



Sygn. akt V CSK 191/05

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 28 kwietnia 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Marek Sychowicz (sprawozdawca)

SSA Krzysztof Strzelczyk

Protokolant Ewa Zawisza

w sprawie z powództwa Społem Powszechnej Spółdzielni Spożyców "P."  
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "P."

o uchylenie uchwały,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 28 kwietnia 2006 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 22 lipca 2005 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 23 listopada 2004 r. Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo wytoczone przez „S.” Powszechną Spółdzielnię Spożywców i uchylił uchwałę Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” z dnia 9 października 2003 r., ustalając wysokość opłat na fundusz remontowy dla lokali użytkowych usytuowanych przy estakadzie na placu G. w okresie od dnia 1 listopada 2003 r. do dnia 1 listopada 2004 r. na kwotę 50 zł za m<sup>2</sup> miesięcznie oraz uchwałę Zebrania Przedstawicieli Członków tej Spółdzielni z dnia 18 marca 2004 r. utrzymującą w mocy wymienioną uchwałę Rady Nadzorczej.

Powyższe rozstrzygnięcie oparte zostało na następujących ustaleniach. Powodowa Spółdzielnia jest członkiem pozwanej Spółdzielni i przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do czterech lokali użytkowych usytuowanych przy estakadzie na placu g., o łącznej powierzchni 3525 m<sup>2</sup>, co stanowi około 60% powierzchni lokali użytkowych tam znajdujących się. Reszta lokali użytkowych należy do pozwanej Spółdzielni, która wynajmuje je różnym przedsiębiorcom. Estakada, stanowiąca pieszy ciąg komunikacyjny o długości 198 m, należy do zasobów pozwanej Spółdzielni. Jej stan techniczny jest zły i już decyzją Wydziału Gospodarki Przestrzennej Urzędu Wojewódzkiego z dnia 17 lipca 1990 r. nakazano pozwanej Spółdzielni wykonanie jej kapitalnego remontu. Także w uwzględnieniu powództwa wytoczonego przez powodową Spółdzielnię Sąd Okręgowy prawomocnym wyrokiem z dnia 13 czerwca 2000 r. nakazał pozwanej Spółdzielni wykonanie kapitalnego remontu estakady. Zgodnie z kosztorysem opracowanym w 1998 r. koszt robót rozbiórkowo-montażowych estakady wraz z podatkiem VAT wyniósłby 2 665 884,90 zł. Już w dniu 8 października 1998 r. Rada Nadzorcza pozwanej Spółdzielni podjęła uchwałę nr 9/98 zwiększającą opłatę na fundusz remontowy dla lokali użytkowych usytuowanych przy estakadzie do wysokości 50 zł za m<sup>2</sup> miesięcznie. Uchwała ta utrzymana została w mocy uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków pozwanej Spółdzielni z dnia 18 czerwca 1999 r. Obie uchwały zostały jednakże zaskarżone przez powodową Spółdzielnię i prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 7 lutego 2002 r. zostały uchylone. Opłata wnoszona przez powodową Spółdzielnię na fundusz remontowy nadal wynosiła 1,82 zł za m<sup>2</sup> miesięcznie. W tej sytuacji w dniu 9 października 2003

r. Rada Nadzorcza pozwanej Spółdzielni podjęła uchwałę [...]. W utrzymującej ją w mocy uchwale Zebrania Przedstawicieli Członków tej Spółdzielni nr 10/2004 z dnia 18 marca 2004 r. stwierdzono, że „od partycypacji w kosztach remontu zostali wyłączeni lokatorzy lokali mieszkalnych, gdyż estakada nie jest ciągiem pieszym prowadzącym do wejść do budynków mieszkalnych”.

Powołując się na § 74 statutu pozwanej Spółdzielni Sąd Okręgowy uznał, że w kosztach remontu estakady powinni uczestniczyć wszyscy członkowie Spółdzielni. Sąd ten stwierdził, że z każdego budynku znajdującego się na placu G. istnieje swobodny dostęp do estakady i doszedł do wniosku - kierując się zasadami doświadczenia życiowego - że skoro z tego ciągu komunikacyjnego korzystają także inne osoby (pozostali członkowie Spółdzielni, osoby korzystające z miejsc parkingowych pod estakadą oraz mieszkańcy domów usytuowanych po jej drugiej stronie) to koszt remontu nie może obciążać tylko powodowej Spółdzielni.

