

Sygn. I C 139/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2018 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR del. Joanna Krzyżanowska
Protokolant:	sekretarz sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2018 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa K. R. i A. R.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w L.

o stwierdzenie nieważności uchwał oraz nakazanie przyjęcia w poczet członków

1. stwierdza, iż uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w L. z dnia 26 lutego 2018 r. nr (...) i uchwała Zarządu z dnia 9 stycznia 2018 r. jest nieważna;
2. nakazuje Spółdzielni Mieszkaniowej w L. przyjęcie w poczet członków K. R. i A. R.;
3. zasądza od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w L. na rzecz powodów K. R. i A. R. solidarnie kwotę 577 zł (słownie: pięćset siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt I C 139/18

## UZASADNIENIE

Powodowie K. R. i A. R. w pozwie przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w L. wnieśli o stwierdzenie nieważności uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w L. z 26 lutego 2018 r., nr (...) i uchwały Zarządu z 9 stycznia 2018 r. Nadto domagali się nakazania przyjęcia powodów w poczet członków pozwanej. Uzasadniając swoje żądanie powodowie wyjaśnili, że wnioskiem z 10 grudnia 2017 r. wnieśli o przyjęcie ich w poczet członków pozwanej, wskazując, iż stosownie do przepisów znowelizowanej 20 lipca 2017 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, służy im własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego należącego do zasobów pozwanej, a utrata członkowstwa przez powoda A. R. nastąpiła w 2004 r. wskutek wykluczenia go za działania na szkodę pozwanej. Jednocześnie powodowie wyjaśnili, że we wniosku omyłkowo wskazali na przysługujące im własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, gdy w rzeczywistości służy im prawo odrębnej własności lokalu nabytego od pozwanej 12 maja 2008 r. Zaskarżoną uchwałą z 9 stycznia 2018 r. Zarząd pozwanej odmówił przyjęcia powodów w poczet swoich członków z uwagi na wykluczenie A. R. w maju 2004 r. z grona członków pozwanej. K. R. odmówiono przyjęcia w poczet członków albowiem przyjęcie żony w miejsce wykluczonego męża pozbawiałoby instytucję wykluczenia sensu. Powodowie zaskarżyli tę uchwałę do

Rady Nadzorczej pozwanej wskazując na podstawę prawną swojego żądanie tj. art. 3 ust.3<sup>1</sup> zdanie pierwsze i drugie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Uchwałą Rady Nadzorczej pozwanej z 26 lutego 2018 r. oddalono powyższe odwołanie, wskazując że przepis ten nie ma w tej sprawie zastosowania.

W ocenie powodów powyższe stanowisko jest sprzeczne z art. 3 ust. 3<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w myśl którego członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zaś właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Powodowie podnosili, że nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zmierza do jak najściślejszego powiązania właściciela samodzielnego lokalu w zasobach spółdzielni z tą organizacją. Wyrazem tego może być również art. 1 ust. 8 tej ustawy eliminujący instytucję wykluczenia ze spółdzielni.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa w L. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości, argumentując iż zaskarżone uchwały nie naruszają art. 58 k.c. Powołując się na wyrok Sądu Najwyższego z 22 lutego 1968 r. w sprawie (...) oraz Wyrok Sadu Apelacyjnego w B.z 13 lutego 2013 r. strona pozwana wywodziła, że stanie faktycznym sprawy tj. w sytuacji uprzedniego wykluczenia A. R. ze spółdzielni z uwagi na działanie na jej szkodę i poważne naruszenie zasad współżycia społecznego, należy zastosować wykładnię celowościową przepisu art. 3 ust. 3<sup>(1)</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która prowadzi do wniosku, że nie każdy właściciel lokalu może być przyjęty w poczet członków spółdzielni. Spółdzielnia Mieszkaniowa, zdaniem strony pozwanej, w określonych sytuacjach może odmówić przyjęcia w poczet członków. Nadto pozwana wskazała, że zgodnie z art. 16 ustawy prawo spółdzielcze w zw. z art. 3 ust 3<sup>(1)</sup> warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie pisemnej deklaracji. Tymczasem powodowie do chwili podjęcia zaskarżonych uchwał nie złożyli przedmiotowych deklaracji.

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

K. R. i A. R. pozostają w związku małżeńskim. Przysługuje im prawo odrębnej własności lokalu znajdującego się w budynku zarządzanym przez Spółdzielnię Mieszkaniową w L.. Oboje nie są członkami tej Spółdzielni. A. R. utracił w 2004 r. członkostwo w pozwanej Spółdzielni na skutek wykluczenia za działanie na jej szkodę.

(okoliczności bezsporne)

10 grudnia 2017 r. powodowie złożyli w formie pisemnej wnioski o przyjęcie ich w poczet członków spółdzielni wskazując, że przysługuje im spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu będącego w zasobach Spółdzielni. We wniosku wskazali swoje imiona i nazwiska oraz adres.

(dowód: wnioski k. 7-7v.)

