

***Sygn. akt I ACa 1549/13***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 kwietnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Beata Kozłowska

Sędziowie: SA Roman Dziczek (spr.)

SA Edyta Jefimko

Protokolant: st. sekr. sąd. Aneta Zembrzuska

po rozpoznaniu w dniu 23 kwietnia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. W. i J. B.

przeciwko Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...) w W.

o ustalenie nieistnienia uchwał lub stwierdzenie ich nieważności

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 21 maja 2013 r., sygn. akt II C 908/10

1. ***oddala apelację;***

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

Sygn. akt I ACa 1549/13

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 21 maja 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie po rozpoznaniu sprawy z powództwa J. W. i J. B.

przeciwko Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W. o ustalenie nieistnienia uchwał lub stwierdzenie ich nieważności: oddalił powództwo w zakresie żądania ustalenia nieistnienia uchwał; stwierdził nieważność uchwały Zarządu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W. nr(...) z dnia 30 lipca 2007 r.; stwierdził nieważność uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 30 lipca 2007 r. w sprawie przydziału pomieszczenia (...), na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, na rzecz M. F. (1) oraz w sprawie przydziału lokalu nr (...), na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, na rzecz L. Ć. oraz orzekł o kosztach procesu.

Wskazał, że J. W. i J. B. wnieśli o ustalenie nieistnienia dwóch uchwał (jednej rady nadzorczej i jednej zarządu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...)) z dnia 30 lipca 2007 r. Uchwała rady nadzorczej dotyczyła przydziału spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...): (...) dla prezesa zarządu Spółdzielni M. F. (1) i lokalu nr (...) dla członka zarządu Spółdzielni (...), natomiast uchwała Zarządu Spółdzielni - przydziału spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...):(...) dla M. O. (wnuczki członka Rady Nadzorczej) i (...) dla W. K.. Powodowie odwoływali się do faktu, że są członkami pozwanej Spółdzielni i przysługują im spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w tym budynku. Podnosili, iż zaskarżonymi uchwałami zarząd pozwanej Spółdzielni arbitralnie ustalił krąg osób uprawnionych o ubieganie się o przydział lokali oraz drastycznie zaniżył wysokość wymaganego wkładu budowlanego. Twierdzili, że istotnemu uszczupleniu uległ majątek Spółdzielni i jej członków, gdyż pozwana utraciła prawo do szeregu lokali i pomieszczeń nie uzyskując w zamian żadnych wkładów budowlanych, które w całości zasiliłyby fundusz remontowy Spółdzielni, przez co powodowie ponoszą wyższe opłaty na ten fundusz. Powodowie zwracali także uwagę, że przydziały zostały dokonane na rzecz członków zarządu oraz wnuczki przewodniczącej rady nadzorczej, organy spółdzielni wielokrotnie odmawiały udostępnienia treści tych uchwał, naruszając w ten sposób przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Podnosili także naruszenie art. 18 § 1 prawa spółdzielczego oraz brak podstawowych dokumentów niezbędnych do powstania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w świetle art. 17<sup>(1)</sup> ust. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w szczególności wobec braku umów. Nie było także zobowiązania członków do wniesienia wkładu budowlanego. Dodatkowo podnieśli, iż jeden z lokali został przyznany M. O., która nie była członkiem Spółdzielni. Wskazali, że zostali pominięci w ewentualnym pierwokupie dla członków. Zaznaczyli, że protokoły Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą stanowić podstawy do ustanowienia spółdzielczych własnościowych praw do lokali, bowiem są one obarczone istotnymi wadami prawnymi, gdyż zlekceważono podział kompetencji pomiędzy zarządem i radą nadzorczą, a przyjęta forma uchwał nie zawiera elementów niezbędnych do uznania ich za ważne w obrocie prawnym. Dodatkowo wskazali, że w przypadku przedmiotowych lokali przyjęto cenę metra kwadratowego nieadekwatną do rzeczywistej wartości.

Sąd Okręgowy ustalił, że J. W. i J. B. są członkami Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W. i przysługują im spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w tej Spółdzielni. Statut pozwanej Spółdzielni, obowiązujący na dzień 30 lipca 2007 r. stanowił, iż dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swych członków Spółdzielnia w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność może ustanowić spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i garażu (§ 20 ust. 1 statutu). Statut nie przewidywał możliwości ustanawiania spółdzielczych praw do innych niż lokale mieszkalne i garaże pomieszczeń. Stosownie do treści § 21 ust. 1 prawo takie powstawało z chwilą zawarcia, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, umowy między członkiem a Spółdzielnią. W umowie Spółdzielnia zobowiązywała się oddać członkowi lokal do użytkowania, a członek zobowiązywał się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać stosowne opłaty (§ 21 ust. 3). Odnośnie zasad działania i organizacji organów spółdzielni statut w § 64 ust. 7 stanowił, iż podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu należy do kompetencji Rady Nadzorczej. Przewidywał również, że w posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie zarządu.

