

Sygn. akt I ACa 907/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Mirosława Gołuńska
Sędziowie:	SA Wiesława Kaźmierska SA Dariusz Rystał (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa B. K.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 17 października 2013 r., sygn. akt I C 932/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. uchyła uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. nr (...) z dnia 27 czerwca 2013 roku,

2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 397 (trzysta dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem kosztów procesu;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 335 (trzysta trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Dariusz Rystał Mirosława Gołuńska Wiesława Kaźmierska

I ACa 907/13

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 7 sierpnia 2013 r. B. K. wniósł przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. o uchylenie uchwały nr (...) Walnego Zgromadzenia członków pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej podjętej w dniu 27 czerwca 2013 r.

Pozwana ustosunkowując się do żądań pozwu wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z 17 października 2013 roku oddalił powództwo i orzekł o kosztach.

Sąd ten ustalił, że w dniu 27 czerwca 2013 r. odbyło się Walne Zgromadzenie członków pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej, podczas którego głosowano nad uchwałą nr (...) w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2012 r. Zgromadzenie podjęło decyzję o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej za 2012 r. na fundusz remontowy Spółdzielni.

Za podjęciem niniejszej uchwały głosowały 32 osoby, przeciwko uchwale oddano 21 głosów.

Nadwyżka bilansowa za 2012 r. wynikała z rozliczenia nieruchomości wchodzących do zasobu pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej. Rozliczenie nieruchomości położonej przy ul. (...) za 2012 r. wykazało nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 13.913,64 zł. Rozliczenie nieruchomości przy ul. (...) za 2012 r. wykazało nadwyżkę w kwocie 102.494,90 zł. Natomiast rozliczenie garaży wykazało nadwyżkę w kwocie 4.372,96 zł. Łączna nadwyżka bilansowa uzyskana w 2012 r. wyniosła 120.781,50 zł.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W uzasadnieniu wskazał, że kwestią wymagającą rozstrzygnięcia było ustalenie, czy zaskarżona uchwała nr (...) z dnia 27 czerwca 2013 r. jest niezgodna z przepisami prawa.

Zaznaczył, iż spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek prowadzenia odrębnych dla poszczególnych nieruchomości ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego w ramach jednego funduszu remontowego, albo może utworzyć odrębne fundusze remontowe dla poszczególnych nieruchomości, z możliwością wydzielenia funduszu remontowego ogólnego, zasilanego w całości lub części, stosownie do art. 5 ust. 2 u.s.m. i regulacji statutowych, wpływami z nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej spółdzielni.

Powyższe oznacza, w myśl ogólnego przepisu art. 78 § 2 prawa spółdzielczego, że spółdzielnia ma swobodę - jako zarządca zasobów własnych i swoich członków (oraz osób niebędących członkami), stosownie do art. 1 ust. 3 i art. 27 ust. 2 u.s.m. - w organizacyjnym (statutowym) i funkcjonalnym ukształtowaniu (wprowadzeniem zasad poboru i przeznaczenia) funduszu remontowego lub funduszy remontowych, z uwzględnieniem przede wszystkim dobrych obyczajów (art. 42 § 3 pr. spółdz.), w tym przypadku - zasady prawidłowego zarządzania.

W przypadku pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej z treści § 54¹ Statutu wynika, że prowadzi ona odrębne dla poszczególnych nieruchomości ewidencje wpływów i wydatków funduszu remontowego w ramach jednego funduszu remontowego.

Powyższe potwierdza zdaniem sądu I instancji, że zaskarżona uchwała została podjęta zgodnie z obowiązującymi przepisami. Okoliczności przedmiotowej sprawy oraz zapisy statutowe wyraźnie wskazują, że pozwana spełnia swój obowiązek w ten sposób, że prowadzi odrębne dla poszczególnych nieruchomości ewidencje wpływów i wydatków funduszu remontowego w ramach jednego funduszu remontowego.

