

**Sygn. akt VI ACa 188/19**

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 26 sierpnia 2019 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:**

Przewodniczący - Sędzia Jolanta Pyżlak

Sędziowie: Grażyna Kramarska

del. Grzegorz Tyliński (spr.)

Protokolant: prot. sąd. Bartłomiej Sarna

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 sierpnia 2019 r.

sprawy z powództwa M. K. (1) i J. M.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 17 grudnia 2018 r.

sygn. akt III C 982/17

I. oddala apelację;

II. zasądza od Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz powodów M. K. (1) i J. M. kwoty po 270 (dwieście siedemdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 188/19

## UZASADNIENIE

M. K. (1) i J. M. wnosili o uchylenie uchwały nr (...)Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej (...) w W. z dnia 3 czerwca 2017 roku w sprawie odstąpienia od realizacji inwestycji (...).

Pozwana Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...) w W. wносиła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2018 r. (sygn. akt III C 982/17) Sąd Okręgowy w Warszawie: 1. uchylił uchwałę nr (...)Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej (...) w W. z dnia 3 czerwca 2017 roku oraz 2. zasądził od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej (...) w W. solidarnie na rzecz powodów M. K. (1) i J. M., kwotę 594 złotych kosztów procesu. Rozstrzygnięcie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...) jest użytkownikiem wieczystym gruntu w zakresie działek szczegółowo opisanych w akcie notarialnym z dnia 12 lutego 2001 r. Powodowie, są członkami Spółdzielni (...) w W.. Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr (...) z dnia 10 czerwca 2010 roku, podjęto uchwałę w zakresie kierunków rozwoju

działalności gospodarczej Spółdzielni, polegającą na budowaniu budynków i sprzedaży pozostających w nich lokali i miejsc postojowych, zatwierdziło plan inwestycyjny i założenia organizacyjno-finansowe inwestycji mieszkaniowo-usługowej (...) zlokalizowanej przy ul. (...) róg (...). (...) w W.. Zgodnie z uchwałą, inwestycja miała zostać zrealizowana na gruncie o pow. 14 383 m<sup>(2)</sup> pozostającym w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni na działkach o nr ew. (...) z obrębu(...). W myśl § 4 uchwały Spółdzielnia zrealizuje inwestycję w celu sprzedaży wybudowanych w niej lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych na zasadach rynkowych (komercyjnych) . Wypracowany zysk z inwestycji miał zwiększyć fundusz remontowy Spółdzielni, zaś źródłem finansowania inwestycji miały być wpłaty nabywców lokali mieszkalnych. Przejściowe finansowanie fazy projektowej inwestycji miała ponieść Spółdzielnia.

W dniu 17 września 2010 roku, Spółdzielnia zawarła z J. E. prowadzącym działalność gospodarczą od firmą Przedsiębiorstwo Usług (...) J. E., umowę na wykonywanie obowiązków inwestora zastępczego związanych z przygotowaniem i realizacją inwestycji mieszkaniowo-usługowej (...). Na podstawie umowy nr (...) z dnia 10 lutego 2011 roku, zawartej pomiędzy Spółdzielnią a (...) sp. z o. o.,(...) zobowiązała się do wykonania kompletnej wielobranżowej Dokumentacji Projektowej zadania inwestycyjnego (...) za wynagrodzeniem w wysokości 4 416 956 złotych plus należny podatek VAT. Aneks nr (...) z dnia 5 stycznia 2012 r. umowa ta została zmieniona w tym w zakresie m. in. należnego wynagrodzenia wykonawcy do kwoty 2 103 105 zł plus należny podatek VAT. Uchwałą nr (...) Walnego Zgromadzenia z dnia 25 października 2014 roku w sprawie zmiany uchwały nr (...), zmieniono sposób realizacji inwestycji. Zgodnie ze zmienionym § 4 Spółdzielnia miała zrealizować inwestycję na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jej członków poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali, z wyłączeniem lokali użytkowych pozostających własnością Spółdzielni i niewchodzących w skład części wspólnych budynku. Wkładem budowlanym miała być całość kosztów realizacji inwestycji wraz z kosztem odpowiedniego udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu przypadającego na dany lokal. Zgodnie z § 5 o pierwszeństwie w nabyciu lokali, w tym udziału w lokalu garażowym decydować miała kolejność zgłoszeń, przy czym pierwszeństwo przysługiwało osobom będącym członkami Spółdzielni w dniu rozpoczęcia inwestycji. W przypadku zgłoszenia się członków w liczbie większej niż ilość lokali w inwestycji, rozstrzygać miało losowanie. Szczegółowe zasady i terminy zgłoszeń oraz losowania miał określać regulamin. W inwestycji (...) miało zostać wybudowanych ok. 2 084 m<sup>(2)</sup> powierzchni lokali użytkowych na własność Spółdzielni. W dniu 14 listopada 2014 roku, Spółdzielnia wystąpiła do Prezydenta (...) W. z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę inwestycji (...) i ostatecznie w dniu 2 grudnia 2015 r, Prezydent (...) W. wydał decyzję (...) zatwierdzającą projekt budowlany i wydał pozwolenie na budowę. Wskutek odwołania uczestników postępowania, decyzją z dnia 13 maja 2016 roku nr (...) Wojewoda (...) uchylił w całości decyzję i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Uchwałą nr (...) Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 19 stycznia 2015 r. w sprawie regulaminu ustalania kolejności nabycia lokali w inwestycji mieszkaniowo-usługowej (...), ustalono kolejność nabycia lokali w inwestycji wraz z zasadami losowania. Dalszą uchwałą nr (...) Rady Nadzorczej z dnia 20 kwietnia 2015 r. przyjęto regulamin określania kosztów inwestycji mieszkaniowych ich rozliczania oraz ustalania wartości początkowej lokali i innych pomieszczeń w Spółdzielni. W dniu 22 maja 2015 r. zakończono nabór członków Spółdzielni zainteresowanych inwestycją (...) wraz z informacją, iż z uwagi na duże zainteresowanie inwestycją zostanie przeprowadzone losowanie w celu ustalenia kolejności wyboru lokali. Termin publicznego losowania z udziałem notariusza ustalono na dzień 22 czerwca 2015 r. W dniu 7 sierpnia 2015 r. J. M. podpisał ze Spółdzielnią umowę przedwstępną o budowę lokali nr (...) w nowo planowanej inwestycji (...). Do końca 2015 r. kaucje wpłacone przez zainteresowanych (w tym powodów) nabyciem lokali w inwestycji (...) zostały przez Spółdzielnię zwrócone. W listopadzie 2016 r. Prezydent (...) W. wznowił postępowanie w przedmiocie pozwolenia na budowę i nałożył na inwestora (Spółdzielnię) obowiązek uzupełnienia dokumentacji w zakresie uzgodnienia projektu zieleni. W dniach 16 i 29 grudnia 2016 r. Zarząd Spółdzielni wycofał pełnomocnictwa dla projektanta (...). Pomimo pism ponagających Projektanta nie podjął dalszych prac związanych z uzupełnieniem dokumentacji. Decyzją nr (...) z dnia 16 maja 2017 r. Prezydent (...) W. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami (...) wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą komunikacyjną i wjazdami na działce nr (...) i działce (...). Przedmiotowa decyzja została zaskarżona przez Spółdzielnię.

