

Sygn. akt. I C 771/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 maja 2018r.

Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie Wydział I Cywilny

W składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Eliza Nowicka - Skowrońska

Protokolant: Jakub Flaga

po rozpoznaniu w dniu 8 maja 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Zarządu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

przeciwko Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

o stwierdzenie nieważności lub uchylenie uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni nr (...)

I. oddala powództwo w całości;

II. zasądza od Zarządu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Eliza Nowicka - Skowrońska

**Sygn. akt I C 771/17**

## UZASADNIENIE

Pismem z 21 lipca 2017 roku powód Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. wniósł przeciwko Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. pozew o stwierdzenie nieważności Uchwały nr (...) Walnego Zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. z 10 czerwca 2017 roku w sprawie odwołania (anulowania) Uchwały nr (...) Rady Nadzorczej z 11 czerwca 2015 roku. Ewentualnie powód wniósł o uchylenie Uchwały nr (...) Walnego zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Budowlanej (...) w W. z 10 czerwca 2017 roku w sprawie odwołania (anulowania) Uchwały nr (...) Rady Nadzorczej z dnia 11 czerwca 2015 roku w całości oraz zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (pozew – k. 4 – 5).

Uzasadniając powództwo powód wskazał, że dnia 11 czerwca 2015r. Rada Nadzorcza pozwanej Spółdzielni podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zabezpieczenia środków finansowych na funduszu remontowym na zwrot należności za pozyskane ze sprzedaży lokale mieszkalne na osiedlu (...). Sprzedaż lokali nastąpił w 2009 roku, zaś środki finansowe uzyskane w wyniku sprzedaży nie zostały przekazane uprawnionym, a przekazane w całości na fundusz remontowy osiedla (...), z którego to funduszu zostało sfinansowanie docieplenie budynków. Wskazał, że zabezpieczenie dotyczyło potencjalnych roszczeń uprawnionych i stworzyło swego rodzaju lokatę na zabezpieczenie. Podniósł, że od daty opróżnienia lokalu zmieniały się zarówno przepisy prawa spółdzielczego, jak i ustawy o spółdzielniach co do zasad obliczania należnego wkładu mieszkalnego, który miał być zwrócony osobom uprawnionym. W dniu 10 czerwca 2017 roku Walne Zgromadzenie pozwanej Spółdzielni przyjęło Uchwałę nr (...) w sprawie odwołania (anulowania) uchwały nr (...). W ocenie powoda zaskarżona uchwała jest nieważna ze względu na naruszenie art. 19 § 3 Prawa

Spółdzielczego, gdyż środki zgromadzone na funduszu remontowym stały się, po ich wpłacie na fundusz, środkami spółdzielni, i jako takie nie podlegają zwrotowi. Wskazał również, że środki pochodzące ze sprzedaży mieszkań w całości zostały przekazane na fundusz remontowy, a zatem to stał się ten fundusz bezpodstawnie wzbogacony. Nadto powód podniósł, że przedmiotowa Uchwała jest sprzeczna z dobrymi obyczajami, godzi w interesy spółdzielni i ma na celu pokrywdzenie jej mieszkańców (k. 5 – 11).

Pismem z dnia 19 października 2017 roku (data stempla pocztowego) pozwana Spółdzielnia złożyła odpowiedź na pozew, w której wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm prawem przepianych (odpowiedź na pozew – k. 37).

