

Sygn. akt V ACa 632/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 listopada 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Roman Kowalkowski

Sędziowie: SA Maryla Domel-Jasińska (spr.)

SO del. Arkadiusz Kuta

Protokolant: st. sekretarz sądowy Żaneta Dombrowska

po rozpoznaniu w dniu 5 listopada 2014 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa W. T.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R.

o stwierdzenie nieważności ewentualnie o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego we W.

z dnia 11 kwietnia 2014 r. sygn. akt I C 196/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 (pierwszym) przez nadanie mu brzmienia: „uchyla uchwałę Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. nr (...)w sprawie zatwierdzenia regulaminu ustalenia wysokości stawek czynszu za dzierżawę gruntu pod garaże”;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie.

Na oryginale właściwe podpisy

UZASADNIENIE

Powód W. T. w pozwie skierowanym przeciwko pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. domagał się uchylenia lub stwierdzenia nieważności uchwały(...), mocą której Rada Nadzorcza pozwanej zatwierdziła regulamin ustalania wysokości stawek czynszu za dzierżawę gruntu pod garaże. W (...) tej uchwały ustalono, że czynsz za dzierżawiony grunt pod garaż jest zależny od ilości posiadanych garaży i wynosi dwukrotność lub czterokrotność stawki określonej w (...) jak również jest zależny od posiadania lokalu mieszkalnego w spółdzielni i wynosi dla członków spółdzielni, którzy zbyli lokal mieszkalny, a pozostawili sobie garaż – sześciokrotność stawki określonej w (...). Od powyższej uchwały powód odwołał się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do Walnego Zgromadzenia, które podtrzymało zaskarżoną uchwałę podjętą w dniu(...)

Powód wskazał, że czuje się pokrzywdzony zaskarżoną uchwałą, która traktuje go gorzej aniżeli innych członków spółdzielni. Uchwała ta jest niezgodna z prawem spółdzielczym, nakazującym równe traktowanie wszystkich członków. Pozwana ponadto nie umotywowała wysokości podwyższonych stawek czynszu i sposobu ich naliczania.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa. Wskazała, że zgodnie z(...) statutu celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu. W zasobach spółdzielni są (...)mieszkalne i tylko (...) miejsc pod posadowienie garaży, co nie pozwala na zaspokojenie potrzeb w zakresie posiadania garażu przez wszystkich członków posiadających prawo do lokalu mieszkalnego. W związku z dużą rotacją lokatorów powstała sytuacja, że jest grupa członków spółdzielni posiadająca więcej niż jeden garaż, a także występują przypadki, że członek spółdzielni po sprzedaży lokalu mieszkalnego w spółdzielni nadal dzierżawi garaż i korzysta w większym zakresie z dóbr spółdzielni. Przyjęty regulamin stwarza większe szanse nabycia garażu przez członków, którzy nie dzierżawią gruntu pod garaż.

Sąd Okręgowy we W. wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r. uchylił uchwałę Walnego Zgromadzenia pozwanej (...), a tym samym uchwałę Rady Nadzorczej pozwanej (...) w sprawie zatwierdzenia regulaminu ustalania wysokości stawek czynszu na dzierżawę pod garaże, czyniąc następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w R. posiada w swoich zasobach (...) lokale mieszkalne i (...) miejsca pod garaże murowane. Na gruntach pozwanej znajdują się także(...)garaże blaszane.

Powód jest członkiem pozwanej spółdzielni. W dniu 30 września 1996 r. powód, posiadający wówczas mieszkanie w zasobach pozwanej, zawarł z pozwaną umowę dzierżawy, na mocy której pozwana wydzierżawiła mu część terenu na osiedlu przy ul. (...) w R. znajdującego się w jej wieczystym użytkowaniu, pod garaż stanowiący własność powoda. Powód w umowie zobowiązał się do wykupienia dwóch dodatkowych udziałów i do wpłaty stosownej kwoty na konto pozwanej. Warunki te zostały przez powoda spełnione. W umowie dzierżawy strony ustaliły wysokość czynszu dzierżawnego oraz warunki jego zmiany. Postanowiły również, że sprzedaż garażu stanowiącego własność powoda może nastąpić za zgodą zarządu pozwanej spółdzielni, innemu członkowi zamieszkującemu na osiedlu przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieokreślony, z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron, za uprzednim trzymiesięcznym pisemnym wypowiedzeniem, złożonym najpóźniej ostatniego miesiąca poprzedzającego okres wypowiedzenia.

