

**Sygnatura akt II C 1353/13**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 26 lutego 2014 r.**

Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny

Przewodnicząca: S.S.O. Dorota Liczberska – Dębska

Protokolant: Agnieszka Jabłońska

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2014 roku w Łodzi

na rozprawie

**sprawy z powództwa J. P.**

**przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.**

**o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia numer (...) z dnia 22 czerwca 2013 roku w sprawie podziału nadwyżki finansowej za rok 2012**

1. oddała powództwo;
2. zasądza od J. P. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. kwotę 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt II C 1353/13**

## UZASADNIENIE

Powódka J. P., w pozwie z dnia 3 sierpnia 2013 r. skierowanym przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K., wniosła o uchylenie uchwały Nr (...) Walnego Zgromadzenia odbytego w dniach 18 – 22 czerwca 2013 r. w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok obrotowy 2013 r. Na uzasadnienie żądania powódka podniosła, że zarząd spółdzielni bez jakichkolwiek konsultacji z właścicielami sprzedał prywatnej firmie węzeł cieplny zlokalizowany w budynku przy ulicy (...) w K., a tym samym rozporządziła urządzeniem należącym do części wspólnej właścicieli budynku, wobec czego pochodzące z transakcji pożytki winny być umieszczone na funduszu remontowym tegoż budynku, zwłaszcza że do tej pory z tych właśnie środków węzeł był utrzymywany i konserwowany. Zamiast tego Spółdzielnia zaliczyła te środki do kategorii „pozostałe przychody operacyjne”, po czym uchwałą podjętą na walnym zgromadzeniu przekazała je na fundusz zasobowy. Działanie spółdzielni było więc, zdaniem powódki, niezgodne z prawem i dobrymi obyczajami oraz naraziło członków spółdzielni na wymierne straty finansowe przejawiające się ryzykiem wzrostu opłat za centralne ogrzewanie. /pozew k. 2 – 4/

W odpowiedzi na pozew strona Spółdzielnia (...) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Pozwana podniosła, że uchwała zapadła zgodnie z przepisami prawami i obowiązującymi w spółdzielni statutem i regulaminem, oraz nie zawierała żadnych błędów merytorycznych, jak również nie zmierzała do pokrzywdzenia któregośkolwiek z członków z spółdzielni. Uchwała została podjęta przeważającą większością głosów na Walnym Zgromadzeniu pod obecność powódki, która wówczas nie zgłaszała żadnych uwag ani zastrzeżeń, jak również nie zwracała się o wyjaśnienia. Spółdzielnia wskazała, iż budynek z lokalem powódki (odrębna własność), wbrew jej twierdzeniom, nie tworzy wspólnoty mieszkaniowej lecz stanowi współwłasność spółdzielni, właścicieli lokali odrębnych oraz osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu. W świetle tego, do spółdzielni należy bieżące utrzymanie budynku mające charakter ustawowego obowiązku, a wszystkie wykonywane na tej

plaszczynie czynności mieszczą się sferze zwykłego zarządu. Nie ma zatem potrzeby pozyskiwania zgody wszystkich współwłaścicieli na podejmowanie działań wynikających z prawa dysponowania nieruchomością. Oprócz tego pozwana spółdzielnia wskazała, iż rozporządzenie rzeczonym węzłem cieplnym było podyktowane względami ekonomicznymi i technicznymi. Wreszcie podniesiono, iż postępowanie Spółdzielni było kontrolowane przez badających sprawozdania finansowe biegłych rewidentów, którzy nie dopatrzyli się żadnych błędów, uchybień ani wadliwości, również na gruncie kwalifikacji środków finansowych pochodzących ze sprzedaży węzła ciepłego. / odpowiedź na pozew k. 29 – 31/

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K. jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi pod numerem KRS (...). Spółdzielnia działa w oparciu o statut z dnia 1 czerwca 2012 r., którego jednolita treść została uchwalona przez Walne Zgromadzenie Uchwałą Nr (...). /odpis KRS k. 47 – 50; statut k. 46/

