

Sygn. akt I C 72/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Antoni Smus

Protokolant: Patrycja Szydłowska

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2014 r. w Sieradzu

sprawy z powództwa **M. M., P. J., T. Ś. i**

A. B.

przeciwko **(...) Spółdzielni Mieszkaniowej**

o stwierdzenie nieważności uchwał organu spółdzielni mieszkaniowej

1. oddala powództwo;

2. nie obciąża powodów kosztami procesu.

Sygn. akt I C 72/13

UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym do Sądu Okręgowego w Sieradzu powodowie M. M., P. J., T. Ś. i A. B. wnosili o stwierdzenie nieważności uchwał Rady Nadzorczej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej nr (...)/2012, nr (...), nr (...), nr (...) w sprawie realizacji rozliczenia inwestycji pod nazwą „(...)” przy ul. (...) (uchwała nr (...)), przy ul. (...) (uchwała nr (...)), przy Alei (...) (uchwała nr (...)) oraz przy Alei (...) (uchwała nr (...)) wydanych w dniu 29 lutego 2012 r.

W uzasadnieniu pozwu podniesiono, iż w/wym uchwały zostały wydane z naruszeniem art. 27 ust.2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, art. 3 pkt. 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, art. 199 kodeksu cywilnego. Powodowie podkreślili, iż są osobami posiadającymi „wyodrębnioną własność lokali mieszkalnych” w budynkach zarządzonych przez pozwaną spółdzielnię mieszkaniową. Zdaniem powodów (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa wykonując inwestycję pod nazwą „(...)” oraz ustalając sposób jej realizacji i rozliczenia w zaskarżonych uchwałach przekroczyła zakres czynności zwykłego zarządu. Powołując się na wypowiedzi w doktrynie powodowie stwierdzili, że (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa winna zwrócić się do nich (jako pozostałych współwłaścicieli budynków), w trybie art. 199 k.c., w celu uzyskania ich zgody na wykonanie inwestycji pod nazwą „(...)”. Nie uzyskanie tej zgody stanowi również naruszenie art. 3 pkt. 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Powodowie podnieśli, że orzecznictwie sądów administracyjnych (a także i w doktrynie) występowały rozbieżności co do istnienia uprawnienia spółdzielni mieszkaniowej do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Ostatecznie jednak Naczelny Sąd Administracyjny w uchwale siedmiu sędziów z dnia 13 listopada 2012 r., sygn. akt II OPS 2/12, wyjaśnił, że wykonywany przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), zarząd nieruchomością wspólną stanowiącą współwłasność spółdzielni uprawnia ją do samodzielnego dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.

- Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.), bez potrzeby uzyskania zgody właścicieli lokali mieszkalnych stanowiących odrębny przedmiot własności, wyłącznie w zakresie eksploatacji i utrzymania zarządzanej nieruchomości wspólnej. W tym stanie rzeczy wszystkie zaskarżone uchwały są bezwzględnie nieważne. (pозew k. 3-4v)

W piśmie z 27 lutego 2014 r. profesjonalny pełnomocnik powodów stwierdził, iż najistotniejsze zagadnienie w przedmiotowej sprawie związane jest „ze sposobem sprawowania przez pozwaną spółdzielnię zarządu nieruchomością wspólną w sytuacji, gdy w nieruchomości zostały wyodrębnione lokale i które to lokale są przedmiotem odrębnej własności przysługującej osobom fizycznym będącym członkami, a także osobom, które członkami spółdzielni nie są.” Powyższe zagadnienie zostało w sposób prawidłowy przeanalizowane i wyjaśnione przez Naczelną Sąd Administracyjny w Warszawie w uchwale z 13 listopada 2012 r., która dotyczyła uzyskania pozwolenia na budowę w zakresie inwestycji planowanej w nieruchomości wspólnej, co do której współwłaścicielami była spółdzielnia mieszkaniowa oraz osoby będące właścicielami lokali wyodrębnionych w tej nieruchomości. Nie oznacza to, że stanowisko zaprezentowane przez Naczelną Sąd Administracyjny, które wprost odnosi się do tematyki zarządu sprawowanego przez spółdzielnie mieszkaniowe z mocy art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest - tylko z racji jego wyrażenia przez sąd administracyjny – niesłuszne czy też niemożliwe do przyjęcia w przedmiotowej sprawie.

