



Sygn. akt II CSK 30/05

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 11 stycznia 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Helena Ciepła (przewodniczący)

SSN Marek Sychowicz

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Sławomira S  
przeciwko Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej "ENKLAWA" w Poznaniu  
o uchylenie uchwały,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 11 stycznia 2006 r.,  
skargi kasacyjnej strony pozwanej  
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu  
z dnia 24 lutego 2005 r.,

**oddala skargę kasacyjną**

## Uzasadnienie

Powód Sławomir S w pozwie skierowanym przeciwko Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Enklawa” z siedzibą w Poznaniu wniósł o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej tej Spółdzielni nr 85/2002 podjętej dnia 17 grudnia 2002 r. w sprawie pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami, o uchylenie uchwały Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni nr 19/2003 z dnia 14 czerwca 2003 r. utrzymującej w mocy wymienioną uchwałę Rady Nadzorczej oraz o zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów procesu. W odpowiedzi na pozew pozwana Spółdzielnia domagała się oddalenia powództwa i zasądzenia od powoda zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 13 lipca 2004 r. uchylił uchwałę Zebrania Przedstawicieli z dnia 14 czerwca 2003 r. w przedmiocie pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami powstałej w latach 1993-1999 w wysokości 1.178.720,83 zł i rozstrzygnął o kosztach procesu. Sąd ten ustalił, że w latach 1993-1999, wobec błędnie skalkulowanych stawek z tytułu opłat członków pozwanej Spółdzielni za zajmowane przez nich lokale mieszkalne, powstała nadwyżka kosztów nad przychodami równa kwocie 1.178.720,82 zł. W dniu 31 marca 2001 r. Zebranie Przedstawicieli pozwanej Spółdzielni podjęło w związku z tym uchwałę nr 5/2001 w sprawie pokrycia strat w takiej wysokości przez jej członków proporcjonalnie do okresu zamieszkiwania i powierzchni zajmowanych lokali. Uchwała ta została uchylona prawomocnym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 21 listopada 2002 r., I ACa 931/02. W tej sytuacji wspomniana kwota nadwyżki kosztów nad przychodami w latach 1993-1999 stała się przedmiotem uchwały Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni z dnia 17 grudnia 2002 r. nr 85/2002. Uchwała ta została utrzymana w mocy uchwałą Zebrania Przedstawicieli z dnia 14 czerwca 2003 r. nr 19/2003. Wynik finansowy pozwanej na dzień 31 grudnia 2001 r. wykazał nadwyżkę przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, która została przeznaczona na fundusz zasobowy.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego sprawy Sąd Okręgowy uznał uchwałę Zebrania Przedstawicieli z dnia 14 czerwca 2003 r. nr 19/2003 za sprzeczną z prawem. W uzasadnieniu wyroku wyjaśnił, że wprawdzie art. 4 i 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) nakładają na członków obowiązek partycypacji w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w jej zobowiązaniach z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu, a obowiązek ten rozciąga się również na różnicę między poniesionymi kosztami i osiągniętymi przychodami z opłat eksploatacyjnych, o których jest mowa w art. 6 ust. 1, jednakże z unormowań tych wyraźnie wynika, że każdorazowy niedobór lub nadwyżka tych przychodów i kosztów jest rozliczana w roku następnym. Oznacza to konieczność uwzględniania w corocznym budżecie wyniku finansowego roku poprzedniego, co powoduje podwyższenie, obniżenie lub stabilizację opłat ponoszonych przez członków z tytułu korzystania z lokali. Owe różnice muszą być rozliczane w kolejnym roku, a nie w kolejnych latach. Zaskarżona uchwała mogła zatem dotyczyć tylko roku 2001, a nie lat 1993-1997, gdy tymczasem w tym roku niedobór taki nie wystąpił. Z tych względów Sąd I instancji uchylił wadliwą uchwałę.