J. P. należy do grona członków spółdzielni, zajmując lokal mieszkalny nr (...) usytuowany w budynku przy ulicy (...). Umową z dnia 6 listopada 2009 r. powódka nabyła odrębną własność tego lokalu wraz z wynoszącym (...) części udziałem we współwłasności części wspólnych nieruchomości i identyczny udział w współużytkowaniu wieczystym gruntu, na którym posadowiony jest budynek. Budynek był już wówczas zasilany w ciepło przez zewnętrznego dostawcę. Następnie w dniu 24 marca 2010 roku, na podstawie umowy dożywocia, powódka wraz z mężem, stała się właścicielką kolejnego lokalu położonego w tym samym budynku. /akt notarialny k. 7 – 13, 14 – 16/

W 2012 r. zarząd pozwanej Spółdzielni postanowił dokonać sprzedaży węzłów cieplnych na rzecz dostawcy energii cieplnej, co wiązać miało się z zaprzestaniem ponoszenia kosztów ich eksploatacji i konserwacji. Zamyśl ten Zarząd konsultował też z Radą Nadzorczą, która pozytywnie ustosunkowała się do tych zamierzeń. /okoliczności bezsporne, wyjaśnienia członków zarządu k.67/

Pod koniec 2012 r. (...) wystosowała informacje dla mieszkańców, zawiadamiając iż z dniem 1 stycznia 2013 r. zostaną dokonane zmiany organizacyjne w zakresie dystrybucji ciepła. W tym zakresie podano, iż dotychczasowy dostawca ciepła tj. (...) sp. z o.o. w K. przejmie węzły cieplne, przy czym wspomniane przekazanie będzie miało charakter odpłatnej sprzedaży. W dalszej treści wyjaśniono, iż spółdzielnia nie ma funduszy na gruntowną modernizację węzłów powstałych w latach 90 – tych XX wieku, dlatego też w toku eksploatacji ograniczano się jedynie do doraźnych konserwacji i napraw. Natomiast dostawca ciepła dysponuje nowoczesnymi technologiami i środkami pozwalającymi na odpowiednie zadbanie o te urządzenia, co przełoży się na optymalizację kosztów utrzymania węzłów. W dalszej zaś perspektywie możliwa jest obniżka opłat eksploatacyjnych. /informacja dla mieszkańców k. 18/

Ogółem SM (...) sprzedała 54 węzły cieplne, które w dokumentacji finansowej spółdzielni figurowały pod pozycją „środki trwałe”. Każdorazowo cena sprzedaży odpowiadała wartości urządzeń określonych przez rzeczoznawcę w operatach szacunkowych. /okoliczności bezsporne/

Powódka monitowała spółdzielnię w sprawie sprzedaży węzła ciepłego w budynku położonym na ul. (...) w K.. W tym zakresie w dniach 14 marca i 17 kwietnia 2013 r. wystosowała do spółdzielni pisma, domagając się udzielenia szczegółowych wyjaśnień. W szczególności przedmiotem zainteresowania powódki było, za jaką cenę został sprzedany węzeł oraz kiedy i na jakiej zasadzie zostaną rozliczone wpływy ze sprzedaży węzła w podziale na właścicieli. Oprócz tego powódka dociekała na jakiej podstawie dokonano sprzedaży bez wcześniejszej konsultacji z właścicielami. /pisma powódki k. 17, 21/

W udzielonych odpowiedziach SM (...) podał, iż sprzedaż węzłów cieplnych była podyktowana względami ekonomicznymi oraz przyczynami technicznymi. Spółdzielnia odmówiła natomiast ujawnienia szczegółów transakcji, powołując się na to, iż te dane objęte są klauzulą poufności. Z kolei odnośnie przeznaczenia środków ze sprzedaży

węzła wskazano, że zostanie to zaliczone do nadwyżki przychodów nad kosztami, o losach której będzie decydować Walne Zgromadzenie. /odpowiedzi k. 19, 22 – 23/

