

Sygn. akt I C 616/15

Dnia 03 listopada 2015 roku

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Paweł Poręba

Protokolant: st. sek. sąd. Bożena Zaremba

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 października 2015 roku w N.

sprawy z powództwa K. Z.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w N.

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę nr 159/245/04/2015 Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w N. z dnia 23 kwietnia 2015 roku w sprawie przeznaczenia nadwyżki finansowej z działalności eksploatacyjnej za rok 2014,

II. zasądza od strony pozwanej (...) w N. na rzecz powoda K. Z. kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Paweł Poręba

sygn. akt I C 616/15

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 03 listopada 2015 roku

Powód K. Z. wystąpił z pozwem z dnia 25 maja 2015 roku (k. 1-2) o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w N. z dnia 23 kwietnia 2015 roku w sprawie przeznaczenia kwoty 25 653,26 złotych jako tzw. „nadwyżki finansowej” za 2014 rok na wymienione w niej cele.

W ocenie powoda uchwała zaskarżona powinna zostać uchylona na zasadzie art. 42 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 roku prawo spółdzielcze ponieważ narusza prawa członków spółdzielni i postanowienia statutu.

Powód zarzucił, że uchwała operuje pojęciem „nadwyżki finansowej” za 2014 rok co jest o tyle nieuprawnione, że w skład nadwyżki zaliczona została między innymi nadpłata powstała z wpłacanych przez członków spółdzielni w formie zaliczek comiesięcznych opłat eksploatacyjnych na pokrycie kosztów CO w kwocie 18 946,24 złotych oraz wpłacanych od 01 lipca 2013 roku przez członków opłat na pokrycie kosztów lustracji w 2017 roku w kwocie 5 616 złotych.

Zdaniem powoda kwota nadpłaty za CO w 2014 roku w wysokości 18 946,24 złotych powinna być zwrócona członkom wględnie zaliczona zgodnie z postanowieniami statutu na koszty eksploatacji na dalsze okresy.

Z kolei kwota 5 616 złotych powinna znajdować się na rachunku bankowym spółdzielni w pozycji lustracja i być przeznaczona na pokrycie kosztów lustracji w 2016 roku

Obydwie kwoty nie stanowią nadwyżki bilansowej w rozumieniu obowiązujących spółdzielnię przepisów prawa.

Nadwyżką bilansową według powoda jest np. dochód osiągany z prowadzonej działalności gospodarczej spółdzielni, czy odsetki z oprocentowanych lokat terminowych w banku, które podlegają podziałowi przez walne zgromadzenie.

Strona pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w N. w odpowiedzi na pozew (k. 10-14) wniosła o oddalenie powództwa za przyznaniem kosztów procesu.

Pozwana przyznała, iż Walne Zgromadzenie w dniu 23 kwietnia 2015 roku zgodnie z porządkiem obrad podjęło uchwałę nr 158/245/04/2015 zatwierdzającą sprawozdanie finansowe za 2014 rok oraz uchwałę nr 159/245/04/2015 o przeznaczeniu nadwyżki finansowej za 2014 rok.

Projekty uchwał były wyłożone w spółdzielni i powód mógł zapoznać się z ich treścią, co więcej powód zapoznał się z projektami i nie zgłaszał uwag.

Kwota 25 653,26 złotych stanowi dodatni wynik finansowy na działalności spółdzielni i została przeznaczona do kwoty 652,36 złotych na zasilenie funduszu remontowego, na koszty związane z eksploatacją bieżącą budynku, tj. kwota 12 624,90 na wymianę zaworów przy grzejnikach centralnego ogrzewania, kwota 6 760 złotych na wymianę zaworów gazu, kwota 5 616 złotych na koszty lustracji w latach następnych, która i tak została zebrana dotychczas od członków.

W dalszej części uzasadnienia (k. 12) strona pozwana operowała już pojęciem „nadwyżki bilansowej” podając, że powstała ona na eksploatacji i była wynikiem racjonalnej gospodarki na odcinku eksploatacji i utrzymania budynku oraz była wynikiem decyzji Zarządu i Rady Nadzorczej, które miały wpływ na oszczędność mediów w tym ciepła i usług obcych.

Strona pozwana zakwestionowała rozumowanie powoda zawarte w pozwie i twierdziła, iż zgodnie z art. 129 ust. 5 statutu nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały walnego zgromadzenia zgodnie z ustawą prawo spółdzielcze. Zdaniem strony pozwanej w części III pkt. 5 regulaminu gospodarki finansowej spółdzielni uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 23 kwietnia 2013 roku uregulowano sytuację związaną ze zmianą wysokości opłat za używanie lokali. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki eksploatacyjnej zasobami mieszkaniowymi na koniec roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki w roku następnym. Zgodne jest to z regulacjami art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Twierdziła strona pozwana, że podział nadwyżki powstałej z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w sposób wskazany w zaskarżonej uchwale nr 159/ 245/04/2015 jest zgodny ze statutem i regulaminem gospodarki finansowej. Zarzuciła pozwana, iż powód będzie uczestniczył w podziale nadwyżki. Przeznaczenie nadwyżki finansowej za 2014 rok jest też zgodne z interesami spółdzielni i w interesie członków będzie przeznaczona na cele, które mają wpływ na obniżenie kosztów eksploatacji spółdzielni, więc jest to w interesie powoda jako członka spółdzielni.

W piśmie procesowym z dnia 29 lipca 2015 roku (k. 62-64) powód K. Z. odnosząc się do odpowiedzi na pozew podtrzymał argumentację zawartą w pozwie oraz wyraził przekonanie, że jego pozew ma wykazać, że władze spółdzielni nie przestrzegają postanowień statutu oraz wyraził przekonanie, że inni członkowie pozwanej spółdzielni z uwagi na zawilość i niejasność obowiązujących w spółdzielni przepisów prawa nie byłiby w stanie tego uczynić.

Według powoda (k. 66) wymiana zaworów przy grzejnikach nie stanowi kosztów eksploatacji kotłowni i powinna obciążać fundusz remontowy.

Strona pozwana w piśmie procesowym z dnia 28 września 2015 roku (k. 77-80) podała, iż kwota 18 946,24 złotych stanowiła różnicę pomiędzy przychodami z opłat CO a kosztami poniesionymi na CO do grudnia 2014 roku a więc w środku sezonu grzewczego. Opłaty na CO pobierane są przez cały rok w równych miesięcznych kwotach, ale wydatki w głównej mierze kumulują się w okresie grzewczym, tj. do kwietnia roku następnego. Członkowie spółdzielni są bowiem zobowiązani na podstawie art. 4 ust 1-5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w

częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Dlatego zdaniem strony pozwanej powód myli dwie sprawy, tj. podział nadwyżki przychodów nad kosztami za rok 2014 - której dotyczyła zaskarżona uchwała, z rozliczeniem CO za sezon grzewczy 2014/2015. Nazywanie zaś różnicy między przychodami z opłat a kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości „nadwyżką finansową” lub „dodatnim wynikiem finansowym” a nawet „nadwyżką bilansową” nie ma wpływu na prawidłowe ujęcie tej nadwyżki na kontach przychodów z eksploatacji roku następnego, tj. 2015. Kwota 652,36 złotych wykazana w uchwale stanowi przychód z odsetek bankowych i zgodnie ze statutem została przekazana na fundusz remontowy a pozostała kwota została przeznaczona na przychody z eksploatacji w roku 2015.

Zarzuciła strona pozwana, iż jest ona wytwórcą ciepła we własnym zakresie i aby ogrzać poszczególne lokale niezbędne jest również utrzymanie prawidłowego funkcjonowania kotłowni jak i całej instalacji w budynku w tym również zaworów przy grzejnikach.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strona pozwana - Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w N. – posiada w swoich zasobach 52 mieszkania oraz 13 garaży ukształtowane na zasadzie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu.

Spółdzielnia ta działa w oparciu o statut i wewnętrzne regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą na podstawie statutu.

Podstawą gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w N. jest Regulamin (...) Finansowej jako załącznik do uchwały Rady Nadzorczej z dnia 23 kwietnia 2013 roku.

Spółdzielnia ta nie prowadzi działalności gospodarczej a przychody stanowią opłaty z tytułu czynszu za mieszkania i garaże oraz odsetki od lokaty, na której umieszczane są wolne środki pieniężne.

Spółdzielnia posiada własną kotłownię gazową ogrzewającą wyłącznie lokale znajdujące się w jej zasobach.

Do kosztów centralnego ogrzewania zalicza się koszty dostawy gazu, obsługi przeglądów, remontów i konserwacji bieżącej kotłowni.

Dowód: / odpis KRS Spółdzielni nr (...), k.54-56; statut SM (...) w N., k.17-40; regulamin gospodarki finansowej z 23 kwietnia 2013 roku, k. 46-49; uchwała RN nr 130/219/04/13 z 23 kwietnia 2013 roku, k. 49; pisemne wyjaśnienie z 06 lipca 2015 roku prezesa zarządu M. N., k. 41-42; zeznania w charakterze pozwanego M. N., od 01:33:49, k. 102 /.

Statut pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w N. stanowi w §11 ust. 7, iż członek spółdzielni obowiązany jest uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań spółdzielni z innych tytułów.

Zgodnie z § 102 ust. 5 statutu do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należy podejmowanie uchwał w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego, w tym bilansu rocznego i rachunku wyników oraz podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat.

W myśl § 129 ust. 4 statutu nadwyżkę bilansową stanowi zysk spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obowiązkowe obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych.

W § 129 ust. 5 statutu powtórzono, iż nadwyżka bilansowa spółdzielni podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

W myśl § 127¹ pkt.4 statutu rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe w tym bilans i rachunek zysków i strat.

Paragraf 128 statutu określa, że spółdzielnia tworzy fundusze własne (tj. fundusz udziałowy, zasobowy oraz fundusz wkładów budowlanych i mieszkaniowych) oraz fundusze celowe, w tym fundusz remontowy powstały z odpisów wnoszonych przez członków spółdzielni i nie będących członkami właścicieli lokali oraz z innych źródeł określonych w przepisach ustawowych i w statucie. Fundusz remontowy powstający z odpisów przeznacza się na wydatki remontowe.

Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest nieruchomością zabudowana (§ 133 ust. 1 statutu).

Zgodnie z zasadą wyrażoną w § 134 ust. 3 statutu różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości pozostającej w zarządzie spółdzielni a przychodami z opłat za używanie lokali zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

Do kosztów eksploatacji po myśli § 134 ust. 1 pkt. 4 i § 135 ust. 1 pkt. 4 statutu zalicza się między innymi koszty centralnego ogrzewania, koszty bieżących remontów i konserwacji budynków w części nie pokrytej z funduszu remontowego.

Zgodnie z §136¹ ust. 2 i 3 statutu wysokość stawek opłat za używanie lokali (opłat eksploatacyjnych) ustala Rada Nadzorcza na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przewidzianymi w danym roku a szczegółowe zasady w tym zakresie określa regulamin.

Dowód: / statut SM (...) w N., k.17-40 /.

Zgodnie z regulaminem gospodarki finansowej Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w N. prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom. (Dział II pkt.1).

Podziału nadwyżki finansowej lub sposobu pokrycia strat dokonuje w formie uchwały Walne Zgromadzenie. (Dział II pkt. 8).

Zgodnie z pkt. 9 działu II pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem w części przekraczającej te wydatki właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Pkt. 10 działu II wskazuje, iż koszty remontów budynków i urządzeń technicznych zasobów mieszkaniowych są finansowane z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

Koszty zarządu i administracji ogólnej obciążają koszty eksploatacji. Podział kosztów ogólnych podlega rozliczeniu proporcjonalnie do powierzchni m² lokali (Dział III pkt. 4)

Wymiar opłat za używanie lokali oraz rozliczenia kosztów gospodarki są dokonywane w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi na koniec roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki w roku następnym (Dział III pkt. 5).

