

***II C 1389/12***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia** 30 października 2014 roku

**Sąd Okręgowy w Łodzi - II Wydział Cywilny**

w składzie następującym :

**Przewodniczący:** S.S.O. M. Rojeka – Mazurczyk

**Protokolant:** st. sekr. sąd. M. Grzęda

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2014 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa J. N.

przeciwko

(...) Spółdzielni Mieszkaniowej

o uchylenie uchwały

oddala powództwo.

Sygnatura akt IIC 1389/12

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 sierpnia 2012 roku skierowanym przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, powód J. N. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) dotyczącej zbycia działki gruntu oznaczonej nr (...) obręb (...) o powierzchni 1215 m 2, położonej w Ł. przy ul. (...).

W uzasadnieniu powód wskazał, iż na skutek podjęcia przez pozwaną spółdzielnię uchwały nr (...) zezwalającej na dokonanie zbycia działki gruntu nr. (...), położonej na ul. (...) w Ł. o obręb (...), osiedle (...) w Ł., w którym zamieszkuje powód, poniosło stratę, zaś Osiedle (...) w Ł. zyskałoby nową nieruchomość, co w konsekwencji zmierza do antagonistycznych relacji pomiędzy mieszkańcami/w osiedli. Powód w pozwie zarzucił również brak zainteresowania ze strony członków spółdzielni podjęciem uchwały w przedmiocie zbycia działki o nr. (...), wskazując, iż na 5947 członków spółdzielni za zbyciem lub sprzedażą w/w nieruchomości ul. (...) w Ł. głosowało jedynie 95 osób. ( pozew k.2-4 verte)

W dniu 30 listopada 2012 roku wpłynęła odpowiedź na pozew (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, w której pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, iż brak jest podstaw do uchylenia zaskarżonej przez powoda uchwały nr (...). Pozwany podniósł, iż przy podejmowaniu zaskarżonej przez powoda uchwały zachowany został tryb i zasady zwoływania walnego zgromadzenia oraz podejmowania uchwał, które przewidziane są zarówno w ustawie o z dnia 16 września 1982 roku prawo spółdzielcze, w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych jak również w statucie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej.

Pozwany wyjaśnił, iż zgodnie z art. 3 pr. Spółdzielczego, majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków, a własność ta jest niepodzielna w czasie trwania spółdzielni, w związku z czym za nietrafny należy uznać argument powoda, że „ Osiedle (...) poniosłoby stratę drugie Osiedle (...) zyskałoby wartość dodaną w postaci nowej nieruchomości”. Pozwany wskazał również, że zbycie przedmiotowej nieruchomości miałyby nastąpić w drodze zamiany z Gminą Ł. na nieruchomość położoną przed siedzibą Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, tj. na nieruchomość położoną przy ulicy (...), której pozwana Spółdzielnia jest obecnie dzierżawcą, a na której znajduje się parking dla członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, którzy przybywają do Zarządu Spółdzielni celem załatwienia swoich spraw. Pozwana spółdzielnia podniosła także, że nieruchomość położona przy ulicy (...) posiada większą wartość niż nieruchomość położona przy ulicy (...), jak również ma ona większe znaczenie dla członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej. ( odpowiedz na pozew k. 30-37)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny.**

W dniu 15 czerwca 2012 roku odbyło się czwarte z pięciu walnych zgromadzeń organizowanych przez pozwaną (...) Spółdzielnię Mieszkaniową. Zgromadzenie to dotyczyło członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej zamieszkałych w Osiedlach (...). Poprzednie trzy walne zgromadzenia dotyczyły członków pozwanej spółdzielni zamieszkałych na Osiedlach (...), (...) oraz (...). Piąta, ostatnia część Walnego Zgromadzenia (...), odbyła się w dniu 18 czerwca 2012 roku i dotyczyła członków pozwanej Spółdzielni zamieszkałych na Osiedlu (...).