Dnia 18 marca 2013 r. biegły rewident przeprowadził badanie sprawozdania finansowego SM (...), nie zgłaszając w tym zakresie żadnych uwag ani zastrzeżeń. Sprawozdanie zostało ocenione pozytywnie, czego wyrazem były wnioski końcowe sprowadzające się do tego że:

- sprawozdanie przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej spółdzielni oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy 2012 r.,
- sprawozdanie sporządzono na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz zgodnie z zasadami rachunkowości,
- sprawozdanie jest zgodne z wpływającymi na jego treść przepisami prawa i postanowieniami statutu. /opinia biegłego rewidenta k. 63 – 64/

Na dzień 18 – 22 czerwca 2013 r. wyznaczono termin obrad Walnego Zgromadzenia (...). Planowany porządek obrad obejmował szereg kwestii, do których między innymi należały: sprawozdanie zarządu za rok 2012 i podjęcie uchwał w sprawie zatwierdzenia sprawozdania zarządu oraz w sprawie udzielenia absolutorium członkom zarządu (pkt 8) oraz podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (pkt 9). /porządek obrad k. 5/

We wskazanym okresie odbyło się Walne Zgromadzenie, w którym uczestniczyła również J. P.. Walne Zgromadzenie pozytywnie skwitowało pracę organów spółdzielni czego wyrazem było zaakceptowanie sprawozdania Rady Nadzorczej, sprawozdania finansowego i sprawozdania zarządu z działalności spółdzielni (uchwała Nr (...)). Oprócz tego udzielono absolutorium członkom zarządu (uchwały Nr(...)).

Walne zgromadzenie podjęło też uchwałę Nr (...) w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok obrotowy 2012 r. Na mocy tejże uchwały nadwyżkę w wysokości 1.519.398,56 zł przeznaczono na fundusz zasobowy. Za uchwałą głosowało 243 członków, zdanie przeciwne wyraziło 3 członków, a 13 osób wstrzymało się z oddaniem głosu.

Nieobecni na WZ członkowie zostali poinformowani o rezultatach obrad tego gremium poprzez rozwieszenie stosownych ogłoszeń. /lista obecności k. 45; uchwała z wynikami głosowania k. 32 – 34; informacja k. 6/

Powyższy stan faktyczny nie był między stronami sporny. Strony różniły się jedynie co do tego, czy podjęta na Walnym Zgromadzeniu decyzja w sprawie nadwyżki jest prawidłowa w świetle prawa. Dlatego też Sąd nie przeprowadzał postępowania dowodowego, w szczególności poprzestano na informacyjnym wysłuchaniu stron, które potwierdziły bieg wydarzeń odzwierciedlony w złożonych do akt dokumentach.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo nie jest zasadne i jako takie nie mogło zostać uwzględnione.

Problematykę związaną z funkcjonowaniem spółdzielni reguluje ustawa z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 188 z 2003 r. poz. 1848 – tekst jednolity z dnia 23 października 2003 r. późn. zm.), jak również ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 – tekst jednolity z późn. zm.). Obie te ustawy zasadniczo określają zasady działania spółdzielni oraz wskazują strukturę organizacyjną spółdzielni i kompetencje poszczególnych organów. Z drugiej jednak strony z uwagi na wielość zagadnień obie ustawy mają charakter ramowy, zawierając liczne odesłania do innych aktów prawnych oraz przyznając delegacje do normowania pewnych kwestii aktami prawnymi niższej rangi.

Członek spółdzielni może podważyć moc obowiązującej go uchwały walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli) spółdzielni w trybie art. 42 prawa spółdzielczego.