W dniu 12 lipca 2007 r. Rada Nadzorcza pozwanej Spółdzielni, przy udziale prezesa Spółdzielni M. F. (1) i członka Zarządu M. P., postanowiła, iż niezamieszkałe pomieszczenia nr (...), lokal(...) usytuowane na II piętrze budynku przy ul. (...), a także lokal nr (...) na VI piętrze, zostaną zaoferowane do sprzedaży, po uprzednim sporządzeniu ich wyceny przez biegłego rzeczoznawcę. Rada Nadzorcza wspólnie z zarządem ustaliła, iż preferowani mają być ci członkowie Spółdzielni, którzy zamieszkują w budynku przy ul. (...). Oferty sprzedaży miały być przygotowywane w oparciu o opinię techniczną i wycenę biegłego oraz umieszczone na tablicy ogłoszeń na okres dziesięciu dni.

Wartość pomieszczeń nr(...) oraz (...) została oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego E. S.. W sporządzonych operatach szacunkowych wskazano, iż przedmiotem wyceny są ograniczone prawa rzeczowe – spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. W opinii dotyczącej lokalu (...) rzeczoznawca wskazała, iż lokal nie spełnia warunków określonych w ustawie o własności lokali, gdyż nie może służyć w pełni zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, a tym samym nie jest również lokalem w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W związku z powyższym,

biorąc pod uwagę niesamodzielność przedmiotowego lokalu, może on jedynie zostać przyłączony do lokalu (...). Wyceniła go na kwotę 78 760 zł. Podobnie zastrzeżenia rzeczoznawca zgłosiła co do wycenianej części lokalu nr (...), którego wartość ustaliła na kwotę 76 580 zł. Lokale(...) rzeczoznawca wyceniła łącznie na kwotę 204 000 zł. Wskazała, że zwolniły się one, po opuszczeniu ich przez dotychczasowych lokatorów. Stwierdziła, że nie spełniają one warunków określonych w ustawie o własności lokali, a zatem nie są również lokalem w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jednak ich łączna powierzchnia daje możliwość wydzielenia w nich aneksu kuchennego oraz pomieszczenia na łazienkę i doprowadzenia przyłączy instalacji wodnokanalizacyjnej i gazowej.

W operacie dotyczącym lokalu nr (...) rzeczoznawca wskazała, że spełnia on warunki określone w ustawie o własności lokali, chociaż wymaga wygradzenia łazienki z wc i ustaliła jego wartość na kwotę 39 800 zł.

W dniu 24 lipca 2007 r. zarząd Spółdzielni dokonał omówienia ofert dotyczących zbycia pomieszczeń nr (...) znajdujących się w zasobach budynku przy ul. (...), a także zaakceptował sporządzoną przez biegłego wycenę tych pomieszczeń.

W dniu 30 lipca 2007 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni wspólnie z Zarządem dokonała omówienia spraw dotyczących sprzedaży wolnych pomieszczeń stosownie do ogłoszenia z dnia 17 lipca 2007 r. W trakcie obrad stwierdzono, iż oferty złożyły 4 osoby - M. F. (1) – co do lokalu (...), L. Ć. – co do lokalu nr (...), W. K. – co do lokalu nr (...) i M. O. – co do lokalu(...). Zarząd przedstawił Radzie Nadzorczej złożone oferty celem podjęcia decyzji w tej sprawie. Następnie Zarząd z Radą Nadzorczą” przychylił się do sprzedaży wolnych pomieszczeń zgodnie z wyceną dokonaną przez rzeczoznawcę. Po akceptacji przedstawionej wyceny rzeczoznawcy Zarząd dokonał rozliczeń, które przekazał osobom zainteresowanym celem uiszczenia wkładu budowlanego.