Uzasadniając swoje stanowisko w sprawie pozwana podniosła, że powód nie wskazał w jakim zakresie przedmiotowa Uchwała nr (...) Walnego Zgromadzenia ma być sprzeczna z ustawą, w szczególności z jaką ustawą i z którym z jej zapisów. Pozwana podniosła, że powód nie wskazał z jakimi przepisami prawa zaskarżona Uchwała jest sprzeczna, a jedynie starał się wykazać zgodność z prawem Uchwały nr (...), jednakże, jak wskazuje pozwana, to nie ona jest przedmiotem zaskarżenia. Nadto pozwana wskazała, że wbrew twierdzeniom powoda Uchwała nr (...) Rady Nadzorczej była sprzeczna z przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia wskazała, że przeznaczeniem funduszu remontowego nie jest zabezpieczenie roszczeń finansowych osób trzecich wobec Spółdzielni. Pozwana podniosła również, że ww. zabezpieczenie obejmowało odpis na fundusz remontowy osiedla (...), który to fundusz nigdy nie został utworzony, a zatem Uchwała nr (...) wprowadzała ograniczenie w wydatkowaniu środków zgromadzonych w funduszu remontowy, który nie został ustanowiony jako odrębny od funduszu remontowego całej Spółdzielni. W ocenie pozwanej powód nie wykazał jakichkolwiek przesłanek nieważności zaskarżonej uchwały. Pozwana z ostrożności procesowej podniosła również, że jej zdaniem roszczenia o zwrot wkładów mieszkaniowych związanych z lokalami nr (...) są przedawnione (k. 38-45).

#### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

W 2008 oraz 2009 roku w drodze egzekucji zostały opróżnione, a następnie sprzedane dwa lokale mieszkalne znajdujące się w posiadaniu pozwanej Spółdzielni, - tj. lokal nr (...) oraz lokal nr (...) położone w budynku nr (...) przy ul. (...) (zawiadomienie k. 25, postanowienie k. 26, protokół zdawczo – odbiorczy k. 27).

Uchwałą (...) z dnia 11 czerwca 2015 roku Spółdzielnia uzyskane ze sprzedaży ww. lokali środki przekazała na fundusz remontowy, z tym, że 80% tej kwoty przekazane zostało na planowane remonty, a 20% na zwrot z funduszu remontowego należności ze sprzedaży lokali po eksmisji w 2009 roku (uchwała (...) – k. 24).

Uchwałą nr (...) Walne Zgromadzenie pozwanej Spółdzielni anulowało Uchwałę nr (...) podjętą przez Radę Nadzorczą, jako podjętą z naruszeniem art. 19 § 3 Prawa Spółdzielczego oraz z uwagi na brak zgody mieszkańców przed podjęciem ww. Uchwały (uchwała nr (...) – k. 29).

Rada Nadzorcza Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. w dniu 22 czerwca 2017 roku podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zaskarżenia Uchwały nr (...) Rady Nadzorczej z dnia 11 czerwca 2015 roku (uchwała nr (...) – k. 31).

Spółdzielnia w swoim statucie z 18 czerwca 2016 roku w § 68 punkt 4 ust. 2 lit. a utworzyła celowy fundusz remontowy, który jak wynika z ww. statutu tu był jeden dla całej Spółdzielni (statut spółdzielni – k. 102).

Zgodnie z Uchwałą nr (...) środki ze sprzedaży lokali nr (...) przy ul. (...) zostały przeznaczone przez Spółdzielnię na fundusz remontowy osiedla (...).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt, które w całości uznał za wiarygodne i które okazały się być niezbędne do ustalenia stanu faktycznego oraz na okoliczności uznane przez Sąd za bezsporne, bowiem albo zostały przez strony wprost przyznane, bądź też nie zostały zaprzeczone.

#### ***Sąd zważył co następuje:***

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powód żądał stwierdzenia nieważności, ewentualnie uchylenia uchwały nr (...) z dnia 10 czerwca 2017 roku w sprawie anulowania Uchwały nr (...) z dnia 11 czerwca 2015 roku. Powód w zarzutach wskazywał na prawidłowość Uchwały nr (...) oraz fakt, iż jest ona w pełni zgodna z prawem.

