

UZASADNIENIE

19 grudnia 2018 roku J. Z. (1) wniosła pozew o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 8 listopada 2018 roku Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. oraz zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu. Powódka uzasadniła swoje roszczenie zastrzeżeniami zgłoszonymi odnośnie merytorycznej zawartości enumeratywnie wyliczonych w pozwie postanowień statutu Spółdzielni uchwalonego zaskarżoną uchwałą, natomiast nie podniosła zarzutów dotyczących kwestii formalnych związanych z trybem zwołania Walnego Zgromadzenia oraz przeprowadzenia samego głosowania nad zakwestionowaną uchwałą.

Pozwana Spółdzielnia wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu.

Stan faktyczny:

J. Z. (1) jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł..

/ niesporne /

8 listopada 2018 roku odbyło się Walne Zgromadzenie SM (...) w Ł.. Jego przedmiotem miało być uchwalenie nowego statutu Spółdzielni. Członkowie Spółdzielni byli powiadomieni o terminie spotkania i tematyce obrad; projekt statutu został udostępniony do wglądu zainteresowanych zarówno w siedzibie Spółdzielni, jak i na jej stronie internetowej.

/ niesporne /

Na Zgromadzeniu było obecnych 62 członków Spółdzielni. Podczas zebrania były zgłaszane poprawki do projektu statutu i przeprowadzono głosowanie nad nimi. Jedna z poprawek zgłoszonych przez J. P. została przez niego wycofana pod wpływem sugestii ze strony prezesa spółdzielni i przewodniczącego Zgromadzenia.

/ zeznania świadka J. P. – k 137 /

J. Z. (2) nie była obecna na Walnym Zgromadzeniu mimo prawidłowego powiadomienia.

/ niesporne /

Zgromadzenie to podjęło uchwałę w sprawie zmiany statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. oznaczoną nr (...), którą uchwalono nowy statut stanowiący załącznik do uchwały. W głosowaniu na d tą uchwałą wzięło udział 51 członków Spółdzielni, z których 47 głosowało za jej przyjęciem, natomiast 4 – przeciw.

W nowym statucie znalazły się m.in. następujące postanowienia;

§ 6. 1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- a) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- b) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- c) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni,
- d) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

2. Dla realizacji przedmiotu działalności Spółdzielni i osiągnięcia celu określonego w § 5 statutu, Spółdzielnia może w szczególności:

- a) zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
- b) zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielami (współwłaścicielami) nieruchomości,
- c) realizować działania inwestycyjne w celu poprawienia stanu technicznego i estetycznego nieruchomości i ich otoczenia,
- d) nabywać potrzebne jej tereny na własność i w użytkowanie wieczyste.

3. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą, a także tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, na zasadach określonych w odrębnych przepisach, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 5 i § 6 ust. 1 i 2 statutu.

§ 9.

- 1. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, staje się jej członkiem z chwilą przyjęcia jej przez Spółdzielnię.
- 2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji.
- 3. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
- 4. Deklaracja powinna być podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.
- 5. Jeżeli ubiegającym się o członkostwo jest osoba fizyczna, deklaracja powinna zawierać jej imię i nazwisko, numer PESEL, miejsce zamieszkania, adres korespondencyjny oraz dane kontaktowe: numer telefonu, e-mail.
- 6. Jeżeli ubiegającym się o członkostwo jest osoba prawna, deklaracja powinna zawierać jej nazwę i adres siedziby, oznaczenie i numer odpowiedniego rejestru, NIP, numer identyfikacyjny REGON, adres korespondencyjny oraz dane kontaktowe: numer telefonu, e-mail. Osoba prawna powinna załączyć aktualny wypis z Krajowego Rejestru Sądowego.
- 7. Osoby, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu powinny złożyć deklarację o przyjęciu w poczet członków lub złożyć na piśmie wnioski o zawarcie umowy w sprawie praw i obowiązków związanych z zajmowaniem wyodrębnionego lokalu.
- 8. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub jednego członka Zarządu i ustanowionego pełnomocnika z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
- 9. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 – 4 statutu.
- 10. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, Zarząd powinien powiadomić pisemnie osobę zainteresowaną w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.
- 11. W razie uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie i pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej, w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. Dniem wniesienia jest dzień wpływu odwołania do Spółdzielni. Uchwała Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.

