

Sygn. akt II C 713/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 czerwca 2021 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Katarzyna Sałaj – Alechno

Protokolant: Sara Ferenc

po rozpoznaniu w dniu 24 czerwca 2021 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. B. i A. B.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.

o uchylenie uchwały ewentualnie stwierdzenie nieważności

I. oddała powództwa o uchylenie uchwały nr (...);

II. stwierdza nieważność uchwały Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. nr (...);

III. zasądza od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. na rzecz J. B. i A. B. kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 713/20

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 1 czerwca 2020 r. (data nadania), powodowie J. B. i A. B. wnieśli o uchylenie, ewentualnie stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) rady nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. (dalej: Spółdzielnia) z dnia 23 października 2018 r., w sprawie ustalenia opłaty dla właścicieli segmentów i lokali nie będących członkami Spółdzielni, zamieszkujących na osiedlu mieszkaniowym zarządzanym i administrowanym przez Spółdzielnię. W uzasadnieniu pozwu wskazali, iż brak jest podstaw do naliczania opłat na podstawie wskazanej uchwały od nieruchomości stanowiącej własność powodów położonej przy ulicy (...) w W., tym bardziej, iż nie są oni członkami spółdzielni mieszkaniowej i spółdzielnia nie zarządza ich nieruchomością. Zakwestionowali także uprawnienie rady nadzorczej Spółdzielni do podjęcia zaskarżonej uchwały (pozew k. 4-23).

Spółdzielnia nie złożyła w określonym terminie odpowiedzi na pozew. W piśmie z dnia 10 czerwca 2021r. zaprzeczyła twierdzeniom powodów i na rozprawie wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu (k. 76-92). Wskazała, że powodowie korzystają z urządzeń i nakładów ponoszonych przez spółdzielnię, a rada nadzorcza była uprawniona do podjęcia zaskarżonej uchwały.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 30 marca 2011 r. powódka A. B. i powód J. B., będący członkiem pozwanej Spółdzielni, zawarli umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr ew. (...) o powierzchni 232 m⁽²⁾ wraz z prawem

własności stanowiącego odrębną od gruntu (...) (w skład którego wchodzi garaż), usytuowanego przy ulicy (...) w W. oraz udział 1/2 w części użytkowania wieczystego działki gruntu numer (...) o powierzchni 293 m⁽²⁾ stanowiącej drogą dojazdową do drogi publicznej (dowód: akt notarialny rep. A nr (...) - k. 100). Decyzją nr (...) Rady miasta (...) W. z dnia 29 maja 2015r. przekształcono prawo użytkowania wieczystego przysługujące A. B. i J. B. w prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) (dowód : odpis decyzji k.100).

Działka gruntu nr ew. (...), na której znajduje się dom jednorodzinny powodów w zabudowie bliźniaczej przy ulicy (...), przylega do działki nr ew. (...), stanowiącej drogą dojazdową do ulicy (...), która jest drogą miejską. Stan jezdni i chodników przy ulicy (...) jest utrzymywany przez (...) W.. Ulica dojazdowa do ul. (...) stanowi także własność (...) W., zaś prawo użytkowania wieczystego do tej działki przysługuje w udziałach po 1/2 Spółdzielni i powodom. Droga dojazdowa jest odśnieżana i porządkowana samodzielnie przez powodów. Powodowie nie korzystają z żadnej infrastruktury i usług Spółdzielni (dowód: odpisy KW k.100 , zeznania powodów k.93-96).

Powód od 2013 roku nie jest już członkiem Spółdzielni (dowód: zeznania powoda k.95), zaś powódka nigdy nie była członkiem Spółdzielni (dowód zeznania powódki k. 94).