W tym samym dniu Zarząd pozwanej Spółdzielni podjął uchwałę nr(...) wyrażającą zgodę na powiększenie powierzchni na zasadzie własnościowego prawa do lokalu dla członka Spółdzielni (...) o powierzchnię 27,60 m<sup>(2)</sup> oraz ustanowienie własnościowego prawa do lokalu (...) – dwuizbowego, o powierzchni 59,19 m<sup>(2)</sup> na rzecz M. O.. W uchwale nie wskazano wysokości należnego wkładu budowlanego. W tej samej dacie Rada Nadzorcza Spółdzielni podjęła uchwałę(...), w której wyraziła zgodę na nabycie przez M. F. (1) pomieszczenia nr (...) o powierzchni 22 m<sup>(2)</sup>, przylegającego do zajmowanego przez nią lokalu o (...) i dokonała przydziału tego pomieszczenia na rzecz ww. na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz zobowiązała do wpłacenia na rzecz Spółdzielni wkładu budowlanego. Na takich samych zasadach wyraziła zgodę na nabycie przez L. Ć. i dokonała na jego rzecz przydziału pomieszczenia(...) o powierzchni 13,75 m<sup>(2)</sup>. W uchwale nie wskazano wysokości należnego wkładu budowlanego.

W dalszym toku posiedzenia (...), już w obecności członków Zarządu M. F. (1) i L. Ć., uwzględniła wnioski ww. o rozłożenie na raty należności z tytułu wkładu budowlanego za „powiększone powierzchnie ich lokali” odraczając terminy płatności wkładów, a także zaakceptowała informacje zarządu o „powiększeniu powierzchni na zasadzie własnościowego prawa do lokalu dla członka Spółdzielni (...) o powierzchnię 27,60 m<sup>2</sup>” oraz ustanowienie własnościowego prawa do dwuizbowego lokalu nr (...) na rzecz M. O..

Decyzjami o przydziale z dnia 30 lipca 2007 r. Zarząd (...) (...) w W. przydzielił: M. O. pomieszczenie (...) o łącznej powierzchni 59,19 m<sup>(2)</sup> oraz W. i K. K. (1) pomieszczenia przylegające do lokalu nr (...) o łącznej powierzchni 25,98 m<sup>(2)</sup>, natomiast Rada Nadzorcza Spółdzielni przydzieliła L. Ć. pomieszczenie (...) o powierzchni 13,75 m<sup>(2)</sup>, a M. F. (1) pomieszczenie (...) o powierzchni 25,60 m<sup>(2)</sup> – położone w budynku przy ul. (...) na zasadach spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych. Z osobami, na rzecz których wydano decyzje o przydziale, nie zawarto pisemnych umów sprzedaży przedmiotowych lokali.

Sąd pierwszej instancji ustalił także, że J. L., J. B., J. W. i P. Z. napotykali trudności ze strony organów Spółdzielni, kiedy chcieli uzyskać wgląd do kwestionowanych uchwał oraz innych dokumentów i uzyskać informacje odnośnie tego komu i za jaką kwotę prawa do przedmiotowych pomieszczeń zostały sprzedane.

Wyrokiem nakazowym z dnia 13 maja 2011 r., sygn. akt XI W 8897/10, Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie uznał M. F. (2) za winną tego, iż do dnia 8 lipca 2010 r., będąc Prezesem Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z siedzibą przy ul. (...) (...) w W., nie udostępniła członkowi ww. Spółdzielni – J. B. odpisów i kopii protokołów posiedzeń oraz uchwał Rady Nadzorczej i Zarządu tej spółdzielni mieszkaniowej, tj. wykroczenia z art. 27<sup>3</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Na potrzeby toczących się postępowań sądowych sporządzone zostało ogłoszenie o możliwości nabycia pomieszczeń (...) o powierzchni 36,59 + 22,60 m<sup>(2)</sup>, pomieszczenia (...) o powierzchni 13,75 m<sup>(2)</sup>, pomieszczenia (...) o powierzchni 20,51 m<sup>(2)</sup> i pomieszczenia (...) o powierzchni 22 m<sup>(2)</sup>, położonych w budynku przy ul. (...) w W. datowane na 17 lipca 2007 r. W jego treści wskazano, że oferty dotyczące zakupu miały być składane do 31 lipca 2007 r. Nie wskazano jaki tytuł do tych pomieszczeń mają uzyskać nabywcy ani za jaką cenę.

W sprawie przekroczenia uprawnień przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) oraz oszustwa przy sprzedaży niepełnowartościowego lokalu na szkodę J. B., toczyły się postępowania karne w Prokuraturze w sprawach: o sygn. 3 Ds. 161/08/RB, które zostało umorzone wobec braku znamion czynu zabronionego w dniu 29 grudnia 2008 r., o sygn. 3 Ds. 67/09/RB, które zostało umorzone w dniu 26 czerwca 2009 r., a także postępowanie na podstawie subsydiarnego aktu oskarżenia złożonego przez J. B., sygn. akt VIII K 61/10 – umorzone postanowieniem z dnia 13 września 2010 r.

