



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Roman Trzaskowski

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „J.” w W.

przeciwko „S.” w W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 8 marca 2023 r.

w Izbie Cywilnej w Warszawie,

skargi kasacyjnej pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie

z 13 sierpnia 2020 r., sygn. akt VII AGa 798/19,

**uchyla zaskarżony wyrok w części, w jakiej została oddalona
apelacja pozwanej (pkt II) i rozstrzygającej o kosztach
postępowania za pierwszą instancję (pkt I lit. b i c) oraz
o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt III) i w tym zakresie
przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie do
ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 czerwca 2019 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od strony pozwanej „S.” w W. na rzecz strony powodowej „J.” w W. kwotę 112 497,91 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 12 października 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., a od dnia 1 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie oraz orzekł o kosztach procesu i kosztach sądowych.

Według ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji strona pozwana jest członkiem powodowej Spółdzielni i przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego stanowiącego budynek o powierzchni 1002 m² zlokalizowany na nieruchomości składającej się m.in. z działki nr [...], co do której stronie powodowej przysługuje użytkowanie wieczyste. Właściciel nieruchomości Miasto W. wzywało stronę powodową do regulowania należności za użytkowanie wieczyste za lata 2008-2014. Strona powodowa uiszczała podatek od nieruchomości.

Uchwałą z dnia 14 grudnia 2004 r. Rada Nadzorcza powodowej Spółdzielni wprowadziła zmiany w zasadach rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują eksploatację, konserwację urządzeń zbiorczych i remonty, działalność społeczno-kulturalną, usługi komunalne, podatki, opłaty za grunt, dostawę ogrzewania i ciepłej wody. Koszty z tytułu wieczystego użytkowania i podatku od nieruchomości były ustalane w proporcji do powierzchni użytkowej lokali, przy czym w odniesieniu do lokali użytkowych wskaźnik zwiększono czterokrotnie. Rozliczenia miały być dokonywane w okresach rocznych.

Uchwałą z dnia 7 marca 2012 r. Zarząd powodowej Spółdzielni wprowadził zmiany w zasadach rozliczania opłat eksploatacyjnych oraz ustalania opłat za najem i dzierżawę lokali użytkowych, podwyższając opłatę gruntową z 0,32 zł/m² do 2,75 zł/m², zaś stawkę za eksploatację i konserwację do 4,76 zł/m². Strona powodowa wystawiała co miesiąc stronie pozwanej faktury VAT w okresie od października 2011 r. do września 2014 r. z tytułu opłat eksploatacyjnych i za użytkowanie wieczyste gruntu, ale strona pozwana odmawiała zapłaty w żądanej przez stronę powodową wysokości. W tym okresie strona pozwana z tytułu opłat eksploatacyjnych uiściła na rzecz powodowej spółdzielni kwotę 180 183,21 zł.

Sąd pierwszej instancji, posiłkując się opinią biegłego sądowego, ustalił, że zadłużenie pozwanej w powyższym okresie z tytułu opłat eksploatacyjnych i za użytkowanie wieczyste wyniosło 278 690,08 zł (z czego za użytkowanie wieczyste 27 833,44 zł) plus skapitalizowane odsetki w kwocie 29 63, 68 zł (w tym odsetki od opłat za użytkowanie wieczyste w kwocie 4690,19 zł).

Powołując się na art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. z 2023 r., poz. 438; dalej: „u.s.m.”) Sąd Okręgowy wskazał, iż strona pozwana zobowiązana była do ponoszenia opłat eksploatacyjnych za spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Z kolei obowiązek pokrywania opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wynika z art. 67, art. 71 i art. 72 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2023 r., poz. 344; dalej: „u.g.n.”). Nieruchomości gruntowe użytkowane przez stronę pozwaną były objęte ustanowionym na rzecz powodowej spółdzielni użytkowaniem wieczystym. Miasto W. jako właściciel nieruchomości, na której zostało ustanowione na rzecz powódki użytkowanie wieczyste nie pobierało stosownych opłat, ale w ocenie Sądu pierwszej instancji okoliczność ta nie zwalniała powódki z ustawowego obowiązku wynikającego z powołanych art. 71 i art. 72 u.g.n. i w konsekwencji nie zwalniało też strony pozwanej, skoro korzystała z tej nieruchomości. Tym bardziej, że Miasto W. obciążyło powódkę wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości, które powódka uiściła.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że wprawdzie z postanowień § 73 ust. 2 statutu powodowej Spółdzielni wynika, iż organem uprawnionym do określania wysokości opłat eksploatacyjnych w formie uchwał jest Rada Nadzorcza, ale uchwała Zarządu powodowej Spółdzielni z dnia 7 marca 2012 r. w kwestii opłat eksploatacyjnych, choć wydana przez niewłaściwy organ, nie jest nieważna ani też nie można uznać jej za nieistniejącą i w konsekwencji mogła stanowić podstawę do ustalenia wysokości zobowiązania strony pozwanej. Brak pisemnego uzasadnienia podwyżki w tej uchwale również nie prowadzi do jej bezskuteczności, bowiem w toku procesu na podstawie dowodów z opinii biegłych żądana przez powódkę należność została zweryfikowana.