Zgodnie z art. 42 § 1 prawa spółdzielczego uchwały walnego zgromadzenia, wiążą wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna z mocy prawa, o czym stanowi § 2. Członek spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa. Wytaczając powództwo na podstawie art. 42 § 2 może powoływać zarówno zarzuty o charakterze merytorycznym (odnoszące się do niezgodności treści uchwały z przepisami prawa), jak i formalnym (dotyczące wad postępowania prowadzącego do jej wydania), a zakres kognicji Sądu sprowadza się do zbadania zgodności z prawem tej uchwały. Rodzaj i charakter podniesionych wobec uchwały zarzutów w pewien sposób determinuje zakres zaskarżenia.

Uchwała niesprzeczna z przepisem prawnym, ale w inny sposób naruszająca porządek prawny, podlega uchyleniu przez sąd – art. 42 § 3 prawa spółdzielczego. To unormowanie posługuje się więc sankcją nieważności o charakterze względnym. Przesłankami uzasadniającymi taką ingerencję ze strony sądu są sprzeczność uchwały z postanowieniami statutu, sprzeczność z dobrymi obyczajami, godzenie w interesy spółdzielni bądź wydanie uchwały w celu pokrzywdzenia członka.

Z przepisu art. 42 prawa spółdzielczego można więc wywieść trzy odrębne roszczenia opiewające na stwierdzenie nieistnienia uchwały, stwierdzenie nieważności uchwały lub uchylenie uchwały. W pierwszych dwóch sytuacjach chodzi o powództwo ustalające w trybie art. 189 k.p.c.

Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli) powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni (termin zawity) od dnia odbycia walnego zgromadzenia. W przypadku gdy walne zgromadzenie trwało przez kilka dni, przyjmuje się że termin rozpoczyna swój bieg od dnia, w którym zgromadzenie podjęło kwestionowaną uchwałę.

W niniejszej sprawie bez wątplenia zostały spełnione wszystkie warunki o charakterze formalnym, od których zależała możliwość wystąpienia na drogę sądową. Powódka jest członkiem pozwanej Spółdzielni (zahaczać może zatem wszelkie uchwały, a nie tylko te, które dotyczą przedmiotu jej własności), a pozew dotyczący uchwały Nr 8/2013 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok obrotowy 2012 r. złożony został w ustawowym terminie. Ponieważ powódka jako właścicielka lokalu jest także członkiem pozwanej spółdzielni, także kwestia jej uprawnienia do zaskarżania wszelkich uchwał walnego zgromadzenia, a nie tylko dotyczących jej praw i obowiązków, nie budziła wątpliwości i nie była przedmiotem sporu.

Powództwo nie jest jednak zasadne.

Zarzuty powódki do zaskarżonej uchwały sprowadzają się do sprzecznego i niezgodnego z prawem działania oraz naruszenia interesów członków spółdzielni, przejawiającym się w ich pokrzywdzeniu.

Pojęcie niezgodności z przepisami prawa odnosi się do każdego przepisu niezależnie od jego rangi, jeżeli tylko ma on przymiot obowiązującego prawa. Spółdzielnia jako podmiot prawa musi działać zgodnie z wszelkimi normami prawnymi. W pierwszej kolejności mają oczywiście zastosowanie powołane już prawo spółdzielcze oraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Te akty prawne jednak tylko w sposób generalny określają działalność spółdzielni, regulując podstawowe i najważniejsze kwestie. Wiele kwestii szczegółowych jest z kolei unormowanych w aktach prawnych niższej rangi. Wreszcie niektóre z tych kwestii pozostawiono do uregulowania samym zainteresowanym podmiotom, które czynią to poprzez ustanowienie własnego statutu, jak również wydawanie regulaminów. Trzeba też pamiętać, że statut oraz regulaminy bardzo często dokładnie i precyzyjnie regulują pewne instytucje prawne czy mechanizmy, o których ustawy wspominają tylko w ogólnym zarysie. W Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w K. prawem obowiązującym dla członków spółdzielni był statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 1 czerwca 2012 r. uchwałą Nr (...).