J. B. i J. W. pozostają w poważnym konflikcie ze Spółdzielnią.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w zakresie w jakim powodowie domagali się stwierdzenia nieważności zaskarżonych uchwał, natomiast za nieuzasadnione uznał roszczenie w zakresie ustalenia ich nieistnienia.

Odnosząc się do kwestii istnienia interesu prawnego (art. 189 k.p.c.) Sąd stwierdził, że zgodnie z art. 1 ustawy o spółdzielniach i ich związkach spółdzielnia jest samorządnym zrzeszeniem członków. Oznacza to z jednej strony, że spółdzielnia działa w interesie członków, z drugiej - że działa ona przez swe organy, ale pod kontrolą członkowską. Nie ma więc miejsca na przeciwstawianie sfery interesów członków i spółdzielni. W każdym wypadku zatem członkowie są bezpośrednio zainteresowani w jaki sposób i za jaką kwotę zostaje rozdysponowany majątek Spółdzielni, a sprzedaż majątku Spółdzielni po zaniżonej cenie stanowi naruszenie ich interesów. Członkowie Spółdzielni mają też prawo oczekiwać, że w przypadku dokonywania sprzedaży lokali, czy też pomieszczeń w danym budynku, oni pierwsi uzyskają informacje o tych planach i uzyskają możliwość poprawienia swoich warunków mieszkaniowych.

Dodatkowo wskazał, że wystąpienie z powództwem o uchylenie uchwały organu spółdzielni jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy znajduje podstawę w konkretnym przepisie ustawy. Członek może żądać uchylenia uchwały walnego zgromadzenia (art. 42 § 3 i n. pr. spółdz.); może także żądać stwierdzenia nieważności albo nieistnienia takiej uchwały (art. 42 § 2 i 9 pr. spółdz.), a wyjątkowo również uchwały rady nadzorczej (art. 24 § 6 pkt 2 i art. 198 § 2 pr. spółdz.) albo zarządu (art. 43 ust. 5 u.s.m.). Członek Spółdzielni może również zaskarżyć uchwały organów Spółdzielni jeżeli taką możliwość przewiduje statut (art. 32 pr. spółdz.). W innych wypadkach członek spółdzielni może pośrednio, a niekiedy także bezpośrednio kwestionować uchwałę zarządu (rady nadzorczej) spółdzielni na ogólnych zasadach prawa cywilnego, w tym może żądać ustalenia nieważności (art. 58 k.c. i art. 189 k.p.c.) albo nieistnienia (art. 189 k.p.c.) uchwały zarządu albo rady nadzorczej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2010 r., V CSK 260/09).

W ocenie Sądu w przedmiotowej sprawie powodowie wykazali istnienie interesu prawnego w żądaniu stwierdzenia nieistnienia lub nieważności zaskarżonych uchwał.

Sąd uznał zarazem za nieuzasadnione żądanie ustalenia nieistnienia zaskarżonych uchwał. Takie ustalenia można się domagać wyłącznie w przypadku istnienia tak rażących uchybień w procesie jej podjęcia, że nieprawidłowości w zwołaniu lub procedowaniu określonych organów wykluczają możliwość stwierdzenia, że wyraziły one wolę jako ten właśnie uprawniony organ. W przedmiotowej sprawie w ocenie Sądu Okręgowego powodowie nie wykazali, żeby

uchybień przy podejmowaniu zaskarżonych uchwał były tak daleko idące. W szczególności nie wykazali, że Rada Nadzorcza i Zarząd podjęły wszystkie zaskarżone uchwały wspólnie, co istotnie mogłoby prowadzić do ustalenia ich nieistnienia.

Odnosząc się do kwestii ważności zaskarżonych uchwał Sąd wskazał unormowania prawne prawa spółdzielczego oraz art. 17<sup>1</sup> ust. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym do dnia 30 lipca 2007 r. Zauważył, że w przedmiotowej sprawie bezsporne między stronami było, że z żadną osobą, na rzecz których miały zostać ustanowione spółdzielcze własnościowe prawa do lokali objętych zaskarżonymi uchwałami umowa taka nie została zawarta. Nadto, umowa taka powinna zostać zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności. W konsekwencji tego uznać, że do żadnego z przedmiotowych pomieszczeń nigdy nie powstało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Zaskarżone uchwały przewidują bowiem powstanie spółdzielczych praw do lokali w drodze przydziałów, tj. w sposób, w jaki prawa powstać nie mogły, to naruszają w sposób istotny art. 17<sup>1</sup> ust. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz obowiązujące w dacie podjęcia uchwał przepisy statutu.