Podkreślił, iż ustawodawca zaniechał jednoznacznego, normatywnego uregulowania kwestii rozliczania (wydatkowania) środków tego funduszu (tych funduszy). Niniejszą kwestię pozostawiono do swobodnego uznania spółdzielni.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, iż system rozdzielenia funduszu działa na przyszłość, a mechanizm w postaci wsparcia funduszu wspólnego, który pozostaje i jest na bieżąco zasilany stałym wsparciem, pozwala na

podejmowanie wyważonych i sprawiedliwych decyzji, zgodnych z zasadami prawidłowego zarządu, z możliwą korektą sądową rażąco sprzecznych decyzji w tym przedmiocie.

Podkreślił też, iż przekazanie nadwyżki na fundusz remontowy nie przesądza o tym, czy i w jakiej wysokości środki te będą wykorzystywane na potrzeby poszczególnych nieruchomości, nie można więc w żaden sposób uznać, że uchwała ta godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka. Dopiero rozdysponowanie tych środków w przyszłości może spowodować, że dyspozycja ta będzie kwestionowana. Zebrany w sprawie materiał dowodowy w szczególności zeznania świadka B. R. - księgowej wynika, że każda nieruchomość ma inną stawkę na fundusz remontowy, wynika to z innych potrzeb na wydatki, inną wysokością wpływów, dlatego podział nadwyżki bilansowej nastąpi proporcjonalnie jak 17 000zł do 100 000zł.

Dodał też, że nie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostaje fakt, iż za podjęciem zaskarżonej uchwały nr (...) głosowała większość członków pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Na zakończenie podkreślił, że zaskarżona uchwała(...) jest zgodna z przepisami prawa i nie zasługuje na uchylenie.

W niniejszej sprawie powód przegrał proces, dlatego zgodnie ogólną regułą odpowiedzialności za wynik procesu – stosownie do treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł o kosztach.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości, zarzucając mu naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku, tj. art. 233 § 1 kpc, poprzez wadliwą ocenę zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności zeznań świadka B. R., przejawiającej się w bezkrytycznym przyjęciu, że:

- w pozwanej spółdzielni funkcjonuje jeden (ogólny) fundusz remontowy,
- dopiero dalsze rozdysponowanie nadwyżki bilansowej (na fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości) spowodować może naruszenie obowiązujących przepisów i postanowień statutu spółdzielni,

2. naruszenie prawa materialnego:

-art. 38 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, poprzez jego niezastosowanie, a co za tym idzie - usankcjonowanie możliwości dokonania wtórnego podziału nadwyżki bilansowej (czy to w ramach uchwały innego organu spółdzielni, czy też technicznego „rozksięgowania” wypracowanej nadwyżki na fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości zarządzanych przez pozwaną),

-art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, poprzez jego niezastosowanie i usankcjonowanie wykazywania w ogólnej kwocie nadwyżki bilansowej również nadwyżki bilansowej wypracowanej przez wielostanowiskowy garaż podziemny przy ul. (...), co związane jest z nierozpoznanie przez Sąd Okręgowy istoty przedmiotowej sprawy.

Mając na uwadze powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie uchwały nr (...) Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S., podjętej w dniu 27 czerwca 2013 r., ewentualnie uchylenie zaskarżonego orzeczenia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazał, że jak wynika z zeznań świadka B. R., w pozwanej spółdzielni nie ma funduszu remontowego ogólnego, który funkcjonowałby jako fundusz osobny, de facto niezależny od funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości, zarządzanych przez pozwaną spółdzielnię mieszkaniową.

Fundusz ten jest zatem tylko i wyłącznie sumą funduszy na remonty poszczególnych nieruchomości, gdyż ustawodawca narzucił konieczność ich ewidencjonowania dla każdej nieruchomości indywidualnie (odrębnie). Pozwana spółdzielnia prowadzi więc odrębne dla poszczególnych nieruchomości ewidencje wpływów i wydatków

Zaskarżona uchwała powinna zawierać więc dane o podziale środków z nadwyżki bilansowej za 2012 r. na fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości zarządzanych przez pozwaną spółdzielnię mieszkaniową, a co za tym idzie - dyspozycja takiej uchwały powinna mieć odzwierciedlenie w ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości. Bezsparnie uchwała nr (...) Walnego Zgromadzenia członków pozwanej spółdzielni takiej dyspozycji nie zawiera.

