

*Sygn. akt: I ACa 582/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2014r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Małgorzata Stanek</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Wincenty Ślawski</b> <b>SSA Joanna Walentkiewicz - Witkowska (spr.)</b>
Protokolant:	st. sekr. sąd. Julita Postolska

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2014 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. P. (1)**

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 26 lutego 2014 r. sygn. akt II C 1353/13

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od J. P. (1) na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

*Sygn. akt I ACa 582/14*

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 lutego 2014 r. Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie z powództwa J. P. (2) przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia numer (...) z dnia 22 czerwca 2013 r. w sprawie podziału nadwyżki finansowej za rok 2012 w pkt. 1 oddalił powództwo, zaś w pkt. 2 zasądził od J. P. (2) na rzecz strony pozwanej kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny, który Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuje za własny do rozpoznania sprawy na etapie postępowania apelacyjnego:

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K. jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieście 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 16/2012.

J. P. (1) 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.

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.

Pod koniec 2012 r. (...) wystosowała informację dla mieszkańców, zawiadamiając że z dniem 1 stycznia 2013 r. zostaną dokonane zmiany organizacyjne w zakresie dystrybucji ciepła. W tym zakresie podano, że dotychczasowy dostawca ciepła tj. (...) sp. z o.o. w K. przejmie węzły cieplne, przy czym wspomniane przekazanie będzie miało charakter sprzedaży. Wyjaśniono też, że 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.

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.

Powódka monitowała spółdzielnię w sprawie sprzedaży węzła cieplnego w budynku położonym na ul. (...) w K.. W udzielonych odpowiedziach SM (...) podała, że 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 co do przeznaczenia środków ze sprzedaży węzła wskazano, że zostanie to zaliczone do nadwyżki przychodów nad kosztami, o losach której będzie decydować Walne Zgromadzenie.

Dnia 18 marca 2013 r. biegły rewident przeprowadził badanie sprawozdania finansowego SM (...), nie zgłaszając w tym zakresie żadnych uwag ani zastrzeżeń.

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). Walne Zgromadzenie pozytywnie skwitowało pracę organów spółdzielni, czego wyrazem było zaakceptowanie sprawozdania Rady Nadzorczej, sprawozdania finansowego i sprawozdania zarządu z działalności spółdzielni. Oprócz tego udzielono absolutorium członkom zarządu.

Walne Zgromadzenie podjęło też uchwałę Nr 8/2013 r. 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 Walnym Zgromadzeniu członkowie zostali poinformowani o rezultatach obrad tego gremium poprzez rozwieszenie stosownych ogłoszeń.

W tak ustalonym stanie faktycznym sprawy Sąd I instancji uznał, że powództwo J. P. (2) nie jest zasadne.

Sąd Okręgowy ocenił zasadność roszczenia powódki przez pryzmat przepisów ustawy 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 – tekst jednolity z późn. zm.).

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

Dalej Sąd I instancji wskazał, że w niniejszej sprawie bez wątpienia zostały spełnione wszystkie warunki o charakterze formalnym, od których zależała możliwość wystąpienia na drogę sądową. Powódka jest członkiem pozwanej Spółdzielni, 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.

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

Kwestią sporną są następstwa sprzedaży węzła cieplnego, znajdującego się w budynku przy ul. (...) w K. oraz zarachowanie pozyskanych w ten sposób środków finansowych. Tego drugiego zagadnienia dotyczyła zaskarżona uchwała Nr 8/2013. Z wywodów powódki wynika jednak, że także pierwsza kwestia ma doniosły wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, jako że przeprowadzona transakcja wprost determinowała dalsze postępowanie. Na tej płaszczyźnie powódka w szczególności podniosła, że zarząd spółdzielni sprzedał węzeł cieplny, stanowiący część wspólną budynku bez jakichkolwiek konsultacji ze współwłaścicielami.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy podkreślił, 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. Powyższe oznacza, że nie obowiązują tylko te przepisy ustawy o własności lokali, 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.

Odnosząc się do budynku przy ulicy (...) w K. Sąd Okręgowy wskazał, że jest on przedmiotem współwłasności Spółdzielni i właścicieli lokali odrębnych. Zarząd powierzony z ramienia spółdzielni wykonywał zarząd Spółdzielni, 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).

Mając na uwadze powyższe Sąd I instancji doszedł do przekonania, że Zarząd SM (...) mógł samodzielnie sprzedać węzeł ciepły 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 spółdzielniach mieszkaniowych. Nie uszło uwadze Sądu Okręgowego, że Zarząd wyczerpał tok wewnątrzspółdzielczych konsultacji, gdyż swój zamiar sprzedaży węzłów ciepłych przedstawił Radzie Nadzorczej, która pozytywnie ustosunkowała się do tych zamierzeń.