Po rozpoznaniu apelacji pozwanej Spółdzielni Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 22 lipca 2005 r. zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji i oddalił powództwo. Sąd Apelacyjny stwierdził, że w sprawie nie zostało wykazane, iż zaskarżona uchwała jest sprzeczna z obowiązującymi przepisami prawa spółdzielczego lub statutu pozwanej Spółdzielni. Uchwała ta została podjęta żeby obciążyć kosztami remontu estakady, przy której położone są lokale użytkowe, podmioty osiągające zysk z prowadzonej w tych lokalach działalności gospodarczej. Obowiązujące przepisy prawa spółdzielczego oraz przepisy wewnątrzspółdzielcze nie dają podstawy prawnej do nałożenia obowiązku partycypowania w tych kosztach przez pozostałych członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego. Błędny jest pogląd, że jakoby fakt korzystania z ciągu komunikacyjnego na estakadzie przez inne osoby uzasadniał taką decyzję. Po pierwsze, powodowa Spółdzielnia nie wykazała by estakada była niezbędna pozostałym członkom Spółdzielni. Po drugie, gdyby nawet tak było, to w konsekwentnie rozumując kosztami remontu estakady należałoby obciążyć każdego mieszkańca W. czy turystę przechodzącego estakadą, co jest nie do przyjęcia. Identycznie przedstawia się kwestia miejsc parkingowych, które zostały utworzone pod estakadą jedynie tymczasowo. Bezsporne jest zaś, że lokale

użytkowe położone wzdłuż estakady znajdują się wyłącznie w zasobach stron wiodących spór w sprawie.

Wyrok Sądu Apelacyjnego został zaskarżony skargą kasacyjną wniesioną przez powodową Spółdzielnię. Podstawą skargi jest naruszenie art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), art. 42 § 2 Prawa spółdzielczego, § 11 pkt 11 i 12, § 74 ust. 1, 2 i 7, § 75 ust. 2, § 76 ust. 2, § 111 pkt 9 i 12 statutu pozwanej Spółdzielni, § 2 ust. 2 pkt a i b oraz ust. 3, § 4 ust. 1 i 2 Regulaminu tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w pozwanej Spółdzielni, art. 217 § 2 i art. 224 oraz art. 233 k.p.c. Wskazując na powyższe, skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Pozwana Spółdzielnia wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

I. Naruszenia art. 217 § 2 i art. 224 k.p.c. skarżąca upatruje w „niedokładnym wyjaśnieniu sprawy, w tym niezbadaniu skutków prawnych okoliczności, że estakada nie jest odrębną nieruchomością, ale częścią większej nieruchomości”. Niewyjaśnienie czy też niedokładne wyjaśnienie sprawy (okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy) nie stanowi jednakże o naruszeniu wymienionych przepisów. Postacią naruszenia art. 217 § 2 k.p.c. może być niezasadne w okolicznościach sprawy pominięcie środka dowodowego powołanego przez stronę. Zarzucając naruszenie wymienionego przepisu skarżąca nie wskazała jednakże, by na okoliczność, iż estakada nie jest częścią nieruchomości, ale częścią większej nieruchomości, został powołany w sprawie jakikolwiek środek dowodowy i że Sąd Apelacyjny go pominął. Zrzucając naruszenie art. 224 k.p.c. skarżąca nie podała, jakiego paragrafu tego artykułu zarzut dotyczy. Można jedynie domyślać się, że chodzi o § 1, według którego przewodniczący zamyka rozprawę po przeprowadzeniu dowodów i udzieleniu głosu stronom. O naruszeniu tego przepisu można by zatem mówić, gdyby przewodniczący zamknął rozprawę, mimo że nie został przeprowadzony dowód

powołany przez stronę na okoliczność mającą dla rozpoznania sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.). Skarżąca nie wskazała jednakże, że taki dowód którakolwiek ze stron w ogóle powołała.

Skarżąca zarzuciła naruszenie art. 233 k.p.c. „poprzez jego niezastosowanie i dokonanie błędnej oceny dowodów”. Należy zatem rozumieć, że zarzut ten dotyczy naruszenia § 1 art. 233 k.p.c. Przepis ten odnosi się do oceny dowodów. Tymczasem stosownie do art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. nie mógł być więc poddany rozpoznaniu przez Sąd Najwyższy.

Z powyższych względów podstawa kasacji polegająca na naruszeniu przepisów postępowania (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c.) nie jest zasadna.