Dodał, że z zeznań B. R. wynika także, iż z jej punktu widzenia taka właśnie treść uchwały byłaby najwłaściwsza, że ona - jako księgowia pozwanej spółdzielni - podzieliłaby tę nadwyżkę zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie zasadami, lecz nie jest pewna, czy nie miałyby z tego tytułu problemów ze strony rady nadzorczej pozwanej spółdzielni.

Sąd Okręgowy, na podstawie zeznań B. R. przyjął, że przekazanie nadwyżki na fundusz remontowy nie przesądza o tym, czy i w jakiej wysokości środki te będą wykorzystane na potrzeby poszczególnych nieruchomości, nie można więc w żaden sposób uznać, że uchwała ta godzi w interesy spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka.

Powyższa konstatacja Sądu jest jednak wadliwa, albowiem dopuszcza dokonanie wtórnego, ponownego podziału nadwyżki bilansowej (czy to w ramach uchwały innego organu spółdzielni, czy też technicznego „rozksięgowania” wypracowanej nadwyżki na fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości zarządzanych przez pozwaną).

Z punktu widzenia statutu pozwanej spółdzielni, jak i przepisów powszechnie obowiązujących, sytuacja taka nie jest dopuszczalna, ponieważ to do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należy podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat

Dodał też, że fizyczne „rozksięgowanie” nadwyżki bilansowej przez chociażby księgowość spółdzielni na poszczególne nieruchomości jest niedopuszczalne z punktu widzenia powszechnie obowiązującego prawa i treści statutu pozwanej spółdzielni.

Powód podkreślił, że choć w przypadku, gdy rozdysponowanie środków w przyszłości nastąpi na podstawie decyzji (uchwały) innego niż walne zgromadzenie organu, możliwe będzie kwestionowanie przez członków pozwanej tej decyzji na drodze sądowej, to w sytuacji, gdy rozdysponowanie nastąpi na podstawie czynności technicznej rozksięgowania nadwyżki na poszczególne nieruchomości (dokonanej przez księgową z własnej inicjatywy albo na polecenie innego organu), zaś rozksięgowanie to okaże się nieprawidłowe (tj. z pokrzywdzeniem którejś z nieruchomości zarządzanych przez pozwaną spółdzielnię), to wówczas członkowie spółdzielni mieszkaniowej pozbawieni będą możliwości zaskarżenia tej czynności.

W tym stanie rzeczy ważne jest, aby uchwały podejmowane w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej w sposób precyzyjny określały, jakie kwoty zasilą fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości zarządzanych przez pozwaną spółdzielnię. Pozwoli to wszystkim jej członkom na dokładne rozeznanie, jaki jest stan danego funduszu oraz z czego stan ten wynika.

Niezależnie od powyższego, rozwijając kolejne zarzuty apelacji, wskazał, że Sąd Okręgowy nie odniósł się w ogóle do argumentacji powoda, związanej z wykazywaniem w kwocie łącznej nadwyżki bilansowej także kwoty 4 372,96 zł, dotyczącej wielostanowiskowego garażu podziemnego - stanowiącego jedną z dwóch nieruchomości przy ul. (...).

Podniósł, że nadwyżka ta w bilansie wykazywana jest wraz z innymi nadwyżkami (łącznie stanowią one wynik), ale nie powinna być włączona do kwoty, którą walne zgromadzenie może dysponować (np. przeznaczać ją na fundusz remontowy innej nieruchomości). Nadwyżka ta bowiem jest nadwyżką powstałą z przychodów z tytułu opłat uiszczanych przez członków spółdzielni, których prawa związane są z wielostanowiskowym garażem, nad kosztami utrzymania i eksploatacji tej nieruchomości. Zgodnie zaś z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 22 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Usankcjonowanie przez Sąd wykazywania w kwocie łącznej nadwyżki bilansowej kwoty 4 372,96 zł, „wypracowanej” przez wielostanowiskowy garaż przy ul. (...), a pochodzącej z tytułu nadwyżki przychodów nad opłatami prowadzi do sytuacji, w której członkowie spółdzielni płacący czynsz za ten garaż, finansują np. remonty innej nieruchomości, a przeznaczenie tej kwoty na fundusz remontowy powoduje pokrzywdzenie powoda, któremu przysługuje miejsce postojowe w garażu.