Zgodnie z art. 42 § 2 prawa spółdzielczego uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna, zaś zgodnie z § 3 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. Zgodnie z § 9 ww. art. orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały walnego zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

Z kolei zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Jak wynika z piśmiennictwa uchwała walnego zgromadzenia spółdzielni bezwzględnie nieważna może być kwestionowana przez każdą osobę mającą w tym interes prawny i w każdym czasie na zasadnych ogólnych, a więc w drodze o ustalenie bądź w drodze zarzutu w innym postępowaniu przed sądem.

Na tle przytoczonych powyżej przepisów prawa spółdzielczego powstaje problem wyznaczenia granic pomiędzy bezwzględną nieważnością uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni oraz nieistnieniem takiej uchwały. Wskazać bowiem należy, iż różnica pomiędzy uchwałą bezwzględnie nieważną i nieistniejącą polega na tym, że w pierwszym wypadku oświadczenie woli zostało złożone, jednakże z przyczyn merytorycznych bądź formalnych ustawa traktuje je jako nieważne od samego początku, w drugim zaś wypadku podejmowaniu uchwały towarzyszyły tak daleko idące uchybienia formalne, że w ogóle nie można mówić o złożeniu oświadczenia woli przez spółdzielnię. Uchwała jest nieistniejąca w szczególności wtedy gdy posiedzenie 'organu' zostało samorzutnie zwołane przez grupę członków bez zachowania wymaganej procedury, uchwałę podjęto bez przewidzianego quorum albo bez wymaganej większości głosów, uchwałę podjęto w sprawie nieumieszczonej w porządku obrad, wyniki głosowania zostały sfalszowane, zastosowano przymus fizyczny wobec członków, uchwała została podjęta nie na serio, zaprotokołowano uchwałę bez podjęcia głosowania albo treść uchwały jest niezrozumiała i nie można ustalić jej sensu w drodze wykładni (K. Pietrzykowski, *Bezwzględnie nieważne uchwały*)

Sankcją względnej nieważności jest dotknięta uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka.

Dokonując analizy wskazanych przez Powoda przyczyn nieważności Uchwały Nr (...) Walnego Zgromadzenia, stwierdzić należało, iż nie wskazano w jakim zakresie przedmiotowa Uchwała miałaby być sprzeczną z ustawą, w szczególności z jaką ustawą i z którym z jej zapisów. Powód uzasadniając swoje roszczenie jako jego podstawę nie wskazał, z jakimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego podjęta przez Walne Zgromadzenie Uchwała miałaby być sprzeczna, a wyłącznie czynił obszernie uzasadnienie co do zgodności z prawem Uchwała Nr (...) z dnia 11 czerwca 2015 r. Na uwagę zasługiwał jednak fakt, iż to nie Uchwała Nr (...) była przedmiotem zaskarżenia i badania jej zgodności z prawem, lecz Uchwała Nr (...) Walnego Zgromadzenia. Okoliczność zgodności lub niezgodności z prawem Uchwały Nr (...) nie miała znaczenia dla oceny, czy zaskarżona uchwała była lub nie sprzeczna z ustawą. Należało bowiem wskazać, iż uchylenie uchwały przez organ Spółdzielni, która może pozostawać w całkowitej zgodności z prawem, nie warunkuje jeszcze, iż uchwała uchylająca jest z tym prawem sprzeczna. Dlatego też całkowicie chybione pozostaje uzasadnienie przyczyn nieważności Uchwały Nr (...) powołujące się na zgodność z prawem Uchwały uchylonej Nr (...). Nie jest zasadne twierdzenie powoda, iż Uchwała Nr (...) Rady Nadzorczej była sprzeczną z przepisami prawa tj. z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Fundusz remontowy tworzony jest na remonty zasobów spółdzielni, zaś przeznaczeniem tego funduszu nie jest zabezpieczanie roszczeń finansowych osób trzecich wobec Spółdzielni. Ponadto zabezpieczenie to obejmowało odpisy na fundusz osiedla (...), który to fundusz jako osobny dla danego osiedla nigdy nie został utworzony. Tym samym w istocie Uchwała Nr (...)

