

Wyrok z dnia 15 lutego 2007 r., II CSK 439/06

Osobie niebędącej członkiem spółdzielni mieszkaniowej, która ma prawo do lokalu w budynku należącym do spółdzielni, przysługuje w stosunku do tej spółdzielni ochrona oparta na zasadach ogólnych.

Sędzia SN Kazimierz Zawada (przewodniczący)

Sędzia SN Mirosław Bączyk

Sędzia SN Elżbieta Skowrońska-Bocian (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "B." w S. przeciwko Janowi B. o zapłatę, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 15 lutego 2007 r. skargi kasacyjnej pozwanego od wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 maja 2006 r.

uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Jan B. uzyskał w dniu 1 sierpnia 2000 r. przydział lokalu użytkowego o powierzchni 240,58 m², do którego przysługiwało mu spółdzielcze prawo własnościowe. Z powodu zalegania z uiszczaniem opłat eksploatacyjnych uchwałą rady nadzorczej Spółdzielni został w dniu 27 września 2001 r. wykluczony z grona członków Spółdzielni. Od uchwały tej pozwany nie wniósł odwołania, a wcześniej, w dniu 21 maja 2001 r., złożył wniosek o przekształcenie własnościowego prawa spółdzielczego w odrębną własność lokalu, jednak do przekształcenia nie doszło. Pozwany, mimo wygaśnięcia członkostwa, nadal korzysta z lokalu użytkowego.

Opłaty z tytułu korzystania z powyższego lokalu zostały ustalone zgodnie z postanowieniem § 97 statutu powodowej Spółdzielni. Pozwany nie zaakceptował ustalonej wysokości i początkowo uiszczał opłaty niższe, ustalone według swojego uznania, a następnie zaprzestał ich uiszczania.

Sąd pierwszej instancji, zasądzając dochodzoną przez Spółdzielnię należność, wskazał, że wobec bezumownego korzystania przez pozwanego z lokalu należącego do powódki obowiązany jest on do zapłaty na jej rzecz odszkodowania z tego tytułu. Podstawę prawną stanowi art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c. Sąd nie uwzględnił zarzutów pozwanego dotyczących nieprawidłowego wyliczenia wysokości opłat należnych od lokalu, z którego korzysta, przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 30, poz. 210 ze zm., jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm. – dalej: "Pr.spółdz.") przewidują bowiem procedurę wzruszania uchwał organów spółdzielni. Pozwany, nie akceptując wysokości opłat, mógł zaskarżyć je bezpośrednio na drodze sądowej, a skoro nie zdecydował się na skorzystanie z tej drogi w czasie, kiedy był członkiem spółdzielni, jak również po wykluczeniu go z członkostwa, należy domniemywać, że nie miał stosownych argumentów. Zaprzestanie uiszczania opłat spowodowało powstanie szkody po stronie powodowej Spółdzielni, której wysokość nie budzi wątpliwości.

Sąd Apelacyjny, oddalając apelację pozwanego, wskazał, że niezbędne jest w pierwszej kolejności ustalenie, czy pozwanemu służy prawo do zajmowanego lokalu, które wykluczyłoby możliwość zasądzenia dochodzonej należności na podstawie art. 224 § 2 k.c. W chwili wykluczenia pozwanego ze Spółdzielni art. 227 Pr.spółdz. przewidywał, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może przysługiwać jedynie członkowi spółdzielni mieszkaniowej. Przepis ten uchylono ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2058), wprowadzając do ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. 2003 r. Nr 119 poz. 1116 ze zm. – dalej: "u.s.m.") m.in. przepis art. 17⁸, który także wiązał prawo do lokalu z członkostwem w spółdzielni. Wyrokiem z dnia 30 marca 2004 r., K 32/03 (OTK-A Zb.Urz. 2004, nr 3, poz. 22) Trybunał Konstytucyjny uznał ten przepis za niezgodny z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 1 Konstytucji. Tym samym utracił on moc z dniem 15 kwietnia 2004 r., a więc poczynając od tego dnia, własnościowe prawo do lokalu może przysługiwać także osobie niebędącej członkiem spółdzielni. Uchwała rady nadzorczej powodowej Spółdzielni wykluczająca pozwanego podjęta została przed wskazaną wyżej datą (27 września 2001 r.), jednak Sąd Apelacyjny przyjął, że biorąc pod uwagę stanowisko orzecznictwa dotyczące skutków uznania przepisu

ustawy za sprzeczny z Konstytucją, należy przyjąć, iż pozwany Jan B. nie utracił prawa do lokalu i nie może być uważany za bezumownego posiadacza lokalu użytkowego. (...)

Skarga kasacyjna pozwanego oparta została na obu podstawach kasacyjnych. Skarżący wskazał naruszenie art. 378 k.p.c. przez zaniechanie rozważenia wszystkich zarzutów apelacyjnych oraz naruszenia art. 58 k.c. w związku z art. 4 u.s.m. i art.18 Pr.spółdz.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

(...) W rozpoznawanej sprawie powstało zagadnienie, czy w toku postępowania sądowego o zapłatę dochodzoną przez Spółdzielnię możliwe jest podnoszenie przez pozwanego zarzutów dotyczących uchwały organu spółdzielni, konkretnie rady nadzorczej, z której wynika obowiązek spełnienia określonego świadczenia. Należy przy tym zauważyć, że w obowiązującym stanie prawnym konfiguracja podmiotowa takiego procesu może przedstawiać się w sposób zróżnicowany: pozwanym może być członek spółdzielni albo osoba, której służy prawo do lokalu, niebędąca członkiem spółdzielni.