Na w/w walnych zgromadzeniach zostało poddanych głosowaniu dwadzieścia dziewięć uchwał, z czego dziewiętnaście zostało podjętych. Jedną z podjętych uchwał była między innymi Uchwała nr (...), zaskarżona przez powoda. Mocą tej uchwały Walne Zgromadzenie pozwanej Spółdzielni wyraziło zgodę na zbycie działki gruntu oznaczonego numerem (...), obręb (...), o powierzchni 1215m<sup>2</sup>, stanowiącej własność (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, położonej przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta kw nr (...). W myśl § 1 ust. 2 w/w uchwały zbycie powyższej nieruchomości nastąpić miało na rzecz Gminy Ł. w drodze zamiany na inne działki gruntu (działkę przy (...)(...)) stanowiące własność Gminy Ł. w ten sposób, że (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa nie straci udzielonej przez Prezydenta Miasta bonifikaty wynikającej z aktu notarialnego Rep. A Nr - (...). Wartość działek, tj. działki stanowiącej własność (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, jak i działek zamienionych miała zostać określona w operacie szacunkom przez biegłego rzeczoznawcę. Uczestnicy walnego zgromadzenia przyjęli regulamin Walnego Zgromadzenia w drodze głosowania. (protokół z posiedzenia Przewodniczących i Sekretarzy wszystkich części Walnego Zgromadzenia odbytego w dniach 11, 12, 14, 15 i 18 czerwca 2012 roku k. 92-94, wykaz uchwał poddanych pod głosowanie Walnego Zgromadzenia (...) odbytego w częściach w dniach 11, 12, 14, 15 i 18 czerwca 2012 roku k. 95-97 , uchwała nr (...) Walnego Zgromadzenia (...) Spółdzielni Mieszkaniowej odbytego w częściach w dniach 11, 12, 14, 15 i 18 czerwca 2012 roku i poddanej pod głosowanie wszystkich części k.98 , protokół z walnego Zgromadzenia (...) Spółdzielni Mieszkaniowej odbywanego w częściach z dnia 15.06.2012 k.222-238 ,regulamin obrad walnego Zgromadzenia (...) z siedzibą w dniach 11,12,14,15 i 18 czerwca 2012 k.113-118)

W głosowaniu nad zaskarżoną uchwałą wzięło udział łącznie 114 członków Spółdzielni, w tym "za" uchwałą oddano 95 głosów, zaś "przeciw" uchwale oddano 19 głosów. Spośród członków Spółdzielni zamieszkujących nieruchomości usytuowane w Osiedlach (...) za uchwałą opowiedziało się 23 członków, przeciw niej nikt się nie wypowiedział. Spośród członków Spółdzielni zamieszkujących nieruchomości usytuowane na Osiedlu (...) za uchwałą opowiedziało się 13 członków, a przeciw głosowało 6 osób. Spośród członków Spółdzielni zamieszkujących nieruchomości usytuowane w Osiedlu (...) za uchwałą opowiedziało się 10 osób, natomiast przeciw niej 1 osoba. Spośród członków Spółdzielni zamieszkujących nieruchomości usytuowane na Osiedlach (...) za uchwałą opowiedziało się 14 członków, zaś przeciw niej 12 osób. Spośród zaś członków Spółdzielni zamieszkujących nieruchomości usytuowane w Osiedlu (...) za uchwałą opowiedziało się 35 członków, natomiast nikt nie zgłosił sprzeciwu. Łącznie za zaskarżoną przez powoda uchwałą głosowało 95 osób, zaś przeciwko niej - 19 osób. (wykaz uchwał poddanych pod głosowanie Walnego Zgromadzenia (...) odbytego w częściach w dniach 11, 12, 14, 15 i 18 czerwca 2012 roku, protokoły Komisji S.- Wyborezych k. 96)