W wyniku apelacji pozwanej Spółdzielni, w której była kwestionowana zasada i wysokość zobowiązania, Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że oddalił powództwo ponad kwotę 94 084,50 zł oraz w zakresie odsetek ustawowych od tej kwoty za okres od dnia 12 października 2014 r. do dnia 19 czerwca 2019 r. i stosownie do wyniku postępowania apelacyjnego zmienił rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji w zakresie kosztów procesu oraz kosztów sądowych za pierwszą instancję. W pozostałym zakresie oddalił apelację i orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd drugiej instancji w ramach podstawy faktycznej rozstrzygnięcia dokonał modyfikacji i uzupełnienia ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji wskazując, że budynek, w którym znajduje się lokal użytkowy strony pozwanej jest usytuowany na działkach ewidencyjnych nr [...], [...]1 i [...]2. Statut powodowej Spółdzielni określa w § 12 obowiązki członków spółdzielni, którym przysługują prawa do lokali, w zakresie uiszczania opłat za ich używanie, zaś w § 71 obowiązek uiszczania opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Elementy kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości reguluje § 72 statutu. Według § 73 statutu szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalany przez radę nadzorczą. Jak stanowi § 93 ust. 1 pkt 12 statutu kompetencje w zakresie uchwalania zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni i uchwalania wysokości opłat za używanie lokali przyznane zostało wyłącznie radzie nadzorczej. Z kolei zgodnie z § 99 statutu zarząd spółdzielni opracowuje projekty planów gospodarczych, prowadzi gospodarkę spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i podejmuje niezbędne czynności dla zabezpieczenia majątku spółdzielni.

Strona pozwana z faktur wystawionych przez powódkę za okres od października 2011 r. do marca 2012 r. z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz za użytkowanie wieczyste gruntu, nie regulowała kwoty 310,28 zł za użytkowanie wieczyste według stawki 0,27 zł/m² od powierzchni gruntu 934,3 m², a zatem za okres 6 miesięcy jest to kwota 1 861,68 zł. Wobec tego uregulowane opłaty wynoszą

26 546 zł zamiast 28 407,90 zł. Począwszy od marca 2012 r. faktury VAT zawierały dwie pozycje, a to eksploatację i konserwację według stawki 4,76 zł/m² (poprzednio 2,25 zł/ m²) i opłaty gruntowe według stawki 2,75 zł/ m². Wzrost opłat eksploatacyjnych wyniósł 2,51 zł/ m², co oznaczało spór pomiędzy stronami co do kwoty 83 649,34 zł za okres od kwietnia 2012 r. do września 2014 r. Przy akceptacji dotychczasowej stawki 2,25 zł/ m² bezsporna byłaby kwota 74 960,50 zł.

Dokonana uchwałą z 7 marca 2012 r. Zarządu powodowej Spółdzielni, działającego na podstawie § 99 ust. 1 i 2 pkt 5 statutu, zmiana stawek opłat eksploatacyjnych warunkowana była zmianami cen mediów, opłat gruntowych, wzrostem kosztów eksploatacji i konserwacji obiektów, zaś obowiązująca od 2005 do 2010 r. stawka uległa korektom tylko o wskaźniki GUS i nie pokrywała rosnących kosztów zarządzania nieruchomością.