Dokonując analizy art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pełnomocnik powodów stwierdził, iż ustawa nie określa zasad sprawowania tzw. zarządu powierzonego. Nie można zgodzić się z poglądem prezentowanym przez pozwaną, że ustawodawca - poprzez brzmienie art. 27 ust. 2 - wyłącza zastosowanie art. 199 k.c., a także z poglądem, że odesłanie zawarte w art. 1 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oznacza, że w przypadku zarządu nieruchomością wspólną stosować należy przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze, co ma uzasadniać stanowisko, że kwestie działania i sprawowania zarządu przez spółdzielnie mieszkaniowe reguluje ustawa - Prawo spółdzielcze. Na takie rozumienie nie pozwala analiza art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonana w oparciu o reguły wykładni systemowej i funkcjonalnej.

Skoro zatem ustawodawca wyraźnie uregulował w art. 4 ust. 1¹, ust. 2 i 4 ustawy o spółdzielczości mieszkaniowej kwestie ponoszenia kosztów jedynie w zakresie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu, to stanowi to także argument przemawiający za słusznością przyjęcia, że kwestie zarządu powierzonego spółdzielni na podstawie art. 27 ust. 2 odnosić można jedynie do czynności zwykłego zarządu, do których zaliczyć można czynności związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, nie zaś do czynności ten zakres przekraczających. A taką właśnie czynnością była budowa indywidualnych hydroforni, co zostało przesądzone w wyroku Sądu Okręgowego w Sieradzu z dnia 8 listopada 2012r. (wydanym w sprawie o sygn. akt : I C 221/12), a następnie w wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 12 listopada 2013r. wydanym w sprawie o sygn. akt: I ACa 574/13). W tym zakresie - dotyczącym ponoszenia opłat niezwiązanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a więc należących do sfery spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu - wszelkie kwestie winny być podejmowane na podstawie przepisów kodeksu cywilnego regulującego kwestie współwłasności.

Skoro zatem pozwana przeprowadziła w nieruchomości inwestycję w zakresie budowy hydroforni bez zgody właścicieli, którym przysługuje odrębna własność lokali, znajdujących się z tej nieruchomości (którym tym samym przysługują udziały w nieruchomości wspólnej), to uznać należy, że taka czynność była nieważna. Nieważna jest tym samym czynność polegająca na ustaleniu zasad rozliczenia inwestycji, podjętej z naruszeniem przepisów art. 199 k.c. (tom II, k.235-241-pismo pełnomocnika powodów) W odpowiedzi na pozew pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa wnosila o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm prawem przewidzianych.

W uzasadnieniu tego pisma pozwana podniosła, iż ustawodawca w art. 27 ustawy o spółdzielczości mieszkaniowej rozstrzygnął o wyborze spółdzielczego reżimu zarządu nieruchomością wspólną, w którym spółdzielnia sprawuje taki

zarząd z mocy ustawy, tak jak zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej wyłączna własność (por. np. wyrok SN z dnia 22 marca 2012 r., IV CNP przypadek 80/2011).

