

Wyrok z dnia 11 stycznia 2006 r., II CSK 30/05

Artykuł 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), wyrażający zasadę 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.

Sędzia SN Helena Ciepła (przewodniczący)

Sędzia SN Marek Sychowicz

Sędzia SN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Sławomira S. przeciwko Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej „E.” w P. 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.

oddalił skargę kasacyjną

Uzasadnienie

Powód Sławomir S. w pozwie skierowanym przeciwko Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej „E.” z siedzibą w P. wniósł o uchylenie uchwały rady nadzorczej tej Spółdzielni podjętej dnia 17 grudnia 2002 r. w sprawie pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami, o uchylenie uchwały zebrania przedstawicieli Spółdzielni z dnia 14 czerwca 2003 r., utrzymującej w mocy wymienioną uchwałę rady nadzorczej.

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. Ustalił, że w latach 1993-1999, wobec błędnie skalkulowanych

stawek z tytułu opłat obciążających członków pozwanej Spółdzielni za zajmowane przez nich lokale mieszkalne, powstała nadwyżka kosztów nad przychodami równa kwocie 1 178 720,83 zł. W dniu 31 marca 2001 r. zebranie przedstawicieli pozwanej Spółdzielni podjęło w związku z tym uchwałę 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. 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. Uchwała ta została utrzymana w mocy uchwałą zebrania przedstawicieli z dnia 14 czerwca 2003 r. Wynik finansowy pozwanej na dzień 31 grudnia 2001 r. wykazał nadwyżkę przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, która została przeznaczona na fundusz zasobowy.

Sąd Okręgowy uznał uchwałę zebrania przedstawicieli z dnia 14 czerwca 2003 r. za sprzeczną z prawem, stwierdzając, że wprawdzie art. 4 i 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm. – dalej: "u.s.m.") 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. Różnice te muszą być rozliczane w kolejnym roku, a nie w kolejnych latach, zaskarżona uchwała mogła zatem dotyczyć tylko 2001 r., a nie lat 1993-1997, gdy tymczasem w tym roku niedobór taki nie wystąpił. Z tych względów Sąd pierwszej instancji uchylił wadliwą uchwałę. (...)

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 24 lutego 2005 r. oddalił apelację jako bezzasadną. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, chybiony jest zarzut naruszenia art. 4 ust 1 i 7 u.s.m. przez ich niezastosowanie. Przeciwnie, Sąd pierwszej instancji

uwzględnił, co w 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 ciążącej 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 pierwszej instancji zauważył, że egzekwowanie rozważanego obowiązku zostało poddane rygorom z art. 6 ust. 1 u.s.m., 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 pogląd, że obciążenie członków Spółdzielni w uchwale z 2002 r. nadwyżką kosztów nad przychodami narosłą w latach 1993-1999 nie znajdowało podstawy w statucie i w ustawie. W 2002 r. było możliwe jedynie nałożenie na członków Spółdzielni obowiązku pokrycia nadwyżki kosztów z 2001 r., 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 u.s.m., 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. Zarzuciła również 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 na podstawie art. 390 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Artykuł 6 ust. 1 u.s.m., odpowiadający treścią dawnemu art. 208 § 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm. – dalej: "Pr.spółdz."), wyraża zasadę tzw. bezwynikowej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej, która prowadzi działalność niezarobkową. Przepis ten stanowi *lex specialis* w stosunku do art. 75 Pr.spółdz., 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, a ewentualna nadwyżka przychodów nad kosztami odpowiednio zwiększa przychody w roku następnym. Podobnie jest wtedy, gdy w danym roku występuje nadwyżka kosztów nad przychodami; odpowiednio zwiększa ona koszty w roku następnym.

Przepis art. 6 ust. 1 u.s.m. dotyczy wyników całej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej i nie może być interpretowany jako dotyczący wyłącznie kosztów i przychodów spółdzielni, określonych w art. 4 ust. 1, 1¹, 2 i 4 u.s.m., 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. art. 4 ust. 5 i art. 5 ust. 2 u.s.m.). 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 Pr.spółdz.), przy czym do

wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy podejmowanie uchwał w sprawie sposobu pokrycia strat (art. 38 § 1 pkt 4 Pr.spółdz.). 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 Pr.spółdz.). 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 Pr.spółdz.). Artykuł 6 ust. 1 u.s.m. 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 2001 r.

Wymienione 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 Zb.Urz. 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 Zb.Urz. 2001, Nr 4, poz. 85), że nieobowiązujący już wówczas art. 228 § 1 Pr.spółdz. był niezgodny z art. 64 ust. 1 i 3 w związku 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 związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji, nie musiała się ubiegać o członkostwo w spółdzielni osoba, której małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód albo unieważnione. 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 u.s.m. jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji, a art. 178 ust. 1 u.s.m. jest niezgodny z art. 64 ust. 2 w związku 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 art. 4 ust. 1, 1¹, 2 i 4 u.s.m., 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 u.s.m. 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 u.s.m. stanowią w tym zakresie *leges speciales* w stosunku do art. 19 § 2 i 3 Pr.spółdz., które wyrażają zasadę ograniczonej odpowiedzialności członków spółdzielni za jej długi. Przesłanką uwzględnienia długów spółdzielni w opłatach eksploatacyjnych jest jednak 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 u.s.m., 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 Sad Apelacyjny w Poznaniu wymienionego przepisu nie zasługuje na uwzględnienie. (...)

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.