Skarżący podkreślił, że ustawodawca nie przewidział możliwości przeznaczenia tej nadwyżki na inny cel (art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), tymczasem Sąd Okręgowy, mimo postawionych przez skarżącego w tym zakresie zarzutów i przedstawionych na piśmie wywodów, nie odniósł się w najmniejszej mierze do tej sprawy, nie wiadomo zatem, czy uznał, że argumentacja powoda jest w tym zakresie chybiona, czy też kwestii tej nie rozważył w postępowaniu w ogóle.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie w całości i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje

Apelacja wniesiona przez powoda skutkowałą koniecznością zmiany zaskarżonego orzeczenia i uwzględnieniem żądania pozwu, w choć w zdecydowanej większości Sąd Apelacyjny nie podzielił argumentacji skarżącego.

W pierwszym rzędzie należy podnieść, że niestety Sąd Okręgowy sporządzając swoje uzasadnienie nie uczynił zadość wszystkim wymogom art. 328 § 2. kpc.

Przede wszystkim uwadze sądu umknęło to, że żądanie pozwu dotyczyło uchylenia uchwały nr (...) Walnego Zgromadzenia członków pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej podjętej w dniu 27 czerwca 2013 r.

Mimo tego Sąd Okręgowy wskazał, że kwestią wymagającą rozstrzygnięcia pozostało ustalenie, czy zaskarżona uchwała nr (...) z dnia 27 czerwca 2013 r. jest niezgodna z przepisami prawa.

Tymczasem już chociażby w świetle samej, przytoczonej przez ten sąd podstawy prawnej z art. 42 prawa spółdzielczego oraz poczynionych teoretycznych rozważań nad jego przesłankami wynikało, że przesłankami uzasadniającymi uchylenie uchwały jest sprzeczność uchwały z postanowieniami statutu, z dobrymi obyczajami, godzenie w interesy spółdzielni, wydanie uchwały w celu pokrzywdzenia członka, natomiast nieważna jest uchwała, która jest sprzeczna z ustawą.

Z powyższego wynika, więc w sposób jasny i czytelny, że odmiennymi od siebie są żądanie uchylenia uchwały oraz żądanie ustalenia nieważności uchwały.

Dlatego też Sąd Okręgowy zgodnie z wymogami art. 321 kpc będąc związany żądaniem pozwu powinien był skoncentrować się nad tym, czy zaistniały przesłanki prowadzące do uchylenia uchwały, a nie stwierdzenia jej nieważności.

Apelujący podniósł, że doszło do naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku, tj. art. 233 § 1 kpc, poprzez wadliwą ocenę zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności zeznań świadka B. R., przejawiającej się w bezkrytycznym przyjęciu, że w pozwanej spółdzielni funkcjonuje jeden (ogólny) fundusz remontowy, a dopiero dalsze rozdysponowanie nadwyżki bilansowej (na fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości) spowodować może naruszenie obowiązujących przepisów i postanowień statutu spółdzielni.