Ponadto spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego mogło zostać ustanowione wyłącznie na rzecz członka Spółdzielni, a w niniejszej sprawie bezsporne było, że M. O., nie była w dacie podejmowania zaskarżonej uchwały, członkiem Spółdzielni. Nabyła członkostwo dopiero w dniu 7 września 2007 r. Jest to kolejna przesłanka uznania uchwały za sprzeczną z prawem i statutem Spółdzielni.

W treści uchwały Zarządu w odniesieniu do W. K. nie mówiono wprost o przydziale, jednak Sąd uznał na podstawie całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, a w szczególności wydanego na podstawie tej uchwały decyzji o przydziale lokalu, że w istocie przedmiotem i celem wydanej uchwały był przydział tego pomieszczenia na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (v. zeznania świadka L. B., który zeznał, że sens uchwał był taki, że wymienione osoby nabędą prawa spółdzielcze do opisanych pomieszczeń).

Wątpliwości Sądu wzbudziła także kompetencja Zarządu i Rady Nadzorczej do podejmowania tego typu uchwał, gdyż konsekwencją braku możliwości powstawania spółdzielczych własnościowych praw do lokali w drodze przydziału (w obowiązującym w tym dniu stanie prawnym) był, zdaniem Sądu, brak kompetencji tych organów do podjęcia uchwały w tym przedmiocie.

Wreszcie zastrzeżenia Sądu wzbudził również fakt, że w żadnej z zaskarżonych uchwał nie została wskazana kwota wkładu, czy też cena za jaką zostaną ustanowione spółdzielcze własnościowe prawa do tych pomieszczeń. Za nieprawidłowe uznał Sąd, że członkowie Zarządu sami sobie określili wysokość wkładu za obejmowane pomieszczenia. Okoliczność, że Rada Nadzorcza się tym nie zajmowała wynika z treści uchwał i potwierdził to świadek L. B., a zgodnie zaś z art. 46 § 1 pkt 8 prawa spółdzielczego podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach, wyłączne kompetencje posiada Rada Nadzorcza.

Dodatkowo Sąd pierwszej instancji podniósł, że kwoty uzyskane w zamian za przedmiotowe lokale były rażąco niskie (w przypadku lokalu M. O. 3 446,50 zł/m<sup>2</sup>, a w przypadku lokalu nr (...) - 2 894,54 zł/m<sup>2</sup>) w sytuacji, gdy przedmiotowy budynek jest położony w bardzo atrakcyjnej lokalizacji. Nie zostało także wykazane przez pozwaną, że sprzedaż tych praw była dla Spółdzielni korzystna, gdyż generowały one dla Spółdzielni straty. Akcie twierdzenie Spółdzielni było gołosłowne.

W ocenie Sądu tekst o ogłoszenia o sprzedaży powstał później, na potrzeby toczących się postępowań cywilnych i karnych, a zamiar zbycia pustostanów nigdy nie był przekazany do wiadomości mieszkańcom. Wniosek taki potwierdza fakt, że w tak atrakcyjnym budynku i za tak atrakcyjną cenę, żaden z członków Spółdzielni, w zasadzie poza osobami związanymi z Radą Nadzorczą i Zarządem, nie złożył ofert nabycia któregoś z oferowanych pomieszczeń, czy to w celu przyłączenia do lokalu, czy w celu wykorzystania na schowek. Sąd uznał w tym zakresie za niewiarygodne m.in. zeznania świadka A. B.. Spółdzielnia nie złożyła dokumentów potwierdzających, że złożyła ona kiedykolwiek ofertę nabycia tych pustostanów, a w ocenie Sądu, dokument taki nie mógł zostać zniszczony, nawet po wycofaniu

oferty. Ponadto wskazał, że z operatami szacunkowymi dotyczącymi wyceny tych pomieszczeń zarząd zapoznał się dopiero 24 lipca 2007 r. Skłoniło to Sąd do uznania, że przed tym dniem nie były one dostępne dla członków. A gdyby nawet uznać, że ogłoszenie było wywieszone, to nie zawierało informacji o bardzo atrakcyjnej cenie, za którą można nabyć te pomieszczenia.

Wątpliwości Sądu wzbudziła kwestia, kiedy powstały oferty złożone przez osoby, które ostatecznie miały nabyć przedmiotowe pomieszczenia.

