. podjęła uchwałę nr (...) ustalając począwszy od dnia 1 stycznia 2014r. nową stawkę eksploatacyjną w wysokości 2,70 zł/m². W głosowaniu nad uchwałą uczestniczyło 9 członków (pełny skład). Uchwała przyjęta została 8 głosami „za” przy jednym głosie przeciwnym. (dowód: zawiadomienie z dnia 12 września 2013r. o posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 25 września 2013r., lista obecności na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 25 września 2013r., protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 25 września 2013r., uchwała nr (...) Rady Nadzorczej z dnia 25 września 2013r. k. 131 – 136)

Podwyżkę dotychczas obowiązującej stawki eksploatacyjnej o 0,50 zł/m² spowodowało:

- zwiększenie o 0,20 zł/m²p.u./miesiąc wynikające z faktu przyjęcia przez Radę Nadzorczą stawki 2,20 zł/m²p.u./miesiąc od 01 lutego 2013r., mimo iż kalkulacja stawki z tytułu ponoszonych kosztów eksploatacji zasobów pozwanej, spłaty wewnętrznej pożyczki z funduszu remontowego zaciągniętej na zapłatę gruntu od prywatnego właściciela oraz obciążenia rocznego z tytułu ratalnej spłaty przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności na ten czas wynosiła 2,35 zł/m²p.u./ miesiąc;

- spłata kredytu w rachunku bieżącym Spółdzielni do wysokości 300.000 zł, podwyższająca stawkę eksploatacyjną o 0,30 zł/m²p.u./ miesiąc. Konieczność zaciągnięcia kredytu na okres roku wymuszona została skutecznym zajęciem komorniczym dokonanym w dniu 10 września 2013r. z wniosku byłego prywatnego właściciela zakupionego gruntu. Polegało to na zajęciu z rachunków Spółdzielni kwoty 184.000 zł na podstawie wyroku Sadu Okręgowego w Gliwicach uznającego zasadność zapłaty odsetek naliczonych od zapłaty za grunt kwoty 4.162.070 zł w 2010r. w dwóch transzach. (dowód: uzasadnienie podwyższenia stawki eksploatacyjnej, odpis wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 06 lutego 2013r. sygn.. akt I C 247/12 wraz z uzasadnieniem k. 102 – 193, zeznania świadka M. B. zapis audio – videok. 177, przesłuchanie stron zapis audio – video k. 216)

Powyższe okoliczności faktyczne Sąd ustalił w oparciu o wskazane wyżej dowody, w szczególności dokumenty urzędowe, które w ocenie Sądu były w pełni wiarygodne oraz dokumenty prywatne, których prawdziwość nie budziła wątpliwości. Sąd dał wiarę zeznaniom świadka M. B., jednakże nie miały one decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż potwierdzały one jedynie okoliczności wynikające z dokumentów przedstawionych przez strony. Dowód z przesłuchania uzupełnił materiał dowodowy.

Sąd zważył, co następuje:

W ustalonym stanie faktycznym powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Przepis art. 42 § 2 i 3 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 1443) stanowi, że uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna, zaś 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. Jeśli uchwała jest sprzeczna z ustawą to w takim przypadku zastosowanie ma art. 189 k.p.c. i przewidziane tym przepisem powództwo o ustalenie nieważności uchwały. Powództwo o uchylenie uchwały może zostać wniesione w przypadkach określonych w art. 42 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze. Może zdarzyć się także sytuacja kumulacji podstaw obu rodzajów powództw, która polega jednoczesnej sprzeczności uchwały z ustawą i statutem. Dalej idącą wadą jest sprzeczność uchwały z prawem, a więc jej nieważność. Na gruncie art. 42 Prawa spółdzielczego należy przyjąć, że powództwo o uchylenie uchwały, przewidziane w § 3 tego przepisu, ma zastosowanie do tych wypadków sprzeczności

uchwały z postanowieniami statutu, które nie są jednocześnie sprzecznością uchwały z przepisami prawa. Jeżeli natomiast taka zbieżność zachodzi, zastosowanie ma powództwo o ustalenie nieważności uchwały, którego podstawą wniesienia jest art. 189 k.p.c. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 07 stycznia 2009r. I Aca 681/2008).

Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia (art. 42 § 6 Pr. spół.). Powyższy przepis wprowadza także drugi termin do zaskarżenia uchwały - w przypadku gdy walne zgromadzenie zostało wadliwie zwołane i w związku z tym w jego obradach nie uczestniczył dany członek, ma on prawo do wystąpienia z powództwem w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia. Sześciotygodniowy termin może rozpocząć swój bieg od dnia zawiadomienia członka o uchwale w sposób wskazany w statucie. Sytuacja taka będzie mieć miejsce, jeśli ustawa lub statut wymagają dokonania zawiadomienia członków o podjętej uchwale. Przekroczenie sześciotygodniowego terminu może nie być uwzględnione przez sąd, jeżeli utrzymanie uchwały walnego zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.

W przypadku powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały jako niezgodnej z ustawą art. 42 § 2 Prawa spółdzielczego przewiduje ogólną sankcję nieważności uchwały ze skutkiem *ex tunc*. Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały oparte na art. 42 ust. 2 ustawy Prawo spółdzielcze w związku z art.189 k.p.c. nie wymaga zachowania terminu, o którym stanowi przepis art. 42 §3 ustawy Prawo spółdzielcze, zatem powództwo z dnia 25 listopada 2013r. o stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) podjętej przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. w dniu 07 czerwca 2013r. nie mogło zostać oddalone (odrzuczone jak wносиła pozwana) z powodu uchybienia powyższemu terminowi.

Uchwała nr (...) WZCz z dnia 25 listopada 2013r. nakłada na członków Spółdzielni dodatkowe zobowiązania finansowe, od których spełnienia uzależnione będzie ustanowienie odrębnej własności lokali.

Przepis art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 1222 – dalej u.s.m.) stanowi, że na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1.

W myśl natomiast art. 4 ust. 1 u.s.m. 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.

Zgodnie z treścią art. 17¹⁴ ust. 1 powołanej wyżej ustawy na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1.

Z przytoczonych przepisów wynika, że spółdzielnia mieszkaniowa nie może odmówić członkowi spółdzielni ustanowienia w drodze umowy odrębnej własności lokalu, jeżeli spełnił on warunki przewidziane w art. 17¹⁴ ust. 1 lub 12 ust.1 u.s.m. Podstawy do odmowy dokonania tej czynności nie może stanowić zwłaszcza zadłużenie z tytułu innych opłat niż określone w art. 17¹⁴ ust. 1 pkt 2 lub art. 12 ust. 1 pkt 2 u.s.m. , ponieważ ustawodawca uznał, że jedynie niespłacenie przez członka spółdzielni zadłużenia z tytułu - w rozumieniu art. 4 ust. 1 u.s.m. - opłat pobieranych w celu pokrycia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni uzasadnia odmowę zawarcia przewidzianej w art. 17¹⁴ ust. 1 lub art. 12 ust. 1 u.s.m. umowy przeniesienia własności lokalu. Powyższe przepisy nie przewidują obowiązku uiszczania dodatkowych opłat przy wyodrębnianiu lokalu (tj. za udział w gruncie stanowiącym element nieruchomości wspólnej dla osób przenoszących na odrębną własność lokale).

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. na mocy orzeczenia Sądu Okręgowego w Gliwicach została zobowiązana do wykupienia na własność od F. J. części terenów, na których zlokalizowane jest jej osiedle za kwotę 4.162.070 zł, a następnie ujednoczenia stanu terenowo – prawnego poprzez zmianę prawa wieczystego użytkowania gruntu na własność za kwotę 2.660.275 zł. Wykup terenów od Gminy G. nastąpił na zasadach ustalonych umową, w tym spłata należności rozłożonej na raty zabezpieczona została hipoteką na gruntach pozostających we władaniu Spółdzielni.