§ 13.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu i członkowie Spółdzielni posiadający prawo odrębnej własności lokalu są obowiązani:

- a) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- b) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- c) pokryć koszty budowy lokalu na warunkach określonych w umowie o ustanowienie odpowiedniego prawa do lokalu, a w wypadkach wskazanych w statucie – pokryć koszty wyceny lokalu, zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu i koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym,
- d) pokryć koszty inwestycji nieruchomości budynkowej,
- e) uiszczać terminowo opłaty na pokrycie kosztów i wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal oraz związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- f) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o w deklaracji,
- g) informować Spółdzielnię o ilości osób zamieszkałych w lokalu, zawiadomić o wynajęciu lokalu na cele inne niż określone w umowie o ustanowienie odpowiedniego prawa do lokalu a także podać adres do korespondencji, jeżeli członek nie zamieszkuje lub czasowo nie przebywa w lokalu,
- h) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych w tym w poszanowaniu i zabezpieczeniu jej mienia,
- i) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni, według zasad określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia,
- j) udostępniać zajmowany lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych zużycia wody i energii cieplnej i umożliwiać odczyt wskazań tych urządzeń oraz w innych przypadkach określonych w statucie,
- k) udostępniać lokal rzeczoznawcy majątkowemu w celu wykonania wyceny związanej z działalnością Spółdzielni,
- l) niezwłocznie, pisemnie zawiadamiać Spółdzielnię o ustaniu małżeństwa a także śmierci małżonka, jeżeli prawo do lokalu przysługiwało obojgu małżonkom,
- m) dokonywać napraw wewnątrz lokali w zakresie określonym w statucie,
- n) uiszczać terminowo opłaty za czynności związane ze sporządzaniem i wysyłaniem dokumentów na ich wniosek, we wszystkich sprawach, co do których zgłoszone zostały wnioski. Wysokość tych opłat ustalana jest i zatwierdzana przez Radę Nadzorczą.

2. Obowiązki określone w ust. 1 pkt. c-e, g-h oraz pkt. j-n dotyczą także osób niebędących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

3. Obowiązki określone w ust. 1 pkt. d-e, g-h oraz pkt. j-n dotyczą także właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.

§ 16.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- a) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu za wypowiedzeniem,
- b) śmierci członka lub ustania bytu osoby prawnej,

c) likwidacji, upadłości lub podziału Spółdzielni,

d) podjęcia przez większość właścicieli lokali, obliczaną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, uchwały na podstawie art. 241 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Członkostwo ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały,

e) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo ustaje z chwilą wyodrębnienia się ostatniego lokalu,

f) jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy,

g) utraty przez członka prawa do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym,

h) utraty przez członka prawa do lokalu w wyniku podziału majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa,

i) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

j) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,

k) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,

l) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,

m) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą do uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni.

3. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9 września 2017 roku, nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz nie przysługiwało roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

§ 19.

1. Organami Spółdzielni są:

a) Walne Zgromadzenie,

b) Rada Nadzorcza,

c) Zarząd.

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. b i c dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.

3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

4. Osoby posiadające pełną zdolność do czynności prawnych mogą być członkami organów Spółdzielni.

5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, zobowiązani są złożyć stosowne oświadczenie w tym przedmiocie na etapie kandydowania, nie później jednak niż w terminie 7 dni od dnia wyboru.

§ 28.

1. Rada Nadzorcza liczy nie więcej niż 9 członków. Rada Nadzorcza nie może liczyć mniej niż 3 członków.

2. Maksymalna liczba członków do Rady Nadzorczej z poszczególnych zasobów określonych w § 3 ust. 4 statutu wynosi dla zasobów:

a) osiedla (...) – 5 osób,

b) osiedla (...) – 2 osoby,

c) (...) – 2 osoby.