W odpowiedzi na powyższe Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w L. uchwałą z 9 stycznia 2018 r. odmówił powodom uwzględnienia ich wniosku argumentując, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie dopuszcza możliwości ponownego przyjęcia w poczet członków osób, które utraciły członkostwo z powodu działania na szkodę Spółdzielni. Nadto wskazał, że powodom przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, a w konsekwencji powoływanie się przez nich na art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest bezprzedmiotowe. Odwołanie powodów od powyższej uchwały zawierało korektę w zakresie prawidłowego określenia przysługującego małżonkom prawa do lokalu, lecz zostało oddalone uchwałą nr (...) Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w L. z 26 lutego 2018 r.

(okoliczności bezsporne)

Statut pozwanej spółdzielni przewiduje w § 5, że warunkiem przyjęcia w poczet członków spółdzielni jest w przypadku osób fizycznych złożenie deklaracji zawierającej imię i nazwisko, adres zamieszkania jak również ilość zadeklarowanych udziałów i wkładów.

(dowód: statut spółdzielni mieszkaniowej w L. k.36-48v.)

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwa zasługiwały na uwzględnienie.

Stan faktyczny był między stronami bezsporny. Rozważenia wymagało natomiast kilka kwestii prawnych.

Odnosząc się do pierwszego problemu tj. dopuszczalności wystąpienia przez powodów, nie będących członkami pozwanej Spółdzielni, z powództwem o stwierdzenie nieważności uchwał wydanych przez jej organy, wskazać należy, że powodowie mają możliwość zakwestionowania tych uchwał na ogólnych zasadach prawa cywilnego, w tym właśnie w drodze powództwa o stwierdzenie ich nieważności opartego na art. 58 kc w zw. z art. 189 kpc. Sąd podziela bowiem stanowisko wyrażone przez Sąd Apelacyjny w G.w uzasadnieniu wyroku z 27 marca 2012 r. (Legalis nr (...)), że wykluczenie w stosunku do osoby niebędącej członkiem możliwości kwestionowania na drodze sądowej uchwał organów spółdzielni mieszkaniowej ograniczających ich prawa – a z taką sytuacją mamy do czynienia w mniejszej sprawie – oznaczałoby pozbawienie tych osób ochrony prawnej. Dlatego też należy przyjąć, iż w takiej sytuacji osoby te mogą kwestionować uchwałę konkretnego organu spółdzielni mieszkaniowej żądając stwierdzenia jej nieważności (art. 58 kc w zw. z art. 189 kpc).

Powodowie jako właściciele lokalu znajdującego się w zasobach pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej niewątpliwie mają interes prawny w ustaleniu nieważności uchwał odmawiających im członkostwa w Spółdzielni.

Zgodnie z art. 58 kc czynność prawna nie może być: sprzeczna z ustawą mieć na celu obejścia ustawy; być sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. W razie naruszenia powyższego, czynność jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje łagodniejsze konsekwencje.

Powodowie w uzasadnieniu pozwu jak i w toku procesu roszczenie swoje w zakresie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej w L. opierali na przysługującym im prawie odrębnej własności lokalu. Wywodzili je z treści art.3 ust. 3<sup>1</sup> znowelizowanej ustawą z 20 lipca 2017 r. (Dz. U. 2017.1596), ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Przepis art. 3 ust. 3<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi, że członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zaś właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

Strona pozwana stała na stanowisku, że z przepisu tego nie można wywieść bezwzględnego nakazu przyjęcia w poczet członków spółdzielni osób, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, a które wyraziły chęć członkostwa w spółdzielni. W ocenie pozwanej Spółdzielni ma ona prawo odmówić przyjęcia nieodpowiedniego kandydata na członka, a w szczególności tego który uprzednio został skutecznie wykluczony ze Spółdzielni z uwagi na działanie na jej szkodę. Stanowisko to strona pozwana opierała na wyrażanym w orzecznictwie poglądzie, że odmowa przyjęcia do spółdzielni osoby której – formalnie rzecz biorąc - przysługuje roszczenie o takie przyjęcie, jest dopuszczalna z powodu takiego jej postępowania, jakie uzasadniałoby wykluczenie ze spółdzielni, gdyby osoba ta była już członkiem.

Uszło jednak uwadze strony pozwanej, że wspomniana nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi wyraz dążenia ustawodawcy do jak najszerszego członkostwa w spółdzielni osób które, najogólniej rzecz ujmując, zaspokajają potrzeby lokalowe w budynkach zarządzanych przez spółdzielnię.