Pozwana po otrzymaniu podwyżki opłat z 25 kwietnia 2012 r. zwróciła się do powódki o dokładne wskazanie: poszczególnych składników kosztów; jakie są koszty użytkowania nieruchomości, z którą jest związany lokal; jakie są nakłady remontowe na lokal w okresie ostatnich pięciu lat, a ponadto o wskazanie dokumentów źródłowych stanowiących podstawę ustalenia kosztów i przygotowanie tych dokumentów do wglądu. W odpowiedzi powódka powołała się na art. 4 ust. 2 u.s.m.

Opłaty gruntowe od 2012 r. obejmowały podatek od nieruchomości, opłatę za użytkowanie mienia wspólnego, planowane opłaty za bezumowne korzystanie z gruntów i planowane opłaty za bezumowne korzystanie z gruntów - mienie wspólne. Stawki podatku od nieruchomości były podzielone na podatek od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz podatek od budynków i ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i wynikały z uchwał Rady Miasta W. ustalających opłaty za poszczególne lata. Przyjęta w stosunku do pozwanej Spółdzielni powierzchnia gruntu 1097,3 m² dla obliczenia podatku od nieruchomości wynikała z powierzchni zabudowy pawilonu 972 m² i powierzchni przynależnej do pawilonu (rampy) wynoszącej 125,3 m². Z kolei w odniesieniu do budynku przyjęto powierzchnię 934,3 m².

Wyliczenie opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu w odniesieniu do mienia wspólnego następowało w oparciu o powierzchnię tego gruntu, jego wartość, opłatę

roczną (1% wartości gruntu) i niezmienną powierzchnię lokali mieszkalnych wynoszącą 202 322,92 m² oraz zmienną powierzchnię lokali użytkowych i dzierżaw. Natomiast do obliczenia opłat za bezumowne korzystanie z gruntów dotyczących mienia wspólnego powodowej Spółdzielni o nieuregulowanym stanie prawnym i dla opłat za bezumowne korzystanie z gruntu zajmowanego przez pozwaną Spółdzielnię o powierzchni 1097 m² przyjęto stawkę 5,50 zł/m jako skutek zastosowania zarządzeń Prezydenta m. W. z dnia [...] 2010 r., nr [...] i z dnia [...] 2013 r., nr [...] w sprawie zasad wydzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent m. W.

Opłata za bezumowne korzystanie z mienia wspólnego powodowej Spółdzielni oraz mienia pozwanej Spółdzielni wynikała z nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości. Miasto W. nie oddało stronie powodowej w użytkowanie wieczyste działek nr [...]2, [...] i [...]1 położonych przy ul. [...] w W..

Miasto W. wystąpiło przeciwko powodowej Spółdzielni o zapłatę kwoty 3 652 445,88 zł z tytułu bezumownego użytkowania nieruchomości, w tym obejmującej działki nr [...]2, [...] i [...]1, za okres od 1 września 2007 r. do 31 sierpnia 2010 r. i postępowania sądowe w tym przedmiocie zakończyło się zawarciem ugody w zakresie kwoty 2 835 027 zł.

Strona powodowa ponosi opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących mienie wspólne oraz podatek od nieruchomości.

Sąd drugiej instancji wskazał, że stawka opłaty gruntowej odpowiadającej części opłaty za użytkowanie wieczyste i jej wzrost wiązał się z gromadzeniem środków na pokrycie opłaty za bezumowne korzystanie z mienia wspólnego powodowej Spółdzielni (liczonej proporcjonalnie do powierzchni gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym pomnożonej przez stawkę 5,50 zł/ m²) oraz na pokrycie opłaty za bezumowne korzystanie z mienia pozwanej Spółdzielni (liczonej od zajmowanej powierzchni pomnożonej przez stawkę 5,50 zł/m²). Opłata za użytkowanie wieczyste stanowi koszt gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni o charakterze ogólnospółdzielczym, który to koszt rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutu opartego na naruszeniu art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 48 § 2, art. 46 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz. U. z 2021 r., poz. 648, dalej: „pr. spółdz.”) w zw. z § 93 ust. 1 pkt 12 statutu powodowej Spółdzielni, wskazując, że obowiązek regulowania spornych należności wynika z art. 4 ust. 1 u.s.m. Zwrócił też uwagę, że strona pozwana nie wskazywała, aby zestawienie kosztów stanowiące załącznik do uchwały Zarządu powodowej Spółdzielni z 7 marca 2012 r., poza opłatą za bezumowne korzystanie z nieruchomości, nie kwalifikowały się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. W ocenie Sądu odwoławczego obciążenie pozwanej opłatą za bezumowne korzystanie z nieruchomości ma uzasadnienie w art. 4 ust. 1 u.s.m. oraz § 71 ust. 1 statutu i regulaminie Rady Nadzorczej. Uwzględniając bowiem zasady samodzielności finansowej oraz bezwynikowej działalności spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, musi ona posiadać środki z opłat eksploatacyjnych na pokrycie opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Opłaty eksploatacyjne mają pokrywać koszty, nawet jeśli zostały poniesione na skutek niewłaściwej gospodarki spółdzielni.