Wprawdzie stosownie do art. 27 ust. 1 u.s.m., w zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, co prima facie mogłoby sugerować poddanie omawianej sfery stosunków unormowaniom ustawy o własności lokali, jednak zakres stosowania przepisów o zarządzie nieruchomością wspólną określa nie ust. 1, lecz ust. 2 tego artykułu, rozstrzygający o bardzo ograniczonym stosowaniu odpowiednich przepisów ustawy o własności lokali. W konsekwencji powyższego unormowania - w spółdzielniach mieszkaniowych w zasadzie nie mają zastosowania te przepisy ustawy o własności lokali, które dotyczą zarządu nieruchomością wspólną, a w tym te które regulują funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej, powołanej głównie po to, aby właściciele lokali mogli sprawnie zarządzać nieruchomością wspólną. Wyłączenie stosowania tych przepisów ustawy o własności lokali jest w spółdzielniach mieszkaniowych zrozumiałe, gdyż w innym przypadku dochodziłoby do stosowania dwóch procedur dotyczących zarządzania tą samą nieruchomością - procedur właściwych dla spółdzielni i właściwych dla wspólnoty mieszkaniowej. Zatem w obowiązującym systemie prawnym nie budzi wątpliwości, że spółdzielnia mieszkaniowa ex lege sprawuje zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność jej i innych właścicieli lokali, jak zarząd nieruchomościami stanowiącymi wyłącznie jej własność. Należy mieć bowiem na względzie, iż zgodnie z art. 1 ust. 3 u.s.m. spółdzielnia mieszkaniowa sprawuje obowiązkowy zarząd zasobów własnych oraz mienia członków nabytego na podstawie ustawy. Uzupełniając tę regulację przepis art. 27 ust. 2 u.s.m. ustanawia obligatoryjny zarząd spółdzielni mieszkaniowej nieruchomością wspólną powstałą w wyniku wyodrębnienia nieruchomości lokalowych z nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej. Powstający zatem z mocy prawa zarząd spółdzielni nieruchomością wspólną trwa do czasu wyodrębnienia wszystkich lokali w danym budynku albo do czasu podjęcia przez większość właścicieli lokali uchwały, że w zakresie zarządu nieruchomością będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokalu (art. 24¹ u.s.m.). Art. 27 ust. 2 i 3 u.s.m. wyłączają w a odniesieniu do własności lokalu wyodrębnionego z nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej stosowanie przepisów ustawy o własności lokali dotyczących: zarządu nieruchomością wspólną (z wyjątkiem art. 18 ust. 1 i art. 29 ust. 1 i 1 a u.w.l.), wspólnoty mieszkaniowej i zebrania właścicieli. Z powyższego płynie istotny wniosek tego rodzaju, iż skoro zarząd nieruchomością wspólną z mocy samego prawa sprawuje spółdzielnia mieszkaniowa, do zarządu tego nie mają zastosowania przepisy regulujące zarząd we wspólnocie mieszkaniowej (przepisy ustawy o własności lokali), zaś zarząd ten wykonywany jest przez spółdzielnię tak samo jako zarząd nieruchomościami pozostającymi w zasobach spółdzielczych (tj. co do których spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem), to przy wykonywaniu tego zarządu nie może mieć zastosowania art. 199 k.c.. (odpowiedź na pozew k. 61-63v)

W piśmie z 24 stycznia 2014 r. pozwana (...) podniosła, że zarówno wykładnia literalna, jak też wykładnia historyczna przepisu art. 27 ust. 2 u.s.m. prowadzi do wniosku, że zarząd powierzony, o którym mowa w ww. przepisie jest poddany reżimowi spółdzielczemu. Art. 27 u.s.m. określa cechy normatywne spółdzielczego reżimu własności lokali i zarządu nieruchomościami wspólnymi. I tak, co prawda art. 27 ust. 1 u.s.m. nakazuje stosować odpowiednio przepisy u.w.l. w zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z zastrzeżeniem postanowień zawartych w ust. 2 i 3 art. 27 u.s.m., jednakże postanowienia te wyłączają stosowanie przepisów u.w.l. o zarządzie nieruchomością wspólną (z dwoma wyjątkami tj. art. 18 ust. 1 i art. 29 ust. 1a u.w.l., nieistotnymi z punktu widzenia zapadłego w sprawie rozstrzygnięcia). Powyższe zapobiega kolizji norm prawnych odnoszących się do zarządu nieruchomością wspólną. W doktrynie podkreśla się, że sprawowanie zarządu nieruchomościami wspólnymi nie opiera się ani na umowie, ani też na przepisach ustawy o własności lokali, wbrew literalnemu stwierdzeniu, że (zarząd) jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali", bo, o czym mowa wyżej - przepisów u.w.l. o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się. W piśmiennictwie prawniczym wyrażono słuszny pogląd, że w istocie spółdzielnia mieszkaniowa z mocy ustawy sprawuje zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi jej współwłasność i innych właścicieli lokali, jak zarząd nieruchomościami stanowiącymi jej wyłączną własność (Tak też: M. Nazar, Rejent, październik 2003 rok, nr 10, str. 52, M. Wrzołek-Romańczuk, op. cit., s. 40.).