Na każdej części walnego zgromadzenia , na których podjęto zaskarżoną uchwałę był taki sam porządek obrad, a głosowane uchwały były jednakowej treści, zarząd spółdzielni lub pełnomocnik spółdzielni wyjaśniali członkom

przyczynę, dla której proponują podjęcie uchwały i jakie z tego będą płynęły dla spółdzielni korzyści. Członkowie mieli możliwość zadawania pytań w tym przedmiocie. Były także prezentowane zdjęcia, mapy. (protokół z Walnego Zgromadzenia (...) Spółdzielni Mieszkaniowej odbywanego w częściach dotyczącego Osiedla (...) z dnia 11 czerwca 2012 k.104-113; protokół z Walnego Zgromadzenia (...) Spółdzielni Mieszkaniowej odbywanego w częściach dotyczącego Osiedla (...) z dnia 12 czerwca 2012 roku k.138-147; protokół z Walnego Zgromadzenia (...) Spółdzielni Mieszkaniowej odbywanego w części dotyczącego Osiedla (...) z dnia 14 czerwca 2012 roku k.182-198; protokół z Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej odbywanego w częściach dotyczącego Osiedla (...) oraz członków oczekujących z dnia 15 czerwca 2012 roku k. 222-238; protokół z Walnego Zgromadzenia (...) Spółdzielni Mieszkaniowej odbywanego w częściach dotyczącego Osiedla (...) z dnia 18 czerwca 2012 roku k. 280-295; zeznania świadka T. F., zapis dźwiękowy 00:20:20-00:34:48, protokół rozprawy z dnia 28 listopada 2013 roku k. 443)

Powód jest członkiem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Rady Osiedla (...) w Ł. i był obecny na Walnym Zgromadzeniu, na którym została podjęta zaskarżona przez powoda uchwała jako uprawniony do głosowania. Powód wcześniej znał treść projektu uchwały i wiedział, że będzie ona przedmiotem obrad walnego zgromadzenia. Głosowanie odbywało się jawnie. Nikt nie utrudniał powodowi swobodne oddanie głosu. Powód wiedział, że, jako członek spółdzielni ma prawo złożyć własny projekt uchwały, jednakże nie znał procedury dokonania przedmiotowej czynności.

Przy podejmowaniu uchwały nie doszło do naruszenia procedury pomimo tego powód jest przekonany, iż mimo braku uchybień formalnych uchwała została podjęta bez wymaganej większości głosów, a realizacja postanowień uchwały będzie niekorzystna dla Osiedla (...). ( zeznania powoda zapis dźwiękowy 00:15:28-00:46:36 protokół rozprawy z dnia 16 października 2014 roku k.505)

Wszyscy członkowie pozwanej spółdzielni zamieszkali w jej zasobach zostali na 21 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia zawiadomieni o terminach poszczególnych części walnego zgromadzenia. W treści zawiadomień (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa wskazała, że wszystkie materiały będące przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia będą wyłożone w siedzibie Zarządu (...) i w Administracjach Osiedla od dnia 18 maja 2012 roku celem umożliwienia zapoznania się z nimi. Członkowie Spółdzielni zostali również poinformowani o możliwości zgłoszenia żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, w terminie 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, tj. do dnia 25 maja 2012 roku jak również o możliwości zgłoszenia projektów uchwał. Nadto członków Spółdzielni poinformowano o prawie do zgłaszania poprawek do projektów uchwał na piśmie w sekretariacie Spółdzielni do dnia 8 czerwca 2012 roku. Każdy członek spółdzielni otrzymał list informujący o miejscu i terminie zgromadzenia do skrzynki pocztowej zgodnie z terminem przewidzianym w statucie. W zawiadomieniu znajdowała się informacja gdzie i kiedy odbędzie się walne zgromadzenie. Załącznikiem do zawiadomienia był porządek obrad

Ponieważ liczba członków pozwanej Spółdzielni przekracza 500 osób, Walne Zgromadzenie zostało podzielone uchwałą Rady Nadzorczej na pięć części i odbyło się w dniach 11,12,14,15 oraz w dniu 18 czerwca 2012 roku.