Odnosząc się zaś do twierdzeń powodów, że lokale, do których uzyskały przydziały poszczególne osoby nie stanowiły samodzielnych lokali, Sąd Okręgowy przywołał treść art. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 lipca 2007 r. oraz art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali i przyznał im rację, że dwa z przydzielonych pomieszczeń nie mogły stanowić samodzielnych lokali i mogły jedynie zostać przyłączone do lokali sąsiednich i podkreślił to rzeczoznawca majątkowy, który dokonywał wyceny tych pomieszczeń. Nie mogły zatem do tych pomieszczeń zostać ustanowione spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, a wyjątek dotyczył pomieszczeń (...) i ewentualnie (...), jeśli zostały przebudowane. Nie stanowiły one samodzielnych lokali mieszkalnych w rozumieniu ustawy o własności lokali, a w konsekwencji również w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ponadto statut pozwanej Spółdzielni nie przewidywał możliwości ustanawiania spółdzielczych praw do innych niż lokale mieszkalne i garaże, pomieszczeń.

Odnosząc się do możliwości przyłączania takich pomieszczeń do istniejących spółdzielczych praw do lokali Sąd stwierdził, że przedmiotowe - zaskarżone uchwały – nie obejmują tych kwestii, a dotyczą jedynie przydziałów. Jednak gdyby nawet tak uznać, że uchwały zmierzały do przyłączenia tych pomieszczeń do istniejących spółdzielczych własnościowych praw do lokali M. F. (1) i Państwa K. i ich powiększenie), to w ocenie Sądu nie doszło również do skutecznego powiększenia istniejących lokali przez przyłączenie tych pomieszczeń. W wypadku zmiany przeznaczenia części budynku służących i oddanych do wspólnego użytku członków (jak klatki schodowe, strychy, pomieszczenia na dźwigi itp.) i zezwolenia członkowi na rozbudowę jego mieszkania kosztem takiego pomieszczenia, członek powinien zapłacić odpowiednie wynagrodzenie w wysokości ustalonej umową. O wysokości wynagrodzenia powinna decydować umowa stron uwzględniająca rynkową wartość uzyskanego lokalu (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu). Strony powinny zatem zawrzeć umowę na adaptację danego pomieszczenia, następnie powinna zostać ponownie ustalona łączna powierzchnia całego lokalu i powinna zostać zawarta umowa wskazująca tą nową powierzchnię i wysokość wkładu związanego ze spółdzielczym prawem do lokalu, które powstało w wyniku przyłączenia, a także zawierająca oświadczenie spółdzielni dotyczące ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do takiego lokalu. Skoro przepisy w dacie podejmowania zaskarżonych uchwał przewidywały, że spółdzielcze prawa do lokali mogą powstawać wyłącznie w drodze umowy, to również ich powiększenie mogło zostać w ocenie Sądu dokonane wyłącznie w tym trybie. Zawarcie umowy powinno być poprzedzone zgodą Spółdzielni na adaptację części powierzchni.

Nawet gdyby uznać (co nie zostało wykazane), że prawa do lokali M. F. (1) i Państwa K. powstały pod rządami starych przepisów, na podstawie przydziałów, nie ma to w ocenie Sądu znaczenia dla uznania, że ich poszerzenie nie mogło zostać dokonane w formie przydziału, gdyż przepisy obowiązujące, w dacie podejmowania zaskarżonych uchwał, przydziałów nie przewidywały.

Gdyby zaś uznać, że w przedmiotowej sprawie nie było konieczne zawarcie z tymi członkami umowy dotyczącej powiększenia ich lokali i wystarczające było skorygowanie pierwotnych przydziałów to, zdaniem Sądu pierwszej instancji, taka decyzja nie została w sprawie podjęta. Z treści przydziałów w żaden sposób nie wynika, że miały na celu powiększenie istniejących lokali, do których członkom przysługują spółdzielcze prawa do lokali. W ogóle nie odwołują się one do poprzednich przedziałów.

Zdaniem Sądu spółdzielcze własnościowe prawa do lokali nigdy nie powstały i to bez względu na funkcjonowanie tych uchwał w obrocie prawnym. jednak ich pozostawienie w obrocie prawnym może wprowadzać w błąd i tworzyć wrażenie, że prawa te istnieją. Z tego względu właściwym było usunięcie ich z obrotu prawnego poprzez stwierdzenie ich nieważności (art. 58 k.c.).

W tej sytuacji bezprzedmiotowe było dopuszczanie dowodu z opinii grafologa na okoliczności wskazane przez powodów, a także dalsze ustalanie, czy istotnie i w jakim stopniu wartość tych praw do lokali została zaniżona. Skoro bowiem prawa te nie powstały, nie jest konieczne szukanie dalszych argumentów przemawiających za tym, że postępowanie organów Spółdzielni było nieprawidłowe i naruszało interesy członków.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Z tym rozstrzygnięciem w zakresie punktu drugiego, trzeciego i czwartego nie zgodziła się strona pozwana, która wniosła apelację.