3. Brak kandydata lub kandydatów z danego zasobu nie stanowi przeszkody w wyborze Rady Nadzorczej, przy zachowaniu wymaganego minimalnego składu osobowego Rady Nadzorczej.

4. Do Rady Nadzorczej nie może być wybrany więcej niż jeden członek z danej nieruchomości.

5. Do Rady Nadzorczej zostaje wybranych od 3 do 9 kandydatów, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów z danego zasobu. Kandydat nie musi uzyskać zwykłej większości głosów, albowiem decyduje o wyborze kolejno największa liczba głosów oddanych na danego kandydata. Głosów przeciwnych nie liczy się.

6. W razie równej liczby głosów oddanych na kandydatów, z poszczególnych zasobów, a braku kolejnego miejsca w Radzie Nadzorczej z danego zasobu oraz w przypadku równej liczby głosów oddanych na kandydatów z jednej nieruchomości, Komisja Skrutacyjna Walnego Zgromadzenia, przeprowadza losowanie między tymi kandydatami.

7. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować członkowie uchylający się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, w szczególności niewnoszący opłat za używanie lokali oraz członkowie pozostający w sporze sądowym ze Spółdzielnią aż do czasu jego rozstrzygnięcia.

8. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.

§ 30.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

a) odwołania większością 2/3 głosów,

b) zrzeczenia się mandatu,

c) ustania członkostwa w Spółdzielni,

d) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.

2. W przypadku utraty statusu członka Rady Nadzorczej na jego miejsce wchodzi kandydat, który w ostatnich wyborach uzyskał kolejno największą ilość głosów, niezależnie z którego zasobu jest dany członek, o ile liczba członków Rady Nadzorczej zmniejszyła się poniżej wymaganego minimum.

3. W przypadku zmniejszenia się poniżej wymaganego minimum liczby członków Rady Nadzorczej i braku takiego kandydata lub odmowy przyjęcia mandatu zostaną przeprowadzone nowe wybory.

§ 51.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 76 i § 77 statutu.

2. Postanowienie § 45 ust. 3 statutu stosuje się odpowiednio.

§ 54. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nimi udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

§ 71.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu obowiązana jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej lub odpowiednich służb — także przy ich udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.

3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,

c) usunięcia wad stwierdzonych w okresie rękojmi,

d) dokonania kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych energii cieplnej, zużycia wody itp. oraz w celu dokonywania odczytu wskazań tych urządzeń i ich legalizacji,

e) przeprowadzenia dezynsekcji, dezynfekcji lub deratyzacji, gdy cały budynek wymaga ich przeprowadzenia.

4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, lub przebudowy, Spółdzielnia ma prawo żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

§ 72.

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku umożliwiających korzystanie z ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, oświetlenia, dźwigów osobowych i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.

2. Do obowiązków Spółdzielni należy:

1) utrzymanie w należytym stanie urządzeń budynku oraz jego otoczenia, służących do wspólnego użytku członków i innych mieszkańców,

2) dokonywanie remontów budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz remontów lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w częściach wspólnych oraz w lokalach, w zakresie nieobowiązującym członków i osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali i odrębna własność lokalu, a zwłaszcza:

a) remont przewodów instalacji elektrycznej do zabezpieczeń przedlicznikowych,

b) remont całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania oraz w przypadku wystąpienia awarii wymiana grzejników,

c) remont całej wewnętrznej instalacji wodno — kanalizacyjnej z zaworem głównym odcinającym w mieszkaniu, z wyłączeniem podejścia kanalizacyjnego usytuowanego w stropie, instalacji rozprowadzającej w mieszkaniu, baterii, wężyków i uszczelek a także wymiana i legalizacja wodomierzy,

d) remont instalacji gazowej do zaworu odcinającego z wyłączeniem urządzeń odbiorczych,

e) remont stolarki okiennej w częściach wspólnych i drzwi wejściowych w budynkach,

f) remont wszelkich innych uszkodzeń wynikających z wad technologicznych,

g) usuwanie zniszczeń powstałych wewnątrz lokali na skutek niewykonania remontów należących do obowiązków Spółdzielni.