Unormowanie art. 35 ust. 1–3 u. s. m. gwarantuje spółdzielni mieszkaniowej roszczenie, które skonsumowane w drodze umowy notarialnej uzgodnionej z właścicielem gruntu albo w trybie procesu sądowego (opartego na tym przepisie oraz art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.) przeniesie na nią własność lub wieczyste użytkowanie zabudowywanych działek budowlanych wraz z prawem własności budynków lub urządzeń. Stanowi dopełnienie – w formie całościowej regulacji, nieograniczonej w czasie i wobec różnych właścicieli gruntu – art. 207 § 1 i art. 208 § 2 u.g.n. W stosunku do regulacji art. 231 k.c. nie wymaga ani dobrej wiary, ani samoistności posiadania.

Przeniesienie własności gruntu (odpłatne) następuje wraz z nieodpłatnym przeniesieniem na rzecz spółdzielni mieszkaniowej budynków i innych urządzeń przez nią wzniesionych. Jeżeli właścicielem gruntu jest jednostka samorządu terytorialnego lub Skarb Państwa albo inna osoba – w warunkach, o których mowa w art. 35 ust. 1² ustawy – zamiast przeniesienia własności działek mogą one być oddane spółdzielni mieszkaniowej w użytkowanie wieczyste. To spółdzielnia decyduje o tym, jaki tytuł chce uzyskać. Spółdzielnia jest zwolniona z obowiązku wniesienia pierwszej opłaty, jeżeli wnioski do Skarbu Państwa lub gminy w tym zakresie pochodzą sprzed 1 stycznia 1997 r. (por. art. 208 ust. 3 i 4 u.g.n.). Wnioski składane obecnie nie korzystają z tych preferencji. Jednakże art. 35 ust. 3 w brzmieniu nadanym nowelą grudniową z 2002r. upoważnił Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego do udzielania bonifikat na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z brzmieniem art. 68 ust. 1 pkt 9 u.g.n., wprowadzonym przez art. 7 noweli grudniowej z 2002r., właściwy organ może udzielić za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku bonifikaty spółdzielniom w związku z ustanowieniem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem na członków spółdzielni własności lokali lub domów jednorodzinnych.

Przepis art. 36 u.s.m. stanowi, że ustanowienie odrębnej własności lokali położonych w budynkach usytuowanych na gruntach, o których mowa w art. 35 ust. 1, może nastąpić po nabyciu przez spółdzielnię mieszkaniową własności lub prawa użytkowania wieczystego działek budowlanych, na których wybudowano te budynki.

W świetle powyższego przepisu Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. musiała ujednoczyć stan prawny gruntów co z kolei wiązało się z koniecznością zapłaty ceny F. J. oraz uregulowaniem należności na rzecz Gminy G. w związku z przekształceniem wieczystego użytkowania w prawo własności. Jak się wydaje powyższe należności powinny odpowiednio zwiększać wkłady mieszkaniowe lub budowlane członków, którym przysługują prawa do lokali znajdujących się w budynkach położonych na działkach nabywanych przez spółdzielnie. W tym celu spółdzielnia powinna zawrzeć z członkami odpowiednią umowę przewidującą uzupełnienie wkładów budowlanych lub mieszkaniowych albo umowę zobowiązującą członków do zwrotu spółdzielni odpowiednich części kwoty wynagrodzenia za grunt uiszczony przez spółdzielnię. Nie wydaje się natomiast właściwe żądanie spółdzielni, by

koszty nabycia gruntu pokrywali wyłącznie członkowie lub inne osoby zainteresowane nabycie własności lokalu. (por. Spółdzielnie Mieszkaniowe – komentarz Ewy Bończak – Kucharczyk WoltersKluwer Polska 2013)