( okoliczność bezsporna, nadto: regulamin obrót walnego Zgromadzenia (...) z siedzibą w Ł. w dniach 11,12,14,15 i 18 czerwca 2012 K.113-118, zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia k. 148; zeznania świadka T. F., zapis dźwiękowy 00:20:20-00:34:48, protokół rozprawy z dnia 28 listopada 2013 roku k. 443; zeznania świadka A. J., zapis dźwiękowy 00:52:59-01:12:00, protokół rozprawy z dnia 28 listopada 2013 roku k. 443; zeznania świadka Z. L., zapis dźwiękowy 01:37:55- 01:53:10, protokół rozprawy z dnia protokół rozprawy z dnia 28 listopada 2013 roku k. 443)

Pismem z dnia 24 maja 2012 roku członkowie (...) Osiedle (...)”, a wśród nich i powód, wnieśli do (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, żądanie wykreślenia z porządku dziennego obrad Walnego Zgromadzenia punktu dotyczącego zbycia działki gruntu oznaczonej numerem (...), obręb (...), o powierzchni 1215m<sup>2</sup> bez przedstawienia innego projektu uchwały w tym przedmiocie. ( pismo z dnia 24 maja 2012 roku k.9-10).

W związku z tym, że powód złożył odwołanie od podjętej przez walne zgromadzenie uchwały nr. 16/12, w dniu 12 września 2012 roku Rada Nadzorcza pozwanej Spółdzielni podjęła decyzję żeby zaprosić powoda na swoje posiedzenie,

celem dokonania próby wyjaśnienia sprawy będącej przedmiotem pozwu z dnia 8 sierpnia 2012 roku. Przebieg zebrania został nagrany, a było ono burzliwe. Na posiedzeniu wysłuchano argumentacji powoda, co do podstaw zaskarżenia przedmiotowej uchwały. Swoje stanowisko przedstawili również członkowie Rady Nadzorczej pozwanego. Powód twierdził iż, działka będąca przedmiotem uchwały nie należy do całej spółdzielni, tylko do osiedla (...) oraz, że tylko to osiedle mogło w tej sprawie zawierać głos. Poza tym powód podkreślił, iż wykonanie zaskarżonej uchwały narazi Osiedle (...) na stratę. ( k. 322-325. zeznania świadka T. F., zapis dźwiękowy 00:41:02-00:47:56, protokół rozprawy z dnia 28 listopada 2013 roku k. 443)

Działka przy ul. (...) w Ł. oznaczona nr (...) w obrębie (...) stanowi własność (...) Spółdzielni Mieszkaniowej od 2006 roku. Jest to mienie spółdzielni i nie przynależy do żadnej z nieruchomości, w tym do nieruchomości położonej na terenie Osiedla (...) w Ł.. Ukształtowanie tej działki jest mało atrakcyjne, gdyż 2/3 terenu stanowi zdrzewiona skarpa pochyła. Nieruchomość przy ul. (...) nie jest wykorzystywana przez członków spółdzielni, nie ma jest do niej nawet dojazdu. Można do niej dojść tylko schodząc po trawiastej skarpie. Pozwana Spółdzielnia w związku z władaniem tą nieruchomością zobowiązana jest do uiszczania stosownych opłat i podatków.