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

W latach 2008 -2010 powodowie zawarli z pozwaną (...) Spółdzielnią Mieszkaniową umowy w formie aktu notarialnego w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności. Na mocy takich umów powód M. M. uzyskał odrębną własność lokalu położonego w S., przy ul. (...), m.(...), powód P. J.uzyskał odrębną własność lokalu położonego w S., przy ul. (...), m.(...), powód T. Ś. uzyskał odrębną własność lokalu położonego w S., przy ulicy (...), m. (...), zaś powód A. B. uzyskał odrębną własność lokalu położonego w S., przy ulicy (...), (...) (akty notarialne –k 5-34)

Walne Zgromadzenie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej obradujące w dniach 27, 28 i 30 czerwca 2008 roku podjęło uchwałę nr (...) (...) zatwierdzającą plan głównych zadań związanych z eksploatacją i technicznym utrzymaniem nieruchomości. W treści tej uchwały Walne Zgromadzenie ujęło m.in. inwestycję pod nazwą (...) (poz. VII) oraz (...) (poz. VIII) wskazując jako przewidywalne źródło finansowania wkłady mieszkaniowe, budowlane lub wpłaty odrębnych właścicieli. Opisana inwestycja dotyczyła 14 budynków położonych w S. przy ul. (...). przy ul. (...), przy ul. (...) (poz. VII) oraz przy al. (...) (poz. VIII). Powyższa uchwała a jest prawomocna.(uchwałę nr (...) (...) -k.35-36)

Walne Zgromadzenie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej obradujące w dniach 22 i 23 kwietnia 2010 r. podjęło uchwałę nr(...) (...) w sprawie zmiany uchwały Walnego Zgromadzenia (...) nr (...) zmieniając wartość inwestycji dotyczących budowy hydroforni z pierwotnie ustalonych na 212 500 zł oraz 117 500 zł na kwotę 1 927 000 zł. W treści tej uchwały Walne Zgromadzenie w poz. VI wskazało, że realizacja tej inwestycji wynikała z konieczności dostosowania instalacji rozprowadzania wody w budynkach wysokich i średniowysokich do nowych wymogów przeciwpożarowych wynikających z § 20 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 roku w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U.: 2006 r. Nr 80 poz. 563). Powyższa uchwała jest prawomocna. (k. 37-38- uchwała nr 8/ (...)).