Zasadnie Sąd Okręgowy przywołał, że stosownie do treści art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości: ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4 oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego

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

Pozwana treść ww. przepisu w niezmienionej treści ujęła w swoim Statucie (§ 54¹). Ponadto w § 55 Statutu wskazano, że Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne: fundusz udziałowy, fundusz zasobowy, fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Natomiast zgodnie z § 57 ust. 1 Statutu, ewentualna nadwyżka bilansowa, po uzgodnieniu odliczeń ustawowych, przeznaczona jest na zwiększenie funduszy własnych Spółdzielni w następującej kolejności: 1. fundusz zasobowy, 2. fundusz udziałowy, 3. fundusz na remonty i konserwacje, 4. fundusz na działalność społeczną i oświatowo-kulturalną. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej na zwiększenie poszczególnych funduszy każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

Spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek prowadzenia odrębnych dla poszczególnych nieruchomości ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego w ramach jednego funduszu remontowego, albo może utworzyć odrębne fundusze remontowe dla poszczególnych nieruchomości, z możliwością wydzielenia funduszu remontowego ogólnego, zasilanego w całości lub części, stosownie do art. 5 ust. 2 u.s.m. i regulacji statutowych, wpływami z nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej spółdzielni.

Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 15 marca 2013 r., sygn.. I ACa 1028/12 zasadnie wskazał, że spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek prowadzenia odrębnych dla poszczególnych nieruchomości ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego w ramach jednego funduszu remontowego, albo może utworzyć odrębne fundusze remontowe dla poszczególnych nieruchomości, z możliwością wydzielenia funduszu remontowego ogólnego, zasilanego w całości lub części, stosownie do art. 5 ust. 2 u.s.m. i regulacji statutowych, wpływami z nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej spółdzielni, a przepis art. 6 ust. 3 w powiązaniu z dodanym art. 4 ust. 41 u.s.m. nie narzuca spółdzielni mieszkaniowej formuły statutowej zorganizowania obligatoryjnego funduszu remontowego, nakazuje jedynie jego prowadzenie.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego z analizy materiału dowodowego zebranego i przeprowadzony w sprawie niewątpliwie wynika, że w przypadku pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej, zgodnie z treścią § 54¹ Statutu prowadzone są odrębne dla poszczególnych nieruchomości ewidencje wpływów i wydatków funduszu remontowego w ramach jednego funduszu remontowego.

Brak było jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do przyjęcia zasadności twierdzeń powoda, że spółdzielnia nie wyodrębniła ogólnego funduszu remontowego i że fundusz remontowy jest sumą funduszy na remonty poszczególnych nieruchomości.

W żaden sposób nie można było uznać, że prowadzenie przez pozwaną spółdzielnię odrębnych dla poszczególnych nieruchomości ewidencji wpływów i wydatków jest równoznaczne ze stworzeniem odrębnych dla poszczególnych nieruchomości funduszy remontowych.

Powyższej oceny w żaden sposób nie może zmienić tak bardzo eksponowana w apelacji analiza i ocena zeznań świadka B. R., będącej księgową pozwanej spółdzielni.

W odniesieniu do oceny zeznań tego świadka Sąd Apelacyjny w pełni podzielił zasadność stanowiska pozwanej, zajętego w odpowiedzi na apelację (uznając je tym samym za własne), że świadek ten składając zeznania, niejednokrotnie używała zamiennie pojęć fundusz remontowy i ewidencja wpływów i wydatków, nie precyzując dokładnie różnicy pomiędzy tymi pojęciami, nadto niejednokrotnie, ustosunkowując się do zadawanych pytań, wygłaszała wyłącznie swoje subiektywne opinie często stojące ze sobą w sprzeczności.

Zresztą, co istotne w dalszej części swoich zeznań świadek przyznał, że nie jest mu znany jakikolwiek akt prawa wewnątrzspółdzielczego stanowiący o wyodrębnieniu dwóch niezależnych funduszy remontowych.

Sąd Apelacyjny nie podzielił też twierdzenia apelacji, że zaskarżona uchwała powinna zawierać dane o podziale środków z nadwyżki bilansowej za 2012 r. na fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości zarządzanych przez pozwaną spółdzielnię mieszkaniową, a co za tym idzie dyspozycja takiej uchwały powinna mieć odzwierciedlenie w ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.