Sąd Okręgowy ustalił również, iż w maju 2017 r. wśród mieszkańców Spółdzielni kolportowana była gazetka wydawana przez Spółdzielnię, w której opublikowane było zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia na dzień 3 czerwca 2017 r., a także kilka wyraźnie krytycznych artykułów odnoszących się do przygotowywanej inwestycji (...), w tym na pierwszej stronie artykuł (...), w którym w sposób niezgodny z prawdą opisano charakterystykę budowy prowadzonej w trybie spółdzielczym. Wraz z gazetką kolportowano erratę zawierającą ostateczny zmieniony projekt porządku obrad Walnego Zgromadzenia, na którego drugiej stronie było oświadczenie S. F. – członka Rady Nadzorczej, wyraźnie krytyczne wobec inwestycji (...). W maju 2017 roku wśród członków Spółdzielni była także kolportowana informacja Stowarzyszenia (...) a także ogłoszenie w sprawie artykułów opublikowanych w gazecie (...).

W dniu 3 czerwca 2017 r. na Walnym Zgromadzeniu na którym podjęto zaskarżoną uchwałę, organy Spółdzielni a także osoby kojarzone bezpośrednio ze Spółdzielnią, prowadziły jednostronną negatywną kampanię niejednokrotnie z użyciem nieprawdziwych argumentów, której celem było podjęcie uchwały o zaskarżonej treści. Przez bardzo długi czas trwała swoista przepychanka związana z ustaleniem porządku - usunięcia z porządku obrad punktu w zakresie „podjęcia uchwały w sprawie odstąpienia od realizacji inwestycji (...)”. W trakcie dyskusji M. P. wprost wskazywała, iż projekt uchwały nie tylko nie ma na celu pokrzywdzenie kogokolwiek, a na pewno nie 5,5 tys. członków Spółdzielni, bowiem prowadzona inwestycja 200 inwestorów prywatnych może spowodować kłopoty dla całej Spółdzielni. Tej nieprawdziwej informacji w żaden sposób nie sprostował ani nie wyjaśnił żaden z członków Zarządu czy też członków Rady Nadzorczej, a do członków Spółdzielni obecnych na Zgromadzeniu został wysłany czytelny komunikat, iż inwestycja (...) naraża ich bezpośrednio na wymierne straty finansowe, kosztem interesów 200 osób. W trakcie dalszej dyskusji E. S. – członek Rady Nadzorczej Spółdzielni, również te same informacje nie sprostowała a jednocześnie dodała, iż została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę, z odebraniem sąsiadom inwestycji prawa stron, która do decyzja (zgodna zresztą z wnioskiem samej Spółdzielni) nie została przez nią zaakceptowana. Opowiadała się jednocześnie za wprowadzeniem zmian do uchwały nr (...). Po przyjęciu porządku obrad, w pkt. 7 Prezes Zarządu – P. J. przedstawił w formie prezentacji informację z postępu prac związanych z realizacją inwestycji mieszkaniowo-usługowej (...), która to prezentacja stanowiła załącznik do protokołu. W przedłożonej prezentacji – stanowiącej 70 slajdów, podkreślane są szczególne zagrożenia związane z prowadzoną inwestycją i dla wywarcia większego efektu wyświetlane są na czerwono co stanowi podświadomy sygnał zagrożenia. Także cała prezentacja związana z uzyskiwaniem pozwolenia na budowę poczynszy od złożenia wniosku (14 listopada 2014 r.), koncentruje się na błędach związanych z dokumentacją przygotowaną przez (...) oraz błędnymi decyzjami związanymi z wydanym pozwoleniem na budowę. Kolejne slajdy przedstawiają działania Rady Nadzorczej po 2014 r. związane z przygotowaną inwestycją a także różnego rodzaju nieprawidłowości związane z przygotowywaną inwestycją, przy czym także w tym przypadku dla wywarcia większego efektu, część tekstu wyświetlana była czerwonym ostrzegawczą czcionką. Dalsza część prezentacji koncentrowała się na przedstawieniu nowych wymogów Prezydenta (...) W. w związku ze złożonym wnioskiem, a związanych z ochroną drzewostanu przewidzianego do zachowania. Przy czym także dla wywarcia ostrzegawczego efektu, część tekstu wyświetlana jest na czerwono i dodatkowo zobrazowana stosownymi wymownymi ikonografikami. Następnie w prezentacji przedstawiono informację związaną z wydaną przez Prezydenta (...) W. decyzją z dnia (...) z dnia 16 maja 2017 r. w sprawie zatwierdzenia projektu i wydania pozwolenia na budowę. Przedstawiono także analizę tejże decyzji która skutkowałą odwołaniem się Spółdzielni od korzystnej dla niej decyzji. W dalszym ciągu przedstawiono problemy związane z działką (...), wątpliwości z wyceną działki, a także przedstawiono dotychczasowe koszty przygotowania inwestycji na kwotę ok. 2 250 000 zł. Przedstawiono możliwość konsultacji inwestycji poprzez sprzedaż inwestycji innemu inwestorowi a także ewentualne kontynuowanie inwestycji przy udziale (...) sp. z o. o. W dalszym ciągu przedstawiona była ocena wiarygodności (...) sp. z o. o. i (...) sp. z o. o. jako ewentualnych inwestorów generalnych (4 slajdy) jako podmiotów związanych z inwestorem zastępczym z którym podpisana jest umowa – J. E.. Całość przedstawionej prezentacji w sprawie doczasowej realizacji inwestycji (...) jednostronnie koncentrowała się na przedstawieniu tylko i wyłącznie negatywnych aspektów prowadzonej inwestycji, związanych z jej nieprawidłowym przygotowaniem przez Spółdzielnię czy też pomioty przez nią wybrane (...). Na żadnym z prezentowanych na Zgromadzeniu slajdów nie przedstawiono, czemu służyć ma przygotowywana inwestycja (zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni), a także w sposób szczegółowy nie wyjaśniono w jaki sposób będzie realizowana inwestycja (w trybie spółdzielczym). Wprawdzie wzmianka o zmianie sposobu realizacji

inwestycji była tam zawarta, ogranicza się ona jedynie do dwóch zdań. Nie jest w niej zawarte wprost wskazanie, iż przy tego typu realizacji inwestycji interesy członków spółdzielni nie będących nabywcami budowanych lokali nie są zagrożone. Sama dyskusja nad podjęciem uchwały w sprawie odstąpienia od realizacji inwestycji (...), została zdominowana przez przeciwników dalszego prowadzenia inwestycji wraz z powielaniem zagrożeń dla członków spółdzielni płynących z dalszej realizacji inwestycji. W trakcie Walnego Zgromadzenia nie przedstawiono członkom Spółdzielni, jakie uchwały i których organów podlegają uchyleniu zgodnie z § 2 głosowanej uchwały.

W postępowaniu pierwszoinstancyjnym ustalono również, iż uchwałą nr (...) Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z dnia 3 czerwca 2017 roku w sprawie odstąpienia od realizacji inwestycji (...), stwierdzono, iż:

§ 1 Walne Zgromadzenie (...) (...) rezygnuje z budowy inwestycji mieszkaniowo - usługowej (...) w obecnie planowanym kształcie i zakresie.