3. Dokonanie remontów wymienionych w ust. 2 pkt. 2 ppkt. a, b, c, d i f, polega na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiącego bieżącej konserwacji.

4. Remonty wymienione w ust. 2 są finansowane ze środków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 79.

1 Koszty i wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w § 78 statutu, obejmują, w szczególności:

a) koszty eksploatacji i utrzymania lokali, w tym koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody, dostawy gazu, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, domofonów, przeglądów instalacji gazowej i wentylacyjnej, koszty legalizacji wodomierzy (odpis) i montażu podzielników,

b) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, tj. koszty eksploatacji dźwigów, dostawy energii elektrycznej, odpis na fundusz remontowy, koszty konserwacji części wspólnych, utrzymania zieleni oraz stanu sanitarnego nieruchomości i ich części wspólnych, ubezpieczeń majątkowych, koszty utrzymania gruntów wspólnych, koszty służebności oraz podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie nieruchomości.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej.

3. Osoby, o których mowa w § 77 statutu obowiązane są ponadto uczestniczyć w wydatkach Spółdzielni na rzecz osób trzecich, do których zalicza się: opłatę na PFRON, podatek dochodowy od osób prawnych, wydatki związane z oznaczaniem nieruchomości budynkowych wraz z gruntem przynależnym do budynku, wydatki związane z tworzeniem funduszy celowych przeznaczonych na inwestycje nieruchomości budynkowych.

/ kopia uchwały – k 10, kopia statutu – k 46-67 /

Sąd oddalił wniosek pozwanej o przesłuchanie w charakterze Prezes Zarządu E. S. uznając, że dowód ten jest zbędny dla wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia. Kwestie związane ze zwołaniem Walnego Zgromadzenia i przebiegiem jego obrad nie były przedmiotem zarzutów sformułowanych przez powódkę, zatem prawidłowość działań podjętych w tym przedmiocie mogła zostać uznana za okoliczność niesporną, niewymagającą dowodzenia – art. 230 i 229 kpc. Pozostałe okoliczności, na które został zgłoszony dowód z zeznań strony pozwanej odnosiły się do praktyki z poprzednich lat, co jest obojętne dla rozstrzygnięcia powództwa.

Rozważania prawne:

Na wstępie należy podkreślić, że zakres wyrokowania, a co za tym idzie – zakres kontroli kwestionowanej uchwały dokonywanej przez Sąd w tej sprawie został zdeterminowany treścią żądania sformułowanego w pozwie. Powódka wniosła o uchylenie uchwały. Zgodnie z art. 42 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1285), zwanej dalej pr.sp., takie roszczenie jest jednym z trzech środków prawnych, za pomocą których można kwestionować uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni, obok powództwa o stwierdzenie nieważności lub stwierdzenie nieistnienia uchwały, co wynika wprost z art. 42 § 9 pr.sp. Kryteria oceny zasadności takiego powództwa zostały wskazane w art. 42 § 3 pr.sp. i są nimi:

- sprzeczność z postanowieniami statutu,
- sprzeczność z dobrymi obyczajami,
- godzenie w interesy spółdzielni,
- celowe pokrzywdzenie członka spółdzielni.

W ramach procesu zainicjowanego żądaniem ograniczonym do uchylenia uchwały Sąd nie jest władny stwierdzić jej nieważności ze względu na sprzeczność z ustawą – art. 42 § 2 pr.sp., ponieważ byłoby to naruszeniem normy zawartej w art. 321 § 1 kpc. Stwierdzenie takiej sprzeczności nie uprawnia także do uwzględnienia powództwa o uchylenie uchwały.