W dniu 29 lutego 2012 roku Rada Nadzorcza (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) podjęła m.in. uchwały o numerach (...) (dotycząca bloku przy ul. (...)), (...) (dotycząca bloku przy ul. (...)) , (...) (dotycząca bloku przy ul. (...)) (dotycząca bloku przy ul. (...)) w sprawie realizacji i rozliczeń inwestycji pod nazwą „(...)” dotyczących budynków wskazanych w treści tych uchwał. W treści tych uchwał Rada Nadzorcza ustaliła sposób realizacji i rozliczenia przedmiotowej inwestycji wskazując jako źródła finansowania zadania wpłaty własne użytkowników lokali, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lokatorskie lub własnościowe, stanowiące uzupełnienie wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego; wpłaty własne użytkowników lokali posiadających prawo własności lokalu, stanowiące pełne pokrycie kosztów inwestycji przypadających na dany lokal oraz środki własne spółdzielni pochodzące z Funduszu Zasobowego, stanowiące pokrycie pełnych kosztów inwestycji przypadających na lokale będące mieniem spółdzielni. Rada Nadzorcza przyjęła, że całkowity koszt zadania rozliczony zostanie proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej, zaś właściciele i posiadacze spółdzielczych praw do lokali będą uczestniczyć w pokryciu kosztów inwestycji przypadających na ich lokale w wysokości odpowiadającej iloczynowi ilości udziałów związanych z posiadanymi przez nich lokalami i kosztu inwestycji przypadającego na jeden udział. Jednocześnie Rada Nadzorcza przewidziała możliwość rozłożenia zobowiązań na raty, zgodnie z decyzją kierownictwa Spółdzielni. (niesporne- uchwały nr (...)) Uchwały nr (...)zostały zaskarżone we właściwym trybie, a następnie uchylone przez Walne Zgromadzenie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. odbyte w dniach 22, 23, 25, 26, 29 i 30 czerwca 2012 roku uchwałami o numerach: (...); (...); - (...); (...); . Uchylając zaskarżone uchwały Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie zobowiązało Zarząd Spółdzielni do sfinansowania kosztów zrealizowania instalacji zasilających budynki średniowysokie i wysokie ze środków funduszu remontowego B lub funduszu zasobowego.(k.69-72- uchwały (...); (...); - (...); (...)).

Wyrokiem z 8 listopada 2012 r., wydanym w sprawie I C 221/12 Sąd Okręgowy w Sieradzu uchylił uchwały nr (...)/ (...), (...), (...), (...) podjęte przez Walne Zgromadzenie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S., odbyte w dniach 22, 23, 25, 26, 29 i 30 czerwca 2012 roku. (k.68-wyrok) W ocenie Sądu Okręgowego w Sieradzu w sprawie I C 221/12 zaskarżone uchwały są dotknięte nieważnością względną, ponieważ zostały wydane z naruszeniem przepisów statutu (...). Sąd Okręgowy w Sieradzu podkreślił, że Walne Zgromadzenie miało prawo uchylić zaskarżone uchwały, ale winno to uczynić zgodnie z obowiązującym wszystkich spółdzielców Statutem. Tymczasem Walne Zgromadzenie uchylając zaskarżone uchwały Rady Nadzorczej zobowiązało Zarząd do sfinansowania inwestycji pod nazwą „(...)”

podczas gdy rozliczanie kosztów modernizacji budynków zgodnie ze statutem jest wyłączną prerogatywą Rady Nadzorczej, a zatem Walne zgromadzenie naruszyło postanowienia statutu. Niezależnie od tego Walne Zgromadzenie naruszyło także Statut Spółdzielni zobowiązując w treści zaskarżonych uchwał sfinansowanie inwestycji ze środków funduszu remontowego B lub funduszu zasobowego. Zdaniem Sądu Okręgowego w Sieradzu budowa nowych hydroforni w wieżowcach, w których ich w przeszłości nie było nie może być kwalifikowana jako remont, a jedynie jako nowa inwestycja mająca na celu ulepszenie budynku nie mogła być tym samym pokryta z funduszu przeznaczonego na remonty. Pokrycie tej inwestycji nie mogło także nastąpić, ze środków znajdujących się w funduszu zasobowym. Fundusz zasobowy inaczej nazywany funduszem zapasowym, tworzony jest w spółdzielniach jedynie w celu zgromadzenia na nim wolnych środków finansowych czyli zapasu, na wypadek powstania strat spółdzielni, gdyż zgodnie z art. 19 § 3. Prawa spółdzielczego członek spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania. Sąd Okręgowy podkreślił także, że w pozwanej Spółdzielni obowiązuje regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym określający m.in. cele i zasady wydatkowania środków z tego funduszu m. in. również w zakresie remontów i modernizacji. Kompetencje w tym zakresie w całości przekazuje on Radzie Nadzorczej Spółdzielni, zatem zaskarżone uchwały zobowiązujące zarząd do pokrycia inwestycji z tego źródła były niezgodne z prawem obowiązującym w Spółdzielni. W rezultacie zaskarżone uchwały Walnego Zgromadzenia (...) były niezgodne ze statutem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. gdyż uchylając uchwały Rady Nadzorczej zobowiązywały do rozliczenia inwestycji organ nie mający do tego kompetencji (Zarząd) zobowiązując jednocześnie ten niewłaściwy organ do sfinansowania i rozliczenia inwestycji z funduszy, które nie mogły do tego służyć.