wprowadzała ograniczenie w wydatkowaniu zgodnie z celem, tj. na remonty środków zgromadzonych w funduszu remontowym, który de facto nie został ustanowiony jako odrębny od funduszu remontowego całej Spółdzielni. Środki zgromadzone na funduszu pochodzą z wnoszonych przez osoby posiadające tytuły prawne do lokali odpisów oraz z rozliczenia roku poprzedniego, a także mogą pochodzić z innych źródeł, np. dochodów z działalności gospodarczej Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, wpływów z tytułu dotacji, w tym dotacji ze środków państwowych i samorządowych oraz dobrowolnych wpłat od osób fizycznych i podmiotów gospodarczych, kredytów i pożyczek na sfinansowanie robót remontowych zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia oraz innych źródeł zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Uchwała tworząca rezerwę środków na funduszu remontowym na poczet zobowiązania Spółdzielni pozostaje w sprzeczności z funkcją samego funduszu remontowego. Przy przyjęciu, iż w sposób nieprawidłowy określone środki finansowe przeznaczone zostały na remonty zasobów Spółdzielni, a poprzez to w istocie zwiększyły fundusz remontowy to zwrot przedmiotowych kwot winien nastąpić do utworzonych w tym celu rezerw na zobowiązania Spółdzielni, a nie w samym funduszu remontowym.

Wymaga wyraźnego wskazania, iż Powód nie wykazał w żaden sposób, iż w Spółdzielni są utworzone odrębne fundusze remontowe dla poszczególnych osiedli lub nieruchomości, a co za tym idzie należy stwierdzić, iż w pozwanej Spółdzielni jest jeden fundusz remontowy, a wyłącznie zgodnie z art. 4 ust. 4<sup>(1)</sup> Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zarząd jest obowiązany prowadzić oddzielnie dla poszczególnych nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków tego funduszu (od 09 września 2017 r. także rozliczenie). Tym samym całkowicie chybionym było stwierdzenie powoda, iż fundusz remontowy osiedla (...) został wzbogacony i środki na tym funduszu zostały zabezpieczone, gdyż w pozwanej Spółdzielni taki fundusz nie występuje (powód tej okoliczności nie wykazał, a była kwestionowana przez pozwaną) i raz jeszcze należy podkreślić jest jeden fundusz remontowy dla całej Spółdzielni.

Przechodząc do roszczenia ewentualnego o uchylenie uchwały, w pierwszej kolejności stwierdzić należało, iż konstruując powództwo Zarząd pozwanej Spółdzielni, naruszył treść art. 18 § 1 Ustawy Prawo spółdzielcze, który stanowi, iż prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe. Statuując twierdzenie, iż zaskarżona Uchwała Nr 3 została przegłosowana przez członków mieszkańców osiedla (...), co zdaniem powoda stanowiło podstawę jej uchylenia, pozostaje w sprzeczności z ww. podstawową zasadą spółdzielczości. Powód zdaje się zapominać, iż prawa wszystkich członków są równe i nie ma w Spółdzielni członków „lepszycy” i „gorszyzy”, członków z „tego” lub „tamtego” osiedla. Wszyscy członkowie mają równe prawa i obowiązki. Każdy członek ma prawo brać udział w Walnym Zgromadzeniu i głosować nad podejmowanymi uchwałami. Okoliczność, iż na Walne Zgromadzenie przybyła liczniejsza grupa członków zainteresowanych podjęciem danej uchwały, w żadnym zakresie nie może być podstawą dla roszczenia o jej uchylenie. Raz jeszcze należy podkreślić, iż Powód w sposób sprzeczny z ustawą różnicuje swoich członków, a co więcej na przedmiotowej różnicy stara się oprzeć powództwo o uchylenie uchwały.