Kwestią sporną jest sprzedaż wężła cieplnego znajdującego się w budynku przy ul. (...)w K., oraz zarachowanie pozyskanych w ten sposób środków finansowych. Tego drugiego zagadnienia dotyczyła zaskarżona uchwała Nr (...). Z wywodów powódki wynika jednak, iż także pierwsza kwestia ma doniosły wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, jako że

przeprowadzona transakcja wprost determinowała dalsze postępowanie. Na tej płaszczyźnie powódka w szczególności podniosła, iż zarząd spółdzielni sprzedał węzeł cieplny stanowiący część wspólną budynku bez jakichkolwiek konsultacji ze współwłaścicielami.

W pierwszej kolejności podkreślić należy, że zaskarżona uchwała nie odnosi się w żaden sposób do sprzedaży, a jedynie do jej następstw. Dalej zwrócić należy uwagę na istotę więzi łączących wszystkie podmioty występujące w sprawie. Jak wskazano, powódka jest właścicielką dwóch odrębnych lokali mieszkalnych, do których przypisane są odpowiednie udziały w częściach wspólnych.

Zgodnie z treścią art. 27 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w zakresie nieuregulowanym w ustawie, do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 80 z 2000 r. poz. 903 – tekst jednolity z późn. zm.) z zastrzeżeniem ust. 2 i 3. Stosownie do ust 2 art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio. Natomiast zgodnie z ust 3 nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> oraz art. 26. Mówiąc prosto, nie obowiązują tylko te przepisy ustawy o własności lokalu, które dotyczą zarządu nieruchomością wspólną. To unormowanie jest w pełni zrozumiałe i podyktowane względami praktycznymi, albowiem w innym przypadku mielibyśmy do czynienia ze stosowaniem dwóch procedur dotyczących zarządzania tą samą nieruchomością - i procedur właściwych dla spółdzielni, i procedur właściwych dla wspólnoty mieszkaniowej. To rozwiązanie prowadzi do ograniczenia uprawnień, jakie przysługują właścicielom lokali w zwykłych wspólnotach mieszkaniowych. Skoro bowiem w nieruchomościach objętych działaniem ustawy o SM wspólnota mieszkaniowa nie działa i nie odbywają się zebrania właścicieli lokali, tym samym właściciele ci nie podejmują „osobno” decyzji w istotnych sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej, m.in. nie przyjmują rocznego planu gospodarczego, nie decydują o wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną ani o wysokości wynagrodzenia zarządcy, nie podejmują decyzji w sprawach dotyczących zmiany przeznaczenia nieruchomości lub zmian własnościowych (w tym dotyczących zmian udziałów, zbywania lokali powstałych z przebudowy części wspólnych budynku, podziału nieruchomości wspólnej lub nabywania nieruchomości przez wspólnotę mieszkaniową). Spółdzielnia zajmuje się administrowaniem nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni i właścicieli wyodrębnionych lokali w formie zarządu powierzonego (art. 27 ust. 2 ustawy o SM). Podkreślić przy tym należy, że spółdzielnia nie ma sprawować zarządu nieruchomością wspólną tak jak każdy zarządca, któremu właściciele lokali powierzyli zarząd, ale ma sprawować ten zarząd "jak zarząd powierzony". Takie sformułowanie jest uzasadnione z co najmniej dwóch powodów. Po pierwsze, mamy tu do czynienia nie z rzeczywistym powierzeniem zarządu nieruchomością wspólną przez właścicieli lokali umową zawartą w formie aktu notarialnego, ale z formą sprawowania zarządu z mocy przepisu ustawy (bez wyrażania woli przez właścicieli lokali). Po drugie, zarząd ten nie może być przez spółdzielnię sprawowany zgodnie z przepisami ustawy o własność lokali, skoro podstawowych przepisów dotyczących tego zarządu, zawartych w rozdziale nie stosuje się w spółdzielniach mieszkaniowych (gdyż ich stosowanie wyłączyły przepisy art. 27 ust. 2 i 3 ustawy o SM).