Zdaniem Sądu I instancji nietrafne są 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 węzeł nie stanowił, w przekonaniu Sądu, części wspólnej właścicieli lokali, a rzecz ruchomą, stanowiącą własność pozwanej spółdzielni.

Rozstrzygając kwestię charakteru prawnego węzła ciepłego, zlokalizowanego w obrębie budynku przy ul. (...) Sąd wskazał, że 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, zdaniem Sądu Okręgowego, nie jest z uwagi na uregulowanie art. 49 Kodeksu cywilnego i fakt połączenia węzła ciepłego z przedsiębiorstwem przesyłowym.

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 ciepły 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 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, a przychód pozwanej spółdzielni.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy wywiódł, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) 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 świetle powyższego za bezpodstawne należało uznać roszczenie powódki o uchylenie 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 były zatem przedmiotem oceny Sądu.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów zapadło w zgodzie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażonej w art. 98 k.p.c. Na 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.

Powyższe rozstrzygnięcie zaskarżyła powódka apelacją w całości, zarzucając mu naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i zastosowanie, w szczególności art. 8 i 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 47 i 49 kodeksu cywilnego poprzez przyjęcie, że węzeł cieplny nie jest częścią składową nieruchomości, nie stanowi współwłasności pozwanej Spółdzielni i właścicieli lokali, a przychód z jego sprzedaży nie jest pożytkiem z nieruchomości

i powinien zasilić fundusz zasobowy pozwanej spółdzielni, a nie fundusz remontowy nieruchomości z przeznaczeniem na jej utrzymanie i eksploatację, a sprzedaż węzła, stanowiącego część składową nieruchomości lub sieci przesyłowej była czynnością zwykłego zarządu i tego zarządu pozwana nie przekraczała.

Wskazując na powyższe apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie uchwały w części przeznaczającej przychód z tytułu sprzedaży węzła cieplnego na fundusz zasobowy pozwanej, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji.

Na rozprawie w dniu 22 października 2014 roku pełnomocnik powódki poparł apelację i wniósł o uchylenie uchwały w całości.

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

Apelacja J. P. (2) nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny nie podziela zarzutów sformułowanych przez powódkę, wychodząc z założenia, że rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji odpowiada prawu, gdyż w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, niespornych między stronami, nie było podstaw do przyjęcia, iż kwestionowana uchwała nr 8/2013 Walnego Zgromadzenia jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu Spółdzielni czy też dobrymi obyczajami, jak również nie było podstaw do przyjęcia, iż przedmiotowa uchwała godzi w interesy Spółdzielni lub ma na celu pokrzywdzenie jej członka.

Podstawą żądań powódki było, ponowione w apelacji twierdzenie, że węzeł cieplowniczy stanowi część składową nieruchomości, a zatem środki finansowe uzyskane z jego sprzedaży winny, w ocenie apelującej, zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 1222) zasilić fundusz remontowy nieruchomości, a nie fundusz zasobowy pozwanej Spółdzielni.

Analizując kwestię, wokół której ogniskuje się spór, w pierwszej kolejności należy podkreślić, na co wskazał również Sąd pierwszej instancji, że uchwała Walnego Zgromadzenia Spółdzielni nie dotyczy sprzedaży węzła cieplnego, gdyż decyzję w tej materii podjął zarząd Spółdzielni, a jedynie skutków sprzedaży tegoż węzła w sferze finansowej. Niemniej jednak odniesienie się do zastrzeżeń apelującej i ocena prawidłowości podjęcia wymienionej wyżej uchwały wymaga rozważenia charakteru prawnego węzła cieplnego, choć sama uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie w granicach przysługujących mu kompetencji dotyczy jedynie podziału nadwyżki bilansowej za rok obrotowy 2012.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela szczegółowy wywód i pogląd zaprezentowany przez Sąd Okręgowy, że węzeł cieplny nie stanowił części wspólnej nieruchomości oraz że na dokonanie czynności rozporządzającej tym węzłem nie była wymagana zgoda osób, które mają wyodrębnioną własność lokali.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego rację ma Sąd Okręgowy, który uznał przedmiotowy węzeł za rzecz ruchomą, stanowiącą własność pozwanej Spółdzielni. Odnosząc się do tego problemu należy przede wszystkim zanalizować art. 49 k.c. i wskazać za doktryną, że z prawnorzecowego punktu widzenia takie urządzenie, jak węzeł cieplny, jest rzeczą ruchomą, podobnie jak instalacja jest rzeczą ruchomą, którą można zakwalifikować jako rzecz zbiorową, sieć zaś jest zbiorem rzeczy. O ile nie można stosować konstrukcji części składowej zbioru rzeczy, o tyle możliwe jest posługiwanie się pojęciem „część składowa instalacji”. Powyższe stanowisko prezentuje G. B. w publikacji „Urządzenia przesyłowe. Problematyka prawna” (Wydawnictwo Lewis Nexis, Warszawa 2008 rok, s. 44 – 45). Autor powyższej publikacji na kanwie problematyki urządzeń przesyłowych wypowiedział pogląd, że urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 k.c. z momentem, gdy wchodzi w skład przedsiębiorstwa przestają być traktowane jako część składowa nieruchomości, stają się zaś rzeczą ruchomą, która może być przedmiotem odrębnej własności i przedmiotem odrębnego obrotu. Wskazuje