Wyrokiem z 12 listopada 2013 r. , wydanym w sprawie I ACa 574/13 Sąd Apelacyjny w Łodzi oddalił apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Sieradzu w sprawie I C 221/12, wniesioną przez interwenientów ubocznych po stronie pozwanej R. L., H. G. i M. M.. Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego w Sieradzu, że zaskarżone uchwały były niezgodne ze statutem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S., gdyż uchylając uchwały Rady Nadzorczej zobowiązywały do rozliczenia inwestycji organ nie mający do tego kompetencji (Zarząd) zobowiązując jednocześnie ten niewłaściwy organ do sfinansowania i rozliczenia inwestycji z funduszy, które nie mogły do tego służyć. Sąd Apelacyjny stwierdził, iż pozwana spółdzielnia już w 2008 roku samodzielnie określiła charakter inwestycji i sposób finansowania. W rezultacie uchwała nr (...) (...) Walnego Zgromadzenia stanowiła kontynuację decyzji podjętej dwa lata wcześniej. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ma znaczenia, czy roboty budowlane zostały wykonane po udzieleniu zezwolenia na budowę. Okoliczność ta nie może przesądzać o kwalifikacji tych prac. W tym zakresie prawidłowe jest zapatrywanie Sądu Okręgowego w Sieradzu , że skoro powstały urządzenia, których wcześniej nie było, nie sposób mówić o remoncie. (k.154-163-wyrok i uzasadnienie w sprawie I ACa 574/13 Sądu Apelacyjnego w Łodzi)

Funkcjonowanie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. określa jej statut przyjęty uchwałą Nr (...)Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 5 listopada 2003 roku. Organami pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w S. zgodnie ze Statutem są: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd. Zasady działania organów pozwanej Spółdzielni oraz ich kompetencje określa Rozdział VI § 47 - 72 statutu. (k.103-statut (...))

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie należy stwierdzić, iż możliwość rozpoznania przedmiotowej sprawy otworzyła się z chwilą prawomocnego oddalenia apelacji od wyroku Sądu Okręgowego w Sieradzu w sprawie I C 221/12 , co miało miejsce z chwilą oddalenia apelacji od tego wyroku przez Sąd Apelacyjny w Łodzi w sprawie I ACa 574/13. Dopiero bowiem z tym momentem zaskarżone przez powodów uchwały Rady Nadzorczej pozwanej spółdzielni powróciły do porządku prawnego. W tym miejscu trzeba też stwierdzić, iż na wiele pytań postawionych w rozpoznawanej sprawie odpowiedź została udzielona w prawomocnie osądzonej sprawie I C 221/12 Sądu Okręgowego w Sieradzu.