Powyższego w żaden sposób nie można wyprowadzić z zapisów statutu, zwłaszcza, że z treści § 55 wynika, że Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne: fundusz udziałowy, fundusz zasobowy, fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

Natomiast zgodnie z § 57 ust. 1 Statutu ewentualna nadwyżka bilansowa, po uzgodnieniu odliczeń ustawowych, przeznaczona jest na zwiększenie funduszy własnych Spółdzielni w następującej kolejności: 1. fundusz zasobowy, 2. fundusz udziałowy, 3. fundusz na remonty i konserwacje, 4. fundusz na działalność społeczną i oświatowo-kulturalną. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej na zwiększenie poszczególnych funduszy każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

W dniu 27 czerwca 2013 r. odbyło się Walne Zgromadzenie członków pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej, podczas którego głosowano nad uchwałą nr(...) w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2012 r. Zgromadzenie podjęło decyzję o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej za 2012 r. na fundusz remontowy Spółdzielni.

Z powyższych regulacji w żaden sposób nie wynika, że kompetencja Zgromadzenia dotyczy nie tylko podziału nadwyżki, ale też ma w sobie zawierać dane o podziale środków z nadwyżki bilansowej za 2012 r. na fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości zarządzanych przez pozwaną spółdzielnię mieszkaniową.

Przedmiotowa uchwała zgodnie z wymogami statutu określiła, na który z istniejących w spółdzielni funduszy należy przeznaczyć nadwyżkę bilansową za 2012 r.

W świetle powyższych rozważań, jako całkowicie bezzasadne jawi się stwierdzenie apelującego, że Sąd Okręgowy dopuścił dokonanie wtórnego, ponownego podziału nadwyżki bilansowej.

Całkowicie polemiczny i czysto spekulacyjny miały charakter kolejne twierdzenia skarżącego, że nawet przy przyjęciu, że rozdysponowanie środków w przyszłości nastąpi na podstawie decyzji (uchwały) innego niż walne zgromadzenie organu i możliwe będzie kwestionowanie przez członków pozwanej tej decyzji na drodze sądowej, to w sytuacji, gdy rozdysponowanie nastąpi na podstawie czynności technicznej rozksięgowania nadwyżki na poszczególne nieruchomości (dokonanej przez księgową z własnej inicjatywy albo na polecenie innego organu), zaś rozksięgowanie to okaże się nieprawidłowe (tj. z pokrzywdzeniem którejś z nieruchomości zarządzanych przez pozwaną spółdzielnię), to wówczas członkowie spółdzielni mieszkaniowej pozbawieni będą możliwości zaskarżenia tej czynności.

Wystarczające z uwagi na brak merytorycznego uzasadnienia przez powoda powyższego stanowiska będzie się odwołanie do zasadnej argumentacji pozwanej, że zgodnie z § 41 ust. 1 pkt 16 Statutu pozwanej Spółdzielni to do kompetencji Rady Nadzorczej należy uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi spółdzielni i że istnieje możliwość kontroli uchwał podejmowanych przez ten organ spółdzielni (o czym również stanowi sam statut pozwanej).

W świetle powyższej (jeszcze nie wyczerpującej całości problemu) argumentacji brak było podstaw do uznania, że przedmiotowa uchwała jest sprzeczna z postanowieniami statutu, jak również z dobrymi obyczajami, godzi w interesy spółdzielni, że wydanie uchwały nastąpiło w celu pokrzywdzenia członka – zresztą skarżący w apelacji również w powyżej omówionym zakresie nie powoływał się na te przesłanki.

Natomiast jak najbardziej zasadny okazał się zarzut powoda, że Sąd Okręgowy nie odniósł się w ogóle do jego argumentacji związanej z wykazywaniem w kwocie łącznej nadwyżki bilansowej także kwoty 4372,96 zł, dotyczącej wielostanowiskowego garażu podziemnego, stanowiącego jedną z dwóch nieruchomości przy ul. (...), co związane jest z nierozpoznaniami przez Sąd Okręgowy istoty przedmiotowej sprawy.