W odniesieniu do członka spółdzielni sytuacja prawna ulegała zmianom. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 2 lutego 2007 r., III CZP 141/06 (OSNC 2007, nr 12, poz. 180) wskazał, że w sprawie o zapłatę należności z tytułu opłaty na fundusz termomodernizacyjny utworzony uchwałą rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej członek spółdzielni może kwestionować zasadność opłaty. W uzasadnieniu podniesiono, że rozstrzygnięte zagadnienie prawne ma walor ogólniejszy. Sąd Najwyższy podkreślił, że na tle Prawa spółdzielczego w brzmieniu nadanym przez ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 90, poz. 419 ze zm.) powództwo o uchylenie uchwały rady nadzorczej spółdzielni przysługuje, poza przypadkiem przewidzianym w art. 198 § 2 Pr.spółdz., jedynie wówczas, gdy przedmiotem uchwały jest wykluczenie lub wykreślenie członka, a walne zgromadzenie członków spółdzielni w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie podjęło uchwały w terminie określonym w statucie (art. 32 § 1a). Takie stanowisko zajęł wcześniej Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 marca 2002 r., IV CKN 900/00 (OSNC 2003, nr 3, poz. 37), w którym wyjaśniono, że niemożliwość domagania się uchylenia uchwały rady nadzorczej na drodze sądowej nie wyłącza dopuszczalności wytoczenia przez członka spółdzielni powództwa przeciwko spółdzielni na ogólnych

zasadach prawa cywilnego; w takiej sprawie członek spółdzielni może pośrednio kwestionować uchwałę rady nadzorczej, z której spółdzielnia wywodzi ograniczenie praw lub istnienie obowiązku członka spółdzielni. Ponadto w uzasadnieniu uchwały z dnia 2 lutego 2007 r., III CZP 141/06, Sąd Najwyższy wskazał, że dopuszczalne jest także kwestionowanie uchwały rady nadzorczej spółdzielni w formie zarzutu zgłoszonego przez członka spółdzielni w sprawie wytoczonej przeciwko niemu przez spółdzielnię.

Zmiana 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 wyczerpywania postępowania wewnątrzspółdzielczego, gdy jest ono przewidziane w statucie. Zmiana ta, wyrażająca zasadę dostępu do drogi sądowej (art. 45 ust. 1 Konstytucji) w sprawach wynikających z będącego stosunkiem cywilnoprawnym członkostwa w spółdzielni, potwierdziła dopuszczalność kwestionowania przez członka spółdzielni uchwały rady nadzorczej. Dotyczy to zarówno spraw wytoczonych przez członka spółdzielni, jak i spraw wytoczonych przez spółdzielnię przeciwko jej członkowi.

W rozpoznawanej sprawie stanowisko zawarte w uchwale z dnia 2 lutego 2007 r., III CZP 141/06, podzielane przez skład orzekający w niniejszej sprawie, może mieć jednak znaczenie tylko pomocnicze, pozwany Jan B. został bowiem skutecznie wykluczony z grona członków Spółdzielni Mieszkaniowej "B.". Oznacza to, że nie ma on uprawnienia do kwestionowania uchwał organów spółdzielni w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Stosunek łączący osobę uprawnioną do lokalu, niebędącą członkiem spółdzielni, ma charakter wyłącznie cywilnoprawny, bez elementów organizacyjnych wynikających z członkostwa. Wykluczenie w stosunku do takiej osoby możliwości kwestionowania na drodze sądowej uchwał organów spółdzielni stanowiących źródło nałożonych na nią obowiązków lub ograniczenia praw oznaczałoby pozbawienie takiego podmiotu ochrony prawnej, co jest oczywiście nie do przyjęcia. Należy uznać, że osobom, którym służy prawo do lokalu, niebędącym członkami spółdzielni, przysługuje ochrona ich praw w stosunku do spółdzielni oparta na zasadach ogólnych.

Z powyższych rozważań wynika, że trafny jest zawarty w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 58 k.c. przez jego niezastosowanie.

Sąd drugiej instancji nie dokonał oceny treści uchwały rady nadzorczej powodowej Spółdzielni, wychodząc z błędnego założenia, że stosowanie tego przepisu zostało wyłączone przepisami o charakterze szczególnym, tzn. uregulowaniami zawartymi w Prawie spółdzielczym. Takie stanowisko jest niezasadne z dwóch powodów; po pierwsze, pozwany nie jest członkiem Spółdzielni i przepisy określające prawa i obowiązki członków, w tym inicjowanie postępowania wewnątrzspółdzielczego, nie znajdują do niego zastosowania, i po drugie, nawet w stosunku do członków spółdzielni nie zostało wyłączone stosowanie przepisów ogólnych w postępowaniu sądowym, w którym kwestionowana jest uchwała organu spółdzielni. (...)

Z tych względów Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).