Co do budynku przy ulicy (...) w K. wskazać zatem należy, iż jest on przedmiotem współwłasności spółdzielni i właścicieli lokali odrębnych. Rzeczony zarząd powierzony z ramienia spółdzielni wykonywał zaś Zarząd, którego kompetencje określono w statucie. Do tego organu przede wszystkim należy kierowanie działalnością spółdzielni oraz reprezentowanie jej na zewnątrz, co wyraźnie wynika z § 136. Ponadto stosownie do § 140 do zakresu działania zarządu należy między innymi:

- prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów oraz wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych (pkt 9);

- zabezpieczanie majątku Spółdzielni (pkt 10).

W świetle powyższego Zarząd SM (...) mógł więc samodzielnie sprzedać węzeł cieplny bez konsultacji z właścicielami odrębnych lokali oraz bez konieczności podejmowania uchwały (kategoria sprawy nie zastrzeżona do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia), ponieważ ta czynność mieściła się w zakresie zwykłego zarządu, podpadającego pod dyspozycję art. 27 ust 2 ustawy o SM. Nie można też przeoczyć, że Zarząd wyczerpał tok wewnątrzspółdzielczych konsultacji, gdyż swój zamiar sprzedaży węzłów ciepłych przedstawił Radzie Nadzorczej, która pozytywnie ustosunkowała się do tych zamierzeń.

Nietrafne są też zapatrywania powódki, że środki finansowe pozyskane ze sprzedaży węzła ciepłego w budynku przy ul. (...) winny być przeznaczone na fundusz remontowy tej nieruchomości, a to dlatego, że przedmiotowy węzeł nie stanowił, w przekonaniu Sądu, części wspólnej właścicieli lokali, a rzecz ruchomą stanowiącą własność pozwanej spółdzielni.

Stosownie do art. 5 ust 1 ustawy o SM pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Za nieruchomość wspólną uważa się grunt, części budynku oraz urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Konsekwencją powyższych regulacji jest unormowanie zawarte w art. 4 ust 4<sup>1</sup> ustawy o SM, które nakazuje spółdzielni odrębne ewidencjonowanie pożytków i przychodów z każdej nieruchomości wspólnej i przeznaczanie ich wyłącznie na pokrywanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości wspólnej (pokrycie kosztów zarządu tą nieruchomością), z której te pożytki i przychody zostały osiągnięte. Podkreślić przy tym należy, że chodzi tutaj o pożytki i przychody wyłącznie z nieruchomości wspólnej, czyli z tej części nieruchomości, która stanowi współwłasność właścicieli lokali, a nie pożytki i przychody uzyskiwane z poszczególnych lokali, które przypadają właścicielom tych lokali. Pożytki i przychody występują zarówno w postaci naturalnej, jak i cywilnej. Za pożytki cywilne rzeczy traktuje się dochody jakie ona przynosi na podstawie stosunku prawnego. Do tej właśnie kategorii trzeba zaliczyć pieniądze pochodzące ze sprzedaży urządzenia stanowiącego część wspólną.

Tu jednak rozstrzygnąć należy kwestię charakteru prawnego węzła ciepłego zlokalizowanego w obrębie budynku przy ul. (...). Niewątpliwie jest to urządzenie nie służące do użytku właścicieli poszczególnych lokali, co wskazywać mogłoby na to, iż jest to część wspólna, a więc stanowiąca współwłasność właścicieli lokali. Tak jednak nie jest z uwagi na uregulowanie art. 49 Kodeksu cywilnego i fakt połączenia węzła ciepłego z przedsiębiorstwem przesyłowym.

Zgodnie z treścią art. 49 k.c. urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazów, energii elektrycznej oraz inne podobne urządzenia nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa (§ 1).

W niniejszej sprawie niesporne było, że budynek jest podłączony (i był w dacie nabycia lokalu przez powódkę) do sieci ciepłowniczej zasilanej przez przedsiębiorstwo zewnętrzne. Samo zaś faktyczne połączenie z siecią ciepłowniczą usuwa urządzenie (węzeł) spod zakresu działania zasady „superficies solo cedit”. W efekcie tego węzeł cieplny stał się oddzielną od nieruchomości budynkowej, samoistną rzeczą ruchomą zlokalizowaną na nieruchomości wspólnej spółdzielni i właścicieli lokali.