§ 2 Walne Zgromadzenie uchyla w całości wszystkie podjęte dotychczas uchwały poprzednich Walnych Zgromadzeń w sprawie budowy inwestycji.

§ 3 uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało (...) członków, przeciwko (...), wstrzymało się (...).

W dniu 10 listopada 2017 roku. (...) Urząd Wojewódzki skierował do Spółdzielni zapytanie, czy Spółdzielnia podtrzymuje swój wniosek z dnia 14 listopada 2014 r. o udzielenie pozwolenia na budowę inwestycji (...). Jednocześnie pismem z dnia 24 listopada 2017 r. Wojewoda (...) zobowiązał uczestników do wykazania interesu prawnego do udziału w postępowaniu odwoławczym. Decyzją nr (...) z dnia 5 lutego 2018 r. Wojewoda (...) uchylił w całości decyzję Prezydenta (...) W. nr (...) 2017 z dnia 16 maja 2017 r. i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania organowi I instancji. W uzasadnieniu decyzji wskazano na konieczność prawidłowego ukształtowania kręgu osób zainteresowanych oddziaływaniem inwestycji na nadto wyjaśnienie zgodności projektowanej inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 24 stycznia 2017 r. do Sądu Okręgowego w W.XVI Wydział Gospodarczy, wpłynęła sprawa z powództwa (...) przeciwko Spółdzielni o zapłatę kwoty 158 548,84 złotych z odsetkami za opóźnienie z tytułu braku zapłaty wynagrodzenia za wykonane prace projektowe przy inwestycji (...). W dniu 31 stycznia 2017 r. Sąd Okręgowy wydał nakaz zapłaty w którym uwzględnił powództwo w całości, od którego to nakazu Spółdzielnia złożyła sprzeciw, zaskarżając go w całości. W toku prowadzonego postępowania, powód – (...) rozszerzył powództwo o kwotę 71 971,89 zł.

W latach 2010 - 2018 Spółdzielnia poniosła kwotę 2 243 545,58 zł tytułem wydatków związanych z przygotowaniem inwestycji (...), w tym kwotę 2 240 534 zł do 2017 r. W marcu 2018 r. Spółdzielnia wypowiedziała wszystkim nabywcom lokali w inwestycji (...) umowy przedwstępne z uzasadnieniem, iż „realizacja inwestycji według opracowanego projektu nie jest możliwa”. Pismem z dnia 28 września 2018 r. Spółdzielnia wycofała wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie pozwolenia na budowę inwestycji (...). Decyzją nr (...) roku z dnia 7 listopada 2018 r. postępowanie administracyjne zostało umorzone przez Prezydenta (...) W..

W tak ustalonych okolicznościach faktycznych Sąd Okręgowy uznał zgłoszone w niniejszym postępowaniu powództwo za zasadne w całości. Sąd zwrócił tu uwagę na treść art. 42 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1285 ze zm.), zgodnie z którym uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu, bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu. Zgodnie z § 6 tego artykułu powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia. Sąd I instancji na tym tle zauważył, iż powodowie zaskarżyli uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni nr (...) podjętą

w dniu 3 czerwca 2017 roku, zaś pozew o uchylenie uchwał został złożony w Sądzie w dniu 14 lipca 2017 roku, tym samym zachowali termin, o którym mowa w art. 42 § 6 ustawy.

W dalszej kolejności zważono, iż z obowiązującego na datę podjęcia uchwały Statutu Spółdzielni wynika, iż do podstawowych zadań Spółdzielni należało m. in. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni i ich rodzin. Zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 4 Statutu Spółdzielnia może zajmować się także budową i sprzedażą lokali w celach komercyjnych. Prowadząc inwestycję mieszkaniową dla członków spółdzielni nie osiąga żadnego zysku, gdyż buduje po kosztach. Angażując własne środki konieczne zwłaszcza na początku budowy, ponosząc ryzyko inwestycyjne (np. utrzymanie lokali, na które nie znajdują się nabywcy), nie zapewnia większości swych członków - z wyjątkiem tych, którzy nabędą mieszkania w nowej inwestycji - żadnych korzyści, w szczególności nie uzyska środków, które mogłyby wzbogacić fundusz remontowy, czy posłużyć do budowy garaży wielopoziomowych. W przypadku budownictwa komercyjnego, spółdzielnia może osiągać dochody, ale musi liczyć się z prawami rynku i zdecydować na ponoszenie całego szeregu ryzyk, jak developer, w tym ryzyka wybudowania mieszkań, po cenie za wysokiej na wymagania rynku, na które nie będzie nabywców i za których budowę i utrzymanie zapłacą wszyscy mieszkańcy. Przy takiej budowie członkowie Spółdzielni winni wiedzieć, iż na początku Spółdzielnia będzie musiała wyłożyć określoną kwotę ze swych środków, odebrać mieszkańcom teren wykorzystywany przez nich w inny sposób a dopiero po wykonaniu inwestycji okaże się czy przyniosła ona zysk.

Sposób realizacji inwestycji (...) ewoluował od projektu komercyjnego (uchwała nr (...)) do projektu spółdzielczego zgodnie ze zmienioną uchwałą nr (...) roku z dnia 25 października 2014 r. Od tego też czasu inwestycja była przygotowywana do zrealizowania w tym właśnie reżimie. Z uwagi na płynność zarzutów powodów i przedstawianie ich w zbeletryzowanej postaci, Sąd Okręgowy nie podzielił ich jednak w całości. Zarzuty powodów w zakresie naruszenia postanowień Statutu sprowadzały się do bliżej nieokreślonej negatywnej oceny działań Zarządu, które zdaniem powodów miały być skrajnie niekorzystne dla Spółdzielni, a co z tym idzie sprzeczne ze statutowymi obowiązkami, które Zarząd na siebie przyjął. Jeden z powodów jest radcą prawnym, zaś obaj byli reprezentowani przez fachowego pełnomocnika. Konstruuąc zatem zarzut sprzeczności uchwały z postanowieniami Statutu, winni byli wskazać jakie konkretnie uregulowania Statutu uchwała ta narusza, a także w jakim zakresie jest z nimi sprzeczna. Bez wskazania konkretnych naruszeń Statutu, w ocenie Sądu nie sposób stwierdzić, w jaki sposób podjęta uchwała nr (...) jest sprzeczna z postanowienia Statutu i w jaki sposób rezygnacja z inwestycji w obecnie planowanym kształcie i zakresie, narusza jakiegokolwiek przepisy Statutowe. Podobnie oceniono zarzut powodów w zakresie naruszenia dobrych obyczajów. Zarzut ten został uznany za blankietowy i nie został wypełniony żadną treścią, bowiem powodowie nie wykazali, jakie dobre obyczaje zostały naruszone w przypadku podjęcia skarżonej uchwały i w czym się to naruszenie przejawiało. Jedyne zarzuty jakie mogą zostać podzielone przez Sąd I instancji dotyczyły tego, iż podjęta uchwała godzi w sposób oczywisty w interesy Spółdzielni, a nadto ma na celu pokrzywdzenie części jej członków. Jak wynika z oświadczenia samej Spółdzielni, na przygotowanie inwestycji w okresie 2010 - 2018 Spółdzielnia wydatkowała z własnych środków kwotę 2 243 545,58 zł. Zgodnie z zeznaniami prezesa Zarządu P. J. – przygotowanie inwestycji było finansowane w całości z funduszu rezerwowego Spółdzielni bowiem kaucje pobrane od zainteresowanych nabywców zostały im zwrócone. Fundusz zasobowy tworzony jest z wpisowego oraz zysków z działalności spółdzielni. Z funduszu tego Spółdzielnia pokrywa straty oraz finansuje wszelkie inwestycje w mienie Spółdzielni. Prezes Spółdzielni wprost także przyznał, iż w przypadku rezygnacji z inwestycji wszelkie koszty poniesione przez Spółdzielnię na przygotowanie tejże inwestycje w kwocie ok. 2 250 tys. zł będą musiały być pokryte z funduszu zasobowego. W związku z czym zysk z działalności gospodarczej Spółdzielni musiałby być przekierowany na fundusz zasobowy, zamiast na fundusz remontowy, co będzie oznaczać, iż przez ten rok nie będą remontowane place zabaw, alejki. W ocenie Sądu I instancji przedmiotowe zeznania wprost wskazywały, iż uchwała nr (...) w sposób oczywisty godzi w interesy Spółdzielni a także ma na celu i faktycznie prowadzi do pokrzywdzenia wszystkich członków Spółdzielni, a nie tylko członków bezpośrednio zainteresowanych nabyciem lokali w inwestycji (...).