Sąd Okręgowy w pełni podziela zapatrywanie wyrażone w piśmie przygotowawczym pełnomocników procesowych pozwanej spółdzielni z 20 stycznia 2014 r. (k. 166-173), że kluczowe znaczenie w rozpoznawanej sprawie miało ustalenie , w świetle art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielczości mieszkaniowej, zakresu granic oraz zakresu zarządu

powierzonego, wykonywanego ex lege przez spółdzielnię w stosunku do nieruchomości wspólnych, w szczególności czy w przypadku osób posiadających wyodrębnione w zasobach spółdzielni lokale (posiadają odrębną własność lokalu) winny być stosowane uregulowania prawne zawarte w przepisach ustawy o własności lokali, a co za tym idzie art. 199 k.c.. W tym zakresie Sąd Okręgowy podziela zapatrywanie wyrażone w literaturze i orzecznictwie, że zgodnie z treścią art. 27 ust. 2 zdanie drugie ustawy o spółdzielczości mieszkaniowej przepisów ustawy o własności lokali nie stosuje się do zarządu nieruchomością wspólną, z wyjątkiem art. 18 list. 1 oraz art. 29 ust. 1 i ust. 1a, które stosuje się odpowiednio. Należy zgodzić się z poglądem, że w przypadku gdy spółdzielnia mieszkaniowa jest współwłaścicielką nieruchomości (wspólnie z osobami posiadającymi odrębną własność lokalu), zarząd nieruchomością wspólną stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni. Podkreślenia wymaga to że ustawodawca wyłączył ze stosowania w aspekcie wykonywania zarządu powierzony przez spółdzielnię mieszkaniową cały Rozdział IV pt. „(...)” zawarty w ustawie o własności lokali. W efekcie został wyłączony ze stosowania także art. 19 ustawy o własności lokali, który odnosi się do tzw. „małych wspólnot” a co za tym idzie zostało wyłączone stosowanie art. 199-201 k.c.. W rezultacie należy podzielić stanowisko, że odwołanie się przez ustawodawcę do art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali „oznacza jedynie, że właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego, określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, w tym zwłaszcza mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej”. (M. Nazar, Rejent, październik 2003 rok, nr 10, str. 152).\

Rację ma też pozwana spółdzielnia, że zarówno wykładnia literalna, jak też wykładnia historyczna przepisu art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielczości mieszkaniowej prowadzi do wniosku, że zarząd powierzony, o którym mowa w w/wym przepisie jest poddany reżimowi spółdzielczemu. Wprawdzie art. 27 ust. 1 ustawy o spółdzielczości mieszkaniowej nakazuje stosować odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali w zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z zastrzeżeniem postanowień zawartych w ust. 2 i 3 art. 27 ustawy o spółdzielczości mieszkaniowej, jednakże postanowienia te wyłączają stosowanie przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną (za wyjątkiem art. 18 ust. 1 i art. 29 ust. 1a ustawy o własności lokali, które w sprawie nie mają zastosowania). Powyższe rozwiązanie zapobiega kolizji norm prawnych odnoszących się do zarządu nieruchomością wspólną. W rezultacie w piśmiennictwie prawniczym wyrażono słuszny pogląd, iż w istocie spółdzielnia mieszkaniowa z mocy ustawy sprawuje zarząd nieruchomością wspólną stanowiącymi jej współwłasność i innych właścicieli lokali, jak zarząd nieruchomością wspólną stanowiącymi jej wyłączną własność (Tak też: M. Nazar, Rejent, październik 2003 rok, nr 10, str. 152, M. Wrzolek-Romańczuk)

Z powyższymi wypowiedziami doktryny zbieżne jest orzecznictwo sądowe. M.in. w uchwale z 26 listopada 2008 r., sygn. akt III CZP 100/08 (OSNC 2009/10 poz. 140), wyjaśniono, że ustawodawca w art. 27 ustawy o spółdzielczości mieszkaniowej rozstrzygnął o wyborze spółdzielczego reżimu zarządu nieruchomością wspólną, w którym spółdzielnia sprawuje taki zarząd z mocy ustawy, tak jak zarządza nieruchomością wspólną stanowiącymi jej wyłączną własność. W uzasadnieniu tej uchwały podkreślono, iż w sytuacji objętej hipotezą art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielczości mieszkaniowej należy przyznać prymat w stosowaniu ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Jednocześnie Sąd Najwyższy stwierdził, że zakres stosowania przepisów o zarządzie nieruchomością wspólną określa nie ust. 1, lecz ust. 2 art. 27 ustawy o spółdzielczości mieszkaniowej, który to przewiduje bardzo ograniczone stosowanie odpowiednich przepisów ustawy o własności lokali.