Według Sądu drugiej instancji do zapłaty za okres od października 2011 r. do marca 2012 r. pozostaje kwota 28 407,90 zł (4 734,65 zł x 6), z czego pozwana twierdziła, że nie płaciła opłaty za użytkowanie wieczyste w wysokości 1 861,68 zł (310,28 zł x 6), a zatem uregulowane zostało 26 546,22 zł. Jeśli chodzi o należności za eksploatację i konserwację od kwietnia 2012 r. do września 2014 r., to przy stawce 4,76 zł/ m² wynoszą one 158 633,77 zł. Pozwana Spółdzielnia nie zgadzała się na podwyżkę z 2,25 zł/ m² do 4,76 zł/ m², a zatem kwota przez nią kwestionowana stanowi różnicę pomiędzy kwotami 158 633,77 zł i 74 960,50 zł, co daje 2,51 zł/m², czyli 83 649,46 zł. Z kolei opłata gruntowa w tym okresie wyniosła 91 647,83 zł, w której mieści się podatek od nieruchomości w kwocie 65 675,78 zł, zaś pozwana nie podważa obowiązku jego płatności.

Po zsumowaniu kwot 28 407,90 zł (październik 2011 - marzec 2012 r.) i 250 281, 60 zł (kwiecień 2012 - wrzesień 2014 r.; 158 633,77 + 91 647,83) powstałą kwotę 278 688,90 zł należało obniżyć o wpłaty dokonane w tym okresie przez pozwaną w wysokości 180 183,21 zł, co daje 98 505,69 zł. Strona powodowa domagając się zapłaty skapitalizowanych ustawowych odsetek nie określiła, w jaki

sposób wyliczyła dochodzoną z tego tytułu kwotę, zwłaszcza że pozwana wbrew oświadczeniom procesowym płaciła więcej niż kwestionowała, a powódka nie przedstawiła sposobu zaliczenia na podstawie art. 451 k.c. Modyfikacja rozstrzygnięcia w odniesieniu do należności ubocznych w postaci odsetek od należności głównej wynikała z art. 4 ust. 8 zd. 2 u.s.m., w kontekście wskazanych przez Sąd odwoławczy okoliczności faktycznych tej sprawy oraz przebiegu postępowania.

W skardze kasacyjnej strona pozwana zaskarżając wyrok Sądu Apelacyjnego w części oddalającej jej apelację oraz rozstrzygającej o kosztach procesu za obie instancje i o kosztach sądowych za pierwszą instancję wniosła o jego uchylenie w tym zakresie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o jego uchylenie i zmianę wyroku Sądu pierwszej instancji przez oddalenie powództwa w całości. Zarzuciła naruszenie: 1) prawa procesowego, tj. art. 230 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. i art. 4 ust. 8 u.s.m. przez ich niewłaściwe zastosowanie, w sytuacji gdy to strona powodowa powinna przedstawić dowody na wzrost kosztów będących podstawą podwyżki opłat; 2) prawa materialnego, tj.: a) art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 46 § 2 oraz art. 48 § 2 pr. spółdz. i § 93 ust. 1 pkt 12 statutu powodowej Spółdzielni na skutek braku stwierdzenia nieważności uchwały Zarządu powodowej Spółdzielni z 7 marca 2012 r.; b) art. 4 ust. 1 u.s.m. przez jego niewłaściwą wykładnię i przyjęcie, że przepis ten stanowi samodzielną podstawę opłat obciążających członka spółdzielni, podczas gdy może on stanowić taką podstawę jedynie z ważną uchwałą właściwego organu spółdzielni ustalającej m.in. strukturę i wysokość stawek opłat za używanie lokali; c) art. 4 ust. 6⁴ u.s.m. w zw. z art. 65 § 1 k.c. i art. 65¹ k.c. oraz w zw. z pismem powódki z 3 lipca 2012 r. przez przyjęcie, że poinformowanie przez spółdzielnię o ogólnych przyczynach podwyżki opłat eksploatacyjnych stanowi kalkulację wysokości opłat, podczas gdy kalkulacja opłat sporządzona na żądanie członka spółdzielni powinna zawierać przynajmniej zindywidualizowane dla danego lokalu arytmetyczne wyliczenie wysokości poszczególnych opłat przypadających na ten lokal; d) art. 4 ust. 1 w zw. z art. 4¹ pkt 1 i 2 u.s.m. przez przyjęcie, że spółdzielnia zasadnie obciąża członka spółdzielni posiadającego lokal użytkowy partycypacją we wszelkich kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, nawet pomimo braku prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości

ewidencji i rozliczenia przychodów oraz kosztów, a także ewidencji i rozliczenia wpływów oraz wydatków funduszu remontowego, podczas gdy członek spółdzielni posiadający lokal użytkowy nie powinien uczestniczyć w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które nie są w żaden sposób powiązane z lokalem użytkowym członka spółdzielni, ani z nieruchomością, na której jest on posadowiony, w szczególności takich jak chodniki, ulice, place zabaw, tereny zielone.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawę prawną działalności spółdzielni, jako dobrowolnego zrzeszenia nieograniczonej liczby członków i zmiennym składzie osobowym oraz zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą (art. 1 ust. 1 pr. spółdz.), stanowią nie tylko normy o charakterze ustawowym, ale też postanowienia zawarte w jej statucie, który jest rodzajem wielostronnego umownego stosunku prawnego regulującego w szczególności ustrój organów spółdzielni, stosunki pomiędzy spółdzielnią i jej członkami, a także stosunki pomiędzy członkami spółdzielni oraz pomiędzy spółdzielnią a osobami trzecimi (np. postanowienia określające reprezentację spółdzielni w stosunkach z innymi podmiotami) (art. 5 § 1 w zw. z art. 15, art. 22, art. 24, art. 26, art. 32, art. 35, art. 36-38, art. 45, art. 48 pr. spółdz.). Z tej racji, że statut jest uchwalany przez najwyższy organ spółdzielni, którym jest walne zgromadzenie (art. 36 § 1 w zw. z art. 6 § 1 i art. 12 pr. spółdz.), postanowienia w nim zawarte, a także w wydanych na jego podstawie uchwałach organów spółdzielni (walne zgromadzenie, zarząd, rada nadzorcza) określających zasady jej działania (np. regulaminy) są niekiedy określane jako prawo wewnętrzne spółdzielni. Jeżeli chodzi o stosunek zapisów statutowych do przepisów rangi ustawowej, to nie można mówić o równorzędności norm statutowych z normami ustawowymi. Postanowienia statutowe mają charakter uzupełniający i subsydiarny w stosunku do przepisów ustawowych. Wobec tego statut może zawierać takie postanowienia, które nie kolidują z przepisami ustawowymi o charakterze bezwzględnie obowiązującym (*ius cogens*). Mogą to być zatem postanowienia odzwierciedlające i uszczegóławiające normy ustawowe (*secundum legem*), a także regulujące kwestie nieunormowane ustawowo (*preater legem*), które - co oczywiste - nie mogą być *contra legem*.

Zgodnie z art. 46 § 2 zd. 1 pr. spółdz. statut może zastrzec do zakresu działania rady nadzorczej zadania, które nie zostały wymienione w art. 46 § 1 pr. spółdz. Stosownie zaś do art. 48 § 1 pr. spółdz. zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Z kolei art. 48 § 2 pr. spółdz. statuuje domniemanie kompetencji zarządu we wszelkich sprawach niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom spółdzielni.