Na działce przy ulicy (...) na podstawie umowy zawartej z pozwana spółdzielnią powód w latach 90- tych wybudował garaż blaszany. Na podstawie tej umowy powód miał prawo do bezterminowego korzystania z garażu . Powód wypowiedział tę umowę w czerwcu 2012 roku z tym, że poprosił o możliwość korzystania z garażu jeszcze przez jeden miesiąc. Stan garażu jest zły, nadaje on się wyłącznie do rozbiorczy. Garaż znajduje się obecnie na tej części działki, która nosi adres (...). Działka ta stanowi własność pozwanej spółdzielni. Poza garażem wybudowanym przez powoda na tej nieruchomości nie ma innych podobnych obiektów. (zeznania świadka T. F. - zapis dźwiękowy 00:07:2800:15:59, protokół rozprawy z dnia 28 listopada 2013 roku k. 443; zeznania świadka A. J., zapis dźwiękowy 00:48:56-01:12:00, protokół rozprawy z dnia 28 listopada 2013 roku k. 443 ; zeznania świadka Z. L. zapis dźwiękowy 01:48:46 - 01:53:10, protokół rozprawy z dnia 28 listopada 2013 roku k. 443; zeznania świadka S. Ż., zapis dźwiękowy 01:53:35-01:56:25, protokół rozprawy z dnia 28 listopada 2013 roku k. 443 ; zeznania M. Ż. zapis dźwiękowy k. 02:02:46-02:14:20, protokół rozprawy z dnia 28 listopada 2013 roku k. 443; zeznania świadka Z. L., zapis dźwiękowy 01:48:46- 01:53:10, protokół rozprawy z dnia 28 listopada 2013 roku k. 443; zeznania powoda, zapis dźwiękowy 00:15:28-00:46:36, protokół rozprawy z dnia 16 października 2014 roku k.505; zeznania świadka B. M., zapis dźwiękowy 00:50:38-01:11:55, protokół rozprawy z dnia 16 października 2014 roku k. 505)

Działka przy ulicy (...) w Ł. położona jest przed wejściem do siedziby zarządu pozwanej spółdzielni. Spółdzielnia dzierżawi w/w działkę od Urzędu Miasta Ł. i przystosowała ten teren na potrzeby urządzenia parkingu dla zamieszkujących w sąsiadujących z nią budynkach członków spółdzielni oraz klientów, którzy przyjeżdżają do administracji spółdzielni i jej zarządu. Także mieszkańcy bloku, w który znajduje się siedziba spółdzielni także, na co dzień korzystają z tego parkingu. Parking utworzony przez spółdzielnię zajmuje 2/3 nieruchomości. Pozwana Spółdzielnia na własny koszt wyrównała i utwardziła w/w działkę oraz uiszcza miastu opłatę dzierżawną za korzystanie z tego terenu. (zeznania świadka T. F. ,zapis dźwiękowy 00:07:2800:15:59, protokół rozprawy z dnia 28 listopada 2013 roku k. 443; Zeznania świadka A. J. , zapis dźwiękowy 00:48:56-01:12:00, protokół rozprawy z dnia 28 listopada 2013 roku k. 443 ; zeznania świadka Z. L., zapis dźwiękowy 01:48:46- 01:53:10, protokół rozprawy z dnia 28 listopada 2013 roku k. 443)

Spółdzielnia nie posiada innego terenu, na którym można byłoby urządzić parking dla członków spółdzielni przyjeżdżających do siedziby spółdzielni. Od co najmniej 2009 roku, kolejne zarządy spółdzielni zwracały się do Urzędu Miasta Ł. o nabycie tego terenu w trybie przetargowym, lecz zawsze otrzymywano odpowiedź odmowną. ( zeznania świadka B. M., zapis dźwiękowy 00: 50: 38-01:11:55, protokół rozprawy z dnia 16 października 2014 roku k. 505)

W 2011 roku w wyniku podjętych rozmów Urząd Miasta w Ł. wyraził zgodę na zamianę działki przy ul. (...) na inną będącą własnością (...) Spółdzielni Mieszkaniowej. Po dokładnym przejrzeniu map i terenu, które są własnością spółdzielni, ale nie są przynależne do konkretnych nieruchomości, okazało się, że zamianie mogłaby podlegać

niezabudowana działka przy ul. (...), co do której strona pozwana posiadała tytuł własności. W związku z powyższym zarząd Spółdzielni postanowił przedstawić na walnym zgromadzeniu uchwałę zobowiązującą zarząd do zbycia działki przy ul. (...) w drodze zamiany z działką przy ul. (...). ( zeznania świadka B. M., zapis dźwiękowy 00:50:38-01:11:55, protokół rozprawy z dnia 16 października 2014 roku k. 505)