Jako rzecz ruchoma, węzeł stanowił jednocześnie własność spółdzielni, słusznie zatem argumentującej, że był to jej środek trwały. Przychód ze sprzedaży węzła nie stanowił bowiem pożytku uzyskanego z nieruchomości wspólnej, który przyspaść mógłby jedynie współwłaścicielom tejże nieruchomości (w tym spółdzielni), a przychód pozwanej spółdzielni.

Z tych też względów SM (...) mogła swobodnie rozporządzić własnym majątkiem podejmując na walnym zgromadzeniu uchwałę o przesunięciu, środków, między innymi uzyskanych ze sprzedaży węzła ciepłowniczego zlokalizowanego przy ulicy (...), do funduszu zasobowego wykorzystywanego na potrzeby spółdzielni jako takiej, a nie na potrzeby tylko tej nieruchomości wspólnej, której współwłaścicielem jest, między innymi, powódka.

W przypadku spółdzielni mieszkaniowych fundusz zasobowy obok fundusz udziałowego jest jednym z głównym elementom na których opiera się funkcjonowanie spółdzielni. Fundusz zasobowy powstaje z wpisowego wpłacanego przy wstępowaniu do spółdzielni, z nie podjętych w terminie wypowiedzianych udziałom członkowskich i innych należności oraz z części nadwyżki bilansowej przeznaczonej na ten fundusz. Podstawowa część funduszu zasobowego powstaje z odpisów z części zysku spółdzielni. Sam fundusz jest niepodzielny, co oznacza, że środki z tego funduszu nie mogą być wypłacone członkom. Jest to o tyle istotne, że spółdzielnia z funduszu zasobowego pokrywa wszelkie ponoszone przez siebie straty. Oprócz tego fundusz zasobowy pełni funkcję gwarancyjną, ponieważ w razie likwidacji spółdzielni służy pokryciu jej zobowiązań. Na gruncie niniejszej sprawy spółdzielnia prawidłowo zaliczyła środki pochodzące ze sprzedaży węzła do kategorii „pozostałe przychody operacyjne”, które stanowiły jeden ze składników wypracowanej przez spółdzielnię nadwyżki bilansowej. Skoro więc wspomniana nadwyżka bilansowa pochodziła z różnych źródeł aktywności spółdzielni, a pieniądze będące równowartością ceny sprzedaży węzła stanowiły tylko niewielką część, to spółdzielnia według własnego uznania mogła rozdysponować tą nadwyżką.

W świetle powyższego bezpodstawne jest zatem roszczenie powódki o uchylene uchwały Walnego Zgromadzenia Nr (...) z powodów, o których mowa w pozwie. Powódka nie zgłaszała pod adresem uchwały żadnych zastrzeżeń co do postępowania prowadzącego do jej podjęcia, zagadnienia te nie była zatem przedmiotem oceny Sądu.

Na marginesie podnieść należy, że gdyby sprzedaż dotyczyła części wspólnej nieruchomości budynkowej, to stanowisko powódki byłoby uzasadnione, ale tylko w takiej części, w jakiej uchwała dotyczyła przesunięcia na fundusz zasobowy kwoty uzyskanej ze sprzedaży, a nie całości uchwały. Wszak cena ze sprzedaży jednego węzła nie wyczerpywał całości nadwyżki bilansowej, której dotyczyła zaskarżona uchwała.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów zapadło w zgodzie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażonej w art. 98 k.p.c. N koszty wygrywającej strony pozwanej złożyło się jedynie wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika - 197 zł, do pokrycia których została zobligowana powódka. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika została ustalona na podstawie § 10 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. Nr 163 z 2002 r. poz. 1349 z późn. zm.).