Z racji posiadania własnej kotłowni spółdzielnia korzysta z dostaw gazu na podstawie umowy zawartej z dostawcą gazu. Opłaty za ogrzewanie lokali mieszkalnych ustalane są w oparciu o analizę kosztów funkcjonowania kotłowni i obowiązującej taryfy cen gazu. Jednostka rozliczeniową kosztów ogrzania jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (Dział III pkt. 7).

Dowód: / regulamin gospodarki finansowej z 23 kwietnia 2013 roku, k. 46- 49 /.

Rok obrotowy w pozwanej spółdzielni zbieżny jest z rokiem kalendarzowym.

Dowód: / zeznania w charakterze pozwanego M. N., od 01:33:49, k. 102; regulamin gospodarki finansowej z 23 kwietnia 2013 roku, k. 46- 49; statut SM (...) w N., k.17-40 /.

W sprawozdaniu z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w N. za 2014 rok w postaci tabelarycznej przedstawiono, iż na koniec roku 2014 roku istnieje zysk z działalności, tj. za wodę 396,10 złotych, za CO 18 946,24 złotych, za domofon 151,92 złotych, na poczet lustracji 5 616 złotych, z eksploatacji 1 384,24 złotych. Łącznie była to kwota 26 089,26 złotych a po odliczeniu podatku dochodowego w kwocie 436 złotych kwota 25 653,26 złotych.

Dowód: / sprawozdanie z działalności zarządu za 2014 rok, k. 50-51 /.

Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w N. nr (...) z dnia 23 kwietnia 2015 roku zatwierdzone zostało sprawozdanie finansowe za 2014 rok. Za uchwałą głosowało 21 osób.

Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w N. zaskarżoną uchwałą nr 159/245/04/2015 z dnia 23 kwietnia 2015 roku nadwyżkę finansową za 2014 rok w kwocie **25 653,26** złotych przeznaczyło na zasilenie funduszu remontowego do kwoty 652,36 złotych, na koszty eksploatacji do kwoty 25 000,90 złotych w tym: na wymianę zaworów CO – 12 624,90 złotych, koszty lustracji w latach następnych – 5 616 złotych, na wymianę zaworów gazu – 6 760 złotych.

Uchwała ta podjęta została zgodnie z propozycją zarządu. Za uchwałą głosowało 23 osoby, jedna osoba była przeciw.

Przed podjęciem zaskarżonej uchwały w ramach dyskusji podawano, że kwota 652,36 złotych pochodzi z odsetek od lokat bankowych za 2014 rok, kwota 5 616 złotych pochodzi z opłat na lustrację w latach następnych, a kwota 19 384,90 złotych jest nadpłata z opłat eksploatacyjnych.

Dowód: / uchwała nr 158/245/04/2015 z 23 kwietnia 2015 roku, k. 53; uchwała nr 159/245/04/2015 z 23 kwietnia 2015 roku, k. 53; protokół nr (...) z Walnego Zgromadzenia członków SM z 23 kwietnia 2015 roku, k. 43-45; zawiadomienie z 25 marca 2015 roku, k. 87 /.

Faktycznie na podstawie zaskarżonej uchwały zostały sfinansowane koszty wymieniony zaworów gazowych zlokalizowanych na klatkach schodowych. W zakresie zaworów CO to chodzi o zawory przy grzejnikach zlokalizowanych w mieszkaniach znajdujących się w zasobach spółdzielni.

Dowód: / zeznania w charakterze pozwanego M. N., od 01:33:49, k. 102 ; zeznania powoda K. Z., od 01:17:52, k/ 101/2 -102; pismem wyjaśnienie z 06 lipca 2015 roku prezesa zarządu M. N., k. 41-42;/.

W 2013 roku z zaliczek na CO w SM (...) w N. była nadwyżka i nadwyżka ta zgodnie z uchwałą walnego zgromadzenia została zaliczona na opłaty eksploatacyjne w 2014 roku. Podobnie było w latach poprzednich.

Dowód: / zeznania w charakterze pozwanego M. N., od 01:33:49, k. 102; zeznania w charakterze pozwanego R. G., od 01:55:54, k. 102/2; zeznania w charakterze pozwanego S. G., od 02:05:16, k. 102/2 /.

Rozliczanie kosztów CO w formie zaliczek jest powszechnie przyjmowanym modelem wśród spółdzielni. W razie wyższych kosztów niż zapłacone zaliczki spółdzielca dopłaca. Nadpłata z tego tytułu nie może być przeznaczona na inne cele.

Dowód: / zeznania świadka G. Z. od 00:20:48, k. 100/2-101 /.

Powyższe Sąd ustalił na podstawie przedłożonych do akt dokumentów w postaci Statutu i odpisu KRS Spółdzielni Mieszkaniowej w N., zeznań świadków i stron .

Dokumenty przedstawione przez stronę pozwaną stanowią dowód okoliczności w nich stwierdzonych.

W oparciu o jednolity tekst statutu SM (...) w N. (k.17-40) oraz o tekst regulaminu gospodarki finansowej z 23 kwietnia 2013 roku (k. 46- 49) Sąd ustalił treść przepisów obowiązujących w pozwanej spółdzielni.

Na podstawie tekstu sprawozdania z działalności zarządu za 2014 rok (k. 50-51) oraz uchwał nr 158/245/04/2015 (k. 53) i nr 159/245/04/2015 (k. 52) z 23 kwietnia 2015 roku Sąd ustalił ich treść i przedmiot. Przedmiotem zaskarżenia jest uchwała nr 159/245/04/2015 (k. 52) w przedmiocie podziału nadwyżki finansowej.