Bezspornie wśród podmiotów wymienionych w art. 3 ust. 1-3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (nawiązujących stosunek członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej z mocy prawa) nie znajdują się osoby które w dniu wejścia w życie ustawy nowelizującej tj. 9 września 2017 r. posiadały prawo odrębnej własności lokalu, a nie posiadający członkostwa w spółdzielni. Osobom takim ustawodawca przyznał na podstawie art. 3 ust. 3<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepisu tego nie można odczytywać, tak jak to czyni strona pozwana, a mianowicie że nie jest on skierowany do osób, które nabyły własność lokalu objętego przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i nie były członkami spółdzielni przed wejściem

w życie nowelizacji z 20 lipca 2017 r., lecz jedynie do podmiotów które własność lokalu dopiero nabędą. W ocenie sądu przepis ten wskazuje jedynie, że w przypadku właścicieli lokali członkostwo w spółdzielni jest dobrowolne i nie jest obowiązkowe. To czy wejdą oni w poczet członków spółdzielni pozostawiono ich woli, niezależnie od daty nabycia własności lokalu. Inaczej rzecz ujmując, z przepisu tego wynika, że właściciel lokalu w budynku zarządzanym przez spółdzielnię może zostać członkiem spółdzielni, ale też że nie musi zostać członkiem spółdzielni. W sytuacji jednak, gdy wyrazi on wolę uzyskania statusu członka spółdzielni to spółdzielnia, jak wynika z art. 23 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie może odmówić przyjęcia go w poczet członków. Oznacza to, że pozwana nie mogła odmówić powodom członkostwa w Spółdzielni Mieszkaniowej.

W kontekście argumentacji strony pozwanej istotne jest również to że ustawą z 20 lipca 2017 r. wyłączona została możliwość bezpośredniego stosowania art. 24 ustawy prawo spółdzielcze, tj. wyeliminowana została możliwość rozwiązania przez spółdzielnię mieszkaniową stosunku członkostwa przez wykluczenie albo wykreślenie członka (art. 1 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Jednocześnie dodany został do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 3 ust. 6 i 7 wyczerpująco normujący przypadki ustania członkostwa w spółdzielni. Wśród nich nie wymieniono możliwości ustania tego członkostwa w przypadku zaistnienia okoliczności uzasadniających wykluczenie czy wykreślenie członka na gruncie prawa spółdzielczego, w tym ze względu na niewłaściwe, szkodzące spółdzielni zachowania właściciela lokalu. Kategoryczne sformułowanie art. 23 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w powiązaniu z brakiem możliwości usunięcia ze spółdzielni mieszkaniowej członka – właściciela lokalu, nawet wówczas gdy nie można pogodzić jego dalszego pozostawiania w spółdzielni z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami, czyni argumentację strony pozwanej, opartą na orzecznictwie ukształtowanym w odmiennym stanie prawnym, bezprzedmiotową. Sąd nie mógł dokonać oceny podstaw do odmowy powodom przyjęcia ich w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej w świetle art. 24 prawa spółdzielczego.

Odnosząc się do ostatniej kwestii tj. niezłożenia przez powodów deklaracji, wskazać należy, iż w istocie warunkiem przystąpienia właścicieli lokali do spółdzielni mieszkaniowej jest zadeklarowanie przystąpienia do spółdzielni, co wynika z odpowiedniego stosowania art. 16 prawa spółdzielczego. Spór w tym zakresie koncentrował się wokół kwestii czy deklaracje przystąpienia do pozwanej Spółdzielni złożone zostały w wymaganej formie. Strona powodowa twierdziła bowiem, że deklarację taką stanowi właśnie pismo powodów z 10 grudnia 2017 r. zatytułowane „Wniosek o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej w L.” (k.7). Strona pozwana wywodziła natomiast, że wniosek ten nie spełnia formy deklaracji określonej w art. 16 prawa spółdzielczego i w statucie pozwanej Spółdzielni.

Zgodnie z art. 16 ustawy prawo spółdzielcze deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni będącego osobą fizyczną deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów, jeżeli statut ich wnoszenie przewiduje, a także inne dane przewidziane w statucie. Ten ustawowy zapis powtórzony został w statucie pozwanej Spółdzielni. Jednocześnie nie określono w nim żadnych dodatkowych wymogów co do treści jaki musi zawierać deklaracja. Niewątpliwie wniosek powodów z 10 grudnia 2017 r. jest złożony na piśmie i zawiera przejaw woli o zamiarze wstąpienia do pozwanej Spółdzielni. Wyczerpuje on więc pojęcie deklaracji. Zawiera on też wymagane dane osobowe oraz podpisy powodów. Wprawdzie nie wskazano w nim liczby udziałów, danych dotyczących wkładu, nie mniej nie powoduje to nieważności deklaracji albowiem powyższe można wyprowadzić z postanowień statutu. W razie niewskazania w deklaracji liczby udziałów członek obowiązany jest do pokrycia minimalnej liczby udziałów określonej w statucie.

Podsumowując skoro powodowie jako posiadający prawo odrębnej własności lokalu wystąpili do Spółdzielni o przyjęcie ich w poczet członków, składając stosowną deklarację, to odmowa Spółdzielni sprzeczna jest z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Stąd na podstawie art. 58 kc sąd stwierdził nieważność zaskarżonych uchwał i na podstawie art. 23 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nakazał pozwanej przyjęcie powodów w poczet członków Spółdzielni.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Na zasądzone na rzecz powodów koszty złożyły się: opłata stała od pozwu – 200 zł, wynagrodzenie pełnomocnika – 360 z, koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – 17 zł.

Na oryginale właściwy podpis.

\