Kontynuacją tej linii orzeczniczej jest wyrok Sądu Najwyższego z 22 marca 2012 r., wydany w sprawie IV CNP 80/11 (LEX nr 1164747) gdzie dodatkowo wyjaśniono, że zarząd sprawowany przez spółdzielnię nie opiera się na umowie ani na przepisach ustawy o własności lokali, a w istocie spółdzielnia mieszkaniowa z mocy ustawy sprawuje zarząd nieruchomością wspólną stanowiącymi współwłasność jej i innych właścicieli lokali, jak zarząd nieruchomością wspólną stanowiącymi wyłącznie jej własność.

Przenosząc te rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy należy stwierdzić, iż zarzut naruszenia przez pozwaną spółdzielnię przepisów wskazanych w pozwie, w tym w szczególności art. 27 ust.2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych czy art. 199 kodeksu cywilnego pozbawiony jest uzasadnionych podstaw. W rezultacie

należy przyjąć, że przy wydawaniu zaskarżonych uchwał, pozwana spółdzielnia nie była obowiązana do uzyskania zgody powodów, w celu rozliczenia inwestycji dotyczących budowy hydroforni w blokach wysokich i średniowysokich.

W pełni należy też zgodzić się z pozwaną spółdzielnią, że zaskarżone uchwały Rady Nadzorczej z 29 lutego 2012 r. podjęte zostały w granicach kompetencji Rady Nadzorczej, wynikających z § 62 pkt. 11 Statutu (...) oraz § 15 ust. 3 Statutu (...).

W spółdzielczości mieszkaniowej od dawna utrwalona jest praktyka powierzania radom nadzorczym uprawnień do ustalania zasad, które precyzują w sposób ogólny elementy istotne przy kształtowaniu indywidualnych stosunków pomiędzy członkami a spółdzielnią w drodze tzw. uchwał normatywnych. Powierzenie radzie nadzorczej uprawnień do określania zasad naliczania opłat mieści się w tym zakresie i jest powszechną i długoletnią praktyką spółdzielczą, nie budzącą zastrzeżeń w orzecznictwie (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2007 r., sygn. akt III CZP 141/06, publ. OSNC 2007/12/180; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2004 r., sygn. akt V CK 215/04).

W tym miejscu należy też stwierdzić, że pozwana spółdzielnia jest organizacją działającą „non profit”. Oznacza to, że w świetle art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielczości mieszkaniowej także powodowie powinni ponieść koszt omawianej inwestycji, tym bardziej, że świetle prawomocnych ustaleń wynikających z wyroku Sądu Okręgowego w Sieradzu inwestycji tej nie można było sfinansować z funduszu remontowego czy zasobowego. Wreszcie nie można zapominać, o tym, co dostrzegł Sąd Apelacyjny w sprawie I ACa 574/13, że w zasadzie na skutek wybudowania indywidualnych hydroforni doszło do zwiększenia wartości budynków, w których zamieszkują powodowie oraz, że w świetle obecnie obowiązujących przepisów (konieczność prowadzenia dokumentacji finansowej dla każdego bloku) pokrycie kosztów wspomnianej inwestycji byłoby niedopuszczalne ponieważ godziłoby w interesy innych członków spółdzielni zamieszkujących w budynkach niskich. W tym stanie rzeczy trzeba stwierdzić, iż istniały nie tylko podstawy prawne, ale i faktyczne do wydania zaskarżonych uchwał Rady Nadzorczej pozwanej spółdzielni.

Z tych względów orzeczono jak w pkt. 1 sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., uznając, że subiektywne przekonanie powodów o słuszności zgłoszonych przez nich roszczeń uzasadnia pogląd, że w przedmiotowej sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek w rozumieniu w/wym przepisu.