W apelacji od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu pozwana Spółdzielnia wniosła o jego zmianę przez oddalenie powództwa w całości. Skarżąca zarzuciła naruszenie prawa materialnego, mianowicie przepisów art. 6 ust. 1 oraz art. 4 ust. 1 i 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 24 lutego 2005 r., I ACa 1549/04, oddalił apelację jako bezzasadną. Zdaniem Sądu Apelacyjnego chybiony jest zarzut naruszenia przepisów art. 4 ust 1 i 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez ich niezastosowanie przez Sąd I instancji. Przeciwnie, Sąd ten uwzględnił, co zresztą w swoim uzasadnieniu wyraźnie podkreślił, wynikający z tych przepisów obowiązek partycypowania przez członków spółdzielni w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez

uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Nie zanegował też ciężącej na nich powinności pokrycia ewentualnej nadwyżki kosztów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi nad przychodami z opłat eksploatacyjnych, wynikłej z błędnego ich skalkulowania. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, trafnie jednak Sąd I instancji zauważył, że egzekwowanie rozważanego obowiązku zostało poddane rygorom z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który stanowi, że różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Wynika stąd zasada bezwynikowej gospodarki finansowej spółdzielni mieszkaniowej, wyrażająca się w tym, że nie zmierza ona do uzyskania nadwyżki bilansowej, a każdy niedobór lub nadwyżka przychodów nad kosztami winna być rozliczana w roku następnym. Nie ogranicza się to, jak sugeruje skarżący, tylko do operacji zaksięgowania powstałej w minionym roku nadwyżki po stronie kosztów lub przychodów roku następnego. Przeciwnie, wynik roku poprzedniego, znajdujący odzwierciedlenie w budżecie na rok nadchodzący, winien każdorazowo powodować podwyższenie, obniżenie lub stabilizację opłat w roku następnym. Niepokryta wpływami z czynszów nadwyżka kosztów, powstała w mijającym roku, powinna zatem znaleźć pokrycie w odpowiednio zwiększonej wysokości czynszów w roku następnym (por. wyrok Sądu Najwyższego z 11 czerwca 1971 r., I CR 168/71, OSNCP 1972, nr 4, poz. 69). Przekładając te rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy, Sąd Apelacyjny wyraził przekonanie, że obciążenie członków spółdzielni w uchwale z 2002 r. nadwyżką kosztów nad przychodami narosłą w latach 1993-1999 nie znajdowało podstawy tak w uregulowaniach statutu (§ 91 ust. 2), jak i ustawy. W roku 2002 było możliwe jedynie nałożenie na członków spółdzielni obowiązku pokrycia nadwyżki kosztów z roku 2001, w którym jednak spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę przychodów nad kosztami, zwiększając z niej fundusz zasobowy.

Pozwana Spółdzielnia w skardze kasacyjnej zarzuciła naruszenie prawa materialnego, przez błędną wykładnię art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, polegającą na stwierdzeniu, że zawarte w tym przepisie sformułowanie, iż różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej

gospodarki w roku następnym, należy interpretować w ten sposób, że spółdzielnia jest obowiązana rozliczyć powstałą nadwyżkę przez odpowiednie ustalenie stawki eksploatacyjnej w danym roku, przy założeniu, iż nadwyżka taka musi zostać rozliczona jedynie w roku następującym po jej powstaniu, oraz naruszenie prawa procesowego, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, przez odmowę przedstawienia przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu Sądowi Najwyższemu zagadnienia prawnego do rozpoznania w trybie art. 390 § 1 k.p.c.

#### Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Artykuł 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, odpowiadający treścią dawnemu art. 208 § 4 Prawa spółdzielczego, wyraża zasadę tzw. bezwynikowej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej, która prowadzi działalność niezarobkową. Przepis ten stanowi *lex specialis* w stosunku do art. 75 Prawa spółdzielczego, zgodnie z którym zysk spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową. W konsekwencji w działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej w ogóle nie występują pojęcia zysku ani nadwyżki bilansowej, zaś ewentualna nadwyżka przychodów nad kosztami odpowiednio zwiększa przychody w roku następnym. Podobnie w sytuacji, gdy w danym roku występuje nadwyżka kosztów nad przychodami, odpowiednio zwiększa ona koszty w roku następnym.