Powód w 2006 r. sprzedał własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu w zasobach pozwanej spółdzielni. Pozostał jednak członkiem spółdzielni z racji łączącej go z pozwaną umowy dzierżawy, w związku z którą wykupił dwa dodatkowe udziały.

Umowa dzierżawy z dnia 30 września 1996 r. nie została wypowiedziana przez żadną ze stron.

Rada Nadzorcza pozwanej, na wniosek zarządu (...), zatwierdzając regulamin ustalania wysokości stawek czynszu za dzierżawę gruntu pod garaż w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R.. O wysokości stawek za dzierżawę gruntu pod garaż w świetle zatwierdzonego regulaminu decyduje zarząd spółdzielni. W związku z ograniczoną liczbą miejsc pod budowę garaży murowanych i przenośnych oraz faktem, że niektórzy członkowie spółdzielni dzierżawią grunt pod więcej niż jeden garaż (posiadają kilka garaży), co jest uznawane za dodatkowy przywilej, wprowadzono zróżnicowane stawki czynszu, uzależnione od ilości posiadanych garaży, a mianowicie za grunt dzierżawiony pod drugi garaż, bez względu na rodzaj, wysokość czynszu wynosi dwukrotność stawki ustalonej przez zarząd stawki czynszu, zaś za kolejny dzierżawiony grunt pod garaż, bez względu na rodzaj, wysokość czynszu odpowiada czterokrotności ustalonej stawki czynszu.

Nadto dla członków, którzy zbyli lokale mieszkalne, a pozostawili sobie garaże na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym spółdzielni, wprowadzono sześciokrotność stawki czynszu.

Obecnie dwóch członków spółdzielni, w tym powód, dzierżawią grunt pod garaż i nie posiada lokalu mieszkalnego w zasobach pozwanej spółdzielni. Sześciu członków posiadających lokale mieszkalne posiada po dwa garaże. Żaden z członków spółdzielni nie posiada więcej niż dwa garaże.

Powód zaskarżył uchwałę Rady Nadzorczej (...) w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, lecz w dniu 20 czerwca 2013 r. Walne Zgromadzenie podtrzymało zaskarżoną uchwałę. Za podtrzymaniem uchwały głosowało (...) członków, za uchYLENIEM (...), jeden członek wstrzymał się od głosu.

W ocenie Sądu I instancji powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powód, będący członkiem pozwanej spółdzielni, posiadał legitymację do wniesienia powództwa.

Nadto pozew został wniesiony w terminie 6-tygodniowym, biegnącym od dnia zawiadomienia powoda przez zarząd spółdzielni o podjętej uchwale, zgodnie z § 69 ust. 5 statutu spółdzielni.

Według Sądu Okręgowego zaskarżoną uchwałę należało uchylić na podstawie art. 42 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity z dnia 24 października 2013 r. – Dz.U. z 2013 r., poz. 1443), gdyż ma ona na celu pokrzywdzenie członka spółdzielni oraz jest sprzeczna z dobrymi obyczajami. Zaskarżona uchwała dyskredytuje niektórych członków, w tym powoda, nakładając na nich nieproporcjonalne obowiązki i godzi w ich interesy majątkowe. Realizacja uchwały oznacza płacenie przez powoda sześciokrotnie wyższego czynszu za dzierżawę gruntu pod garaż, w odróżnieniu od czynszu uiszczanego przez innych członków spółdzielni, których łączy ze spółdzielnią umowa dzierżawy gruntu pod garaż. Celem zaskarżonej uchwały, co potwierdziła pozwana w toku postępowania, było pozyskanie garaży będących aktualnie w posiadaniu członków spółdzielni nie posiadających prawa do lokalu mieszkalnego w jej zasobach, dla udostępnienia ich innym członkom spółdzielni. Wysokość czynszu miała spowodować, że członkowie nie posiadający lokali mieszkalnych w spółdzielni, wyzbędą się garaży na rzecz innych członków spółdzielni, którzy mieszkają na osiedlu.