W oparciu o protokół nr (...) z Walnego Zgromadzenia członków SM z 23 kwietnia 2015 roku (k. 43-45) Sąd ustalił jego przebieg i poruszane kwestie. Z protokołu wynika, iż podział tzw. nadwyżki finansowej był propozycją zarządu.

Świadek G. Z. (od 00:18:53 k.100/2) zawnioskowana przez powoda (k. 3) od około 10 lat pełni funkcję głównej księgowej w innej Spółdzielni Mieszkaniowej w N. oraz jest lustratorem. W ocenie Sądu złożyła ona zeznania rzeczowe i adekwatne do tematyki postępowania. Wskazała na stosowane w innych spółdzielniach zasady rozliczania wyniku finansowego. Zwróciła uwagę, iż nadpłaty z tytułu opłat eksploatacyjnych w danym roku obrotowym powinny być przeznaczane na następne okresy. Zauważyła, iż na podstawie sprawozdania finansowego strony pozwanej za 2014 rok i zaskarżonej uchwały, dokonane rozliczenie w pozwanej spółdzielni nie jest zgodne z postanowieniami statutu.

Świadek A. P. (od 00:58:28 k. 101) nie miała wiedzy co do istotnych szczegółów w sprawie mimo że do 2013 roku była członkiem rady nadzorczej. Zgłoszona zaś została przez stronę pozwaną (k. 77) aby potwierdzić, że powód od lat jest aktywny na walnych zgromadzeniach jednak w złym tego słowa znaczeniu. Okoliczności te w kontekście przedmiotu niniejszego postępowania nie mają jednak znaczenia, gdyż fakt czy powód angażuje się w życie spółdzielni i jest zainteresowany gospodarką finansową w mniejszym lub większym stopniu jest ambiwalentny dla przedmiotu sprawy.

W ocenie Sądu zachodziła potrzeba prowadzenia dowodu z zeznań stron.

Dowód z zeznań stron ma wprawdzie charakter subsydiarny, a potrzeba lub zbędność przeprowadzenia takiego dowodu (w świetle art. 299 k.p.c.) indywidualizuje się w konkretnej sprawie, na tle istniejących uwarunkowań.

Zeznania powoda K. Z. (od 01:17:52, k. 101/2 -102) zasługiwały na wiarę o ile potwierdzają stan faktyczny. Powód przyznał fakt uiszczania co miesięcznych opłat eksploatacyjnych zgodnie z postanowieniami statutu i regulaminu oraz potwierdził fakt wymiany zaworów na klatkach schodowych odcinających gaz do lokali oraz zaworów przy grzejnikach w lokalach oraz w piwnicach. Poza tym przedstawił własną argumentację co do zgodności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa obowiązującego u strony pozwanej.

Również zeznania przesłuchanych w charakterze pozwanego – prezesa zarządu M. N. (od 01:33:49, k. 102) oraz jej zastępców R. G. (od 01:55:54, k. 102/2) i S. G. (od 02:05:16, k. 102/2) zasługiwały na wiarę co do okoliczności ustalonych w opisie stanu faktycznego.

Z zeznań tych wynika, iż w 2013 roku również była nadpłata na opłatach eksploatacyjnych, którą zaliczono na opłaty eksploatacyjne 2014 roku.

Przedstawiciele strony pozwanej potwierdzili, iż środki zadysponowane zaskarżoną uchwałą służyły na wymianę zaworów na klatkach schodowych odcinających gaz do lokali oraz zaworów przy grzejnikach w lokalach i w piwnicach.

Bezzasadne w ocenie Sądu jest twierdzenie M. N. (k. 102), iż gdyby środki wymienione w zaskarżonej uchwale podlegały rozliczeniu między członków, to strona pozwana utraciłaby płynność finansową.

Bezzasadnie twierdziła ona także (od 01:50:52), że nadwyżka finansowa oznacza to samo co nadwyżka bilansowa. Zwrócić trzeba przy tym uwagę, że M. N. w przeciwieństwie do pozostałych członków zarządu posiada wyższe wykształcenie ekonomiczne.

W ocenie Sądu brak podstaw do kwestionowania powyższych ustaleń.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Na podstawie art. 42 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 roku prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2013 rok poz.1443) 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.

Powód K. Z. domagał się uchylecia uchwały nr 159/245/04/2015 z dnia 23 kwietnia 2015 roku (k. 52) w sprawie przeznaczenia tzw. „nadwyżki finansowej z działalności eksploatacyjnej za 2014 roku”, zarzucając, iż jest ona wadliwa w świetle obowiązujących przepisów w Spółdzielni mieszkaniowej (...) w N...

Zakwestionował powód użycie w uchwale pojęcia „nadwyżka finansowa” i twierdził dalej, iż w zadysponowanej kwocie 25 653,26 złotych jedynie kwota 652,36 złotych, tj. odsetki od lokaty bankowej mogła być potraktowana jako „nadwyżka bilansowa”. Kwota 5 616 złotych pochodziła bowiem z płaconych w ramach opłat czynszowych przez spółdzielców składek na lustrację.

W pozostałym zakresie chodzi o nadwyżkę powstałą z nadpłaconych w 2014 roku przez spółdzielców zaliczek na CO, czyli opłat eksploatacyjnych.

Strona pozwana okoliczności te przyznała (k. 78).

Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2013 rok poz. 1222) członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

W tym zakresie statut pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w N. stanowi w §11 ust. 7 (k. 19/2), iż członek spółdzielni obowiązany jest uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań spółdzielni z innych tytułów.

Zgodnie z § 102 ust. 5 statutu (k. 33) do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należy podejmowanie uchwał w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego, w tym bilansu rocznego i rachunku wyników oraz podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat.

Co do nadwyżki bilansowej wskazać trzeba, iż zgodnie z § 129 ust. 4 statutu (k. 37) nadwyżkę bilansową stanowi zysk spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obowiązkowe obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych.