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 (art. 4 ust. 1 u.s.m.). Powtórzeniem tego przepisu jest § 71 ust. 1 statutu powodowej Spółdzielni, który w § 72 do kosztów eksploatacyjnych zalicza w szczególności: koszty administrowania nieruchomościami oraz podatek od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste terenu, koszty ubezpieczeń i dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), koszty dostawy energii elektrycznej do wspólnego użytku, dostawy wody i odprowadzania ścieków, zużycia wody na cele gospodarcze, wywozu nieczystości, wymiany wodomierzy oraz odpisy na fundusz remontowy spółdzielni. Stosownie do § 73 ust. 1 i 2 statutu wysokość tych opłat jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, a szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa uchwalony przez radę nadzorczą regulamin, który powinien określać jednostkę rozliczeniową kosztów, którą jest 1m² powierzchni użytkowej lokalu, a w odniesieniu do niektórych elementów kosztów liczba osób zamieszkałych w lokalu, zaś w przypadku dostaw ciepła, wody gazu - wskazania urządzeń pomiarowych.

W konsekwencji źródłem zobowiązania (co do zasady) członka spółdzielni, któremu jak w tej sprawie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, do uiszczania opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, jest

przepis art. 4 ust. 1 u.s.m. Natomiast kwestie dotyczące wysokości tych opłat i zasad ich ustalania ustawodawca pozostawił regulacjom statutowym spółdzielni. Wobec tego, wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego, art. 4 ust. 1 u.s.m. nie stanowi samodzielnej podstawy do określenia wysokości tych opłat, a w konsekwencji zasługuje na uwzględnienie zarzut kasacyjny nr 2 lit. b).

Na żądanie m.in. członka spółdzielni, spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości powyższych opłat (art. 4 ust. 6⁴ u.s.m.). O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić m.in. członka spółdzielni, o którym mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, przy czym zmiana ta wymaga uzasadnienia na piśmie (art. 4 ust. 7 u.s.m.). W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić m.in. członka spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin, i także w tym przypadku zmiana wymaga uzasadnienia na piśmie (art. 4 ust. 7¹ u.s.m.). W tym miejscu trzeba wskazać, że brak prowadzenia przez zarząd spółdzielni odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji, o których mowa w art. 4 ust. 4¹ u.s.m., sam przez się nie przesądza jeszcze o bezskuteczności zmiany wysokości opisanych wyżej opłat, lecz w sporze spółdzielni z jej członkiem, ciężar wykazania związku opłat, którymi został obciążony członek spółdzielni, z konkretną nieruchomością i ich wysokości spoczywa na spółdzielni, co zresztą jest odzwierciedleniem ogólnej zasady rozkładu ciężaru dowodu w tego rodzaju sporach unormowanej w art. 4 ust. 8 zd. 3 u.s.m. Z kolei pisemne uzasadnienie zmiany wysokości, o którym stanowi kategoriyczne brzmienie art. 4 ust. 7 i ust. 7¹ u.s.m. stanowi wymóg formalny skuteczności zmiany wysokości opłat, co rzecz jasna, nie pozbawia członka spółdzielni uprawnienia do kwestionowania wysokości tych opłat na drodze sądowej (art. 4 ust. 8 zd. 1 u.s.m.), a także nie zmienia zasady wyrażonej w art. 4 ust. 8 zd. 3 u.s.m. Skuteczność zmiany tych stawek aktualizuje się więc dopiero po uzupełnieniu przez spółdzielnię wymogu w postaci pisemnego uzasadnienia zmiany wysokości tych opłat, co ma znaczenie dla zagadnienia

wymagalności roszczenia spółdzielni o zapłatę wynikającego ze zmiany wysokości tych opłat.

Według § 93 ust. 1 pkt 12 i 14 statutu powodowej Spółdzielni do zakresu działania rady nadzorczej należy m.in. uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, uchwalanie wysokości opłat za używanie lokali, a także uchwalanie zasad gospodarowania funduszami celowymi spółdzielni. Z kolei jak stanowi § 99 ust. 1 i ust. 4 i 5 do zakresu działania zarządu należą wszystkie sprawy niezastrzeżone w przepisach prawa lub w statucie dla innych organów, a szczególności opracowuje projekty planów gospodarczych spółdzielni i jej programów działalności społecznej oraz kulturalnej, a także prowadzi gospodarkę spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i podejmuje niezbędne czynności dla zabezpieczenia majątku spółdzielni.