W tym zakresie Sąd Okręgowy wskazał, iż wskutek decyzji o odstąpieniu od realizacji inwestycji (...) i konieczności pokrycia straty w funduszu zasobowym związanej z kosztami poniesionymi na przygotowanie inwestycji, których nie poniosą nabywcy lokali tejże inwestycji, wszyscy członkowie Spółdzielni „odczują” oszczędnościową gospodarke

Spółdzielni związaną z ograniczeniem remontów i bieżącej infrastruktury co w sposób bezpośredni wpłynie na codzienny komfort życia. Zwrócono także uwagę, na niebagatelną kwotę ok. 2 250 000 zł kosztów poniesionych przez Spółdzielnię z funduszu zasobowego (a więc mienia wszystkich członków Spółdzielni) na przygotowanie inwestycji, od realizacji której odstąpiono. Poniesione koszty stanowią wprost stratę Spółdzielni a w zasadzie jej członków. Rezygnacja z prowadzenia inwestycji zgodnie z uchwałą nr (...) czyni odzyskanie tychże kosztów przez Spółdzielnię praktycznie niemożliwym. W ocenie Sądu nie jest to zgodne z interesem Spółdzielni, a także wprost krzywdzi wszystkich członków Spółdzielni, a nie tylko 200 członków zainteresowanych nabyciem lokali w inwestycji (...). Sąd I instancji miał także na uwadze całą kampanię propagandową mającą miejsce przed Walnym Zgromadzeniem prowadzoną przez zwolenników jak i przeciwników inwestycji, która pośrednio oddziaływała na członków Spółdzielni podejmujących decyzję na Walnym Zgromadzeniu w dniu 3 czerwca 2017 r. W kampanię aktywnie włączyły się organy Spółdzielni przede wszystkim Zarząd. W maju 2017 r. wśród mieszkańców Spółdzielni kolportowana była gazetka spółdzielcza wydawana przez Spółdzielnię – (...). W gazetce opublikowano również kilka wyraźnie krytycznych artykułów odnoszących się do przygotowywanej inwestycji (...), w tym na pierwszej stronie artykuł „(...)”, w którym w sposób niezgodny z prawdą opisano charakterystykę budowy prowadzonej w trybie spółdzielczym. Gazetkę tę wydaje Spółdzielnia, która publikuje w niej teksty mieszkańców bez ingerencji w nie. Jak wynika ze stopki redakcyjnej gazetka (...) wydawana jest przez (...) w nakładzie 7 tys. egzemplarzy. Zważywszy na podmiot odpowiedzialny za jej wydawanie, wśród członków Spółdzielni publikowane w nim artykuły muszą być utożsamiane ze stanowiskiem samej Spółdzielni i zapewne tak jest bo zapewne „przypadkowo” tuż przed Walnym Zgromadzeniem na którym zaplanowano podjęcie decyzji w sprawie inwestycji (...) akurat pojawiło się tyle krytycznych artykułów wobec tej inwestycji a jednocześnie nie znalazł się w niej żaden artykuł zwolenników tejże inwestycji. Zwrócono tu uwagę, iż zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt. 1 prawa prasowego - prasa oznacza publikacje periodyczne, które nie tworzą zamkniętej, jednorodnej całości, ukazujące się nie rzadziej niż raz do roku, opatrzone stałym tytułem albo nazwą, numerem bieżącym i datą, a w szczególności: dzienniki i czasopisma, serwisy agencyjne, stałe przekazy teleksowe, biuletyny, programy radiowe i telewizyjne oraz kroniki filmowe; prasą są także wszelkie istniejące i powstające w wyniku postępu technicznego środki masowego przekazywania, w tym także rozgłoszenie oraz tele- i radiowęzły zakładowe, upowszechniające publikacje periodyczne za pomocą druku, wizji, fonii lub innej techniki rozpowszechniania; prasa obejmuje również zespoły ludzi i poszczególne osoby zajmujące się działalnością dziennikarską. Zgodnie z art. 8 ust. 1 prawa prasowego wydawcą może być osoba prawna, fizyczna lub inna jednostka organizacyjna, choćby nie posiadała osobowości prawnej; w szczególności wydawcą może być organ państwowy, przedsiębiorstwo państwowe, organizacja polityczna, związek zawodowy, organizacja spółdzielcza, samorządowa i inna organizacja społeczna oraz kościół i inny związek wyznaniowy. Tym samym gazetka (...) wydawana przez (...) jest publikacją prasową wydawaną cyklicznie, której wydawcą się sama Spółdzielnia. Jak wynika ze stopki redakcyjnej jest to „Gazeta spółdzielców (...)”, poruszająca tematy dotyczące Spółdzielni albo żywotnie odnoszące się do jej mieszkańców. Jednocześnie zważywszy na podmiot wydawcy, który zgodnie z prawem prasowym odpowiada obok autora publikacji za publikowaną treść, traktowana jest powszechnie jako oficjalne stanowisko Spółdzielni w szczególności wśród starszych członków Spółdzielni, którzy nie mają często dostępu do nowoczesnych kanałów informacyjnych (Internet, fora informacyjne, portale społecznościowe) i dla których taka forma przekazu jest często jedyną (oprócz radia i telewizji) i najbardziej wiarygodną. W takiej sytuacji publikacje w gazetce wydawanej przez Spółdzielnię, traktowane są jako stanowisko samej Spółdzielni a zważywszy na fakt, iż były to wyłącznie publikacje krytyczne wobec przygotowywanej inwestycji, mogły w sposób oczywisty wpłynąć na stanowisko członków Spółdzielni głosujących na Walnym Zgromadzeniu. Jednocześnie to sama Spółdzielnia jest odpowiedzialna za opublikowanie treści, które nie są do końca zgodne z prawdą i wprowadzają spółdzielców w błąd, a jednocześnie nie zamieszcza żadnego sprostowania tychże nieprawdziwych informacji, co nie wydaje się działaniem lojalnym i uczciwym wobec wszystkich spółdzielców, a także zasadą równego traktowania wszystkich członków Spółdzielni. W takiej sytuacji to sama Spółdzielnia w sposób oczywisty poprzez swoją gazetkę kolportowana po wszystkich budynkach Spółdzielni, starała się ukształtować stanowiska członków Spółdzielni w zakresie inwestycji (...); wraz z gazetką kolportowana była także errata zawierająca ostateczny zmieniony projekt porządku obrad Walnego Zgromadzenia na którego drugiej stronie było oświadczenie S. F. – członka Rady Nadzorczej, wyraźnie krytyczne wobec inwestycji (...).