W § 129 ust. 5 statutu (k. 37) powtórzono, iż nadwyżka bilansowa spółdzielni podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

W myśl § 127¹ pkt.4 statutu rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe w tym bilans i rachunek zysków i strat.

Paragraf 128 statutu określa, że spółdzielnia tworzy fundusze własne (tj. fundusz udziałowy, zasobowy oraz fundusz wkładów budowlanych i mieszkaniowych) oraz fundusze celowe, w tym fundusz remontowy powstały z odpisów wnoszonych przez członków spółdzielni i nie będących członkami właścicieli lokali oraz z innych źródeł określonych w przepisach ustawowych i w statucie. Fundusz remontowy powstający z odpisów przeznaczony jest na wydatki remontowe.

Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest nieruchomość zabudowana (§ 133 ust. 1 statutu – k. 38)

Zgodnie z zasadą wyrażoną w § 134 ust. 3 statutu (k. 38) różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości pozostającej w zarządzie spółdzielni a przychodami z opłat za używanie lokali zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

Do kosztów eksploatacji po myśli § 134 ust. 1 pkt. 4 i § 135 ust. 1 pkt. 4 statutu (k. 38/2) zalicza się między innymi koszty centralnego ogrzewania, koszty bieżących remontów i konserwacji budynków w części nie pokrytej z funduszu remontowego.

Zgodnie z §136¹ ust. 2 i 3 statutu (k. 38/2) wysokość stawek opłat za używanie lokali (opłat eksploatacyjnych) ustala Rada Nadzorcza na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przewidzianymi w danym roku a szczegółowe zasady w tym zakresie określa regulamin.

Uwzględniając powyższe regulacje zawarte w statucie pozwanej spółdzielni wskazać trzeba, że odpowiadają one przepisom rangi ustawowej.

Zasadą prawa spółdzielczego wyrażoną w art.18 ustawy z dnia 16 września 1982 roku prawo spółdzielcze powołanej wyżej jest równość praw i obowiązków członków (§1) oraz prawo do udziału w nadwyżce bilansowej (§2 pkt 5).

Pojęcie nadwyżki bilansowej nie występuje w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, która w art. 5 posługuje się pojęciami pożytków i innych przychodów.

Pojęcie nadwyżki bilansowej pojawiło się natomiast w art.75 ustawy z 16 września 1982 roku prawo spółdzielcze, według którego zysk spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.

Powtórzenie tej regulacji znalazło się zatem w cytowanym wyżej §129 ust. 5 (k. 37) statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały walnego zgromadzenia (art. 76 i art. 38 § 1 pkt. 4 prawa spółdzielczego).

Część nadwyżki bilansowej przeznacza się na cele określone w uchwale walnego zgromadzenia. Zasady podziału nadwyżki bilansowej między członków spółdzielni określa statut (art. 77 prawa spółdzielczego).

Prawo do udziału w nadwyżce bilansowej (art. 18§2 pkt 5 prawa spółdzielczego) jest majątkowym prawem wynikającym z członkostwa w spółdzielni, które konkretyzuje się w wyniku powstania nadwyżki bilansowej i podjęcia przez walne zgromadzenie uchwały o podziale części tej nadwyżki między członków.

Zgodnie z art.5 § 1pkt 8 ustawy prawo spółdzielcze statut spółdzielni powinien określać zasady podziału nadwyżki bilansowej.

W piśmiennictwie rozróżnia się bezwzględną (absolutną) i względną równość członków spółdzielni. W wypadku prawa członków do udziału w nadwyżce bilansowej mówi się o zasadzie równości względnej czy też zasadzie równych szans, ponieważ podział powinien uwzględniać wniesione przez członków udziały lub osobistą działalność (vide: Adam Stefaniak Komentarz do art.18 ustawy - Prawo spółdzielcze 2014.05.01 LEX).

Reasumując prawidłowo zgodnie z § 129 ust. 4 i 5 statutu pozwanej spółdzielni (k. 37) zysk spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obowiązkowe obciążenia stanowi nadwyżkę bilansową, która podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w N. (k. 37) wskazuje nadto, w § 129 ust. 1, iż różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji w roku następnym.

Zatem w § 129 ust. 1 statutu, nie ma tu już mowy o nadwyżce bilansowej, gdyż chodzi o koszty eksploatacji a nie o zysk.

Zapis ten formalnie odpowiada dyspozycji art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Artykuł 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zastąpił uchylony art. 208 § 4 ustawy prawo spółdzielcze i początkowo miał taką samą treść. Skutkiem tego przepisu jest specyficzny pod względem gospodarczym charakter spółdzielni mieszkaniowej, która nie działa dla zysku.

Do dnia 31 lipca 2007 roku spółdzielnia taka nie tworzyła zysku ani nadwyżki bilansowej, o której mowa w art. 75 prawa spółdzielczego, gdyż różnica między jej przychodami a kosztami nie stanowiła dochodu, ale zwiększała odpowiednio przychody lub koszty w następnym roku. Obecnie, w wyniku zmian art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonanych nowelizacją z dnia 14 czerwca 2007 roku, zasada ta została odniesiona do poszczególnych nieruchomości.

Po zmianie przepis ten mówi bowiem, że należy obliczyć różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art.1 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (każdej nieruchomości osobno) a przychodami z opłat (należy przyjąć, że także tylko z opłat uzyskanych z tej jednej nieruchomości).

Tak obliczona różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym, a więc w odniesieniu do całej spółdzielni koszty lub przychody w roku następnym będą powiększać tylko wszystkie różnice pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnię.

Inne przychody i koszty spółdzielni są z tego wyłączone i należy je rozliczać według zasad ogólnych (tak: Ewa Bończak-Kucharczyk Komentarz do art.46¹ i art.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 2012.09.30 publ. LEX 2013).

Artykuł 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyraża zasadę tzw. bezwynikowej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej, która prowadzi działalność niezarobkową. Zasada ta ma charakter bezwzględnie obowiązujący, albowiem ustawodawca nie przewidział możliwości odmiennego uregulowania ww. kwestii w statucie spółdzielni.