Pozwana Spółdzielnia jest członkiem powodowej Spółdzielni i w związku z tym nie ulega wątpliwości, że obie strony niniejszego procesu są związane postanowieniami statutu. W tej sytuacji w stosunkach prawnych pomiędzy nimi w kwestiach dotyczących wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokal pozwanej Spółdzielni oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie powodowej Spółdzielni, ma zastosowanie w szczególności § 93 pkt 12 i 14 statutu, który nie pozostaje w sprzeczności z przepisami rangi ustawowej, a to oznacza, że podstawy tych rozliczeń w stosunku do pozwanej Spółdzielni nie mogła stanowić uchwała nr [...] Zarządu powodowej Spółdzielni z dnia 7 marca 2012 r., wydana z powołaniem się na § 99 ust. 1 i 2 pkt 5 statutu, o zatwierdzeniu zmiany struktury i stawek opłat eksploatacyjnych za najem i dzierżawę lokali użytkowych wg załącznika nr 1 do tej uchwały i to z dwóch przyczyn. Po pierwsze, Zarząd powodowej Spółdzielni nie jest organem uprawnionym do ustalania wysokości tych opłat należnych od członka powodowej Spółdzielni z tytułu przysługiwania mu spółdzielczego prawa do lokalu pozostającego w zasobach tej Spółdzielni, lecz Rada Nadzorcza, a po drugie, postanowienia tej uchwały odnoszą się do opłat za najem i dzierżawę lokali użytkowych, a przecież pozwanej Spółdzielni przysługuje uprawnienie do lokalu użytkowego, ale na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa, które jest

ograniczonym prawem rzeczowym (art. 244 § 1 k.c.), a zatem o innym charakterze niż najem czy dzierżawa.

Statut powodowej Spółdzielni uregulował zasady ustalania wysokości opłat eksploatacyjnych oraz ich zmianę, a także właściwy w tym przedmiocie organ. Dlatego też w stosunkach prawnych pomiędzy obydwoma Spółdzielniami miarodajna mogła być wyłącznie uchwała Rady Nadzorczej, natomiast organem obowiązującym do poinformowania pozwanej Spółdzielni o zmianach uchwalonych przez Radę Nadzorczą w tym przedmiocie jest Zarząd, co wynika z art. 4 ust. 7 i ust. 7¹ u.s.m. Z braku § 93 pkt 12 i 14 statutu powodowej Spółdzielni, to Zarząd byłby uprawniony do podejmowania uchwał w kwestii wysokości opłat eksploatacyjnych obciążających m.in. członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali pozostających w zasobach powodowej Spółdzielni, zgodnie z ogólną kompetencją tego organu do podejmowania uchwał w kwestiach niezastrzeżonych dla innych organów Spółdzielni. Statut powodowej Spółdzielni nie przewidywał możliwości zastąpienia Rady Nadzorczej przez Zarząd w tej materii.

Z tych przyczyn zasługiwały na uwzględnienie zarzuty pozwanej kwestionujące źródło jej zobowiązania w postaci spornej uchwały Zarządu powodowej Spółdzielni, z tym że należy mieć na uwadze okoliczność, iż z racji statusu prawnego statutu, który jest rodzajem wielostronnej umowy o charakterze cywilnoprawnym, a nie aktem normatywnym, sporna uchwała Zarządu powodowej Spółdzielni w stosunku do zobowiązania pozwanej Spółdzielni nie jest nieważna, gdyż nie ma przepisu, z którym pozostawałaby w sprzeczności, lecz jest nieskuteczna z racji jej kolizji w tym zakresie z postanowieniami statutu, co powoduje, że nie mogła ona stanowić źródła zobowiązania pozwanej Spółdzielni, a ponadto nie jest miarodajna także z tego względu, iż odnosi się do najmu i dzierżawy lokali użytkowych, zaś pozwanej Spółdzielni przysługuje taki lokal na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa. Oczywiście, jak wspomniano już, wywiera ona skutki prawne w zakresie, w jakim nie pozostaje w sprzeczności ze statutem, tj. w odniesieniu do opłat eksploatacyjnych za najem i dzierżawę lokali użytkowych.