Zarzuciła Sądowi Okręgowemu:

- naruszenie prawa materialnego – art. 1 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 18 § 1 pkt 5 prawa spółdzielczego,
- naruszenie prawa procesowego – art. 233 § 2 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. i art. 234 k.p.c. oraz
- nierozważenie wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych.

Wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Zarzuty naruszenia prawa procesowego nie mogły odnieść zamierzonego skutku, albowiem nie wykazały, aby Sąd Okręgowy naruszył zasadę swobodnej oceny dowodów. Taki zarzut musi być rzeczowy i wykazywać logiczne lub empiryczne, oparte także na zasadach doświadczenia życiowego, niekonsekwencje Sądu pierwszej instancji w czynionych ustaleniach. Takich apelacja nie wykazała podnosząc jedynie argument, że Sąd nie dał wiary jej (jej członkom zarządu) lub jej świadkom. Było to niedostateczne i miało postać polemiki z ustaleniami Sądu Okręgowego, który po myśli art. 328 § 2 k.p.c. wyjaśnił, którym dowodom dał wiarę, na których się oparł, a którym odmówił wiarygodności lub uznał za nieprzydatne.

Odnosząc się natomiast do zarzutów naruszenia prawa materialnego w postaci wysłowionej, uznać należało je za oczywiście nieusprawiedliwione, a biorąc pod uwagę, że naruszenie prawa materialnego Sąd drugiej instancji bierze pod uwagę z urzędu w granicach zaskarżenia (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55), spośród wchodzących w grę przepisów, które omówił Sąd Okręgowy, a które legły u podstaw stwierdzonej nieważności uchwał, nie można stwierdzić, aby doszło do ich naruszenia.

Powództwo w niniejszej sprawie zostało sformułowane jako żądanie ewentualne: ustalenia nieistnienia uchwał albo stwierdzenie ich nieważności. Kolejne żądanie aktualizuje się, gdy odpadnie podstawa ustalenia nieistnienia uchwały (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 11 czerwca 2008 r., V CSK 33/08, OSNCZD 2009, Nr 2, poz. 51).

Wbrew odmiennemu stanowisku strony apelującej, każdy członek spółdzielni ma interes prawny w żądaniu ustalenia nieistnienia uchwały walnego zgromadzenia (także uchwały rady nadzorczej i zarządu) i nie musi wykazywać jakichkolwiek szczegółowych podstaw takiego żądania poza faktem swego członkostwa w danej spółdzielni. Źródłem interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. jest stosunek członkostwa w spółdzielni. Jeżeli członek spółdzielni ma prawo zaskarżyć uchwałę, wytaczając powództwo o jej uchylenie (art. 42 § 3 i 4 Prawa spółdzielczego), to oczywisty staje się jego interes prawny we wniesieniu powództwa ustalającego (art. 189 k.p.c.), mającego taki sam cel unicestwienia uchwały sprzecznej z prawem. Kwestia ta nie budzi wątpliwości w judykaturze (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2013 r., I CSK 382/12, Biul.SN 2013/6/10).

Odmienny pogląd pozostawałby w oczywistej sprzeczności z zasadą równości praw i obowiązków wynikających ze stosunku członkostwa w spółdzielni (art. 18 § 1 pr. spółdz.).

Trafnie przy tym zauważył Sąd pierwszej instancji, że w przypadku uchwał innych organów niż walne zgromadzenie, gdy przepis szczególny nie zawiera odesłania do art. 42 prawa spółdzielczego, stwierdzenie nieważności czynności (uchwał) tych innych organów spółdzielni – zarządu, rady nadzorczej, następuje w trybie art. 189 k.p.c. W przypadku zaś, gdy przepis szczególny nie zawiera odesłania do art. 42 prawa spółdzielczego, stwierdzenie nieważności czynności (uchwał) innych organów spółdzielni – zarządu, rady nadzorczej, następuje w trybie art. 189 k.p.c. w zw. art. 58 k.c. (por. wyrok SN z dnia 18 marca 2010 r., V CSK 260/09, LEX nr 589842, odpowiednio – uchwała SN z 18 września 2013 r., III CZP 13/13, Biul. SN 10/2013).