Powyższe oznacza, że nie ma możliwości potraktowania przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni ewentualnej nadwyżki przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości jako nadwyżki bilansowej i przeniesienia jej na inne konto. Nadwyżka ta zwiększa przychody w roku następnym i od reguły tej nie ma odstępstw (tak: wyrok SA w Warszawie z dnia 6 września 2013 roku I ACa 458/13, publ. LEX nr 1369267; wyrok SN z dnia 11 stycznia 2006 roku, II CSK 30/05).

Zwracając zatem uwagę na regulacje ustawy prawo spółdzielcze i Statutu, które operują pojęciem „nadwyżki bilansowej” i regulację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych która w art. 5 mówi o pożytkach i innych przychodach wskazać trzeba, że chodzi to nie o rozbieżność w nazewnictwie lecz o dwie odmienne instytucje.

Tylko w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych pojawia się podział pożytków i innych przychodów na dwie kategorie i za tym podążają określone w art. 5 różne dopuszczalne sposoby wykorzystania takiej wartości.

Dla pełnej analizy stanu prawnego niniejszej sprawy należy zacytować treść art.5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2013 rok poz. 1222):

„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 (art. 5 ust. 1),

Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej” (art. 5 ust. 2).

Przepis ten odwołuje się do dwóch kategorii „pożytków i innych przychodów”. Mianowicie art. 5 ust.1 reguluje pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, które 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.

Natomiast art. 5 ust.2 reguluje pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, które spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Wskazać trzeba, że artykuł 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych również jest przepisem prawa bezwzględnie obowiązującym (ius cogens), co oznacza, że pożytki i inne przychody wyszczególnione w tym przepisie prawa po ich uzyskaniu mogą być przeznaczone wyłącznie na cele w nim określone.

O przeznaczeniu pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej może decydować - z poszanowaniem art. 5 ust. 2 u.s.m. - statut lub regulamin uchwalony na podstawie delegacji statutowej.

Trybunał Konstytucyjny w motywach do wyroku z dnia 17 grudnia 2008 roku, P 16/08, (publ. OTK-A 2008, nr 10, poz. 181) zaznaczył, że spółdzielnie mieszkaniowe nie mają charakteru zarobkowego i to różni je od spółek. Prowadzą swą działalność na zasadach non profit. To znaczy, że dochody spółdzielni nie są wypłacane jej członkom.

Jednakże nie wynika stąd, że członkowie spółdzielni nie odnoszą żadnych korzyści z działalności spółdzielni.

Spółdzielnia może uzyskane dochody (zysk) przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, i to także w zakresie obciążającym członków spółdzielni, w tym na remonty i modernizację. "Zysk" spółdzielni pomniejsza wówczas wydatki członka spółdzielni związane z pokrywaniem kosztów jej działalności (vide: Adam Stefaniak Komentarz do art.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 2014.05.01 LEX).

Gdy te pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej są większe niż koszty utrzymania i eksploatacji tej nieruchomości (większe niż koszty zarządu nieruchomością wspólną), nadwyżka przychodów podlega podziałowi wyłącznie między właścicieli lokali w danej nieruchomości (w spółdzielniach mieszkaniowych będą to najczęściej osoby fizyczne i sama spółdzielnia), stanowiąc ich dochód podlegający opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

Każdy właściciel lokalu w tej nieruchomości, bez względu na to, czy jest, czy nie jest członkiem spółdzielni, ma prawo otrzymać taką część wspomnianej nadwyżki, w jakiej części jest właścicielem nieruchomości wspólnej (jaki ma udział we własności tej nieruchomości).

Ani właściciele lokali położonych w innych nieruchomościach, ani inni członkowie spółdzielni nie mają prawa do pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnej, jeśli nie są współwłaścicielami tej nieruchomości. Przy czym jeśli odpowiednia ich część przypada spółdzielni, może ona oczywiście wykorzystać ją z pożytkiem dla innych lub dla ogółu swoich członków (tak: Ewa Bończak-Kucharczyk w - Komentarz do art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 2012.09.30 LEX).

Uwzględniając powyższe uwagi należy wskazać, iż zaskarżona uchwała nr 159/245/04/2015 (k. 52) operuje pojęciem „nadwyżki finansowej” za 2014 rok, którego w ocenie Sąd nie można wprost zakwalifikować bądź to jako nadwyżka bilansowa (zysk) bądź to jako przychody albo inne przychody.

Do akt sprawy pozwana spółdzielnia załączyła regulamin gospodarki finansowej jako załącznik do uchwały Rady Nadzorczej nr 130/219/04/13 z dnia 23 kwietnia 2013 roku (k. 46-49), który w dziale II ppkt. 8 wskazuje, że podziału nadwyżki finansowej lub sposobu pokrywania strat dokonuje w formie uchwały Walne Zgromadzenie.

Regulamin ten jednak nie definiuje pojęcia nadwyżki finansowej.

Zgodnie z działem II pkt. 9 regulaminu przychody i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki właścicielom proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w przychodach i innych przychodach.

Jest to zatem zasadniczo powtórzenie regulacji art. 5 ut. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W dziale II pkt. 10 wskazanego regulaminu znajduje się zapis, że koszty remontów budynków i urządzeń technicznych zasobów mieszkaniowych finansowane są z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

W myśl działu III pkt. 5 wymiar opłat za używanie lokali oraz rozliczenia kosztów gospodarki są dokonywane w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi na koniec roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

Jest to zatem powtórzenie § 134 ust. 3 statutu (k. 38)

Bezspornie Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w N. zaskarżoną uchwałą nr 159/245/04/2015 (k. 52) nadwyżkę finansową za 2014 rok w kwocie **25 653,26** złotych przeznaczyło na zasilenie funduszu remontowego do kwoty 652,36 złotych, na koszty eksploatacji do kwoty 25 000,90 złotych w tym: na wymianę zaworów CO – 12 624,90 złotych, koszty lustracji w latach następnych – 5 616 złotych, na wymianę zaworów gazu – 6 760 złotych.