Przed podjęciem decyzji w sprawie skierowania uchwały pod głosowanie, Zarząd spółdzielni został powiadomiony przez Urząd Miasta Ł., że Miasto zamierza sprzedać w drodze przetargu nieruchomości znajdująca się przy ul. (...), gdyż jest to działka budowlana, atrakcyjnie położona i posiada dostęp do drogi publicznej. Gdyby do tego doszło powstałaby konieczność likwidacji miejsc postojowych przed siedzibą zarządu pozwanej (...), ponadto budynek, który zostałby wybudowany na tej działce, z uwagi na jej niewielkie wymiary, stałby w bliskiej odległości od budynku spółdzielni zasłaniając elewację budynku spółdzielni i ograniczając w znacznym stopniu dostęp światła dziennego dla użytkowników tego budynku. (zeznania świadka S. Ż., zapis dźwiękowy 01:53:35-01:56:25, protokół rozprawy z dnia 28 listopada 2013 roku k. 443; zeznania świadka A. J., zapis dźwiękowy 00:52:59-01:12:00, protokół rozprawy z dnia 28 listopada 2013 roku k. 443)

Sprawa zamiany nieruchomości była także przedmiotem posiedzeń rady osiedla na którym zamieszkuje powód. I wówczas nikt nie zgłaszał sprzeciwu. ( zeznania świadka J. K., zapis dźwiękowy 01:18:45-01:26:51, protokół rozprawy z dnia 28 listopada 2013 roku k. 443)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o załączone do sprawy dokumenty i zeznania świadków, które co do zasady były zgodne z treścią zeznań złożonych przez powoda.

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

Powództwo należało uznać nie jest zasadne.

Problematykę związaną z funkcjonowaniem spółdzielni reguluje ustawa 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 ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 – tekst jednolity z późn. zm.). Obie te ustawy określają zasady działania spółdzielni, wskazują strukturę organizacyjną spółdzielni oraz kompetencje poszczególnych organów. Z uwagi na obszerność regulowanych zagadnień obie ustawy mają charakter ramowy, zawierając liczne odesłania do innych aktów prawnych oraz przyznając delegacje do normowania pewnych kwestii aktami prawnymi niższej rangi.

Członek spółdzielni może podważyć moc obowiązującej go uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni w trybie art. 42 prawa spółdzielczego. Przepis ten w § 1 stanowi, że uchwały walnego zgromadzenia wiążą wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy. § 2 tego przepisu stanowi on ponadto, że uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna z mocy prawa, oraz, że członek spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa. Członek spółdzielni wytaczając powództwo na podstawie art. 42 § 2 prawa spółdzielczego może powoływać zarówno zarzuty o charakterze merytorycznym (odnoszące się do niezgodności treści uchwały z przepisami prawa), jak i formalnym (dotyczące wad postępowania prowadzącego do jej wydania), a zakres kognicji Sądu sprowadza się do zbadania zgodności z prawem tej uchwały. Rodzaj i charakter podniesionych wobec uchwały zarzutów determinuje zakres zaskarżenia.

Stosownie do dyspozycji art. 42 § 3 prawa spółdzielczego uchwała, która nie jest sprzeczna z przepisem prawnym, ale w inny sposób narusza porządek prawny, podlega uchyleniu przez sąd. W takim przypadku nieważność ma charakter względny, a przesłankami uzasadniającymi ingerencję sądu są: sprzeczność uchwały z postanowieniami statutu, sprzeczność z dobrymi obyczajami, godzenie w interesy spółdzielni bądź wydanie uchwały w celu pokrzywdzenia członka spółdzielni.

Z przepisu art. 42 prawa spółdzielczego można, więc wywieść trzy odrębne roszczenia opiewające na stwierdzenie nieistnienia uchwały, stwierdzenie nieważności uchwały lub uchylenie uchwały. W pierwszych dwóch sytuacjach chodzi o powództwo ustalające w trybie art. 189 k.p.c.

Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia. W przypadku gdy walne zgromadzenie trwało przez kilka dni, przyjmuje się że termin rozpoczyna swój bieg od dnia, w którym zgromadzenie podjęło kwestionowaną uchwałę.