na to sama treść art. 49 k.c. i zamysł ustawodawcy, by przesądzić jednoznacznie, że takie urządzenia są samodzielnymi rzeczami ruchomymi i że tymi ruchomościami stają się z chwilą, gdy wejdą w skład przedsiębiorstwa.

Należy zauważyć, że wejście w skład przedsiębiorstwa jest rozpatrywane w charakterze faktu – trwałego, fizycznego połączenia urządzenia z siecią należącą do przedsiębiorcy. Przez tę faktyczną czynność urządzenie przestaje być traktowane jako część składowa nieruchomości, staje się zaś rzeczą ruchomą, która może być odrębnym przedmiotem obrotu. Taki pogląd zaprezentował Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, a Sąd Apelacyjny w pełni go podziela.

Dla wzmocnienia powyższego wyводу przywołać można wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 14 lipca 2010 roku (I ACa 397/09, opubl. LEX nr 756573), w którym Sąd ten wyraził pogląd, że zgodnie z art. 49 k.c., w brzmieniu obowiązującym do 2 sierpnia 2008 roku, urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych gruntu lub budynku, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa lub zakładu. W przepisie tym przewidziane zostało odstępstwo od reguły wynikającej z art. 48 k.c. i od zasady superficies solo cedit określonej w art. 191 k.c. Gdyby nie przepis art. 49 k.c. urządzenia w nim wymienione, byłyby częścią składową gruntu lub budynku.

Przepis art. 49 k.c. nie stanowi samoistnej podstawy prawnej przejścia urządzeń, na własność właściciela przedsiębiorstwa przez ich połączenie z siecią należącą do tego przedsiębiorstwa. Wejście urządzeń w skład przedsiębiorstwa jest jedynie kwestią faktu i przyłączone urządzenie nie staje się własnością przedsiębiorstwa. W skład przedsiębiorstwa bowiem może wchodzić nie tylko prawo własności, lecz także inne prawo rzeczowe lub obligacyjne (np. użytkowanie, najem, leasing). Urządzenia, o których mowa w art. 49 k.c. są samodzielnymi rzeczami ruchomymi. Własność tych urządzeń należy do osoby, która poniosła koszt ich wybudowania.

Pomimo, że powyższy pogląd Sądu Apelacyjnego w Poznaniu został wypowiedziany co do art. 49 § 1 k.c. przed jego nowelizacją, to i tak zachowuje on nadal swą aktualność. Co prawda ustawą z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 731) znówelizowano art. 49, poprawiając treść dotychczasowego przepisu, który oznaczono jako § 1 i dodano § 2, niemniej zmiany dokonane w § 1 zawierającym całą treść funkcjonującego do dnia 2 sierpnia 2008 roku całego art. 49 k.c. mają charakter wyłącznie kosmetyczny. Poprawka w obecnym § 1 dotyczy zamiany słowa „wody” na „płynów” w wyliczeniu mediów, które mogą być doprowadzane lub odprowadzane urządzeniami znajdującymi się na nieruchomości, „prądu elektrycznego” na „energii elektrycznej” zamiany słów „gruntu lub budynku” na „nieruchomości” oraz skreślenia słów „lub zakładu” na końcu przepisu.