Powód prawo do posiadania garażu wywodzi z zawartej z pozwaną umowy dzierżawy oraz ze stosunku członkostwa. Po sprzedaży lokalu mieszkalnego w zasobach spółdzielni powód nadal pozostaje jej członkiem. Nie został pozbawiony członkostwa i nie została mu wypowiedziana umowa dzierżawy. Działanie pozwanej zmierzające do tego, aby powód z powodu obciążenia go zbyt wysokim czynszem wypowiedział umowę i wyzbył się garażu narusza dobre obyczaje rozumiane jako podstawowe i powszechnie akceptowane zasady przyzwoitego postępowania oraz ogólne reguły uczciwości, obowiązujące wszystkich uczestników życia społecznego i obrotu gospodarczego. Działanie pozwanej narusza także słuszny interes powoda, wynikający z zawartej z pozwaną umowy. Umowa dzierżawy łącząca strony zawiera postanowienia dotyczące wysokości czynszu oraz przypadki, w których czynsz ten może ulec zmianie. Z § 9 umowy wynika, że ustalony czynsz może zostać zmieniony w przypadku zmiany stawki podatku gruntowego bądź dużej inflacji. Podjęta przez pozwaną uchwała zmierza do zmiany tej umowy w istotnym jej elemencie, jakim jest czynsz, mając na celu zmuszenie powoda do wypowiedzenia umowy.

Jednocześnie Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na fakt, iż sześciu członków spółdzielni dzierżawi grunty pod więcej niż jeden garaż, co oznacza że pozwana z osobami tymi zawarła kolejne umowy dzierżawy. Nie stawiała wcześniej również ograniczeń w kontynuowaniu umowy osobom, które sprzedały lokale mieszkalne w zasobach spółdzielni, gdyż nie wypowiedziała żadnej z tych umów.

W takiej sytuacji uchwała różnicująca stawki czynszu w zależności od ilości posiadanych garaży (dzierżawionego gruntu) oraz faktu zamieszkiwania w zasobach spółdzielni narusza dobre obyczaje oraz słuszny interes powoda. Do takiego zróżnicowania nie daje podstaw kalkulacja opłat za dzierżawę gruntu pod garaż murowany, sporządzona przez pozwaną (k. 37). Garaż na gruncie pozwanej został wybudowany na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym pozwanej nakładem sił i środków dzierżawcy, co nie pozostaje bez znaczenia dla wysokości stawki czynszu za dzierżawę gruntu.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy uchylił zaskarżoną uchwałę na podstawie art. 42 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze i rozstrzygnął o kosztach procesu na mocy art. 98 kpc.

Pozwana złożyła apelację od powyższego wyroku domagając się jego zmiany przez oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów procesu za obie instancje. Zarzuciła błędne ustalenie stanu faktycznego i pominięcie wniosków dowodowych skarżącej.

W ocenie skarżącej powód nie został pokrzywdzony zaskarżoną uchwałą, gdyż zbył prawo do lokalu mieszkalnego w spółdzielni i zamieszkuje we własnym domu, pozostawiając sobie garaż na dzierżawionym od spółdzielni gruncie, podczas gdy pokrzywdzonymi mogą czuć się członkowie spółdzielni, posiadający prawo do lokalu w tej spółdzielni i zamieszkujący tam, a nie mogący uzyskać działki pod garaż. Apelująca wywodziła, że zgodnie z § (...)statutu celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkaniowych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Z zapisu tego wynika jednoznacznie, że podstawowym celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej członków. Uzyskanie prawa do lokalu i zamieszkanie w zasobach spółdzielni rodzi prawo do zaspokajania innych potrzeb i lokali o innym przeznaczeniu.

Sąd Okręgowy pominął, według skarżącej, bardzo istotny fakt, że dzierżawa gruntu pod garaże ze wszystkimi członkami spółdzielni, w tym również z powodem, funkcjonuje na podstawie zawartych umów cywilnoprawnych, a nie przydziału na zasadach prawa spółdzielczego, w związku z czym uchylenie uchwały na podstawie art. 42 § 3 Prawa spółdzielczego jest bezpodstawne. Nadto z zebranych dowodów wynika, że czynsz na poziomie sześciokrotności wysokości dla członków nie posiadających lokalu mieszkalnego, z uwzględnieniem powierzchni dzierżawionej działki, jest porównywalny ze stawkami za dzierżawę gruntu pod garaże, stosowanymi przez Urząd Miejski w R..