Przepis art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczy wyników całej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej i nie może być interpretowany jako dotyczący wyłącznie kosztów i przychodów spółdzielni, określonych w przepisach art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup>, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a więc związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części stanowiącej mienie członków albo innych osób, którym przysługują prawa do lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz z zobowiązaniami spółdzielni z innych tytułów. Istnieją bowiem jeszcze inne koszty bądź przychody spółdzielni mieszkaniowej (zob. choćby art. 4 ust. 5 i art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Rozważany przepis nie może być ponadto interpretowany w sposób oderwany od ogólnych reguł Prawa

spółdzielczego określających sposób pokrywania strat poniesionych przez spółdzielnię mieszkaniową. Zgodnie z tymi regułami, po pierwsze, statut spółdzielni powinien określać zasady pokrywania strat spółdzielni (art. 5 § 1 pkt 8 Prawa spółdzielczego), przy czym do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy podejmowanie uchwał w sprawie sposobu pokrycia strat (art. 38 § 1 pkt 4 Prawa spółdzielczego). Po drugie, członek spółdzielni uczestniczy w pokrywaniu jej strat do wysokości zadeklarowanych udziałów oraz nie odpowiada wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania (art. 19 § 2 i 3, a także art. 21 i 28 Prawa spółdzielczego). Po trzecie, straty bilansowe spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych spółdzielni według kolejności ustalonej przez statut (straty pierwszego roku obrachunkowego po założeniu spółdzielni mogą być pokryte w roku następnym), gdyby zaś fundusze własne nie wystarczyły na pokrycie strat, walne zgromadzenie może podjąć uchwałę zobowiązującą członków do wcześniejszego wpłacenia udziałów, niż to przewiduje statut (art. 90 § 1 i 2, z zastrzeżeniem art. 123 Prawa spółdzielczego). Przepis art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie zmienia w żaden sposób tych reguł, a w konsekwencji nie upoważnia ani rady nadzorczej, ani walnego zgromadzenia spółdzielni do podejmowania uchwał w sprawie obciążenia członków nadwyżką kosztów nad przychodami, i to zarówno w odniesieniu do lat 1993- 1999 jak do roku 2001.

Wymienione wyżej przepisy Prawa spółdzielczego, dotyczące pokrywania strat spółdzielni, mogą być zresztą w pełni odniesione jedynie do takiej spółdzielni mieszkaniowej, w której wszystkie prawa do lokali, w tym zwłaszcza spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i prawa odrębnej własności lokali, przysługują członkom. Należy w związku z tym podkreślić, że w konsekwencji wejścia w życie kilku wyroków Trybunału Konstytucyjnego utraciła aktualność dawna zasada związania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem spółdzielni, zgodnie z którą prawo to mogło trwale przysługiwać wyłącznie członkowi spółdzielni lub małżonkom, z których przynajmniej jeden musiał być członkiem spółdzielni. Najpierw, po utracie mocy obowiązującej art. 228 § 3 Prawa spółdzielczego na podstawie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 25 lutego

1999 r., K. 23/98 (OTK 1999, nr 2, poz. 25), spadkobiercy zmarłego członka spółdzielni mieszkaniowej nie musieli ubiegać się o członkostwo w spółdzielni. Później Trybunał Konstytucyjny stwierdził w wyroku z dnia 21 maja 2001 r., SK 15/00 (OTK 2001, Nr 4, poz. 85), że nieobowiązujący już wówczas art. 228 § 1 Prawa spółdzielczego był niezgodny z art. 64 ust. 1 i 3 w zw. z art. 21 ust. 1 i art. 31 ust. 3 Konstytucji. Następnie, na podstawie wyroku z dnia 29 czerwca 2001 r., K. 23/00 (OTK 2001, nr 5, poz. 124), w którym Trybunał Konstytucyjny uznał, że art. 216 Pr. spółdz. jest niezgodny z art. 64 ust. 2 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji, nie musiała się ubiegać o członkostwo w spółdzielni osoba, której małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód albo unieważnione. Wreszcie całkowite zerwanie związku między już ustanowionym spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu a członkostwem w spółdzielni nastąpiło po wejściu w życie wyroku z dnia 30 marca 2004 r., K 32/03 (OTK 2004, Nr 3A, poz. 22), w którym Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że art. 17<sup>2</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji, a art. 17<sup>8</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest niezgodny z art. 64 ust. 2 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji. Poza tym należy podkreślić, że zasada związania prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej nigdy nie obowiązywała w odniesieniu do już ustanowionego prawa odrębnej własności lokalu.