Rada nadzorcza Spółdzielni powołując się na § 50 pkt 1, 3, 10 Statutu Spółdzielni oraz art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: „u.s.m.”), uchwałą nr (...) z dnia 23 października 2018 r. ustaliła zryczałtowaną opłatę w wysokości 90 zł miesięcznie dla właścicieli segmentów i lokali nie będących członkami Spółdzielni zamieszkujących na osiedlu mieszkaniowym zarządzanym i administrowanym przez Spółdzielnię, z tytułu ponoszonych kosztów na zarządzanie i utrzymanie wspólnej infrastruktury, znajdującej się na osiedlu mieszkaniowym służącej mieszkańcom osiedla. Za uchwałą głosowało 3 członków rady nadzorczej Spółdzielni. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia (dowód: uchwała k. 11).

W § 50 Statutu Spółdzielni uregulowano zakres działania rady nadzorczej Spółdzielni, który został wyszczególniony w pkt 1-21 (dowód: statut k.14).

Pismem z dnia 30 października 2018 r. powodowie zostali poinformowani o podjętej uchwale. W przedmiotowym piśmie powołano się na przepis art. 46 § 1 pkt 1 oraz § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (dalej: „pr. spółdz.”) oraz art. 4 u.s.m. Do przedmiotowego pisma zostało załączone wyliczenie opłat mieszkańców nie będących członkami Spółdzielni (dowód: pismo k. 8-9, tabela k. 10).

Dnia 10 grudnia 2018 r., Spółdzielnia w piśmie skierowanym do mieszkańców osiedla (...), wskazała że opłaty ponoszone przez mieszkańców nie będących członkami Spółdzielni są ponoszone za dzierżawę wieczystą terenów zielonych, konserwację i oświetlenie dróg wewnętrznych, serwis i obsługę monitoringu osiedla, dbanie o właściwy wygląd terenów zielonych oraz utrzymanie porządku na osiedlu (dowód: pismo k. 11).

Powyższe fakty zostały ustalone w oparciu o wymienione dowody. Sąd dał wiarę dokumentom złożonym przez powodów, gdyż ich autentyczność nie była kwestionowana. Zeznania powodów były rzetelne i potwierdzały fakty wynikające zarówno z dokumentów prywatnych, jak i dokumentów urzędowych. Sąd pominął wnioski dowodowe zgłoszone przez pozwaną w piśmie z dnia

10 czerwca 2021 r. (k. 76-79), jako spóźnione, uznając jednocześnie, że przeprowadzenie tych dowodów, prowadziłoby do nieuzasadnionego przedłużenia postępowania, a nadto iż są one nieprzydatne do rozstrzygnięcia sprawy, gdyż przedmiotem tego postępowania nie była kwestia prawidłowego wyliczenia opłaty.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w zakresie żądania (ewentualnego) stwierdzenia nieważności uchwał, natomiast oddaleniu podlegało żądanie uchylecia uchwały. Należy zwrócić uwagę, iż powodowie działający w sprawie bez pełnomocnika profesjonalnego, wskazywali jedynie ogólnie na brak podstaw do obciążenia ich wskazaną opłatą oraz brak kompetencji rady nadzorczej do podjęcia uchwały, co skutkowało uwzględnieniem dalej idącego żądania –

stwierdzenia nieważności, przy braku uzasadnienia dla uchylenia uchwały. Interes prawny powodów jest oczywisty i wynika z istnienia niepewności powodów co do obowiązku uiszczenia opłat wynikających z przedmiotowej uchwały. Interes prawny w rozumieniu art.189 k.p.c istnieje, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodom ochronę ich prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący. Wobec wezwań pozwanej kierowanych do powodów o zapłatę należności wynikających z uchwałą nr (...) z dnia 23 października 2018 r., należy uznać iż powodowie mają interes prawny w żądaniu stwierdzenia nieważności uchwały.

Stwierdzenie nieważności uchwał innych organów spółdzielni niż walne zgromadzenie, w tym rady nadzorczej, następuje w trybie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2010 r., V CSK 260/09, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2013 r., III CZP 13/13). W oparciu o art. 58 § 1 k.c., zgodnie z którym czynność prawna sprzeczna z ustawą lub mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba, że właściwy przepis przewiduje inny skutek, Sąd dokonuje oceny skuteczności uchwał organów spółdzielni (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 kwietnia 2014 r., VI ACa 1155/13).