Zgodnie z treścią art. 386 § 4 kpc poza wypadkami określonymi w § 2 i 3 sąd drugiej instancji może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania tylko w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

Sąd drugiej instancji może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania w razie nierozpoznania istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji. W tym wypadku uchylenie wyroku ma charakter fakultatywny i sąd drugiej instancji może orzec merytorycznie w razie nierozpoznania istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji.

W niniejszej sprawie Sąd Apelacyjny uznał, że zaistniały przesłanki do wydania orzeczenia reformatoryjnego, a nie kasatoryjnego.

Powód w apelacji podniósł, że nadwyżka w bilansie wykazywana jest wraz z innymi nadwyżkami (łącznie stanowią one wynik), ale nie powinna być włączona do kwoty, którą walne zgromadzenie może dysponować (np. przeznaczać ją na fundusz remontowy innej nieruchomości), nadwyżka ta bowiem jest nadwyżką powstałą z przychodów z tytułu opłat uiszczanych przez członków spółdzielni, których prawa związane są z wielostanowiskowym garażem, nad kosztami utrzymania i eksploatacji tej nieruchomości.

Według skarżącego usankcjonowanie przez Sąd Okręgowy wykazywania w kwocie łącznej nadwyżki bilansowej kwoty 4 372,96 zł, „wypracowanej” przez wielostanowiskowy garaż przy ul. (...), a pochodzącej z tytułu nadwyżki przychodów nad opłatami prowadzi do sytuacji, w której członkowie spółdzielni płacący czynsz za ten garaż, finansują np. remonty innej nieruchomości, tak więc przeznaczenie tej kwoty na fundusz remontowy powoduje pokrzywdzenie powoda, któremu przysługuje miejsce postojowe w garażu.

Natomiast pozwana konsekwentnie i to zarówno w postępowaniu przed sądem I instancji jak i w postępowaniu odwoławczym unikała zajęcia merytorycznego stanowiska, z pogłębioną jego argumentacją.

Powód już w pozwie podał, że nieprawidłowe jest wykazywanie w kwocie nadwyżki bilansowej - 120.781,50 zł również kwoty 4.372,96 zł, dotyczącej wielostanowiskowego garażu podziemnego wchodzącego w skład nieruchomości przy ul. (...), gdyż wypracowana” przez ten garaż nadwyżka zwiększa przychody tej nieruchomości w roku następnym, a ustawa nie umożliwia przeznaczenia jej na inny cel, stąd też ewentualnemu podziałowi mogłaby podlegać jedynie część nadwyżki bilansowej w kwocie 116.408,54 zł

Mimo tego pozwana nie odniosła się merytorycznie do powyższego stanowiska w postępowaniu przed Sądem Okręgowym, natomiast w odpowiedzi na apelację ograniczyła się jedynie do bardzo lakonicznego stwierdzenia, że przekazanie nadwyżki bilansowej na fundusz remontowy nie przesądza o niezastosowaniu art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie ma podstaw do stwierdzenia, że dochody pochodzące z wielostanowiskowego garażu podziemnego nie zwiększą odpowiednio przychodów tej nieruchomości w roku następnym, gdyż nie przesądza o tym samo przydzielenie nadwyżki na fundusz, a zadysponowanie środków z funduszu w dalszej kolejności.

Sąd Apelacyjny uznał jednak za zasadną argumentację strony powodowej, nie podzielając tym samym twierdzeń pozwanej.

Istotne są zmiany wprowadzone do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dniem 31 lipca 2007 r, dokonane ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. 125, Nr 873)

Obecnie ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje w odniesieniu do nieruchomości dwa rodzaje kosztów, w których ponoszeniu zobowiązane są partycypować także osoby niebędące członkami spółdzielni mieszkaniowej, tj. koszty eksploatacji oraz koszty utrzymania nieruchomości, w części, w jakiej przypadają one na ich lokale (art. 4 ust. 1¹ u.s.m.)