W ocenie Sadu, podstawą uchylenia Uchwały Nr (...) Walnego Zgromadzenia nie mogło być także wskazanie, iż podjęcie przedmiotowej Uchwały skutkowało brakiem zabezpieczenia, w wypadku zgłoszenia się osób uprawnionych. Raz jeszcze wskazać należało, iż fundusz remontowy nie jest funduszem na tworzenie rezerw na ewentualne roszczenia osób trzecich wobec Spółdzielni. Jego celem jest pokrywanie kosztów napraw i remontów zasobów. Tym samym Spółdzielnia na nieprzedawnione roszczenia o wypłatę wkładów mieszkaniowych lub wartości rynkowej lokalu winna utworzyć stosowne rezerwy. W żadnym natomiast zakresie takie zabezpieczenie nie może być utworzone poprzez podział odpisów na fundusz remontowy, tj. 80% na remonty i 20% na zabezpieczenie. Kolejny argument podnoszony przez powoda, a uzasadniający powództwo o uchylenie Uchwały Nr(...) wskazywał na odpowiedzialność za ewentualne roszczenia całej Spółdzielni, a nie osiedla (...). W tym miejscu należało wskazać, iż wyłącznie odpowiedzialną za wypłacenie wkładu lub wartości rynkowej lokalu osobom uprawnionym jest Spółdzielnia jako całość, a nie część w postaci danego osiedla czy wchodzącej w skład jej majątku nieruchomości.

Należało również wskazać, iż kwestie dotyczące sprzedaży lokali nr (...) przy ul. (...) w W. oraz analiza prawna zasad obliczania wartości wkładów mieszkaniowych podlegających zwrotowi w oparciu o zmieniające się przepisy prawa, pozostawały bez znaczenia dla niniejszego sporu i roszczenia o stwierdzenie nieważności lub uchylenie uchwały

Walnego Zgromadzenia. Z tego względu Sąd nie badał kwestii przedawnienia tych roszczeń – zarzutu podniesionego przez pozwanego w odpowiedzi na pozew.

Zdaniem Sądu, raz jeszcze należało wskazać, iż dla oceny, czy zaskarżona Uchwała Nr (...) jest sprzeczna z przepisami prawa bezwzględnie obowiązującego ewentualnie, czy występują przesłanki jej uchylenia, powyższe rozważania dotyczące zwrotu wkładów mieszkaniowych lub wartości rynkowej lokalu mają drugorzędne znaczenie, gdyż wymaga wyraźnego wskazania, iż przedmiotem rozpatrywania jest Uchwała Nr (...) Walnego Zgromadzenia, a nie Uchwała Nr (...) Rady Nadzorczej. W zakresie natomiast roszczeń powoda nie wykazał on, iż zaskarżona Uchwała jest w istocie sprzeczną z prawem, w szczególności Powód nawet nie określił, z jaką ustawą i z którymi z jej przepisów Uchwała miałaby być sprzeczna.

Sąd doszedł do przekonania, że brak jest postaw do stwierdzenia nieważności Uchwały nr (...) z dnia 10 czerwca 2017 roku, jak również brak jest podstaw do uchylenia zaskarżonej uchwały.

Analizując akta sprawy Sąd nie znalazł podstaw do uznania, że zaskarżona przez powoda uchwała jest sprzeczna z dobrymi obyczajami albo też godzi w interesy spółdzielni.

W ocenie Sadu powód w żaden sposób nie wykazał, aby zaskarżona uchwała nr (...) z 10 czerwca 2017 roku została podjęta z naruszeniem zasad formalnych czy też naruszała dobro spółdzielni lub jej członków.

Podkreślenia wymaga, iż powód w głównej mierze skupił się na wykazaniu prawidłowości Uchwały nr (...), która została uchylona zaskarżoną uchwałą, jednakże zadaniem Sądu w przedmiotowym postępowaniu nie było zbadanie czy ww. uchwała (...) była prawidłowa, gdyż powyższe nie jest przesłanką do uchylenia zaskarżonej uchwały nr (...) z 10 czerwca 2017 roku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu), oraz na podstawie § 8 pkt. 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804).