Odnosząc się jeszcze do obowiązku pozwanej Spółdzielni zapłaty opłat związanych z gruntem zabudowanym budyniem, w którym znajduje się jej lokal oraz

z gruntami, które powodowa Spółdzielnia zalicza do wspólnego mienia, trzeba zauważyć, że pojęcie mienia powinno być rozumiane systemowo zgodnie z art. 44 k.c., a zatem w jego skład wchodzi także niebędące prawem podmiotowym, ale chronione przez prawo posiadanie, jako określony stan faktyczny, z którego wynikają konkretne uprawnienia lub roszczenia, mające wartość majątkową (por. uzasadnienie uchwały składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 31 marca 1993 r. III CZP 1/93, OSNC 1993, nr 10, poz. 170). Zgodnie z art. 3 pr. spółdz. majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków. Na gruncie prawa spółdzielczego przepisy prawa w wielu wypadkach z posiadaniem łączą konkretne roszczenia. Na przykład szczególny rodzaj roszczenia dla spółdzielni mieszkaniowych przewidziano w art. 35 ust. 1 i ust. 1² u.s.m. Mianowicie, spółdzielnia mieszkaniowa, która w dniu 5 grudnia 1990 r. była posiadaczem gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, gminy, osoby prawnej (innej niż Skarb Państwa, gmina albo związek międzygminny) lub osoby fizycznej oraz przed tym dniem wybudowała sama lub wybudowali jej poprzednicy prawni budynki lub inne urządzenia trwale z gruntem związane, może żądać, aby właściciel zajętej na ten cel działki budowlanej przeniósł na nią jej własność za wynagrodzeniem. Jeżeli budynki spełniające warunki określone w ust. 1 art. 35 u.s.m. położone są na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste innej osobie niż spółdzielnia mieszkaniowa będąca posiadaczem tych budynków, spółdzielnia może żądać, aby osoba ta przeniosła na nią prawo użytkowania wieczystego gruntu za wynagrodzeniem.

Z ustaleń faktycznych Sądu drugiej instancji wynika, że do gruntu, na którym znajduje się budynek, w którym zlokalizowany jest lokal użytkowy (nieruchomość składająca się z działek nr [...]2, [...] i [...]1), co do którego pozwanej Spółdzielni przysługuje spółdzielcze właściwe prawo, powodowa Spółdzielnia nie ma ustanowionego użytkowania wieczystego, ale okoliczność ta nie zwalnia pozwanej Spółdzielni od obowiązku pokrywania na rzecz powodowej Spółdzielni opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z tego gruntu w zakresie koniecznym do korzystania z własnościowego prawa do lokalu użytkowego, a także podatku od nieruchomości. Na pozwanej Spółdzielni ciąży także obowiązek pokrywania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem posiadanych przez stronę powodową nieruchomości, co do których na rzecz powodowej Spółdzielni nie zostało

ustanowione użytkowanie wieczyste, o ile mogą być zakwalifikowane do mienia wspólnego, czyli służą do wypełnienia jej zadań statutowych, przy czym członek spółdzielni nie powinien ponosić ujemnych konsekwencji wynikających z tego, że spółdzielnia nie podejmuje czynności mających na celu uregulowanie tytułu prawnego do takich nieruchomości, o ile ma to wpływ na konieczność ponoszenia wyższych opłat, aniżeli w wypadku gdyby spółdzielnia przysługiwał tytuł prawny w postaci użytkowania wieczystego. Jak bowiem stanowi art. 19 § 3 pr. spółdz. członek spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania, uczestnicząc w pokrywaniu jej strat do wysokości zadeklarowanych udziałów.

Nie kwestionując więc co do zasady roszczenia powodowej Spółdzielni w stosunku do pozwanej Spółdzielni o zapłatę wyżej opisanych kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na lokal pozwanej, w tym związanych z korzystaniem z gruntu w zakresie potrzebnym do realizacji prawa do tego lokalu oraz kosztów związanych z korzystaniem i utrzymaniem nieruchomości posiadanych przez powodową Spółdzielnię, co do których nie ma ona uregulowanego prawa, o ile mogą być zakwalifikowane do mienia wspólnego powodowej Spółdzielni w rozumieniu art. 4 ust. 1 u.s.m., jednak w zakresie wysokości zobowiązań z tego tytułu w odniesieniu do pozwanej Spółdzielni źródłem nie może być przyjęta za podstawę przez Sąd odwoławczy sporna uchwała Zarządu powodowej Spółdzielni z 7 marca 2012 r.

Z powyższych względów, Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., a o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c.

ał