Uchwałę nr (...) WZCz z dnia 25 września 2013r. uznać należy za niezgodną z przepisami art. 12 ust. 1 i art. 17⁽¹⁴⁾ ust. 1 u.s.m. a w konsekwencji za nieważną, gdyż ogranicza ona członkom spółdzielni możliwość wyodrębnienia swojego lokalu poprzez nałożenie dodatkowych zobowiązań finansowych nie wymienionych we wskazanych wyżej przepisach. Nawet, gdyby przyjąć, że pozwana zaciągnęła kredyt na spłatę F. J. i spłatę Gminy G. oraz, że kredyt ten nie został spłacony, to jednak przepisy art. 12 i 17⁽¹⁴⁾ u.s.m. (w szczególności ust. 1 tych artykułów) nie zezwalają na przyjęcie, że spółdzielnia może (nawet przy odpowiednich przepisach statutowych) określić w uchwale zadłużenia z tego tytułu. Artykuły 12 ust. 1 i 17⁽¹⁴⁾ ustawy uzależniają bowiem zawarcie umowy o przeniesienie własności lokalu od spłaty przypadającej na lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego. Pojęcie „zadłużenia kredytowego” nie dotyczy zadłużeń kredytowych spółdzielni z jakichkolwiek tytułów lecz tylko tych, które stanowią część kosztów budowy lokalu. W przepisie tym mowa bowiem „w szczególności” o odpowiedniej części zadłużenia kredytowego z tego tytułu. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 3 grudnia 2008r. I ACa 535/2008 LexPolonica nr 2063219)

Reasumując skoro w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 12 ust. , art. 17¹⁴ ust. 1) określono przesłanki, przy spełnieniu których powstaje uprawnienie do domagania się przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu w prawo własności, to w drodze umowy lub uchwały uprawnienia tego nie można ograniczyć przez nałożenie na członka spółdzielni dodatkowych obowiązków i uzależnienie realizacji uprawnienia przysługującego na mocy ustawy od ich wykonania. Zatem zaskarżona uchwała jako niezgodna z powołanymi przepisami jest w świetle z art. 42 ust. 2 ustawy Prawo spółdzielcze nieważna, co Sąd stwierdził w pkt 1 sentencji orzeczenia.

Powód K. K. wystąpił do pozwanej Spółdzielni w dniu 28 grudnia 2009r. z wnioskiem o zawarcie umowy wyodrębnienia lokalu i przeniesienia własności lokalu co do, którego obecnie przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zatem w świetle art. 189k.p.c. ma on interes prawny w zaskarżeniu uchwały WZCz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. z dnia 07 czerwca 2013r. nr (...), gdyż zaskarżona uchwała ogranicza członkom Spółdzielni - w tym powodowi- możliwość wyodrębnienia swego lokalu, z uwagi na konieczność zapłaty dodatkowych kosztów.

Odnosząc się zaś do powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) podjętej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w dniu 25 września 2013r. w sprawie zmiany wysokości stawki eksploatacyjnej w pierwszej kolejności rozważyć należało czy członek spółdzielni, mimo nie wyczerpania trybu wewnątrzspółdzielczego ma prawo domagać się ustalenia nieważności (lub nieistnienia) takiej uchwały.

W obowiązującym od 22 lipca 2005r. brzmieniu art. 42 Prawa spółdzielczego, stwierdzenie nieważności, o którym mowa w § 2 tego przepisu, następuje w ramach powództwa o ustalenie nieważności uchwały (art. 189 k.p.c. w zw. z art. 42 ust. 2 prawa spółdzielczego) – (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 14 lipca 2006 r. II CSK 71/2006 OSP 2007/10 poz. 118). W przypadku zaś, gdy przepis szczególny nie zawiera odesłania do art. 42 Prawa spółdzielczego, stwierdzenie nieważności czynności (uchwał) innych organów spółdzielni - zarządu, rady nadzorczej, następuje w trybie art. 58 k.c. i art. 189 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 18 marca 2010 r. V CSK 260/2009 OSNC 2010/D poz. 106, odpowiednio - uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 18 września 2013 r. III CZP 13/2013 Izba Cywilna Biuletyn Sądu Najwyższego 2013/10). Zatem uznać należy, że powództwo oparte na przepisach art. 58 k.c. i art. 189 k.p.c., mimo nie wyczerpania trybu wewnątrzspółdzielczego jest dopuszczalne.