Zdaniem Sądu, rada nadzorcza Spółdzielni podjęła uchwałę w przedmiocie ustalenia zryczałtowanych opłat dla właścicieli segmentów i lokali nie będących członkami Spółdzielni zamieszkujących na osiedlu mieszkaniowym zarządzanym i administrowanym przez Spółdzielnię, z przekroczeniem swoich ustawowych uprawnień. Przepis art. 46 § 1 i 2 pr. spółdz. w zw. z § 50 Statutu Spółdzielni nie dawał podstaw do podjęcia takiej uchwały. W treści uchwały nr (...) z dnia 23 października 2018 r. jako podstawę prawną wskazano właśnie § 50 pkt 1, 3 i 10 Statutu. Odpowiednio pkt. 1 § 50 Statutu wskazuje, że do zakresu działania rady nadzorczej należy uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej; pkt 3 - podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w administrację budynków nie stanowiących własności Spółdzielni; pkt. 10 - uchwalanie szczegółowych zasad przychodów i rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Wskazane przepisy nie upoważniają rady nadzorczej do ustalania wysokości konkretnych opłaty dla właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni. Wprawdzie § 50 pkt. 10 Statutu zezwala na uchwalanie zasad ustalania wysokości opłat, nie jest to jednak tożsame z ustaleniem wysokości opłaty. Przez zasady ustalania wysokości opłat należy bowiem rozumieć zespół norm i reguł, którymi powinien kierować się organ ustalający opłaty (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2002 r., III RN 154/00). Nie może zatem wskazany przepis stanowić podstawy ustalania wysokości konkretnej opłaty w stosunku do właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni a zamieszkujących na osiedlu mieszkaniowym zarządzanym i administrowanym przez Spółdzielnię.

Przekroczenie zakresu działania rady nadzorczej Spółdzielni stanowiło naruszenie praw, tym samym na podstawie art. 58 § 1 k.c. uchwałę nr (...) z dnia 23 października 2018 r. uznać należało za bezwzględnie nieważną (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 23 października 2012 r., I ACa 317/12).

Nadto wskazać należy, że przepis art. 4 ust. 4 u.s.m., stanowi, że właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a ponadto uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. W tym zakresie osoby te uiszczają opłaty na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni. Wyszczególnione w powyższym przepisie koszty odnoszą się zarówno do kosztów usług dostarczanych do nieruchomości, jak też kosztów bieżącej konserwacji, napraw i remontów oraz kosztów utrzymania i konserwacji urządzeń technicznych położonych w obrębie nieruchomości, zieleni i urządzeń małej architektury, konserwacji i oczyszczania dróg, placów, chodników itp. (A. Stefaniak, Komentarz do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, [w:] Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz, wyd. XIV, WKP 2018). W oparciu o powyższy przepis rada nadzorcza Spółdzielni, w uchwale nr (...) z dnia 23 października 2018 r., ustaliła zryczałtowaną opłatę wobec powodów. Tymczasem pozwana nie udowodniła aby powodowie korzystali z usług dostarczanych do nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania. Wskazany teren nie jest ogrodzony, przez co jest dostępny dla wszystkich. Najbliższa latarnia usytuowana jest przy ulicy (...) i stanowi oświetlenie drogi publicznej. Powodowie sami

pokrywają koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją swojej nieruchomości. Sami też odśnieżają drogę dojazdową do swojej posesji, przy czym zarówno droga dojazdowa, jak i ulica (...), stanowią własność (...) W., a powodowi i Spółdzielni przysługuje jedynie udział w prawie użytkowania wieczystego. Obciążenie powodów opłatą z uchwały nr (...) z dnia 23 października 2018 r., także z tych powodów nie znajduje uzasadnienia.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, obciążając pozwaną opłatą sądową.