Warto też przypomnieć, że rozstrzygając powództwo o uchylenie uchwały Sąd nie jest uprawniony do modyfikowania jej treści poprzez zastępowanie niektórych sformułowań zawartych w statucie innymi lub uzupełnianie treści uchwały, co postulowała w kilku punktach skarżąca. Należy się także zgodzić z poglądem strony pozwanej, że ewentualna zasadność niektórych zarzutów strony powodowej nie musi skutkować uchyleniem całej uchwały, ale tylko tej części, która obejmuje wadliwe postanowienia nowego statutu.

W dalszej części uzasadnienia omówione zostaną zarzuty przedstawione przez powódkę, w kolejności wynikającej z systematyki przyjętej w statucie będącym przedmiotem zaskarżonej uchwały.

Zarzut dotyczący § 6 ust. 2 pkt. d statutu, odnoszący się do możliwości nabywania przez Spółdzielnię użytkownika wieczystego gruntów jest o tyle niezasadny, że ustawa z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 916), dotyczy gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, co wynika już z samego tytułu tego aktu prawnego oraz jego art. 1 i 2. Tymczasem zgodnie z art. 1 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 2 i 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 845), zwanej w dalszej części uspm, celem spółdzielni mieszkaniowej może być nie tylko zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej członków, a co za tym idzie – spółdzielnia może nabywać nieruchomości w celu budowy budynków o przeznaczeniu innym, niż mieszkalny. W przypadku pozwanej, możliwość realizowania takich innych celów jest przewidziana w § 5 nowego statutu. Samo ograniczone prawo rzeczowe, jakim jest użytkowanie wieczyste gruntów nadal istnieje – art. 232 kc i następne, zatem nie ma przeszkód prawnych po temu, aby pozwana nabywała takie prawo w celu zaspokojenia innych, niż mieszkaniowe, potrzeb swoich członków.

Zarzut dotyczący § 9 ust. 7 statutu okazał się zasadny, ponieważ poprzez to postanowienie Spółdzielnia dąży do narzucenia właścicielom odrębnych lokali nabytych w jej budynkach obowiązków w zakresie złożenia deklaracji o przyjęciu w poczet członków lub wniosku o zawarcie umowy w sprawie praw i obowiązków związanych z zajmowaniem wyodrębnionego lokalu. Tymczasem zgodnie z art. 3 ust. 3¹ uspm osoba taka może być członkiem Spółdzielni, ale nie musi. Prawa i obowiązki właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni regulują przepisy ustawy np. art. 4 ust. 4, art. 4 ust. 5, art. 5 ust. 1, art. 6 ust. 3 uspm, co oznacza, że nie ma potrzeby obligatoryjnego zawierania umowy regulującej stosunki między właścicielem i Spółdzielnią. Pomijając kwestię związania właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni takim postanowieniem statutu, należało uznać, że treść § 9 ust. 7 jest co najmniej sprzeczna z dobrymi obyczajami, ponieważ zmierza do arbitralnego narzucenia podmiotom nie będącym członkami Spółdzielni obowiązków, które nie wynikają z ustawy. Skutkuje to uchycieniem zaskarżonej uchwały w tej części.