Jak wynika z uzasadnienia podwyższenia stawki eksploatacyjnej zaskarżona uchwała została podjęta, gdyż w konsekwencji dokonanego na majątku Spółdzielni zajęcia komorniczego Zarząd Spółdzielni zaciągnął kredyt gotówkowy w celu pokrycia powstałej w Spółdzielni straty.

Pozwana winna była dokonać zapłaty ceny za grunt nabyty od F. J. do dnia 07 czerwca 2010r. tymczasem należność z tego tytułu uregulowała w dwóch ratach, tj. dnia 11 czerwca 2010r. i 24 listopada 2010r. W związku z powyższym dotychczasowy właściciel wystąpił w pierwszym rzędzie do pozwanej o zapłatę należnych odsetek, a wobec braku skuteczności tego działania na drogę postępowania sądowego. Wyrokiem z dnia 06 lutego 2013r. sygn. akt I C 247/12 Sąd Okręgowy w Gliwicach zobowiązał Spółdzielnię do zapłaty dodatkowej należności (odsetek), która następnie została wyegzekwowana przez komornika.

Przepis art. 46 Prawo spółdzielcze zawiera katalog zadań należących do właściwości rady nadzorczej (§ 1). Nie jest to katalog zamknięty. Zakres działania rady może być poszerzony lub zawężony, w zależności od postanowień statutu. Rozszerzenie zakresu kompetencji następuje najczęściej kosztem zadań zarządu. Zawężając zadania należące do właściwości rady nadzorczej, postanowienia statutu przekazują je walnemu zgromadzeniu. Zakres działania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. został określony w § 45 Statutu, który to przepis stanowi powtórzenie art. 46 Prawa spółdzielczego.

Rada nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w granicach swego działania. Przekroczenie tego zakresu oznacza naruszenie prawa, a uchwała podjęta niezgodnie z ustawą jest bezwzględnie nieważna (art. 58 § 1 k.c.).

Zaskarżona uchwała dotyczy podwyższenia stawki eksploatacyjnej, której ustalenie co do zasady należy do kompetencji rad nadzorczych jako organy uprawnionego do programowania zasad gospodarki spółdzielni, jednakże uzasadnienia podwyższenia opłaty wynika, że została podjęta w konsekwencji dokonanego na majątku Spółdzielni zajęcia komorniczego na pokrycie, którego Zarząd Spółdzielni zaciągnął kredyt gotówkowy, a ponadto została podjęta na pokrycie wewnętrznej pożyczki z funduszu remontowego zaciągniętej na zapłatę ceny za nabycie prawa własności gruntu nabytego od F. J. oraz zapłatę należności za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności. Tymczasem przepis z art. 38 § 1 pkt 4 Prawa spółdzielczego stanowi, że do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat. Rada Nadzorcza spółdzielni jest jedynie organem kontrolnym i nadzorującym (art. 44 i art. 46 Prawa spółdzielczego), a uprawnienia o charakterze stanowiącym, tzn. do podejmowania tzw. uchwał normatywnych mogą jej przysługiwać wyłącznie w wypadkach określonych w ustawie. O ile Rada Nadzorcza pozwanej Spółdzielni była upoważniona do podjęcia zaskarżonej uchwały z uwagi na przedmiot uregulowany uchwałą (ustalenie stawki eksploatacyjnej), który mieścił się w granicach kompetencji przyznanych radzie w ustawie i statucie to jednak wskazać jednak należy, że zaskarżona uchwała została podjęta również z innych przyczyn finansowych aniżeli wzrost kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni. Biorąc więc pod uwagę przyczyny podjęcia zaskarżonej uchwały i niektóre cele, na które miałyby być przeznaczone podwyższone opłaty eksploatacyjne uznać należy ją za niezgodną art. 4 u.s.m