W niniejszej sprawie zostały spełnione wszystkie warunki o charakterze formalnym, od których zależała możliwość wystąpienia na drogę sądową. Powód jest członkiem pozwanej Spółdzielni w związku, z czym może zatem zaskarżać wszelkie uchwały, a nie tylko te, które dotyczą przedmiotu jej własności. Pozew dotyczący uchwały Nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na zbycie działki gruntu oznaczonego numerem (...), obręb (...), o powierzchni 1215 m<sup>2</sup>, stanowiącej własność (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, położonej przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...), złożony został w ustawowym terminie. Ponieważ powód jest członkiem pozwanej spółdzielni, także kwestia jego uprawnienia do zaskarżania wszelkich uchwał walnego zgromadzenia, nie budziła wątpliwości i nie była przedmiotem sporu.

Pomimo powyższego powództwa nie można było jednak uznać zasadne.

Użyte w art. 42 prawa spółdzielczego określenie „niezgodności z przepisami prawa” odnosi się do każdego przepisu, niezależnie od jego rangi, jeżeli tylko ma on przymiot obowiązującego prawa. Spółdzielnia, jako podmiot prawa musi działać zgodnie z wszelkimi obowiązującymi normami prawnymi. W pierwszej kolejności mają oczywiście zastosowanie powołane już prawo spółdzielcze oraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Te akty prawne jednak tylko w sposób generalny określają działalność spółdzielni, regulując podstawowe i najważniejsze kwestie, natomiast wiele kwestii szczegółowych jest z kolei unormowanych w aktach prawnych niższej rangi. Wreszcie niektóre z tych kwestii pozostawiono do uregulowania samym zainteresowanym podmiotom, które czynią to poprzez ustanowienie własnego statutu, jak również wydawanie regulaminów. Trzeba też pamiętać, że statut oraz regulaminy bardzo często dokładnie i precyzyjnie regulują pewne instytucje prawne czy mechanizmy, o których ustawy wspominają tylko w ogólnym zarysie. W (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w Ł. prawem obowiązującym na moment podjęcia zaskarżonej uchwały dla członków spółdzielni był statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli .

Powód zgłosił zarzuty formalne, że uprawnienia do podejmowania uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości będącej przedmiotem sporu powinny przysługiwać jedynie członkom pozwanej spółdzielni zamieszkującym na Osiedlu (...), gdyż uchwała nr (...) narusza przede wszystkim interesy mieszkańców tego Osiedla oraz, że w zgromadzeniu ogólnym uczestniczyła zbyt małą ilość członków. Z poczynionych w sprawie ustaleń, zdaniem Sądu wynika, iż uchwała nr (...) została podjęta zgodnie z obowiązującymi pozwanej spółdzielni procedurami, w tym z zachowaniem zasady większości głosów. W myśl 8(3) ust. 8 u.s.m., walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków, a tożsame regulacje zawarte są w treści § 27 in fine Statutu (...). Ponadto, zgodnie z § 28 ust. 2 Statutu (...) także części Walnego Zgromadzenia są ważne niezależnie od liczby obecnych na nich członków co oznacza, że ważności podjętych uchwał nie zależy od ilości osób uczestniczących w głosowaniu.

Ponadto, z przepisu art.8(3)ust 9 u.s.m wynika, że chwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu. Jednakże w sprawach(...) zbycia zakładu do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, chyba, że statut stanowi inaczej. Natomiast zgodnie z § 28 pkt 3 Statutu pozwanej spółdzielni uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu. Natomiast Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia (...) definiuje ogólną liczbę członków jako członków biorących udział w głosowaniu poszczególnych uchwał. Stosownie do dyspozycji § 29 ust.4 Statutu (...) większość kwalifikowana

wynosząca 2/3 ogólnej liczby członków obecnych podczas głosowania wymagana jest dla podjęcia uchwały w sprawie zbycia nieruchomości. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że podczas głosowania nad zaskarżoną uchwałą większość ta została zachowana. Ogólna liczba członków głosująca nad zaskarżoną uchwałą wynosiła 114 głosów natomiast za przyjęciem zaskarżonej uchwały wypowiedziało się 95 członków, w związku z czym wymóg większości 2/3 został zachowany.