W dalszej kolejności odwołując się do utrwalonego orzecznictwa Sąd Okręgowy wskazał, iż niezgodność uchwały organu spółdzielni z ustawą lub statutem może się wyrażać zarówno w treści uchwały, jak w wadach postępowania prowadzącego do jej podjęcia. Wytaczając powództwo na podstawie art. 42 § 2 i 3 prawa spółdzielczego, członek spółdzielni może powoływać zarzuty o charakterze merytorycznym (odnoszące się do niezgodności treści uchwały z ustawą lub statutem), jak i formalne (wskazywać wady postępowania). Jednakże uchybienia natury formalnej, które miały miejsce przy podjęciu uchwały uzasadniają uchylenie tej uchwały tylko wówczas, jeżeli miały lub mogły mieć wpływ na jej treść. Wpływ formalnego uchybienia na treść uchwały jest okolicznością faktyczną, która w razie gdy nie jest znana powszechnie, ani nie została w toku postępowania przyznana przez stronę przeciwną, podlega wykazaniu stosownie do reguł przewidzianych w art. 6 k. c. i art. 232 k. p. c. W toku prowadzonego postępowania, powodowie wykazali, iż przed Walnym Zgromadzeniem w dniu 3 czerwca 2017 r., na którym podjęto zaskarżoną uchwałę a także na samym Zgromadzeniu, organy Spółdzielni, a także osoby kojarzone bezpośrednio ze Spółdzielnią, prowadziły jednostronną negatywną kampanię niejednokrotnie z użyciem nieprawdziwych argumentów, której celem było podjęcie uchwały o zaskarżonej treści. Tego rodzaju działania mogły mieć wpływ i bezpośrednio miały na podjęcie uchwały nr (...) o takiej a nie innej treści. Negatywna kampania przeciwko inwestycji poprowadzonej przez samą Spółdzielnię, była przez nią samą prowadzona. Od czasu, gdy została zmieniona uchwała nr (...) w sprawie planu inwestycyjnego i założeń organizacyjno finansowych inwestycji (...) tj od 25 października 2014 r. i inwestycja miała być realizowana w trybie spółdzielczym, Spółdzielnia coraz bardziej traciła zainteresowanie realizowaniem tejże inwestycji w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swoich członków, do czego zresztą została powołana.

Ponadto wątpliwości Sądu I instancji wzbudził przebieg Walnego Zgromadzenia z dnia 3 czerwca 2017 r., na którym skarżona uchwała została podjęta. Chaos informacyjny, przepychanki proceduralne i nierzetelne przedstawienie rzeczywistej sytuacji związanej z inwestycją (...), wpłynęły bezpośrednio – w ocenie tego Sądu - na jej treść. Przez bardzo długi czas trwała swoista przepychanka związana z ustaleniem porządku obrad i usunięciem z porządku obrad punktu w zakresie „podjęcia uchwały w sprawie odstąpienia od realizacji inwestycji (...)” (k. 51). W trakcie Zgromadzenia jeden z powodów M. K. (2) uzasadniając wniosek wskazywał, na niezasadność podjęcia takowej uchwały. W trakcie dyskusji M. P. wprost wskazywała, iż projekt uchwały nie tylko nie ma na celu pokrzywdzenie kogokolwiek a na pewno nie 5 500 członków spółdzielni, bowiem prowadzona inwestycja 200 inwestorów prywatnych może spowodować kłopoty dla całej spółdzielni. Tej nieprawdziwej informacji w żaden sposób nie sprostował, ani nie wyjaśnił żaden z członków Zarządu czy też członków Rady Nadzorczej, a do członków Spółdzielni obecnych na Zgromadzeniu został wysłany czytelny komunikat, iż inwestycja (...) naraża ich bezpośrednio na wymierne straty finansowe, kosztem interesów 200 osób. W trakcie dalszej dyskusji E. S. – członek Rady Nadzorczej Spółdzielni, również tejże informacji nie sprostowała, a jednocześnie dodała, iż została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę, z odebraniem sąsiadom inwestycji prawa stron, która do decyzja (zgodna zresztą z wnioskiem samej Spółdzielni) nie została przez nią zaakceptowana. Opowiadała się jednocześnie za wprowadzeniem zmian do uchwały nr (...). Po przyjęciu porządku obrad, w pkt.7 Prezes Zarządu – P. J. przedstawił w formie prezentacji informację z postępu prac związanych z realizacją inwestycji mieszkaniowo - usługowej (...), która to prezentacja stanowiła załącznik do protokołu. W tej prezentacji – stanowiącej 70 slajdów i prezentowanej przez blisko 40 minut, podkreślane były szczególne zagrożenia związane z prowadzoną inwestycją i dla wywarcia większego efektu wyświetlane są na czerwono co stanowi podświadomy sygnał zagrożenia. Także cała prezentacja związana z uzyskiwaniem pozwolenia na budowę poczynszy od złożenia wniosku (14 listopada 2014 r.), koncentruje się na błędach związanych z przygotowaną dokumentacją przygotowaną przez (...) oraz błędnymi decyzjami związanymi z wydanym pozwoleniem na budowę. Kolejne slajdy przedstawiają działania Rady Nadzorczej po 2014 roku związane z przygotowaną inwestycją a także różnego rodzaju nieprawidłowości związane z przygotowywaną inwestycją. Przy czym także w tym przypadku dla wywarcia większego efektu, część tekstu wyświetlana jest czerwonym ostrzegawczą czcionką. Dalsza część prezentacji (kolejne slajdy) koncentruje się na przedstawieniu nowych wymogów Prezydenta (...) W. w związku ze złożonym wnioskiem, a związanych z ochroną drzewostanu przewidzianego do zachowania. Przy czym także dla wywarcia ostrzegawczego efektu, część tekstu wyświetlana jest na czerwono i dodatkowo zobrazowana stosownymi wymownymi ikonografikami. Następnie w prezentacji przedstawiono informację związaną z wydaną przez Prezydenta (...) W. decyzją (...) z dnia 16 maja 2017 r. w sprawie zatwierdzenia projektu i wydania pozwolenia na budowę. Przedstawiono