Przed podjęciem zaskarżonej uchwały w ramach dyskusji podawano (k. 51/2), że kwota 652,36 złotych pochodzi z odsetek od lokat bankowych za 2014 rok, kwota 5 616 złotych pochodzi z opłat na lustrację w latach następnych.

Zakażona uchwała tymczasem nie określa, jakich dochodów dotyczy pozostała kwota nią objęta.

Bezspornym jest zaś w świetle sprawozdania z działalności zarządu za 2014 rok (k. 50-52), że chodzi tu o kwotę 18 946,24 złotych, która stanowi nadwyżkę z wpłat spółdzielców z tytułu opłat eksploatacyjnych na CO.

W ocenie Sądu użyte w zaskarżonej uchwale określenie „nadwyżka finansowa” nie jest tożsame z pojęciem „nadwyżka bilansowa” o której mowa w art.75 ustawy z 16 września 1982 roku prawo spółdzielcze i § 129 ust. 5 (k. 37) statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...), gdyż zadysonowana uchwałą nr 159/245/04/2015 (k. 52) kwota **25 653,26** złotych nie stanowi zysku spółdzielni wypracowanego w 2014 roku z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obowiązkowe obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych.

Rokiem obrotowym w pozwanej spółdzielni jest rok kalendarzowy, a zgodnie z § 127¹ pkt.4 statutu po zakończeniu roku obrotowego zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe w tym bilans i rachunek zysków i strat.

Wskazać przy tym trzeba, iż uchwałą z 23 kwietnia 2015 roku nr (...) (k. 53) zatwierdzono właśnie sprawozdanie finansowe za 2014 roku.

Zatem zaskarżona uchwała nr 159/245/04/2015 (k. 52) skoro nie dotyczyła podziału „nadwyżki bilansowej” stanowi naruszenie § 129 ust. 5 statutu (k. 37), gdyż podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podlega nadwyżka bilansowa jako zysk.

W ocenie Sądu kwota 18 946,24 złotych mieszcząca się w kwocie 25 653,26 złotych stanowi nadwyżkę z wpłat spółdzielców z tytułu opłat eksploatacyjnych na CO.

Taka kwota nie stanowiąc zysku powinna zatem zgodnie z zasadą wyrażoną w §134 ust. 3 statutu (k. 38) zwiększać przychody z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

W tym zakresie podobnie stanowi – jak wyżej wskazano - pkt. III ppkt. 5 regulaminu gospodarki finansowej jako załącznik do uchwały Rady Nadzorczej nr 130/219/04/13 z dnia 23 kwietnia 2013 roku (k. 46-49).

Zwrócić jeszcze trzeba uwagę na to, że zaskarżoną uchwałą nr 159/245/04/2015 (k. 52) zadysponowano wprawdzie kwotę 25 000,90 złotych na koszty eksploatacji, jednak z kwoty tej 12 624,90 złotych przeznaczono na wymianę zaworów CO a 6 760 złotych na wymianę zaworów gazu.

W ocenie Sądu w tym zakresie zaskarżona uchwała również narusza postanowienia statutu pozwanej spółdzielni.

Paragraf 128 statutu określa bowiem, że spółdzielnia obok funduszy własnych (tj. fundusz udziałowy, zasobowy oraz fundusz wkładów budowlanych i mieszkaniowych) ma obowiązek tworzenia funduszy celowych w tym funduszu remontowego powstałego z odpisów wnoszonych przez członków spółdzielni i nie będących członkami właścicieli lokali oraz z innych źródeł określonych w przepisach ustawowych i w statucie. Fundusz remontowy powstający z odpisów przeznaczają się na wydatki remontowe.

Taki ogólny fundusz remontowy może być zasilany w całości lub części, stosownie do art. 5 ust. 2 u.s.m. i regulacji statutowych, wpływami z nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej spółdzielni (tak: wyrok SA w Warszawie z dnia 15 marca 2013 roku I ACA 1028/12, publ. LEX nr 1306050).

Jak już wskazano wyżej kwota określona zaskarżoną uchwałą nr 159/245/04/2015 (k. 52) nie stanowi nadwyżki bilansowej za 2014 rok.

Stąd kwota taka będąca faktycznie nadwyżką (nadpłatą) w kosztach eksploatacji nie mogła zasilić funduszu remontowego a służyć powinna na pokrycie kosztów eksploatacji w 2015 roku.

Dodatkowo w ocenie Sądu nie można uznać, iż ewentualny koszt wymiany zaworów CO czy zaworów gazu na instalacjach – co jest bezsporne - znajdujących się zarówno na klatkach schodowych w budynku spółdzielni jak i w poszczególnych lokalach wchodziłby do kosztów eksploatacji.

W § 134 pkt. 4 statutu (k. 38) do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zaliczono bowiem koszty bieżących remontów i konserwacji budynku dopiero w części w części niepokrytej z funduszu remontowego.

Podobnie w § 135 ust. 1 pkt. 4 statutu (k. 38/2) do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności zaliczono koszty bieżących remontów i konserwacji budynku dopiero w części w części niepokrytej z funduszu remontowego.

Wydatki na ten cel powinny być zatem pokrywane z funduszu remontowego a nie z nadwyżki z kosztów bieżącej eksploatacji.

Członkowie pozwanej spółdzielni z kolei dokonują obowiązkowych wpłat na fundusz remontowy.

Dlatego pozwana spółdzielnia przewidując potrzebę wymiany zaworów CO czy zaworów gazu powinna była koszt ten sfinansować ze środków funduszu remontowego.

