



Sygn. akt V CSK 111/07

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 22 czerwca 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)

SSN Zbigniew Strus (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa "Społem" Powszechnej Spółdzielni Spożyców "Północ"

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "P."

o uchylenie uchwał,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 22 czerwca 2007 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 7 września 2006 r.,

**oddala skargę kasacyjną.**

## Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem z 7 września 2006 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” od wyroku Sądu Okręgowego z 23 listopada 2004 r. w sprawie z powództwa Społem PSS „Północ” będącej członkiem pozwanej.

Sąd Okręgowy wskazanym wyrokiem uchylił uchwałę Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej z 9 października 2003 r. (nr 137/2003) ustalającą opłaty na fundusz remontowy dla lokali użytkowych usytuowanych przy estakadzie na pl. G. w wysokości 50 zł/m<sup>2</sup> oraz uchwałę Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej z 18 marca 2004 r., nr 10/2004 utrzymującą w mocy uchwałę Rady Nadzorczej. Lokale objęte uchwałą powódki znajdują się przy estakadzie będącej pieszym ciągiem komunikacyjnym, do których spółdzielcze prawo własnościowe przysługuje powódce (według zgodnych oświadczeń stron do 60% powierzchni).

Sąd Apelacyjny wyrokiem z 22 lipca 2005 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego i oddalił powództwo uznając, że uchwała nie jest sprzeczna z ustawą lub statutem.

Sąd Najwyższy wyrokiem z 28 kwietnia 2006 r. V CSK 191/05 uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego wskazując, że utworzenie funduszu na remont określonego obiektu, a nie remont odrębnej nieruchomości lub osiedla, jest niezgodny z § 4 ust. 1 Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą pozwanej Spółdzielni. Sąd Najwyższy uznał za niedopuszczalne – w świetle tego aktu wyłączenie pewnej grupy członków od obowiązku ponoszenia kosztów remontu, natomiast dopuścił różnicowanie stawek w zależności od ustanowionego w Regulaminie kryterium tj. przeznaczenia lokalu (mieszkalne lub użytkowe). Po wtóre Sąd Najwyższy wskazał, że podstawę ustalania wysokości opłat powinna stanowić aktualna wartość lokalu, ujęta w ewidencji księgowej, wobec czego stawki mogą być jednakowe tylko wówczas, gdy jednakowa jest ta wartość, a tej kwestii nie wyjaśniono.

Zaskarżonym wyrokiem z 7 września 2006 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej Spółdzielni stwierdzając, że stan faktyczny i prawny nie uległ zmianie, ponieważ strony „podtrzymały” na rozprawie swoje stanowisko.

Skarga kasacyjna wniesiona przez pozwaną Spółdzielnię została oparta na obydwu podstawach (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 i 2 k.p.c.).

Naruszenie prawa materialnego konkretyzuje zarzut błędnej wykładni art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a drugą podstawę zarzut naruszenia art. 398<sup>20</sup> k.p.c. Na tej podstawie skarżąca wnosi o uchylenie zaskarżonego wyroku i o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu oraz zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 2003 r. Nr 119, poz. 1116 - dalej u.s.m.) stanowi, że członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazał zakres, w jakim jest związany zgodnie z art. 398<sup>20</sup> k.p.c. wykładnią prawa dokonaną przez Sąd Najwyższy. Również pozwana Spółdzielnia, jak wynika z wywodów skargi kasacyjnej przeanalizowała wyrok z 28 kwietnia 2006 r. sygn. V CSK 191/05 wyciągnęła jednak z niego błędne wnioski w zakresie swoich obowiązków procesowych. Wskazuje na to wyraźnie sformułowania skargi zarzucające Sądowi Apelacyjnemu (str. 3 skargi kasacyjnej), że nie przeprowadził (zapewne z urzędu) postępowania w którym wyjaśniłby dopuszczalność zamieszczenia w statucie pozwanej upoważnienia do ustalenia zasad i wysokości funduszu remontowego. Tymczasem w przedostatnim akapicie uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego wskazano, że uchwała Zebrania Przedstawicieli Członków pozwanej Spółdzielni jest niezgodna z postanowieniami statutu również w wypadku niezgodności

z postanowieniami Regulaminu tworzenia i gospodarowania środkami funduszu (przeznaczonego) na remonty zasobów mieszkaniowych. Wykładnia ta czyni zbędnymi rozważania, czy Rada Nadzorcza upoważniona była do podejmowania uchwały określającej stawki opłat na ten fundusz i jego przeznaczenia (str. 6, ostatni akapit uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego) Sąd Najwyższy przesądził także treść pojęcia nieruchomości wykluczając utożsamienie go z estakadą oraz dopuszczalność utworzenia funduszu tylko na remont tego rodzaju obiektu. Wreszcie, zakwestionował Sąd Najwyższy dopuszczalność obciążenia wpłatami na fundusz tylko niektórych spółdzielców wyjaśniając, że zróżnicowanie wpłat może dotyczyć tylko wysokości. Do wyjaśnienia kwestii wiążących się przedmiotem procesu pozostała zatem kwestia proporcjonalności stawki odpisów na fundusz remontowy do wartości ewidencyjnej lokali. W tym zakresie ciężar dowodu spoczywał jednak na Spółdzielni broniącej ważności uchwały swego najwyższego organu statutowego. Sąd Apelacyjny nie miał natomiast obowiązku podejmowania inicjatywy dowodowej ze względu na treść art. 3 k.p.c. ani podstawy do działania z urzędu (art. 232 k.p.c.), ponieważ strony były zastąpione przez zawodowych pełnomocników, a niewyjaśnienie wartości ewidencyjnej lokali nie rzutowało na wynik sprawy. Nierozsądne byłoby wszak oczekiwanie, że wszystkie lokale poza położonymi przy estakadzie na tej samej nieruchomości lub osiedlu pozbawione byłyby wartości, gdyż tylko w takim wypadku powstawałby problem całkowitego zwolnienia niektórych członków spółdzielni z obowiązku dokonywania wpłat na fundusz przeznaczony na remonty.

Natomiast wątpliwości podniesione przez Sąd Najwyższy powinny być wykorzystane przy opracowaniu zmian w statucie, pozwalających: 1. kształtować obciążenia członków spółdzielni kosztami remontów budynków i innych budowli należących do niej stosownie do zasady solidaryzmu wszystkich członków oraz proporcjonalności w korzystaniu z poszczególnych składników mienia (zasada indywidualizacji); 2. tworzenia postanowień statutu Spółdzielni pozwalających określić wysokość odpisów obciążających poszczególne kategorie członków i zrozumiałe kryteria ich zróżnicowania .

Obecna kontynuacja indywidualnych sporów, jak widać, nie doprowadziła do rozwiązania poważnego problemu niszczenia budowli zagrażającej bezpieczeństwu publicznemu.

W świetle dotychczasowych dowodów zaskarżona uchwała została trafnie oceniona przez Sąd Apelacyjny jako niezgodna z regułami przyjętym w akcie uchwalonym na podstawie statutu, a tym samym naruszająca art. 4 ust. 1 in fine ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dlatego skarga kasacyjna jest nieuzasadniona i podlega oddaleniu na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c.