także analizę tejże decyzji która skutkowałą odwołaniem się Spółdzielni od korzystnej dla niej decyzji. W dalszym ciągu przedstawiono – problem z działką (...), wątpliwości z wyceną działki, a także przedstawiono dotychczasowe koszty przygotowania inwestycji na kwotę ok. 2 250 000 zł. Przedstawiono możliwość kontynuacji inwestycji poprzez sprzedaż inwestycji innemu inwestorowi, a także ewentualne kontynuowanie inwestycji przy udziale (...) sp. z o. o. W dalszym ciągu przedstawiona była ocena wiarygodności (...) sp. z o. o. i (...) sp. z o. o. jako ewentualnych inwestorów generalnych, jako podmiotów związanych z inwestorem zastępczym z którym podpisana jest umowa – J. E.. Całość przedstawionej prezentacji w sprawie dotychczasowej realizacji inwestycji (...) jednostronnie koncentruje się na przedstawieniu tylko i wyłącznie negatywnych aspektów prowadzonej inwestycji, związanych z jej nieprawidłowym przygotowaniem przez Spółdzielnię czy też pomioty przez nią wybrane ((...)). Na żadnym z prezentowanych na Zgromadzeniu slajdów nie przedstawiono czemu służyć na przygotowywana inwestycja (zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni), a także w sposób szczegółowy nie wyjaśniono w jaki sposób będzie realizowana inwestycja (w trybie spółdzielczym). Wprawdzie wzmianka o zmianie sposobu realizacji inwestycji znajdowała się w tej prezentacji ogranicza się ona jedynie do dwóch zdań. Nigdzie nie jest wprost wskazane, iż przy tego typu realizacji inwestycji interesy członków Spółdzielni niebędących nabywcami budowanych lokali nie są zagrożone. Prezentacja Prezesa Zarządu w żadnym miejscu nie przedstawia także zysków, jakie będzie miała Spółdzielnia ze zrealizowanej inwestycji związanej z możliwością wynajmu nowoczesnej powierzchni usługowej, która miała powstać w nowo wybudowanej inwestycji. Przy tak skonstruowanej prezentacji, przedstawieniu praktycznie samych negatywnych aspektów realizowanej inwestycji i to przez dłuższy czas, wyświetlania sugestywnych ikonografik, manipulacji tekstem poprzez czerwone ostrzegawcze wyróżnienia, członkowie Spółdzielni otrzymali jasny i czytelny sygnał, iż przygotowywana inwestycja (...) jest bezpośrednim zagrożeniem dla wszystkich członków Spółdzielni i najkrótszą drogą do wzbogacenia się ich kosztem przez 200 osób „prywatnych”. Wątpliwości Sądu Okręgowego wzbudził też brak umożliwienia przedstawienia analogicznej prezentacji 200 członkom Spółdzielni zainteresowanych nabyciem lokali mieszkalnych w inwestycji (...) – skoro założyły one nawet Stowarzyszenie (...), nic nie stało na przeszkodzie aby umożliwić także drugiej stronie przedstawienia swoich argumentów w taki sposób, aby członkowie Spółdzielni mogli otrzymać informację obu zainteresowanych stron i dokonać świadomego i swobodnego wyboru w zakresie podjęcia uchwały. Tymczasem w przedstawionej prezentacji Prezes Zarządu pozwany jednostronnie i nieobiektywnie przedstawił przygotowywaną inwestycję nie odnosząc się w żaden sposób do argumentów zwolenników tejże inwestycji. W sytuacji gdy sam Zarząd i Rada Nadzorcza byli przeciwni prowadzeniu tejże inwestycji na dotychczasowych zasadach, nie dziwił taki sposób jej przedstawienia aby wywołać wrażenie zagrożenia żywotnych interesów członków Spółdzielni w sytuacji gdyby inwestycja miała być realizowana.

Ponadto Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, iż sama dyskusja nad podjęciem uchwały w sprawie odstąpienia od realizacji inwestycji (...), została zdominowana przez przeciwników prowadzenia inwestycji wraz z powielaniem zagrożeń dla członków spółdzielni płynących z dalszej realizacji inwestycji przy jednoczesnym ograniczeniu zwolennikom inwestycji przedstawienia swojego stanowiska. Ponadto uchwała w głosowanej formie i treści nie była w pełni czytelna i zrozumiała dla wszystkich Spółdzielców. Jak wynika z § 2 uchwały - Walne Zgromadzenie uchyla w całości wszystkie podjęte dotychczas uchwały poprzednich Walnych Zgromadzeń w sprawie budowy inwestycji. Jednocześnie podczas Zgromadzenia w żadnym miejscu nie przedstawiono, jakie konkretnie uchwały w § 2 tej uchwały zostały uchylone i kto ma rozstrzygać czego ta uchwała tak naprawdę dotyczy. Logicznym jest wniosek, iż członkowie Spółdzielni muszą mieć pełną świadomość, czego dotyczy głosowana uchwała i jakie konkretnie poprzednie uchwały (ze wskazaniem konkretnych numerów uchwał i dat ich podjęcia) zostają uchylone. Uchwała nr (...) z dnia 3 czerwca 2017 r. takich reguł nie spełniała. Nie jest jednoznaczna w swej treści, a także jest niezgodna z zasadami poprawnej legislacji w szczególności, iż nad przebiegiem Zgromadzenia czuwał fachowy prawnik zatrudniony przez Spółdzielnię. W takiej sytuacji głosowanie niejednoznacznej i praktycznie blankietowej uchwały nie może być uznane za prawidłowe. W przypadku bowiem wątpliwości co do zakresu uchwał uchylonych w § 2 uchwały kompetencją do jej wyjaśnienia miałyby tylko Walne Zgromadzenie, które musiałoby podjąć kolejną uchwałę w tymże przedmiocie. W związku z tym uznaje się, iż członkowie Walnego Zgromadzenia z dnia 3 czerwca 2017 roku nie mieli pełnej świadomości czego faktycznie dotyczy uchwała nr (...) skoro nigdzie nie wskazano wprost i wyczerpująco co zawiera się w §2 uchwały. Taki blankietowy charakter uchwały pozwalałby także organom Spółdzielni na jej dość dowolną interpretację. W tym zakresie Sąd I instancji zwrócił uwagę na wątpliwości co do tego, jak ocenić która uchwała dotyczy inwestycji



(...), czy dotyczy to wyłącznie uchwał Walnych Zgromadzeń nr (...) z dnia 10 czerwca 2010 r., uchwały (...) z dnia 25 października 2014 r., czy też może uchwał innych organów Spółdzielni wydanych w związku z przygotowaniem inwestycji. Czy uchyleniu uległy także uchwały w których pojawia się jakakolwiek wzmianka o inwestycji (...)? Tego typu wątpliwości nie jest w stanie ocenić Sąd wyjaśnić żaden z organów Spółdzielni poza Walnym Zgromadzeniem, który podjął przedmiotową uchwałę.