Przed zmianą dokonaną z dniem 31 lipca 2007r. ustawą z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. 2007 r. Nr 125 poz. 873), art. 4 u.s.m., w ustępach 1, 1¹, 2, wskazywał, że członkowie spółdzielni (i inne wymienione tam osoby) uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a nadto w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów, co odpowiadało należnościom z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a nadto obejmowało wszelkie wydatki związane z utrzymaniem i funkcjonowaniem organów spółdzielni i jej aparatu administracyjnego oraz zobowiązania wobec osób trzecich z tytułu zawartych umów lub wyrządzonych szkód. Do dnia 31 lipca 2007 r. długi spółdzielni były zatem uwzględniane w opłatach eksploatacyjnych i była to regulacja analogiczna do ujętej w nieobowiązującym już art. 208 § 1 Prawa spółdzielczego.

Na skutek zmiany dokonanej wyżej powołaną ustawą, zakres obowiązków członka uległ zmianie. Członek zobowiązany jest pokrywać część kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją jego nieruchomości, jaka pozostaje w proporcji

do jego lokalu i ma uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Na skutek tej zmiany członkowie Spółdzielni nie są obecnie zobowiązani do uczestnictwa w jej zobowiązaniach z innych tytułów. W skład kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wchodzi koszty usług dostarczanych do nieruchomości, koszty bieżącej konserwacji, napraw i remontów, koszty utrzymania i konserwacji urządzeń technicznych położonych na nieruchomości, koszty zieleni i urządzeń tzw. małej architektury, koszty związane z opłatami za użytkowanie wieczyste gruntów. Artykuł 4 ust. 2 oraz art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych umożliwia pobieranie od członków spółdzielni, którzy są właścicielami lokali dodatkowo obowiązek wnoszenia opłat na fundusz remontowy spółdzielni mieszkaniowej.

Od chwili nowelizacji z dnia 14 czerwca 2007r. obowiązki członka nie obejmują już uczestniczenia w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów. Wraz ze zmianą stanu prawnego zobowiązania takie są pokrywane na zasadach ogólnych. Jeśli zatem spółdzielnia zaciągnie zobowiązania albo poniesie koszty, którymi nie będzie mogła obciążyć członków, to zobowiązania te powinny być pokryte wyłącznie z dochodów uzyskanych przez spółdzielnię z prowadzonej przez nią działalności albo z innych środków własnych spółdzielni. Przyjmuje się w związku z tym, że art. 4 u.s.m. w obecnym brzmieniu nie wyłącza już działania art. 19 § 2 Prawa spółdzielczego, co oznacza, że obecnie członkowie uczestniczą w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów. (por. wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 9 maja 2012 r. V CSK 234/2011 LexPolonica nr 4940548)

Po zmianie przepisów art. 4 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych brak jest podstaw do obciążania członków spółdzielni mieszkaniowych zobowiązaniami wobec osób trzecich, u których przez zmianą tych przepisów ujmowano także zobowiązanie także z wyroków i orzeczeń sądowych.

Podjęta więc przez Radę Nadzorczą pozwanej uchwała nr (...) z dnia 25 września 2013r. jest uchwałą sprzeczną z powołanymi wyżej przepisami, zatem na mocy art. 58 § 1 k.c. powód mógł wystąpić o stwierdzenie jej nieważności.

Mając powyższe ustalenia i rozważania na względzie na podstawie powołanych wyżej przepisów orzeczono jak w sentencji orzeczenia.

Na zasadzie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. Sąd zasądził od pozwanej jako strony przegrywającej proces na rzecz powoda kwotę 400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na które składają się opłat sądowego od pozwów.

Gliwice, 13 października 2014r. SSO Katarzyna Banko

!KOMENTARZ DODANY!