



Sygn. akt IV CSK 78/07

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 czerwca 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

Protokolant Bogumiła Gruszka

w sprawie z powództwa Grzegorza B, Zbigniewa S, Roberta D, Moniki B, Roberta N, Jarosława K, Wiesławy B, Jerzego N i Danuty F
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "T" w L
o uchylenie uchwał,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 28 czerwca 2007 r.,
skargi kasacyjnej powoda Grzegorza B
od wyroku Sądu Apelacyjnego w L
z dnia 8 listopada 2006 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w pkt I (pierwszym) i III (trzecim),
a także w pkt II (drugim) oraz IV (czwartym) w odniesieniu do
powoda Grzegorza B i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w L do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 8 listopada 2006 r. Sąd Apelacyjny w L oddalił apelację powoda Grzegorza B od wyroku Sądu Okręgowego w L, którym ten Sąd oddalił powództwo skierowane przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „T” w L o uchylenie uchwały nr 1 § 1 i 2 Zebrania Przedstawicieli z dnia 2 kwietnia 2004 r. w sprawie „pozyskania środków na spłatę zadłużenia”. U podłoża tego rozstrzygnięcia legł pogląd, że dla obciążenia członków spółdzielni jej zobowiązaniami także z innych tytułów niż eksploatacja i utrzymanie nieruchomości (art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych - tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) wystarczy ogólna wzmianka w statucie przewidująca możliwość wprowadzenia tego obciążenia.

Skarga kasacyjna powoda – oparta na obydwu podstawach z art. 398³ k.p.c. – zawiera zarzut naruszenia art. 130 § 2,3, art. 42 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r., Nr 188, poz. 1848 ze zm.), art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych - tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), art. 158, 386§ 4, 328 § 2, 365 § 1 k.p.c., i zmierza do uchylenia zaskarżonego wyroku oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sądy niższej instancji pominęły, że obciążenie członków spółdzielni jej zobowiązaniami także z innych tytułów niż eksploatacja i utrzymanie nieruchomości przewidziane w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zostało poddane rygorom z art. 6 ust. 1 tej ustawy.

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, 1¹, 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 (tak też SN w wyroku z dnia 11 stycznia 2006 r. II CSK 30/05, OSNC 2006, nr 10, poz. 167).

W powołanym wyżej wyroku Sąd Najwyższy zauważył, że 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. 17² ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji, a art. 17⁸ 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, 1¹, 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, 1¹, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowią w tym zakresie *leges speciales* w stosunku do 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.

Skoro Sąd Apelacyjny powyższych zasad nie miał na uwadze, wyrok tego Sądu z mocy art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. należało uchylić w zaskarżonym zakresie i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania.