



Sygn. akt II CSK 678/12

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

Dnia 25 lipca 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Maria Szulc

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Z. S.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "R." w G.

o stwierdzenie nieważności ewentualnie uchylenie uchwały ,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 25 lipca 2013 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 21 czerwca 2012 r.

**oddala skargę kasacyjną.**

## UZASADNIENIE

Z. S. wniósł o stwierdzenie nieważności uchwały nr 7/WZ/2009 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „R.” w G. w sprawie podziału zysku netto z działalności gospodarczej Spółdzielni za rok 2007 i 2008, ewentualnie o jej uchylenie. Podniósł, że uchwała narusza art. 6 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. - „u.s.m.”) oraz art. 90 § 1 i 2 oraz art. 5 § 1 pkt 8 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 2003 r., Nr 188, poz. 1848 ze zm. - „pr. spół.”), a nadto jest sprzeczna z regulacjami statutowymi, a mianowicie z § 67 ust. 2 i § 68 ust. 3 i § 73.

Wyrokiem z dnia 27 lutego 2012 r. Sąd Okręgowy S. stwierdził nieważność uchwały nr 7/WZ/2009 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „R.” w G. i orzekł o kosztach postępowania.

Ustalił, że Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „R.” w S. podjęło w dniach 21, 22, 26, 28 maja oraz w dniach 2, 4, 9, 16, 17, 23, 25, 30 czerwca i 2 lipca 2009 r. uchwałę nr 7/WZ/2009 następującej treści: § 1 Przeznaczyć zysk netto z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni za 2007 rok w kwocie 790.136,57 zł i za 2008 rok w kwocie 444.133,53 zł, tj. kwotę 1.234.270,10 zł następująco: kwotę 1.178.416,34 zł przeznaczyć na pokrycie ujemnego wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za lata ubiegłe; kwotę 32.658,34 zł przeznaczyć na pokrycie ujemnego wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2008 rok; kwotę 23.195,42 zł przeznaczyć na zasilenie funduszu remontowego.

Obliczając wysokość zysku z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielnia uwzględniła m.in. odsetki od środków finansowych zdeponowanych na lokatach i rachunkach bankowych, odsetki od nieterminowych opłat za lokale mieszkalne, odsetki sądowe, odsetki komornicze, odsetki zapłacone za lokale opuszczone, odsetki od nieterminowych wpłat na fundusz remontowy, zapłacone

przez dłużników koszty procesu, zapłacone koszty sądowe, zapłacone odszkodowania, wynajem pomieszczeń piwnicznych i garaży członkom spółdzielni.

Stan funduszu zasobowego pozwanej wynosił 390 4667,69 zł i pozwalał w dniu 31 grudnia 2008 na pokrycie ujemnego wyniku finansowego w całości. Statut Spółdzielni stanowi, że różnica między kosztami, a dochodami z gospodarki i zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio te koszty lub dochody w roku następnym (§ 67 ust. 2); stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a następnie z udziałowego i remontowego (§ 68 ust. 3); ewentualną stratę bilansową pokrywa się z funduszy własnych, według kolejności określonej w § 68 ust. 3 (§ 73).

Sąd pierwszej instancji uznał, że żądanie powoda stwierdzenia nieważności wskazanej w pozwie uchwały jest uzasadnione, albowiem uchwała ta narusza przepis art. 6 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, który wyraża zasadę bezwynikowej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowych. Podkreślił, że Spółdzielnia podejmując uchwałę w sprawie podziału zysku z pozostałej działalności gospodarczej może objąć tą uchwałą tylko zysk z tej działalności, a nie dochody objęte gospodarką zasobami mieszkaniowymi przewidziane w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. Sąd uznał, że strona pozwana nieprawidłowo ustaliła składniki zysku z pozostałej działalności gospodarczej, uwzględniając dochody, których nie mogła rozliczyć w ten sposób. Pozwana nie mogła też pokryć ujemnego wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi z zysku z pozostałej działalności gospodarczej. Powinna była to zrobić w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, którego stan na to pozwalał - zgodnie z art. 90 ustawy z 16 września 1982 r. pr. spół. w zw. z § 68 ust. 3 i § 73 statutu pozwanej. Pokrywając ujemny wynik finansowy zyskiem z pozostałej działalności gospodarczej pozwana naruszyła te przepisy.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 21 czerwca 2012 r. oddalił apelację strony pozwanej. Podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego oraz jego stanowisko, że pozwana do pozostałej działalności gospodarczej błędnie wliczyła w części przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W ocenie Sądu Apelacyjnego pozwana mogła przeznaczyć zysk netto za 2007 i 2008 rok na pokrycie ujemnego