II. Przepisem prawa materialnego mającym podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy jest art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.; dalej – „u.s.m.”). Według tego przepisu członkowie spółdzielni mieszkaniowej, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Oznacza to, że z mocy ustawy obowiązek ponoszenia wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni – w przeciwieństwie do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, które obciążają tylko tych członków, którym przysługuje spółdzielcze prawo do tych lokali – spoczywa na wszystkich członkach spółdzielni. Statut spółdzielni może jednakże stanowić, że ze względu na określone w nim kryterium obowiązek ponoszenia tych wydatków będzie obciążał tylko niektórych członków lub że wysokość opłat obciążających wszystkich członków będzie zróżnicowana. Takie postanowienia statutu są jednakże dopuszczalne tylko wówczas, jeżeli nie naruszają zasady, w myśl której prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe. Zasada ta, *expressis verbis* wyrażona obecnie w art. 18 ust. 1 Prawa spółdzielczego, obowiązywała także przed

zmianą tego prawa dokonaną ustawą z dnia 3 czerwca 2005 r. (Dz. U. z 2005 r. Nr 122, poz. 1024).

Statut pozwanej Spółdzielni w § 74 ust. 1 dosłownie powtarza treść art. 4 ust. 1 u.s.m. Przewidując utworzenie funduszy celowych, m.in. funduszu na remonty (§ 130 ust. 2 pkt 1) oraz funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych (§ 130 ust. 2<sup>1</sup>), stanowi, że szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania tymi funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą (§ 130 ust. 4). Regulaminem takim jest „Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych”.

Można mieć wątpliwość, czy postanowienia statutu pozwanej Spółdzielni regulujące uiszczanie opłat, o których stanowi art. 4 ust. 1 u.s.m., mogą być zastąpione regulaminem uchwalonym przez radę nadzorczą spółdzielni na podstawie upoważnienia zawartego w statucie. Nasuwa się też kolejna wątpliwość, czy obowiązujący w pozwanej Spółdzielni Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych, jak wskazuje jego tytuł i powołana w nim podstawa jego uchwalenia – art. 6 ust. 3 u.s.m., dotyczy tylko funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych, czy też dotyczy także funduszu na inne remonty. Można bowiem twierdzić, że wobec istnienia w pozwanej Spółdzielni odrębnych funduszy: na remonty (§ 130 ust. 2 pkt 1 statutu) i na remonty zasobów mieszkaniowych (§ 130 ust. 2<sup>1</sup> statutu), wydatki związane z remontem estakady należącej do zasobów pozwanej Spółdzielni mogą być pokryte tylko ze środków tego pierwszego funduszu. Z drugiej strony nie można pominąć § 6c Regulaminu, według którego środki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych przeznaczone są m.in. na remonty budowli związanych z lokalami do nich przyległymi (drogi, ulice, place, parkingi itd.). Skarżąca jednakże nie kwestionuje ani obowiązywania, jako prawa wewnątrzspółdzielczego, Regulaminu tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych, ani że Regulamin ten ma zastosowanie do wydatków związanych z remontem estakady. Domaga się jedynie przestrzegania zasad określonych w Regulaminie i zarzuca niezgodność zaskarżonej uchwały ze statutem, traktując postanowienia wymienionego Regulaminu jako prawo obowiązujące w Spółdzielni na podstawie statutu.

Według § 4 ust. 1 Regulaminu fundusz na remonty tworzy się indywidualnie dla każdego osiedla oraz na odrębne nieruchomości. Tymczasem uchwałą Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni z dnia 9 października 2003 r. utworzony został fundusz, którego środki przeznaczone zostały wyłącznie na pokrycie remontu estakady. Estakada niewątpliwie nie jest osiedlem. Powstaje zatem pytanie, czy mogła zostać uznana za „odrębną nieruchomość”. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, mówiąc o nieruchomościach stanowiących mienie spółdzielni (np. w art. 4 ust. 1), nie zawiera własnej definicji nieruchomości. Statut pozwanej Spółdzielni ani wspomniany Regulamin nie wyjaśniają też co w rozumieniu ich postanowień oznacza pojęcie „nieruchomość”. Pojęcie to jest zdefiniowane w art. 46 ust. 1 k.c. i nie ma żadnych przesłanek uzasadniających inne jego rozumienie przy stosowaniu § 4 ust. 1 Regulaminu. Oznacza to, że uchwałą Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni z dnia 9 października 2003 r., z naruszeniem wymienionego postanowienia Regulaminu, utworzony został fundusz remontowy na określony obiekt, stanowiący część składową nieruchomości (art. 48 k.c.). Okoliczność ta jest istotna w rozpoznanej sprawie, gdyż niewątpliwym celem § 4 ust. 1 Regulaminu jest obciążenie wydatkami na remonty tylko tych członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali znajdujących się na określonym osiedlu lub na odrębnej nieruchomości, na których znajduje się remontowany obiekt i nieobciążanie tymi kosztami pozostałych członków spółdzielni. Stosownie do powołanego postanowienia Regulaminu obciążonymi wydatkami na remonty mają przy tym być wszyscy członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (niezależnie od ich rodzaju) znajdujących się na określonym osiedlu lub na odrębnej nieruchomości, na których położony jest remontowany obiekt, a nie tylko ci z tych członków, którym przysługują spółdzielcze prawo do lokali usytuowanych bezpośrednio przy tym obiekcie. Odmiennego wniosku nie można wyciągać ze wspomnianego już § 6c Regulaminu. Przewiduje on bowiem jedynie finansowanie remontów budowli związanych z lokalami do nich przyległymi ze środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych, ale nie określa wyjątku od zasad przewidzianych w § 4 ust. 1 i 2 Regulaminu.

Zróznicowanie wysokości stawek odpisów na remonty przewiduje wyłącznie § 4 ust. 2 Regulaminu, uzależniając możliwość zróznicowania tych stawek od tego,

czy dotyczą one członków pozwanej Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, czy też prawo do lokalu użytkowego. Według powołanego postanowienia „ustala się wysokość stawek odpisów na remonty odrębnie dla lokali mieszkalnych i odrębnie dla lokali użytkowych w zależności od rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej i zakresu potrzeb remontowych”. Postanowienie to nie oznacza, że w funduszu remontowym utworzonym dla określonego osiedla lub odrębnej nieruchomości w ogóle mogą nie uczestniczyć członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, bądź którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego. Tak jedni jak i drudzy członkowie obowiązani są do ponoszenia kosztów remontów dokonywanych w ramach określonego osiedla lub odrębnej nieruchomości. Jedynie „wysokość stawek odpisów” na te remonty może być w stosunku do każdej z tych kategorii różna, ustalona przy zastosowaniu kryterium przewidzianego w § 4 ust. 2 Regulaminu.

Należy zgodzić się ze skarżącą, że podstawa ustalenia wysokości opłat na fundusz remontowy, obciążających członków pozwanej Spółdzielni, powinna być określona stosownie do § 2 ust. 2 Regulaminu tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych, tj. podstawę tę powinna stanowić aktualna wartość lokalu ujęta w ewidencji księgowej. Ustalenie w uchwale Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni z dnia 9 października 2003 r. wysokości opłat na fundusz remontowy w jednakowej wysokości dla wszystkich lokali może być zgodne z wymienionym postanowieniem Regulaminu tylko w sytuacji, gdy wartość lokali ujęta w ewidencji księgowej w chwili podejmowania uchwały była jednakowa, czego jednakże w sprawie nie ustalono. Dla oceny tej nie jest przydatne ustalenie poczynione w zaskarżonym wyroku, że „koszt wybudowania 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowych przy placu G. jest identyczny”.

Z przytoczonych powodów nie można skutecznie odeprzeć zarzutu skarżącej, że uchwała Zebrania Przedstawicieli Członków pozwanej Spółdzielni z dnia 18 marca 2004 r., utrzymująca w mocy uchwałę Rady Nadzorczej z dnia 9 października 2003 r., jest niezgodna z postanowieniami statutu pozwanej Spółdzielni. Uchwała walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli) spółdzielni jest bowiem niezgodna z postanowieniami statutu (art. 42 § 1 Prawa



spółdzielczego w brzmieniu sprzed zmiany dokonanej ustawą z dnia 3 czerwca 2005 r.) także wtedy gdy narusza zasady ustalone w innym akcie prawa wewnątrzspółdzielczego, uchwalonym na podstawie statutu (w rozpatrywanym wypadku - z Regulaminem tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych, uchwalonym przez Radę Nadzorczą).

Podstawa naruszenia zaskarżonym wyrokiem przepisów prawa materialnego wskazanych w skardze kasacyjnej (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.) okazała się zatem zasadna, co powoduje uwzględnienie skargi kasacyjnej i na podstawie art. 393<sup>15</sup> § 1 zd. pierwsze k.p.c. oraz art. 398<sup>21</sup> w związku z art. 108 § 2 k.p.c. orzeczenie jak w sentencji.