Zarzut dotyczący § 13 ust. 1 lit. j należało uznać za zasadny, ponieważ to postanowienie statutu zmierza w sposób zawołany do narzucenia wszystkim członkom spółdzielni sposobu rozliczania kosztów zużycia ciepłej wody oraz energii cieplnej mimo, że strona pozwana nie wykazała, aby kwestię tę uregulowano wprost w jakimkolwiek akcie wewnątrzspółdzielczym, np. regulaminie rozliczania tych mediów. Nałożenie obowiązku udostępnienia lokalu w określonym celu przy braku wynikającego z przepisów prawa lub aktów wewnątrzspółdzielczych jasnego zapisu upoważniającego do realizacji takiego celu przez Spółdzielnię jest sprzeczne z dobrymi obyczajami, ponieważ może być nieczytelne dla przeciętnego członka spółdzielni. Postanowienie to może być interpretowane w taki sposób, że to Spółdzielnia będzie decydowała o zainstalowaniu mierników bez konieczności uzyskania zgody członka, a ten będzie zmuszony udostępnić lokal w celu zainstalowania takiego urządzenia nawet wówczas, gdy nie zgadza się na opomiarowanie. Przeciętny człowiek nieznający się na niuansach prawnych, może nie mieć świadomości takiej konsekwencji wynikającej z przedmiotowego zapisu. Z tego punktu widzenia takie postanowienie statutu godzi też w interesy członków Spółdzielni. Wobec powyższego § 13 ust. 1 lit. j statutu należało również uchylić. W tym miejscu należy wspomnieć o art. 6 ust. 8 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1437). W pierwszym zdaniu tego przepisu określono jedynie uprawnienie właściciela lub zarządcy budynku, a nie obowiązek, zainstalowania urządzeń pomiarowych. W przypadku Spółdzielni nie oznacza to, że pozwana (ściślej - jej Zarząd) posiada uprawnienie skuteczne wobec członków do decydowania o sposobie rozliczania kosztów zużycia mediów. Decyzja w tej kwestii powinna zostać podjęta kolegią w formie aktu prawa wewnętrznego podjętego przez odpowiedni organ Spółdzielni, regulującego to zagadnienie w sposób czytelny dla członków Spółdzielni, bo tego wymagają dobre obyczaje i wzgląd na ich interes. Dopiero po podjęciu takiej decyzji powstaje obowiązek, o którym mowa w zdaniu drugim.

Odnosnie § 16 ust. 1 lit. d statutu powództwo jest bezzasadne, ponieważ uchwała, o której mowa w tym postanowieniu może dotyczyć wyłącznie lokali wyodrębnionych jako własność, co wynika z art. 24¹ ust. 1 uspm i nie może naruszać spółdzielczych praw do lokali przysługujących innym członkom, co wynika wprost z art. 24¹ ust. 2 tej ustawy.

Zarzut dotyczący § 19 ust. 7 statutu jest niezasadny o tyle, że postanowienie to jest powtórzeniem przepisu ustawy – art. 58 pr.sp. Nie sposób też uznać, że oparcie odpowiedzialności wskazanych tam osób na zasadzie winy jest sprzeczne z dobrymi obyczajami, interesem spółdzielni lub ma na celu pokrzywdzenie jej członków.

Odnosnie zarzutów zgłoszonych pod adresem regulacji zawartych w § 28 ust. 1, 2, 3 i 5 oraz w § 30 ust. 2 i 3 statutu należy stwierdzić, że stanowią one jedynie przejaw przekonania powódki, że kwestie związane z organizacją i wyborem władz Spółdzielni można było uregulować odmiennie. § 28 ust. 1 w żaden sposób nie narusza interesów Spółdzielni ani dobrych obyczajów; trudno też dopatrzeć się w jego treści elementów zmierzających do celowego pokrzywdzenia członków Spółdzielni. Zbędne jest nawiązywanie w treści tego postanowienia do zapisów z ust. 2, zatem brak takiego nawiązania nie przesądza o zaistnieniu którejs z przesłanek uchylenia uchwały wskazanych w art. 42 § 3 pr.sp. W odniesieniu do § 28 ust. 2 i 3 statutu zastrzeżenia powódki dotyczą w istocie określenia maksymalnego parytetu dla poszczególnych osiedli, jeśli chodzi o liczbę członków zasiadających w radzie nadzorczej. Przepisy nie nakładają jednak obowiązku ustalania jakichkolwiek parytetów, a tym bardziej sposobu ich określania. Natomiast ich ustalenie w sposób przyjęty w zakwestionowanych postanowieniach nie oznacza naruszenia dobrych obyczajów, interesów

Spółdzielni lub celowego pokrzywdzenia jej członków. Zastrzeżenie dotyczące § 28 ust. 5 jest jedynie wyrazem poglądu, że ilość członków Rady Nadzorczej powinna być stała, co także trudno przełożyć na przesłanki z art. 42 § 3 pr.sp.