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie rozważań należy zwrócić uwagę na to, że powód zobowiązany przez Sąd I instancji do uzupełnienia braków formalnych pozwu, w piśmie z dnia 4 października 2013 r. oświadczył, że zaskarża uchwałę(...)Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w R., podjętą (...) Żądanie pozwu dotyczyło zatem uchwały Rady Nadzorczej pozwanej spółdzielni, która to uchwała zawierała treść merytoryczną, dotyczącą zatwierdzenia regulaminu ustalania wysokości stawek czynszu za dzierżawę gruntu pod garaże. Zaskarżenie przez członka spółdzielni uchwały rady nadzorczej jest obecnie w świetle art. 32 Prawa spółdzielczego dopuszczalne, gdyż Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 2 lutego 2007 r. III CZP 141/06 (OSNC 2007, nr 12, poz. 180) wskazał, że zmiana art. 32 Prawa spółdzielczego, dokonana ustawą z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 122, poz. 1024) rozszerzyła możliwość odwoływania się do sądu przez członka spółdzielni od uchwał organów spółdzielni i możliwością tą objęte zostały wszystkie uchwały rady nadzorczej spółdzielni, bez potrzeby wyczerpania postępowania wewnątrzspółdzielczego, gdy jest ono przewidziane w statucie, jak również bez względu na przedmiot i charakter uchwały rady nadzorczej. Jeżeli uchwała nakłada na członka określony obowiązek, członek może zarzucać brak faktycznej i prawnej podstawy do nałożenia tego obowiązku, a także jego rozmiar.

W istocie rzeczy argumentacja Sądu I instancji, przedstawiona w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku, odnosiła się do treści uchwały Rady Nadzorczej pozwanej spółdzielni(...)Zasadnie Sąd Okręgowy uznał, że zachodziły podstawy do uchylenia zaskarżonej uchwały, zaś zarzuty zgłoszone przez pozwaną w apelacji nie mogą tego podważyć.

Podzielić należy ocenę Sądu I instancji, że zaskarżona uchwała dyskryminuje powoda i innych członków spółdzielni, którzy zachowali członkostwo mimo zbycia lokalu mieszkalnego w zasobach spółdzielni i posiadają garaże posadowione na gruncie pozostającym w użytkowaniu wieczystym spółdzielni, jak i tych członków, którzy posiadają dwa garaże na gruncie spółdzielni, a także, że uchwała ta narusza uzasadnione interesy majątkowe tych członków. Jest ona również niezgodna z ogólną zasadą, określoną w art. 18 § 1 Prawa spółdzielczego, a mianowicie zasada równego traktowania członków w zakresie ich praw i obowiązków. Równego traktowania członków, w tym w zakresie stawek czynszu za dzierżawę gruntu pod garaże, nie niweczy zapis §(...) statutu pozwanej, wskazujący na cele spółdzielni mieszkaniowej, skoro cele te odnoszą się do potrzeb członków, niezależnie do tego, czy posiadają oni prawo do lokalu

w zasobach pozwanej, czy też nie. Dopóki zatem określona osoba jest członkiem spółdzielni, obowiązkiem pozwanej jest traktowanie jej na takich samych zasadach, jak innych członków spółdzielni.

Wbrew zarzutowi skarżącej Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na istotny fakt, iż stosunek dzierżawy gruntu pod posadowienie garaży, także z powodem został nawiązany na podstawie umowy dzierżawy i zasadnie wskazał, że zaskarżona uchwała zmierzała do jednostronnej zmiany przez pozwaną istotnego elementu tej umowy, mianowicie postanowienia o wysokości czynszu i podstaw do jego podwyższenia.

Nie było też zasadne odwoływanie się przez skarżącą do stawek czynszu dzierżawnego za grunty pod garaże, stosowanych przez Gminę R., skoro strony niniejszego sporu łączy umowa dzierżawy, która w §(...) stanowi o możliwości zmiany czynszu w wypadkach tam określonych i umowa ta przez pozwaną nie została wypowiedziana, ani też nie nastąpiła zmiana wysokości czynszu na mocy zgodnych ustaleń stron.

Zaskarżony wyrok, na skutek wniesionej apelacji, należało zmienić w punkcie 1 w oparciu o art. 386 § 1 kpc o tyle tylko, że uchyleniu podlega uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R.(...) w sprawie zatwierdzenia regulaminu ustalenia wysokości stawek czynszu za dzierżawę gruntu pod garaże.

Uchylenie uchwały Rady Nadzorczej, mającej charakter merytoryczny, jest w świetle rozważań Sądu I instancji w pełni uzasadnione, natomiast podtrzymująca tę uchwałę uchwała Walnego Zgromadzenia z dnia (...), po uchyleniu uchwały Rady Nadzorczej, staje się bezprzedmiotowa.

W pozostałym zakresie apelacja, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu, na podstawie art. 385 kpc.