Nie przekonuje zdaniem sądu argumentacja, że w dacie podjęcia zaskarżonej uchwały brak było wystarczających środków na funduszu remontowym na sfinansowanie kosztów wymiany zaworów, gdyż można było wpływy te zwiększyć pobierając odpowiednie wpłaty od członków.

Nadto zgodnie z § 11 pkt. 7 statutu (k. 19/2) członek spółdzielni ma obowiązek ponosić opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal.

Trudno jest zaś - przy założeniu, że prawidłowo rozdysponowano środki zaskarżoną uchwałą na wymianę zaworów gazu i CO – uznać, że zasady tej nie naruszono, gdyż powierzchnie użytkowe poszczególnych lokali w spółdzielni są różne, stąd udział każdego członka w części przypadającej na jego lokal jest inny. Dodatkowo w poszczególnych lokalach z uwagi na ich metraż wymiana mogła dotyczyć różnej ilości zaworów.

Niedookreśloność uchwały w tym względzie nie pozwala jednak na stwierdzenie, jaką zasadę podziału środków w niej ustalono.

Jeszcze raz podkreślić trzeba, że skoro zaskarżona uchwała nr 159/245/04/2015 (k. 52) jest konsekwencją zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2014 rok na podstawie uchwały nr 158/245/04/2015 (k. 53), to rodzi skojarzenie o podziale zysku (nadwyżki bilansowej), co w świetle postanowień statutu nie miało miejsca.

Przyjmując zaś że Walne Zgromadzenie w oparciu o delegację statutową na podstawie regulaminu gospodarki finansowej (k. 46-49), mogłoby w oparciu o pkt. II ppkt. 8 dokonać podziału tzw. nadwyżki finansowej co zgodne jest z nazewnictwem przyjętym w uchwale, to i tak brak podstaw do przyjęcia, że nadwyżka finansowa faktycznie występowała.

W przeważającej większości, tj. do kwoty 18 946,24 złotych była to nadpłata w kosztach eksploatacji a ta w myśl pkt. III ppkt. 5 (k. 47) i § 134 ust. 3 statutu (k. 38) jako różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi na koniec roku zwiększała odpowiednio przychody tej gospodarki w roku następnym.

Zestawienie powyższych rozważań opartych o regulacje statutu i regulaminu – wyżej cytowanych - z nakreśloną w toku postępowania praktyką Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w N. w zakresie podziału nadwyżki finansowej za 2014 rok było wadliwe.

W ramach rozpoznawania powództwa z art. 42 § 3 prawa spółdzielczego sąd ma nie tylko prawo, lecz także obowiązek badania, czy podjęte, nawet jednomyślnie, uchwały najwyższego organu spółdzielni są zgodne z postanowieniami statutu. Uchwały niespełniające tych wymogów podlegają uchyleniu także wówczas, gdy są korzystne dla większości członków spółdzielni (tak: wyrok SN z dnia 23 października 2002 roku, II CKN 964/00, publ. LEX nr 57235).

Uchwała organu spółdzielni mieszkaniowej stanowi oświadczenie woli spółdzielni (tak: uchwała SN z dnia 17 kwietnia 1989 roku III CZP 29/89, publ. OSNC 1990/3/44). Jest czynnością prawną w rozumieniu prawa cywilnego. Stanowi oświadczenie woli podlegające regułom wykładni wskazanym w przepisie art. 65 k.c., który nakazuje badać rzeczywisty sens oświadczenia woli z uwzględnieniem okoliczności jego wyrażenia.

W ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie z redakcji zaskarżonej uchwały wynika, że zadysponowanie środkami nastąpiło w sposób sprzeczny § 134 ust. 3, § 128 §§ Statutu oraz działu II pkt. 8 i działu III pkt. 5 regulaminu gospodarki finansowej jako załącznik do uchwały Rady Nadzorczej nr 130/219/04/13 z dnia 23 kwietnia 2013 roku (k. 46-49),

Zatem taka uchwała podlega uchyleniu, gdyż jest sprzeczna z postanowieniami Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w N..

W tym kontekście zaskarżona uchwała narusza także prawa powoda jako członka spółdzielni.

Z powyższych względów na podstawie art.42 §3 prawa spółdzielczego Sąd uchylił uchwałę z dnia 23 kwietnia 2015 roku nr (...) Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w N..

Wprawdzie powód zarzucał, iż przedmiotowa uchwała sprzeczna jest z art. 45a ust. 5 i 6 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku prawo energetyczne (tekst jednolity 2012 rok p. 1059) jednak Sąd argumentacji tej nie podzielił.

Przepis wskazywany przez powoda dotyczy bowiem kwestii rozliczeń właściciela lub zarządcy budynku wielolokalowego, na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła w oparciu stawki opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne i zaskarżona uchwała problemu tego nie dotyka.

Można jedynie przyznać rację powodowi, że nadpłata z tytułu kosztów eksploatacji, o której traktuje zaskarżona uchwała (nazywając ją nadwyżką finansową) powinna być rozliczona w przyszłości z członkami przy uwzględnieniu zasad z art. 45 a ust. 5 i 6 prawa energetycznego.

Okoliczność ta jednak leży już poza przedmiotem procesu, który dotyczył oceny zgodności zaskarżonej ustawy z postanowieniami statutu.

Sąd nie może zasądzać czego innego od tego, czego żądał powód (aliud), więcej niż żądał powód (super), ani na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda. Zakaz orzekania ponad żądanie odnosi się, zatem zarówno do samego żądania (petitum), jak też i jego podstawy faktycznej (causa petendi).

Powództwo zostało uwzględnione.

Powód działał osobiście, uiścił opłatę od pozwu w kwocie 200 zł (k.36). Powód żądał zasądzenia na jego rzecz kosztów procesu (k. 1)

Strona pozwana była reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika ustanowionego z wyboru a ostatecznie wniosła o obciążenie powoda kosztami procesu (k.).

Przy zastosowaniu art.98 k.p.c. Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z tych względów Sąd orzekł jak w pkt. II wyroku.

SSO Paweł Poręba