Wobec określenia charakteru prawnego węzła cieplnego w dalszej kolejności należy odnieść się do problematyki możliwości rozporządzenia węzłami cieplnymi przez zarząd strony pozwanej z pominięciem zgody pozostałych współwłaścicieli (osób legitymujących się odrębną własnością lokalu), a konkretnie rozstrzygnąć czy przedmiotowa czynność prawna należała do czynności tzw. zwykłego zarządu, czy też była to czynność przekraczająca zwykły zarząd.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 27 marca 2014 roku (sygn. akt III CZP 122/13, opubl. LEX nr 1444958, Biul. SN 2014/3/7) wyraził jednoznaczne stanowisko, że spółdzielnia mieszkaniowa może samodzielnie dokonywać także czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną (art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). A zatem „zarząd powierzony” w rozumieniu art. 27 ust. 2 cytowanej wyżej ustawy w związku z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity” Dz. U. z 2000 roku Nr 80, poz. 903, ze zmianami) obejmuje także czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Sąd Apelacyjny w Łodzi w pełni aprobuje stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone we wskazanym wyżej judykacie.

Dlatego też bez znaczenia pozostaje podnoszony przez apelującą argument, że sprzedaż węzła cieplnego należy do czynności przekraczających zwykły zarząd. Niezależnie bowiem od tego, jak zakwalifikujemy tę czynność, to i tak uprawnioną do jej dokonania będzie Spółdzielnia bez konieczności uzyskiwania zgody pozostałych współwłaścicieli.

Mając na uwadze powyższe należy uznać, że poddanie pod głosowanie Walnego Zgromadzenia pozwanej Spółdzielni możliwości przekazania nadwyżki bilansowej za rok 2012 na fundusz zasobowy odbyło się zgodnie z prawem, było objęte porządkiem prawnym podanym do wiadomości członków Spółdzielni i nastąpiło w ramach kompetencji tego organu. Nadto wynik głosowania nie budził wątpliwości i w związku z tym należy uznać, że kwestionowana przez apelującą uchwała została podjęta w zgodzie z obowiązującym prawem i postanowieniami Statutu Spółdzielni zważywszy, że środki uzyskane ze sprzedaży węzła cieplnego zostały w sposób prawidłowy zarachowane na pozostałe przychody operacyjne, co jest konsekwencją uznania tego urzędnika za rzecz ruchomą w świetle poczynionych wyżej wywodów.

Na zakończenie należy wskazać, że podstawą roszczeń powódki był art. 42 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 1443). Ze wskazanego wyżej przepisu wynika, że zaskarżanie uchwał walnego zgromadzenia jest możliwe za pomocą trzech odrębnych środków prawnych, a mianowicie: powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały (gdy występuje sprzeczność uchwały z ustawą - art. 42 § 2), powództwa

o uchylene uchwały (w razie sprzeczności uchwały bądź z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub gdy uchwała godzi w interes spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka - art. 42 § 3, powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały (gdy występują takie nieprawidłowości w zwołaniu walnego zgromadzenia lub w obradowaniu, które wyłączają możliwość przyjęcia usprawiedliwionego zapatrywania, że organ ten był zdolny do powzięcia woli - art. 42 § 9). W okolicznościach rozpoznawanej sprawy brak jest podstaw do przyjęcia, że analizowana uchwała Walnego Zgromadzenia pozwanej Spółdzielni dotknięta jest sankcją nieważności z powodu sprzeczności z obowiązującym prawem (nieważność bezwzględna) czy też postanowieniami Statutu Spółdzielni (nieważność względna). Przedmiotowa uchwała została podjęta przez najwyższy organ Spółdzielni w ramach jego kompetencji, a jednocześnie sama decyzja odnośnie sprzedaży węzła cieplnego, rodząca potrzebę zarachowania przez Walne Zgromadzenie środków uzyskanych z tej czynności prawnej również była podjęta lege artis przez organ do tego uprawniony, to jest zarząd zważywszy, że sprzedaż węzła cieplnego nie jest zastrzeżona do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia. Podobnie, nie ma podstaw do przyjęcia, że przedmiotowa uchwała narusza dobre obyczaje, godzi w interes Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka. Powyższe przesłanki, jak słusznie przyjął Sąd Okręgowy, nie zostały przez apelującą wykazane. Strona pozwana wskazała motywy, dla których dokonała rozporządzenia węzłami cieplnymi oraz przekazała je do wiadomości wszystkich zainteresowanych. W ocenie Sądu Apelacyjnego argumenty Spółdzielni są racjonalne i przekonujące.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik sporu (art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.), obciążając nimi w całości stronę przegrywającą - powódkę.

Na wysokość ustalonych kosztów postępowania apelacyjnego składało się wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika pozwanej spółdzielni ustalone zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 490) .