W tej sytuacji należy odwołać się do regulacji zamieszczonych w przepisach art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup>, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, określających obowiązki członków spółdzielni i osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali bądź prawa odrębnej własności lokali, w zakresie ponoszenia tzw. opłat eksploatacyjnych. Obowiązek ponoszenia rzeczonych opłat polega, po pierwsze, na uczestniczeniu wymienionych osób w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. **Wysokość opłat powinna być przez spółdzielnię w taki sposób skalkulowana, aby nie powstawała różnica między wielkością kosztów i przychodów. Jeżeli taka różnica powstanie, powinna być skorygowana przez spółdzielnię przy ustalaniu wysokości opłat eksploatacyjnych, i to niekoniecznie dopiero w następnym roku**

**obrachunkowym (tj. z reguły w następnym roku kalendarzowym), ale możliwie jak najszybciej, a więc najlepiej już w następnym miesiącu po stwierdzeniu wystąpienia owej różnicy, jeżeli jest to tylko możliwe ze względu na konieczność zachowania procedury określonej w art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.**

Po drugie, obowiązek ponoszenia opłat eksploatacyjnych polega na uczestniczeniu członków i osób niebędących członkami w „zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów”. Przepisy art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup>, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowią w tym zakresie *leges speciales* w stosunku wyżej wspomnianych przepisów art. 19 § 2 i 3 Prawa spółdzielczego, które wyrażają zasadę ograniczonej odpowiedzialności członków spółdzielni za jej długi. Przesłanką uwzględnienia długów spółdzielni w opłatach eksploatacyjnych jest wszakże istnienie zobowiązania w rozumieniu art. 353 § 1 k.c., a więc stosunku prawnego, w którym osoba trzecia (wierzyciel) może żądać od spółdzielni (dłużnika) świadczenia, a spółdzielnia powinna świadczenie spełnić.

Reasumując należy podkreślić, że art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wyrażający zasadę tzw. bezwynikowej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej, nie upoważnia rady nadzorczej ani walnego zgromadzenia do podjęcia uchwały obciążającej członków obowiązkiem pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni. Z tego powodu podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu wymienionego przepisu nie zasługuje na uwzględnienie.

Nie zasługuje również na uwzględnienie zarzut naruszenia przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu art. 390 § 1 k.p.c. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego, sąd drugiej instancji może przedstawić Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne, jeżeli takie rozstrzygnięcie jest niezbędne do wydania orzeczenia w sprawie. Ponadto, jak się przyjmuje w orzecznictwie tego Sądu, art. 390 § 1 k.p.c. nie nakłada na sąd drugiej instancji obowiązku zwrócenia się do Sądu Najwyższego o rozstrzygnięcie zagadnienia prawnego. Artykuł 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie był dotychczas ani w orzecznictwie, ani w piśmiennictwie interpretowany w kontekście dopuszczalności podejmowania

przez właściwe organy spółdzielni mieszkaniowej uchwał obciążających członków obowiązkiem pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni. Nie oznacza to jednak, że w tym zakresie istnieje zagadnienie prawne, którego rozstrzygnięcie budziłoby poważne wątpliwości oraz byłoby niezbędne do wydania orzeczenia w sprawie, o czym zresztą świadczą w zasadzie zgodne stanowiska Sądów I i II instancji oraz Sądu Najwyższego w kwestii wykładni art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. orzekł jak w sentencji.