wyniku powstałego w związku z gospodarką nieruchomościami za lata ubiegłe oraz na zasilenie funduszu remontowego, jednakże byłoby to dopuszczalne wówczas, gdyby zysk ten został prawidłowo ustalony. Tymczasem pozwana nieprawidłowo zaliczyła w części dochody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi do dochodów z innej działalności gospodarczej. Uznał, że ustalona za poszczególne lata nadwyżka bilansowa nie została prawidłowo wyliczona, gdyż nie dokonano właściwie rozliczenia gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2008, z uwzględnieniem art. 6 ust. 1 u.s.m. oraz pominięto regulacje zawarte w art. 5 u.s.m. przy rozliczaniu pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej spółdzielni. W ocenie Sądu Apelacyjnego zaskarżona uchwała narusza przepisy art. 4, 5 i 6 u.s.m. Sąd Apelacyjny wskazał także, że uchwała została podjęta z pokrzywdzeniem członków pozwanej spółdzielni w wyniku naruszenia art. 5 ust. 2 u.s.m. Zwrócił także uwagę, że z dniem 31 lipca 2007 r. wprowadzono zasadę, że członkowie spółdzielni mieszkaniowej uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Oznacza to, że pobranych od członków spółdzielni wyszczególnionych wyżej opłat nie można było przeznaczyć na inne cele niż dotyczące pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na ich lokale, eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, co nie było w niektórych przypadkach przestrzegane przez pozwaną.

Wyrok Sądu Apelacyjnego został zaskarżony skargą kasacyjną przez stronę pozwaną w całości. Skarga kasacyjna została oparta na podstawie naruszenia przepisów prawa materialnego (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.). Skarżąca zarzuciła naruszenie art. 6 ust. 1, art. 5 oraz art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa, a także zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżący oparł konstrukcję skargi kasacyjnej na twierdzeniu, że przepisy, którego jego zdaniem zostały naruszone, nie określają wyraźnie sposobu wyliczenia nadwyżki bilansowej, co nie pozwala uznać, że strona pozwana w sposób nieprawidłowy wyliczyła koszty eksploatacji i utrzymania „danej nieruchomości” i stwierdzić nieważność zaskarżonej uchwały. Takie stanowisko nie jest trafne albowiem to, że przepis został sformułowany w sposób niejasny nie zwalnia sądu rozpoznającego sprawę z obowiązku dokonania prawidłowej jego wykładni oraz właściwego zastosowania.

Sąd drugiej instancji słusznie zwrócił uwagę na zmiany wprowadzone do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dniem 31 lipca 2007 r. Wspomniana nowela, dokonana ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. 125, Nr 873) wprowadziła istotne zmiany, m.in. do przepisów art. 4, 5 i 6 ustawy, które w ocenie skarżącego zostały naruszone. 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. 1<sup>1</sup> u.s.m.). Istotną dla rozpoznawanej sprawy zmianą było wprowadzenie przepisu art. 4 ust. 4<sup>1</sup> u.s.m., który przewiduje prowadzenie odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji oraz rozliczenia przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m., a także ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3; przy czym ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. Nowelizacja 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 osiągnęte 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. Sąd Apelacyjny stwierdził wyraźnie, że strona pozwana mogła przeznaczyć zysk „z pozostałej działalności gospodarczej” za rok 2007 i 2008 na pokrycie ujemnego wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach ubiegłych, jednakże przy założeniu, że zysk ten został ustalony prawidłowo. W ocenie Sądu Apelacyjnego wyliczenie zysku zostało jednak dokonane nieprawidłowo, gdyż strona pozwana uwzględniła jako element zysku część przychodów z gospodarowania zasobami mieszkaniowymi. Ocena zasadności tego stanowiska ma zasadnicze znaczenie dla możliwości uwzględnienia skargi kasacyjnej.

Poddając analizie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych Sąd Apelacyjny uznał, że dochodami z prowadzenia gospodarki zasobami mieszkaniowymi są przychody uzyskane bezpośrednio z tytułu korzystania z zasobów mieszkaniowych, a więc pobierane czynsze oraz opłaty na fundusz remontowy, pomniejszone o koszty związane z utrzymaniem tych zasobów. Ocenę tę należy uznać za prawidłową. Sąd Apelacyjny uznał także prawidłowo, że do przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi należało zaliczyć również odsetki za opóźnienia w płatności opłat oraz odsetki z rachunków bankowych na które wpłacone są opłaty takie jak czynsze i opłaty na fundusz remontowy. Sąd drugiej instancji uznał zasadnie, że dochodami z prowadzenia gospodarki zasobami mieszkaniowymi są bowiem wszelkie przychody uzyskane bezpośrednio z tytułu korzystania z zasobów mieszkaniowych.

Uwzględniając powyższe należy stwierdzić, że Sąd Apelacyjny trafnie uznał, że co do części uzyskanych dochodów, rozliczenie nastąpiło niezgodnie z ustawą. Spółdzielnia nieprawidłowo bowiem zaliczyła w części, dochody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi do dochodów z innej działalności gospodarczej. Z tego względu Sąd Apelacyjny miał podstawy by uznać, że zaskarżona uchwała była

niezgodna z ustawą. Uzasadniało to jej uchylenie w całości, albowiem spółdzielnia powinna dokonać ponownego, zgodnego z przepisami rozliczenia kosztów oraz dochodów związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi oraz oddzielnie rozliczeniu zysku z działalności gospodarczej.

Mając na uwadze powyższe, skarga kasacyjna podlegała oddaleniu, jako pozbawiona uzasadnionych podstaw w oparciu o art. 398<sup>14</sup> k.p.c.