W niniejszej sprawie zgodzić należy się przede wszystkim z tą częścią oceny prawnej Sądu Okręgowego, że zaskarżone uchwały były nieważne z tej przyczyny, ich naruszały art. 17<sup>1</sup> ust. 1 i 3 i art. 17<sup>2</sup> ust. 1 u.s.m. w zw. z art. 2 u.s.m. i art. 2 ustawy o własności lokali, albowiem „przydziały” obejmowały pomieszczenia, które nie miały statusu samodzielnych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu. Nie było to w istocie sporne, a nadro wynikało z opinii biegłego sądowego: co do dwóch pomieszczeń mogły one uzyskać taki status, ale po przeróbkach, które powinny zostać dokonane przez zawarcie umowy o ustanowieniu tego typu praw (gdy było to dopuszczalne).

Nie budzi wątpliwości Sądu Apelacyjnego, że art. 17<sup>2</sup> ust. 1 u.s.m. definiuje spółdzielcze własnościowe prawo do **lokalu** jako ograniczone prawo rzeczowym i już w jego nazwie, podstawowym opisem przedmiotowym i treścią tego prawa jest **lokal**, którego definicja znajduje się w art. 2 ust. 1 u.s.m.

Lokalem w rozumieniu ustawy (u.s.m.) jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492) – dalej „u.w.l.”

Nie może budzić wątpliwości, że ta definicja ustawowa odnosi się do lokali, które mogą być przedmiotem zarówno „odrębnej własności lokalu” jak i „spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu”. Są to bowiem formy prawne przewidziane w tej ustawie (u.s.m.), korzystania z lokali – art. 1 u.s.m.

Odesłanie do definicji lokalu w art. 2 u.w.l. oznacza m.in., że przesłanki powstania tego prawa zostały zrównane – w zakresie cechy samodzielności - z przesłankami powstania odrębnej własności lokalu.

Już tego warunku, koniecznego z punktu widzenia powstania ograniczonych praw rzeczowych, objęte pomieszczenia nie spełniały, a zatem zaskarżone uchwały obciążone były wadliwością, ze skutkami z art. 58 k.c.; były nieważne, albowiem naruszały bezwzględnie obowiązujące przepisy. (Por. także odpowiednio, uchwałę SN z dnia 25 listopada 2011 r., III CZP 65/11, OSNC 2012/6/68).

Ten wzgląd był dostateczny (wystarczający) dla uzasadnienia treści wyroku Sądu Okręgowego w części objętej punktem 2 i 3.

Już tylko na marginesie więc zgodzić należało się z uwagą Sądu I instancji, że kolejnymi warunkami było: posiadanie statusu członka spółdzielni przez beneficjenta uchwały oraz zawarcie umowy w formie pisemnej przez spółdzielnię i członka. Ten pierwszy warunek nie był spełniony w jednym przypadku, szczegółowo opisanym przez Sąd Okręgowy, a ten drugi, we wszystkich przypadkach.

Co prawda nie zauważył Sąd pierwszej instancji, że umowa może przybrać także formę dwóch oświadczeń woli: spółdzielni i członka; z których ta druga może mieć także postać „przydziału” (który notabene został wyeliminowany de lege lata z dniem 24 kwietnia 2001 r., a powrócił w postaci umowy w okresie 15 stycznia 2003 r. – do 31 lipca 2007 r., z późniejszymi wyjątkami), jeżeli są spełnione przesłanki z art. 60 i art. 61 k.c. oraz art. 65 k.c. Jednakże, nawet zauważając na treści uchwał niektórych podpisy beneficjentów, brak danych, aby uznać, że złożenie ich nastąpiło do końca dnia 31 lipca 2007 r. i aby spełniało to wymóg formy pisemnej oświadczenia członka, skoro ustawodawca



mówi o „umowie”. Wydaje się, że w przypadku umowy pisemnej – jako koniecznego warunku powstania prawa, brak oświadczenia członka w formie pisemnej nie może być konwalidowany samym tylko podpisem na oświadczeniu spółdzielni o przydziale danego prawa. Taki w istocie pogląd wyraził Sąd Okręgowy i Sąd Apelacyjny go podziela.

Z tych względów, wobec braków prawnorzeczowych czynności zarządu i rady nadzorczej nakierowanych na powstanie praw do pomieszczeń nie spełniających cech samodzielnego lokalu oraz braków członkostwa (w jednym przypadku) oraz braku oświadczenia woli w formie pisemnej członków – beneficjentów tych czynności, zaskarżone uchwały jako naruszające bezwzględnie obowiązujące przepisy były nieważne, co trafnie stwierdził Sąd pierwszej instancji.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

O kosztach procesu Sad Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 i art. 108 § 1 w zw. z art. 391 k.p.c.