Zastrzeżenia podniesione w odniesieniu do § 30 ust. 2 i 3 statutu są emanacją obaw skarżącej, których zasadność nie została jednak w żaden sposób wykazana, zatem nie mogą stanowić dostatecznego uzasadnienia do uchylenia tych postanowień.

Zarzuty dotyczące § 51 ust. 1 i § 54 statutu wynikają wyłącznie z mylnego utożsamienia strony zawierającej umowę z osobą, która umowę taką sporządza w określonej formie. W przypadku umów zawieranych w formie aktu notarialnego, notariusz nie jest ich stroną, zatem nie zawiera jej.

§ 71 ust. 3 litera a statutu jest powtórzeniem przepisu zawartego w art. 6¹ ust. 3 pkt 2 uspm, zatem takie jego sformułowanie nie godzi w interes Spółdzielni, nie jest sprzeczne z dobrymi obyczajami, ani nie zmierza do celowego pokrzywdzenia członków.

§ 71 ust 3 litera d statutu nie spełnia przesłanek wskazanych w art. 42 § 3 pr.sp., ponieważ dotyczy wyłącznie sytuacji, gdy w lokalu zainstalowano urządzenia pomiarowe. Można, co prawda, zarzucić temu postanowieniu brak precyzji poprzez zaniechanie wskazania, kto miałby kontrolować i legalizować urządzenia pomiarowe, jednakże zagadnienia te regulują przepisy odrębne, a mianowicie ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1437) w art. 7 oraz rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836) w § 30 i 33. Zatem i pod tym względem brak jest podstaw do uchylenia statutu w tej części.

Zarzut dotyczący § 72 ust. 2 pkt 2 statutu w początkowej jego części jest niezasadny, ponieważ pomija pełną treść tego zapisu, rozpoczynając się od słów „w zakresie nieobowiązującym”.

Natomiast uzasadniony jest zarzut odnoszący się do § 72 ust. 2 pkt litera c. Zapis ten jest mało precyzyjny, co umożliwia dosyć dowolną jego interpretację. Dotyczy to sposobu zredagowania treści: „z wyłączeniem podejścia kanalizacyjnego usytuowanego w stropie, instalacji rozprowadzającej w mieszkaniu, baterii, wężyków i uszczelek a także wymiana i legalizacji wodomierz.” Przy takiej redakcji można mieć uzasadnione wątpliwości, co objęte jest wyłączeniem spod obowiązków Spółdzielni, a co mieści się w ich zakresie. Stworzenie takiej niepewnej sytuacji prawnej jest z pewnością sprzeczne z dobrymi obyczajami i godzi w interesy członków Spółdzielni, co uzasadnia uchylenie tego postanowienia.

Zarzuty dotyczące § 79 ust 1 lit. a statutu są uzasadnione o tyle, że koszt legalizacji wodomierzy nie powinien stanowić kosztów zarządu nieruchomością, obciążających wszystkich członków Spółdzielni przynajmniej do czasu, gdy powstanie podstawa prawna w formie aktu wewnątrzspółdzielczego, w oparciu o którą obowiązek instalowania takich urządzeń będzie dotyczył wszystkich członków Spółdzielni. Jak wspomniano wcześniej przy rozważaniach dotyczących § 13 ust. 1 lit. j statutu, niniejsze postanowienie jest kolejną próbą wprowadzenia tego rodzaju obowiązku niejako tylnymi drzwiami, a to jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i stanowi naruszenie interesu członków. Z tego względu powództwo w tej części należało uwzględnić poprzez eliminację z § 79 ust. 1 lit. a zapisu o legalizacji wodomierzy.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc uznając, że częściowe uwzględnienie powództwa, którego przedmiotem nie jest wymierne roszczenie majątkowe uzasadniania wzajemne zniesienie tych kosztów.