Uwzględniając powództwo, Sąd Okręgowy finalnie zwrócił uwagę, iż uchylenie uchwały nr (...) nie jest równoznaczne z oceną, iż przygotowywana inwestycja (...) w dotychczasowym kształcie winna być bezwzględnie kontynuowana. Z uwagi na błędy projektowe (być może także związane z przygotowaniem samej koncepcji inwestycji), może istnieć konieczność przeprojektowania inwestycji, przygotowania nowej koncepcji inwestycji, wykonania nowego projektu z uwzględnieniem uwag i zastrzeżeń jakie pojawiły się w toku przygotowania inwestycji i postępowania administracyjnego. Być może istnieje także konieczność sporządzenia rzetelnej oceny dotychczasowego projektu pod kątem faktycznej możliwości jego realizacji i przewidywanych kosztów koniecznych do rozpoczęcia przedmiotowej inwestycji, sporządzenie stosownego studium opłacalności inwestycji i porównanie czy dostosowanie obecnie przygotowanej dokumentacji do wymogów organów administracyjnych wydających pozwolenie na budowę nie będzie zbyt kosztownym przedsięwzięciem dla Spółdzielni niż przygotowanie nowej koncepcji inwestycji. W sytuacji, gdyby możliwe byłoby „uratowanie” tej inwestycji przygotowywanej przez 8 lat, Spółdzielnia mogłaby wszystkimi kosztami związanymi z przygotowaniem inwestycji realizowanej przeciw w trybie spółdzielczym obciążyć nabywców lokali bez narażania na tego rodzaju koszty wszystkich członków Spółdzielni. Dopiero jednak tak przygotowana rzetelna ocena przygotowywanej inwestycji w ocenie Sądu powinna być podstawą dla członków Spółdzielni do głosowania nad uchwałą o ewentualnym odstąpieniu do jej realizacji.

O kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 Kodeksu postępowania cywilnego.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 17 grudnia 2018 r. wniosła pozwana Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...) w W., zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, że uchwała nr (...) Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowe - Budowlanej (...) godziła w interes Spółdzielni Mieszkaniowe - Budowlanej (...) i zmierzała do pokrzywdzenia części jej członków, gdy w istocie uchwała podjęta została dla ochrony interesu Spółdzielni i zmierzała do ochrony ogółu członków Spółdzielni przed niekorzystnymi skutkami realizacji inwestycji w postaci budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami (...) wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą komunikacyjną i wjazdami na działce nr ewid. (...) w obrębie (...) oraz chodników na działce nr ewid. (...) w obrębie (...) przy ul. (...) na terenie Dzielnicy U. w W., w granicach terenu oznaczonych literami (...) oraz chodników na działce nr ewid. (...) w obrębie (...) w granicach oznaczonych literami (...);

2. obrazę przepisów prawa procesowego, która miała wpływ na treść wyroku, w szczególności art. 233. § 1. k. p. c., art. 328. § 2. k. p. c. polegające na oparciu orzeczenia wyłącznie o okoliczności związane z procedowaniem uchwały Walnego Zgromadzenia (...) nr (...) z dnia 3 czerwca 2017 r. i pominięciu dowodu w postaci decyzji Wojewody (...) z dnia 5 lutego 2018 r. NR (...) o uchyleniu w całości decyzji Prezydenta (...) W. Nr (...) z dnia 16 maja 2017 r. i przekazaniu sprawy do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji, która to decyzja wskazywała na wady: a. decyzji Prezydenta (...) W. Nr (...) z dnia 16 maja 2017 r., oraz b. Projektu budowlanego wykonanego przez (...) Sp. z o. o., co spowodowało ustalenie przez Sąd I instancji, że skarżona uchwała godziła w interes Spółdzielni i zmierzała do pokrzywdzenia jej członków, bez wyjaśnienia takiego stanowiska w treści uzasadnienia wyroku:

3. naruszenie przepisów prawa materialnego, które miało wpływ na treść rozstrzygnięcia w sprawie, w szczególności art. 42. § 3. Prawa spółdzielczego z dnia 16 września 1982 r., polegające uchyleniu uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni (...) z dnia 3 czerwca 2017 r. nr (...), gdy z materiału dowodowego sprawy nie wynikało, aby spełnione

zostały przesłanki do uchycenia uchwały w oparciu o ww. przepis - tj. nie zaszła sytuacja, że uchwała godziła w interesy Spółdzielni oraz miała na celu pokrzywdzenie jej członków.

Podnosząc powyższe zarzuty apelujący wnosil o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja pozwanego nie była zasadna, albowiem podniesione w niej zarzuty okazały się być nietrafne.

Dokonując oceny pierwszego z zawartych w apelacji zarzutów – sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, w ocenie Sądu Apelacyjnego w pierwszej kolejności odwołać się należy do uregulowań materialnoprawnych. Przypomnieć należy, iż stosownie do art. 42 § 3 ustawy – Prawo spółdzielcze uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu. Niewątpliwie przesłanki, o których mowa w tym uregulowaniu nie muszą być spełnione łącznie – możliwym jest zatem wyeliminowanie uchwały w tym trybie nawet w sytuacji, gdy jest ona co prawda zgodna z interesami Spółdzielni, a krzywdzi jedynie interes członka. W sytuacji skrajnej – w której uwzględnienie pokrzywdzenia interesu członka pozostawałoby w rażącej sprzeczności z interesem Spółdzielni, ewentualne oddalenie powództwa o uchycenie uchwały możliwe byłoby jedynie wówczas, gdyby zgłoszone roszczenie mogło być uznane jako nadużycie prawa podmiotowego. Już zatem tylko z tej przyczyny podniesiony zarzut jest częściowo niezasadny. Do oceny pozostaje zatem jedynie ta kwestia, czy podjęta uchwała naruszała interesy członków Spółdzielni. W tym zakresie Sąd Okręgowy dokonał niezbędnych ustaleń faktycznych pozwalających na przyjęcie – co zresztą nie było kwestionowane między stronami – iż Spółdzielnia zainwestowała w projekt (...) już kwotę 2 250 000 zł. W sytuacji, w której inwestycja taka nie zostanie zakończona, kwotą tą zostaną w praktyce obciążeni wszyscy członkowie Spółdzielni na zasadach określonych w Statucie. Tymczasem dokończenie inwestycji pozwoli na przerzucenie tych już poniesionych przez Spółdzielnię kosztów na bezpośrednio zainteresowanych – na nabywców. Definitywne obciążenie obecnych członków Spółdzielni już poniesionymi kosztami, którzy wszakże nie odnoszą żadnych korzyści z tytułu przygotowania tej inwestycji w sposób oczywisty krzywdzi członków Spółdzielni, nawet jeżeli koszt, który zmuszony byłby ponieść ostatecznie taki członek wynosić będzie tylko kilka tysięcy zł na członka.

Jak wynika z uzasadnienia wniesionego środka zaskarżenia w tym zakresie pozwana Spółdzielnia odwołuje się do decyzji Wojewody (...) z dnia 5 lutego 2018 r. uchylającej poprzednio uzyskane przez Spółdzielnię pozwolenie na budowę. Pomijając tu kwestię, iż to zdarzenie ma charakter następczy (a zatem jak należy wnioskować apelujący w istocie zwraca tym samym uwagę, iż późniejsze zdarzenia usankcjonowały wadliwą uchwałę z dnia 3 czerwca 2017 r.) oraz na nienaturalną sytuację, jaka wytworzyła się w tym postępowaniu administracyjnym (wnioskodawca, po uzyskaniu decyzji administracyjnej w zasadzie zgodnej ze złożonym wnioskiem, składa od takiej decyzji odwołanie domagając się oddalenia złożonego przez siebie wniosku), podkreślić należy, iż wskazywane przez skarżącego wadliwości projektu są w istocie łatwe do usunięcia, albowiem dotyczą co najwyżej konieczności przeprojektowania miejsc parkingowych na terenie inwestycji, wyjaśnienie kwestii związanych z zachowaniem drzew wartościowych do zachowania oraz kwestii związanych z ustaleniem treści projektu, w szczególności zaś jego sfalszowania. Co więcej – wnioskować należy, iż z uwagi na łączącą Spółdzielnię oraz projektanta – Spółkę (...) umowę, korekta projektu następowałaby w ramach już otrzymanego przez Spółkę wynagrodzenia. W każdym razie apelujący nie zwraca tu uwagi na konieczność poniesienia dodatkowych kosztów. Zresztą koszty takie, nawet jeżeli istotnie byłyby konieczne do poniesienia, ostatecznie obciążałoby jedynie tych członków Spółdzielni, którzy uczestniczyliby w inwestycji (...).