Nadto, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 22 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Nowelizacja powyżej przytoczonego art. 6 u.s.m., która weszła w życie z dniem 31 lipca 2007 r., zastąpiła dotychczasową kategorię "kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi" - "kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości". Na tle obecnie obowiązujących przepisów jest zatem istotne, czy określone dochody osiągane są z konkretnej nieruchomości, oraz czy tej nieruchomości dotyczą wydatki, bądź też czy odnoszą się one do spółdzielni mieszkaniowej jako całości. W zależności od sposobu ich zakwalifikowania, podlegają rozliczeniu w inny sposób.

Spółdzielnia mieszkaniowa ma obecnie prawo do pozyskiwania pożytków, również z działalności gospodarczej, które rozliczane są stosownie do art. 5 ust. 2 u.s.m. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Nadwyżka bilansowa za 2012 r. wynikała z rozliczenia nieruchomości wchodzących do zasobu pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej. Rozliczenie nieruchomości położonej przy ul. (...) za 2012 r. wykazało nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 13.913,64 zł. Rozliczenie nieruchomości przy ul. (...) za 2012 r. wykazało nadwyżkę w kwocie 102.494,90 zł. Natomiast rozliczenie garaży wykazało nadwyżkę w kwocie 4.372,96 zł. Łączna nadwyżka bilansowa uzyskana w 2012 r. wyniosła 120.781,50 zł.

Pozwana nie kwestionowała zasadności twierdzeń powoda (Sąd Apelacyjny też nie miał podstaw, aby to uczynić), że w okolicznościach niniejszej sprawy wskazana nadwyżka bilansowa obejmuje nadwyżkę opłat nad kosztami utrzymania i eksploatacji wielostanowiskowego garażu, a pozostałe jej składniki to pożytki z nieruchomości wspólnej (reklama na budynku, wynajem miejsc postojowych) oraz pożytki z wynajmu lokali użytkowych znajdujących się w nieruchomościach zarządzanych przez pozwaną Spółdzielnię.

Mając na uwadze powyższe w ocenie Sądu Apelacyjnego pozwana błędnie wyliczyła wysokość nadwyżki bilansowej za 2012 rok , nie powinna była uwzględnić w niej nadwyżki opłat nad kosztami utrzymania i eksploatacji wielostanowiskowego garażu w wysokości 4.372,96 zł.,

Wysokość opłat powinna być przez spółdzielnię w taki sposób skalkulowana, aby nie powstawała różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 między wielkością kosztów i przychodów, jeżeli ona powstanie, to zgodnie z powoływanym art. 6 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym- tak więc nie może zostać potraktowana jako nadwyżka bilansowa.

Natomiast odmienne podejście pozwanej spowodowało, że członkowie spółdzielni płacący czynsz za ten właśnie garaż (w tym powód), są pokrzywdzeni przeznaczeniem tej kwoty na fundusz remontowy i w tym zakresie nie może tego zmienić twierdzenie pozwanej, że przekazanie nadwyżki bilansowej na fundusz remontowy nie przesądza o niezastosowaniu art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nadto w powyższym zakresie przedmiotowa uchwała nie była zgodna z zapisami statutu, skoro Walne Zgromadzenie członków pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej nie mogło podjąć decyzji, co do elementu, który nie stanowił nadwyżki bilansowej – zgodnie z § 57 ust. 1 Statutu mogło to uczynić jedynie w odniesieniu do samej nadwyżki bilansowej.

Zresztą w statucie nie zdefiniowano, co wchodzi w skład nadwyżki bilansowej, dlatego w tym zakresie należało odnieść się do regulacji art. 75 Prawa spółdzielczego, zgodnie z którym zysk spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek

dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.

Powyższe również przemawia za zasadnością stanowiska zajętego przez Sąd Apelacyjny.

Z uwagi na to, że zaskarżona uchwała nie odnosiła się oddzielnie do poszczególnych kwot wchodzących w skład owej nadwyżki bilansowej, to należało przedmiotową uchwałę uchylić w całości.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 kpc orzekł jak w punkcie I wyroku, a o kosztach postępowania zarówno przed sądem I jak i II instancji orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

W. Kaźmierska M. Gołuńska D. Ryszał