Po rozważeniu całokształtu stanu faktycznego w ocenie Sądu, brak było podstaw do przyjęcia, iż podjęcie zaskarżonej uchwały NR (...) było sprzeczne z dobrymi obyczajami, godziło w interesy spółdzielni bądź było dokonane w celu pokrzywdzenia członka spółdzielni.

Zgodnie z art.3 prawa spółdzielczego majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków. Członkowie spółdzielni wypowiadając się na wlanym zgromadzeniu za przyjęciem uchwały, wyrazili zgodę na dokonanie zamiany nieruchomości mieszczącej się na ul. (...) na nieruchomość przy ul. (...) będącą własnością Miasta Ł.. Czynność ta będzie powodowała konsekwencję w stosunku do wszystkich członków pozwanej spółdzielni a nie tylko w stosunku do mieszkańców Osiedla (...) w Ł..w związku z powyższym brak podstaw do zgodzenia się z twierdzeniem powoda, iż zaskarżona przez powoda uchwała nr. 16\2012 naruszałaby interes członków spółdzielni w tym mieszkańców osiedla (...) w Ł.

Nie można się zgodzić z twierdzeniami powoda, jakoby zamiana w/w nieruchomości zmierzała do generowanie antagonistycznych relacji pomiędzy mieszkańcami Osiedla (...) w Ł., a mieszkańcami Osiedla (...) w Ł.. Powód nie wykazał, iż nieruchomość której dotyczyła zaskarżona uchwała była wykorzystywana nie tylko przez mieszkańców osiedla (...) ale również i innych osiedli wchodzących w skład pozwanej spółdzielni, natomiast z poczynionych w sprawie ustaleń wynika, że ukształtowanie tej działki jest mało atrakcyjne, gdyż 2/3 terenu stanowi zadrzewiona skarpa pochyła. Nieruchomość przy ul. (...) nie jest i nie może być racjonalnie wykorzystywana przez członków spółdzielni gdyż nie ma do niej nawet dojazdu, nawet dojście do niej wymaga schodzenia po trawiastej skarpie. Na tej działce obecnie znajdują się jedynie niewykorzystywane, zdewastowane wiaty natomiast jej posiadanie generuje wydatki, gdyż pozwana Spółdzielnia obowiązana jest pokrywać związane z nieruchomością opłaty i podatki, co obciąża jej budżet. Zamiana tej nieruchomości na nieruchomość znajdującą się bezpośrednio w otoczeniu siedziby spółdzielni nie tylko spowoduje ustanie obowiązku uiszczania podatków i opłat związanych z nieruchomością będącą przedmiotem zaskarżonej uchwały, ale również ustanie konieczności opłacania czynszu za nieruchomość przy ul. (...) wykorzystywaną jako parking dla mieszkańców okolicznych domów jak i osób przyjeżdżających do siedziby spółdzielni. Spółdzielnia poniosła koszty przystosowania tego terenu na potrzeby urządzenia parkingu, który służy zarówno członkom spółdzielni i klientom, którzy przyjeżdżają do administracji spółdzielni i jej zarządu, zatrudnionym tam pracownikom, a także mieszkańcom bloku, w którym znajduje się siedziba spółdzielni także, na co dzień korzystają z tego parkingu. Spółdzielnia nie posiada innego terenu, na którym można by urządzić parking dla członków spółdzielni przyjeżdżających do siedziby Zarządu. Ponadto uzyskanie prawa własności działki przy ul. (...) jest również istotne ze względu na plany inwestycyjne miasta. Na terenie w/w działki planowana jest bowiem inwestycja budowlana, która, gdyby została zrealizowana, zasłaniałaby elewację budynku spółdzielni i ograniczyłby w znacznym stopniu dostęp światła dziennego dla użytkowników tego budynku.

Mając powyższe na uwadze należało uznać, iż brak było podstaw do uchylecia uchwały nr (...) czego konsekwencją była konieczność oddalenia powództwa.