Jak się wydaje kwestia, na którą powołuje się apelujący – administracyjnoprawne przeszkody w prowadzeniu inwestycji (które to przeszkody, jak już wskazano powstały po podjęciu zaskarżonej uchwały) wynikają z tego, iż w dniu 28 września 2018 r. pozwana cofnęła wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę, co spowodowało umorzenie postępowania administracyjnego w tym zakresie. Zważyć jednak należy, iż późniejsze działania Spółdzielni, nawet jeżeli znajdują oparcie w prawidłowo zaskarżonej uchwale jej organów,

nie mogą sanować wadliwości tak podjętej uchwały. Zresztą decyzja Wojewody (...), na którą obecnie powołuje się Spółdzielnia, zapadła w wyniku odwołania wniesionego przez Spółdzielnię od korzystnej dla niej decyzji organu I instancji. Jak już wskazano, gdyby pozwany zachowywał się w sposób racjonalny, w ogóle nie doszłoby do wprowadzenia do obrotu takiej decyzji organu II instancji. Z jednej strony brak jest przeszkód uniemożliwiających Spółdzielni wystąpienie z kolejnym wnioskiem o zatwierdzenie projektu i udzielenie pozwolenia na budowę, z drugiej zaś trafnie Sąd I instancji wskazał, iż uwzględnienie wniesionego powództwa nie nakłada bezwzględnego obowiązku na Spółdzielnię do kontynuowania tej inwestycji.

Powyższe okoliczności wskazują na bezzasadność zarówno pierwszego z zawartych w apelacji zarzutów, jak i zarzutu kolejnego – naruszenia przepisów postępowania – art. 233 § 1 k. p. c. oraz 328 § 2 k. p. c., albowiem tak wskazywane wadliwości skarżący wiąże z brakiem należytej oceny decyzji Wojewody (...). Dodatkowo, przy ocenie drugiego z podniesionych zarzutów apelacyjnych zwrócić należało uwagę, iż – wbrew jego treści – Sąd Okręgowy dokonał drobiazgowych ustaleń, co do toczącego się postępowania administracyjnego, w tym również do wydania decyzji przez Wojewodę (...). Jak się wydaje wobec cofnięcia wniosku przez Spółdzielnię, kwestia ta nie może mieć tu jakiegokolwiek istotnego znaczenia. Jak już wskazano, w celu uzyskania pozwolenia na budowę i zatwierdzenia projektu, koniecznym będzie obecnie zainicjowanie kolejnego postępowania administracyjnego. O ile w przypadku ponownego rozpoznania wniosku, Prezydent (...) W. jako organ I stopnia związany byłby wytycznymi wynikającymi ze wskazywanej decyzji Wojewody (...), jednak w sytuacji, w której dojdzie do ponownego zainicjowania postępowania administracyjnego, związane takie nie nastąpi. Skarżący zarzucił również naruszenie art. 328 § 2 k. p. c. Ogólnie wskazać tu należy, iż skuteczność zarzutu naruszenia przepisów postępowania zależy od jednoczesnego wykazania, iż tak wskazywane uchybienie miało wpływ na treść rozstrzygnięcia. Mając na uwadze, iż uzasadnienie orzeczenia sporządzone jest już po jego ogłoszeniu, wpływ tego rodzaju uchybienia na treść wyroku może być co najwyżej względny. W istocie możliwość uwzględnienia takiego zarzutu zachodziłaby jedynie wówczas, gdyby sposób sporządzenia uzasadnienia wykluczał możliwość dokonania jego kontroli instancyjnej. Tego rodzaju sytuacja w realiach niniejszej sprawy jednak nie występuje.

Jak wynika z uzasadnienia ostatniego z zawartych w apelacji zarzutów – naruszenia art. 42 § 3 ustawy – Prawo spółdzielcze, skarżący wskazuje, iż brak było tu możliwości dokonania oceny według kryteriów kłeska – sukces. Ocena tak postawionego zarzutu winna jednak opierać się o okoliczności faktyczne, które na podstawie zaoferowanego przez strony materiału procesowego, mogły być uznane za udowodnione. I tak zwrócić należało uwagę, iż już poniesione – niebagatelne – koszty związane z inwestycją nie były pomiędzy stronami sporne. Brak jest natomiast miarodajnego materiału dowodowego (a do takiego nie można zaliczyć twierdzeń Spółdzielni, formułowanych czy to w toku niniejszego postępowania, czy też przed nim), z którego wynikałoby, iż dokończenie inwestycji będzie dla Spółdzielni mniej opłacalne. Co do zasady ukończenie inwestycji i rozliczenie takiego zadania inwestycyjnego pomiędzy uczestniczącymi w nim członków, jest korzystne dla pozostałych członków spółdzielni – zwalnia ich z obowiązku partycypowania w już poniesionych kosztach. Tym samym uwzględnienie tak sformułowanego przez pozwanego zarzutu wymagałoby wskazania, iż w sprawie zachodzą pewne nietypowe okoliczności – np. parametry inwestycji są tego rodzaju, iż lokale mieszkalne i usługowe w niej zawarte, nie będą się cieszyły popytem; zachodzą niemożliwe do przezwyciężenia trudności w ukończeniu tej inwestycji (np. niewątpliwe roszczenia osób trzecich), czy inne podobne. Tego rodzaju twierdzeń apelujący w ogóle nie formułuje (zresztą okoliczności faktyczne sprawy uprawdopodobniają, iż inwestycja cieszy się znacznym zainteresowaniem), poprzestając na argumentach natury ogólnej. Tego rodzaju argumentacja nie mogła przesądzić o zasadności zarzutu naruszenia art. 42 § 3 ustawy – Prawo spółdzielcze.

Zauważyć nadto należy, iż w ocenie Sądu Okręgowego w sprawie zachodziły jeszcze inne okoliczności, takie w szczególności jak tryb podejmowania uchwały (z brakiem przyznania możliwości zabrania głosu osobom, które nie były zwolennikami uchwały), czy też treść tej uchwały, która mogła wzbudzać wątpliwości co do tego, jakie uchwały zostały rzeczywiście przez Walne Zgromadzenie uchylone. Tych spostrzeżeń Sądu i instancji apelujący w ogóle nie zakwestionował.

Mając powyższe na uwadze, apelacja Spółdzielni została oddalona jako bezzasadna – stosownie do art. 385 Kodeksu postępowania cywilnego.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 oraz 391 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego. Na koszty postępowania poniesione przez powodów złożyły się koszty zastępstwa procesowego ustalone w oparciu o § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 265).

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji.