

Sygn. akt II C 622/20

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 września 2023 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie II Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Magdalena Antosiewicz
Protokolant:	Maksymilian Obrębski

po rozpoznaniu w dniu 30 sierpnia 2023 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa W. B. (1) i R. Z. (1)

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanie (...) w W.

o stwierdzenie nieistnienia lub nieważności uchwały lub uchylenia uchwały

I. stwierdza nieistnienie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej (...) w W. z 24 stycznia 2020 r. w sprawie wyboru w przedmiocie wyboru Rady Nadzorczej na kadencję 2020-2023 r.;

I. ustala, że powodowie wygrali sprawę, a koszty procesu winien ponieść pozwany, przy czym szczegółowe wyliczenie kosztów procesu pozostawia referendarzowi sądowemu po uprawnieniu się orzeczenia.

Sygn. akt II C 622/20

## UZASADNIENIE

W. B. (1) i R. Z. (1) w dniu 6 marca 2020 r. wnieśli powództwo przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej (...) w W. (dalej też SMB (...)) o stwierdzenie nieistnienia, bądź nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia SMB (...) z 24 stycznia 2020 r. w przedmiocie wyboru Rady Nadzorczej na kadencję 2020-2023. Ewentualnie powodowie wnieśli o uchylenie ww. uchwały. Nadto powodowie domagali się zasądzenia na ich rzecz solidarnie kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podniesiono, że w budynkach przy ul. (...) i ul. (...) przed Walnym Zgromadzeniem SMB (...) z 24 stycznia 2020 r. wyodrębnione zostały wszystkie lokale skutkiem czego powstały tam wspólnoty mieszkaniowe, które nie wchodzi w skład pozwanej Spółdzielni. Właściciele lokali znajdujących się w tych budynkach jednakże brali udział w obradach Walnego Zgromadzenia, w głosowaniu nad uchwałami, a nawet czterech z nich zostało członkami Rady Nadzorczej. Wybór tych członków jest bezwzględnie nieważny (art. 45 ust. 2 zd. 1 pr. spółdzielczego), a co za tym idzie do Rady Nadzorczej wybranych zostało mniej niż 15 osób, co jest sprzeczne z § 48 ust. 1 Statutu SMB (...).

Powodowie podali, że w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia SMB (...) w dniu 24 stycznia 2020 r. doszło do innych naruszeń przepisów oraz statutu pozwanej Spółdzielni. Wskazali, że wybór do Rady Nadzorczej Spółdzielni T. R. (1), pracownika przedsiębiorstwa zajmującego się obrotem energią cieplną, który prowadzi działania ograniczające lub utrudniające osiągnięcie przez SMB (...) efektywności energetycznej oraz zmniejszenie kosztów dostawy ciepła do spółdzielczych budynków narusza art. 56 pr. spółdzielczego dotyczącego zakazu konkurencji. Ponadto wybór T. R. (1) na członka Rady Nadzorczej, który oddelegowany został od pełnienia funkcji członka Zarządu SMB (...) – Zastępcy

Prezesa ds. eksploatacyjno – technicznych stanowi naruszenie art. 56 § 1 pr. spółdzielczego, zakazującego łączenia zajmowanych funkcji w radzie nadzorczej oraz zarządzie spółdzielni oraz udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

Kolejnym naruszeniem, do którego doszło w trakcie Walnego Zgromadzenia SMB (...) był udział pełnomocników w prezydium Walnego Zgromadzenia. Zdaniem powodów, do rady nadzorczej, prezydium i komisji skrutacyjnej, Walne Zgromadzenie spółdzielni może wybrać wyłącznie członków Spółdzielni, a nie ich pełnomocników. Tymczasem przewodniczącym zebrania i sekretarzem zostali pełnomocnicy członków tj. M. A. oraz P. B..

Powodowie zgłosili również zastrzeżenia do przebiegu procedowania Walnego Zgromadzenia SMB (...) w dniu 24 stycznia 2020 r., wskazując że prowadzący zebranie po północy ogłosił przerwę w Walnym Zgromadzeniu, w związku z czym członkowie pozwanej Spółdzielni masowo zaczęli opuszczać zebranie myśląc, że zebranie przełożono na inny termin. Po przeprowadzonej dyskusji kontynuowano jednak zebranie.

Na wyniki wyborów zdaniem powodów wpłynęły również czynniki zewnętrzne w postaci obecności na sali osób spoza kręgu spółdzielców tj. osób reprezentujących tzw. (...), którzy zaburzyli głosującym swobodę podjęcia wyboru. Ich zachowanie było manipulacją, zakłócało udział w Walnym Zgromadzeniu, i stanowiło dla głosujących formę nacisku zewnętrznego, co naruszało w pewien sposób tajność wyborów.

W zakresie interesu prawnego w zaskarżeniu przedmiotowej uchwały powodowie wskazali, że interes prawny powódki wynika z samego stosunku członkostwa w spółdzielni. Natomiast powód wskazał, że posiada interes prawny w zaskarżeniu uchwały, gdyż tak wybrana Rada Nadzorcza SMB (...) będzie nadal mogła kształtować jego prawa i obowiązki, pomimo tego że powód nie jest już członkiem tej Spółdzielni, a jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) (pozew k. 3-7).

W odpowiedzi na pozew, SMB (...) wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana zaprzeczyła twierdzeniom powodów o wyodrębnieniu wszystkich lokalu w nieruchomościach przy ul. (...) w W., wskazując że na całej nieruchomości przy ul. (...) znajduje się 176 samodzielnych lokali, z których 2 nie zostało wyodrębnionych, a w innym lokalu tj. Garażu(...) pozostały niesprzedane miejsca postojowe, co jest równoznaczne w skutkach do niewyodrębnienia lokali. W budynku przy ul. (...) w W. jest 158 (156 + 1 stacja trafo + 1 śmietnik) samodzielnych, z których 2 nie zostały wyodrębnione, a w innym lokalu tj. nr (...) pozostały niesprzedane miejsca postojowe. Nie wyodrębnione zostały lokale stanowiące całość budynków niemieszkalnych (stacja trafo i śmietnik), które wykorzystywane są na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni. Pozwana stwierdziła, że brak wpisania do księgi wieczystej całej nieruchomości udziału dotychczasowego właściciela budynku w nieruchomości wspólnej nie przesądza o braku istnienia samodzielnych lokali stanowiących jego własność. Spółdzielnia nadmienila również, że została zawiadomiona o wykreśleniu wielkości udziału w nieruchomości wspólnej postanowieniem z 14 stycznia 2020 r., otrzymanym 20 stycznia 2020 r., na kilka dni przez Walnym Zgromadzeniem, w momencie gdy zakończyła już przygotowania organizacyjne do Walnego Zgromadzenia.

Dalej pozwana wskazała, że żadna osoba biorąca udział w Walnym Zgromadzeniu, w tym powodowie, nie stwierdziła, że w Walnym Zgromadzeniu biorą udział osoby nieuprawnione i nie domagała się ukonstytuowania się wspólnoty mieszkaniowej, ani nie poddała pod obrady wątpliwości związanej z kwestią członkostwa właścicieli lokali przy ul. (...) w W.. Odebranie prawa do głosowania na Walnym Zgromadzeniu członkom Spółdzielni posiadającym lokale przy ul. (...) w W., w sytuacji gdy do zakończenia Walnego Zgromadzenia żaden z nich nie domagał się utworzenia wspólnoty mieszkaniowej, a cała nieruchomość jest wciąż zarządzana przez pozwaną Spółdzielnię stanowiłoby przejaw pozbawienia ich konstytucyjnych praw związanych z ochroną własności (art. 21 Konstytucji RP), równości wobec prawa (art. 32 ust. 1, do praw majątkowych związanych z własności lokalu (art. 64 ust. 1), a zwłaszcza do wolności zrzeszania się w spółdzielni (art. 58 ust.1). Podkreśliła przy tym, że art. 27 ust. 2 ustawy o

spółdzielniach mieszkaniowych pozostawia właścicielom lokali możliwość podjęcia uchwały o przywróceniu zarządu przez spółdzielnię mieszkaniową.

Pozwana wskazała, że gdyby mieszkańcy ul. (...) nie byli w dniu podjęcia zaskarżonej uchwały członkami Spółdzielni, powodowie nie mieliby legitymacji czynnej do zaskarżania uchwały.

Odnosząc się do zarzutów powodów w sprawie wyboru T. R. (1) w skład Rady Nadzorczej Spółdzielni, pozwana zaprzeczyła, że T. R. (1) był pracownikiem wskazywanego przez powodów przedsiębiorstwa. Wskazała, że był on zatrudniony na czas próby w jednej ze spółek będącej w grupie kapitałowej (...) do 1 marca 2020 r. Zaprzeczyła jednak, że spółka ta prowadziła działalność konkurencyjną w stosunku do pozwanej Spółdzielni. Zaprzeczyła też, że T. R. (1) deklarował stanowisko niedopuszczenia do montażu podzielników ciepła, w sposób opisany przez powodów. Niezrozumiały zdaniem pozwanej jest też zarzut naruszenia art. 56 § 1 pr. spółdzielczego poprzez łączenie funkcji w radzie nadzorczej i członka zarządu. Podała, że T. R. (1) nie jest członkiem zarządu sensu stricto, tylko jako członek rady nadzorczej został do niej delegowany zgodnie z przywołanym przepisem.

Odnosząc się do zarzutów udziału pełnomocników w organach Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, pozwana wskazała, że zgodnie z § 6 ust. 1 i 2 Statutu SMB (...) oraz art. 8<sup>(3)</sup> ust. 1<sup>(1)</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, pełnomocnik członka spółdzielni ustanowiony w celu zastępowania na Walnym Zgromadzeniu posiada pełnię praw i obowiązków członka na czas jego trwania. Pełnomocnik zasiadający w organach walnego zgromadzenia korzystają ze swojego umocowania aż do zakończenia walnego zgromadzenia i zakończenia wszelkich związanych z nim formalności, w tym podpisania protokołu.

SMB (...) zaprzeczyła twierdzeniom pozwu, że przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłosił po północy, po zakończeniu II tury głosowania przerwę. Wskazała, że Przewodniczący jedynie zaproponował uzupełnienie wakatów a w kolejnych głosowaniach, jednak po dyskusji, ostatecznie Walne Zgromadzenie zdecydowało, wbrew jego sugestii, o kontynuowaniu głosowania, w związku z czym z przerwy zrezygnowano.

Pozwana zaprzeczyła też, że na sali obrad miały miejsce jakiegokolwiek wydarzenia zaburzające głosującym swobodę podjęcia wyboru w sposób tajny, zaprzeczyła również, że na sali obrad pojawiły się osoby z zewnątrz. Podała, że powodowie mylą pojęcie tajności głosowania z pojęciem zakazu agitacji wyborczej. Wskazała, że żaden przepis ustawy ani Statutu spółdzielni nie zakazuje kolportowania ulotek ani wyrażania poparcia określonego kandydata. W trakcie obrad Walnego Zgromadzenia nikt z sali nie zgłosił zastrzeżeń, by przez jakiegokolwiek działanie pozbawiony został użycia pilota do głosowania w tajemnicy przez innymi uczestnikami obrad (odpowiedź na pozew k. 215-229).

W piśmie z dnia 26 maja 2021 r. powodowie wskazali, że zastrzeżenia zgłaszane przez powodów dotyczące pełnomocnictw udzielonych M. A., pełniącemu funkcję przewodniczącego Walnego Zgromadzenia SMB (...) z dnia 24 stycznia 2020 r. oraz K. I., pełniącej funkcję wiceprzewodniczącej Walnego Zgromadzenia. Wskazali, że zastrzeżenia dotyczą samego udziału ww. osób jako pełnomocników członków spółdzielni w prezydium Walnego Zgromadzenia. W ocenie powodów zakres udzielonego pełnomocnictwa nie obejmuje możliwości wyboru pełnomocnika do organów spółdzielni mieszkaniowej, w tym bycia wybieranym do prezydium i przewodniczącego Walnemu Zgromadzeniu ( pismo powodów k. 521).

Strony do czasu zamknięcia rozprawy podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie.

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

Spółdzielnia Mieszkaniowo - Budowlana (...) z siedzibą w W. administruje zasobami znajdującymi się na (...) U., na które składa się 92 budynki mieszkalne (w tym budynki przy ul. (...)) oraz 7 wolnostojących pawilonów handlowo-usługowych (bezsporne, dane ze strony internetowej <https://www.smbimielin.pl/spoldzielnia/o-nas>).

W budynku przy ul. (...) w W. znajduje się 148 lokali mieszkalnych oraz 8 lokali usługowych, przy czym wszystkie 156 lokali zostało wyodrębnione do 2018 r. ( odpis KW nr (...) k. 38-100, wypis z rejestru gruntów k. 435-436,

wypis z kartoteki budynków k. 437-437v). Na nieruchomości przy ul. (...) znajdują się stacja transformatorowa oraz śmietnik. Lokale te nie stanowią lokali samodzielnych i wchodzi w skład nieruchomości wspólnej (postanowienie Prezydenta(...) nr (...) z 31 sierpnia 2021 r. k. 559-560v, postanowienie SKO w W. z 20 października 2021 r. k. 561-563).

W budynku przy ul. (...) w W. znajduje się 116 lokali mieszkalnych i jeden lokal usługowy i wszystkie lokale zostały wyodrębnione. Przy czym lokal mieszkalny nr (...) wyodrębniony został dopiero w dniu 15 lipca 2021 r., a reszta lokali wyodrębniona została do 2012 r.

W budynku przy ul. (...) w W. znajduje się natomiast 59 samodzielnych lokali, z których do chwili obecnej wyodrębnionych zostało 58 lokali mieszkalnych.

Budynek przy ul. (...) i przy ul. (...) znajdują się na jednej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o nr ewidencyjnym (...) (odpis KW nr (...) dostępna on line, wypis z rejestru budynków k. 413, wypis z kartoteki lokali k. 414-416, 417-418).

W. B. (1) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...). Powódka jest członkiem SMB (...) w W. ( bezsporne, zaświadczenie k. 36, przesłuchanie powódki W. B. (2) k.606)

R. Z. (1) jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W.. Powód był członkiem SMB (...) w W. do momentu wyodrębnienia własności ostatniego lokalu położonego w budynku przy ul. (...) w W. ( zaświadczenie k. 37, przesłuchanie powoda R. Z. (1) k. 604v-606).

Postanowieniem z dnia 14 stycznia 2020 r., Sąd Rejonowy w Warszawie wykreślił z działu II udział użytkownika wieczystego SMB (...) z księgi wieczystej nieruchomości przy ul. (...) w W. ( postanowienie k. 487). Zawiadomienie o dokonanej zmianie doręczono pozwanej w dniu 20 stycznia 2020 r. (zawiadomienie wraz z datą prezentaty k. 486).

Właściciele lokali w budynkach przy ul. (...) w W. nie podjęli uchwały, na mocy której ustaliliby, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (bezsporne, przesłuchanie powoda R. Z. (2) k. 604v-606).

W dniu 24 stycznia 2020 r. odbyło się Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej (...) zwołane przez Krajową Radę Spółdzielczą. Walne Zgromadzenie zostało zwołane celem wyboru Rady Nadzorczej Spółdzielni w związku z wyrokiem Sądu Apelacyjnego z 25 października 2019 r. , w którym wybory do Rady Nadzorczej spółdzielni dokonane w 2017 r. zostały unieważnione.

W trakcie obrad udział brały osobiście lub poprzez swoich pełnomocników osoby, będące właścicielami lokali mieszkalnych przy ul. (...) w W..

Listę obecności podpisało łącznie 1126 członków i pełnomocników.

Głosowanie nad uchwałą było tajne i odbywało się za pomocą terminali elektronicznych.

Na początku przystąpiono do wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia.

Na funkcję przewodniczącego Walnego Zgromadzenia wybrano M. A. (jedyna kandydatura). Za kandydaturą oddano 769 głosów, przeciw 128 głosów, wstrzymało się 46 głosów.

Na funkcję zastępcy przewodniczącego Walnego Zgromadzenia wybrano K. I. (jedyna kandydatura). Za kandydaturą oddano 789 głosów, przeciw 110 głosów, wstrzymało się 65 głosów.

M. A. i K. I. brali udział w obradach Walnego Zgromadzenia z 24 stycznia 2020 r. jako pełnomocnicy członków Spółdzielni.

Na funkcję sekretarza Walnego Zgromadzenia wybrano P. B. zamieszkującego w lokalu przy ul. (...) w W. (jedyna kandydatura). Za kandydaturą oddano 801 głosów, przeciw 93 głosów, wstrzymało się 74 głosów.

Dalsze prowadzenie obrad przekazano prezydium.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poinformował o zasadach udzielania pełnomocnictw. Uprawnieniach pełnomocników, a następnie odczytał listę pełnomocników uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

Po wyborze członków Komisji Skrutacyjnej dokonano wyboru członków Rady Nadzorczej SBM(...) na kadencję 2020 – 2023.

Na członków Rady Nadzorczej Spółdzielni zgłoszono 36 kandydatów. Kandydatem na członka Rady Nadzorczej był m.in. R. Z. (1).

W głosowaniu tajnym uczestniczyło 867 aktywnych pilotów. Większość ponad 50% stanowiło uzyskanie co najmniej 434 głosów. W I turze głosowania wybrano 11 członków Rady Nadzorczej.

Dalej przystąpiono do II tury wyborów, w którym wyłoniono miało zostać pozostałych 4 członków Rady Nadzorczej. W II turze głosowania liczba aktywnych pilotów wynosiła 826. Żaden z kandydatów nie uzyskał wymagającej liczby głosów.

Po przeprowadzeniu II tury wyborów Przewodniczący Walnego Zgromadzenia oświadczył, że „skoro nikt nie został wybrany w II turze powinniśmy zakończyć lub przenieść zebranie, gdyż w III turze nikt nie zostanie wybrany. Zapytał czy ktoś zgłasza wiosek o kontynuowanie wyborów, gdyż według niego głosowania będą nieefektywne, ponieważ żadne z kandydatów nie uzyskało wystarczającej liczby głosów”.

Po stwierdzeniu przez Przewodniczącego, że wybory kontynuowane mogą być po przerwie część obecnych na Walnym Zgromadzeniu opuściła zebranie. Przewodniczący nie informował, że obrady będą kontynuowane na drugi dzień. Osoby, które opuściły zebranie nie były informowane o kontynuacji Walnego Zgromadzenia.

Po dyskusji z prawnikiem obecnym na zebraniu Przewodniczący ogłosił, że nastąpi III tura wyborów kandydatów.

Przy III turze wyborów aktywnych było 516 pilotów. W III turze dokonano wyboru 1 członka Rady Nadzorczej.

W IV turze głosowania udział wzięła 414 aktywnych pilotów. W IV turze wyborów nie wybrano żadnego kandydata.

W V turze wyborów aktywnych było 360 pilotów. Do Rady Nadzorczej spółdzielni wybrano 2 członków.

W VI turze wyborów, aktywnych było 346 pilotów. Dokonano wyboru ostatniego członka.

Na skutek serii głosowań do Rady Nadzorczej na kadencję na lata 2020-2023 wybrano 15 członków, w tym m.in. I. R., A. P. i W. K. zamieszkałego przy ul. (...) w W. oraz J. G. zamieszkałą przy ul. (...) w W..

Do rady nadzorczej powołano również T. R. (1).

T. R. (1) odpowiadając na Walnym Zgromadzeniu na pytanie jednego z członków spółdzielni o opinię w temacie podzielników ciepła, które miałyby być instalowane w mieszkaniach, wskazał że zgodnie ze stanowiskiem Urzędu Miar podzielnik kosztów ciepła nie jest urządzeniem mierzącym gdyż de facto jest termometrem, lecz do mierzenia służy ciepłomierz. Stwierdził, że jest za tym aby w Spółdzielni nie było podzielników kosztów ciepła i będzie pierwszą osobą, która podpisze się obiema rękoma by ich nie było.

Podczas obrad Walnego Zgromadzenia, na sali obrad obecne były osoby reprezentujące tzw. (...), ubrane w kamizelki w charakterystycznym (...) kolorze, które kolportowały ulotki wyborcze. Osoby te zachowywały się jak uczestnicy zgromadzenia, w trakcie głosowania podnosiły (...) chorągiewki do góry.

W trakcie obrad Walnego Zgromadzenia z 24 stycznia 2020 r. nikt z obradujących nie zgłaszał, że na sali obrad znajdują się osoby nieuprawnione. Nikt na sali nie zgłaszał też by został pozbawiony użycia pilota do głosowania w tajemnicy przed innymi uczestnikami obrad (protokół Walnego Zgromadzenia SMB (...) z 24 stycznia 2020 r. k. 8-29v i 249-270v, protokół Komisji Skrutacyjnej z głosowania k. 30-34 i 406-408, lista kandydatów do Rady Nadzorczej Spółdzielni k. 35 i 409, lista obecności oraz pokwitowanie odbioru terminala do głosowania k. 271-401, lista pełnomocników k. 402-405v, częściowo zeznania świadków B. R. k. 566-567, A. K. k. 567-568, H. P. k. 598-299v, K. I. k. 599v-600, A. Z. k. 604-604v, częściowo przesłuchanie powoda R. Z. (2) k. 604v-606).

T. R. (1) do dnia 1 marca 2020 r. był zatrudniony na czas próby w jednej ze spółek będących w grupie kapitałowej (...) T. R. (1) nie był wspólnikiem ani członkiem władz żadnej spółki z tej grupy, ani nie zajmował się jakimikolwiek sprawami z obszaru dzielnicy U. ani kontrahentami mającymi siedzibę na terenie dzielnicy U..

T. R. (1) od 2015 r. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...), której działalność polega na wykonywaniu działalności instalacji wodno - kanalizacyjnych, cieplnych, gazowych i klimatyzacyjnych. Od 31 października 2020 r. działalność jest zawieszona.

T. R. (1) jako członek Rady Nadzorczej, na podstawie uchwały nr (...) Rady Nadzorczej SMB (...) z 24 lutego 2020 r., został oddelegowany do czasowego pełnienia funkcji członka zarządu SMB (...) – Zastępcy Prezesa ds. eksploatacyjno – technicznych Spółdzielni na czas do dnia wyboru w drodze konkursu nowego członka Zarządu. W wykonaniu uchwały SMB (...) zawarła z T. R. (1) umowę na czas określony począwszy od 1 marca do 31 sierpnia 2020 r. w pełnym wymiarze czasu pracy na stanowisku członka zarządu ( bezsporne, KRS SMB (...) k. 232-234, dane z CEDiG dostępne online, uchwała nr (...) k. 516, umowa o prace k. 517-517v, ulotki wyborcze k. 579-, pisma SMB (...) k. 582-583, przesłuchanie powoda R. Z. (1) k. 604v-606).

Prawa i obowiązki członków SMB (...) oraz sposób jej działania reguluje Statut SMB(...).

Zgodnie z § 38 ust. 1 i 2 Statutu organami Spółdzielni są Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd i Komitety Domowe. Wybory do organów Spółdzielni tj. Rady Nadzorczej i Zarządu dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów; odwołanie członka organu także następuje w głosowaniu tajnym.

W myśl 39 ust. 1 Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni (ust.1). Członek bierze udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo będzie udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzaniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka (ust. 2). W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć członkowie, a także – z głosem doradczym – goście zaproszeni przez organ zwołujący Walne Zgromadzenie. (ust. 5).

Jak wynika z § 43 Statutu, obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przedstawiciel organu, który zwołał to Zgromadzenie i zarządza wybór prezydium w głosowaniu jawnym w składzie: przewodniczący, zastępca, sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium.

W myśl § 44 ust.2 Statutu Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie do liczby obecnych na nim członków.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą wybory o odwoływanie członków Rady Nadzorczej (§ 40 pkt 13 Statutu). Zgodnie natomiast z § 44 ust. 3 Statutu uchwałę Walnego Zgromadzenia uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

Zgodnie z § 44d ust. 2 Statutu wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się za pomocą przygotowanych przez komisję skrutacyjną kart wyborczych. Jednakże w przypadku przeprowadzenia głosowań za pomocą elektronicznego systemu oddawania i zliczania głosów wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się za pomocą tegoż systemu w sposób gwarantujący tajność wyborów.

§ 44 ust. 5 Statutu stanowi, że za osoby wybrane do Rady Nadzorczej uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów, a przypadku nieobsadzenia wszystkich mandatów, zarządza się drugą turę głosowania, do której staje co najwyżej podwójna liczba osób w stosunku do nieobsadzonych mandatów spośród kandydatów, którzy w pierwszym głosowaniu otrzymali najwięcej głosów, lecz nie osiągnęli większości. W przypadku nieobsadzenia wszystkich mandatów z obu głosowaniach zarządza się kolejne tury głosowania, przy uwzględnieniu zasad dotyczących drugiej tury. Przy równej liczbie głosów decyduje dodatkowe tajne głosowanie.

Zgodnie z § 47 Statutu Rada Nadzorcza sprawuje kontrole i nadzór nad działalnością spółdzielni. W myśl § 48 ust.1 Statutu Rada Nadzorcza składa się z 15 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków spółdzielni. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną ( Statut SMB (...) z 24 maja 2019 r. k. 236-248v)

Protokół z Walnego Zgromadzenia i dokumenty związane z wyborem Rady Nadzorczej zostały zgłoszone do sądu rejestrowego i nowi członkowie Rady zostali wpisani do KRS ( bezsporne, dane z KRS SMB (...) dostępne online).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił powyższy stan faktyczny sprawy na podstawie powołanych dokumentów, których prawdziwość nie była kwestionowana w toku postępowania. Pozostałe dokumenty przedkładane przez strony, które nie zostały przywołane powyżej, nie miały znaczenia dla rozpoznania niniejszej sprawy.

Podstawę ustaleń Sądu stanowiły zeznania świadków: B. R., A. K., H. P., K. I., M. A. i A. Z. oraz zeznania powodów R. Z. (2) i powódki W. B. (1). Sąd dał wiarę zeznaniom świadków i powodów w zakresie w jakim nie zostały zaprzeczone przez inne dowody. Świadkowie i powodowie przedstawili przebieg Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni z 24 stycznia 2020 r. W zakresie dotyczącym zarządzenia przerwy przez Przewodniczego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Sąd za wiarygodne uznał zeznania tych świadków, którzy wskazywali na zarządzenie przez Przewodniczącego tej przerwy w taki sposób, który dawał możliwość zrozumienia przez uczestników zebrania (przynajmniej części z nich), że zebranie kontynuowane będzie w innym terminie.

Nic istotnego do sprawy nie wniosły zeznania świadka W. J. (k. 565-566), który w zeznaniach jedynie wyraził w zasadzie jedynie swoją ocenę co do zasadności zwołania Walnego Zgromadzenia.

Sąd pominął wiosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. budownictwa jako zmierzający do przedłużenia postępowania (k. 606)

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

Powództwo główne zasługiwało na uwzględnienie.

Powodowie w niniejszej sprawie wnieśli o stwierdzenie nieistnienia, uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej (...) w W. z 24 stycznia 2020 r. w przedmiocie wyboru Rady Nadzorczej na kadencję 2020-2023. W ramach żądania ewentualnego domagali się ustalenia nieważności, ewentualnie uchylenia uchwały.

Powodowie swoje żądanie główne oparli o art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c. W orzecznictwie sądowym utrwalonym jest stanowisko, że członek spółdzielni kwestionować uchwałę 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 (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2010 r., V CSK 260/09). Uchwały takie mogą bowiem zgodnie z art. 58 § 1 i 2 k.c. być dotknięte nieważnością, jeżeli są sprzeczna z ustawą, zasadami współzycia społecznego albo jeżeli mają na celu obejście ustawy, o ile właściwe przepisy nie przewidują innego skutku (por. np.: wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 3 czerwca 2015 r., I ACa 411/15, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2010 r., IV CSK 269/10; LEX nr 707917). Żądanie ustalenia nie jest też ograniczone czasowo.

Zgodnie z art. 83 ust. 8 o spółdzielniach mieszkaniowych Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków. Natomiast w myśl ust. 9 tego przepisu, 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. A contrario, brak takiej większości oznacza, że uchwała nie została podjęta - jest uchwałą nieistniejącą ( wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie - I Wydział Cywilny z dnia 7 stycznia 2014 r., I ACa 1059/13., Legalis). Członkami uczestniczącymi w walnym zgromadzeniu w rozumieniu art. 8<sup>(3)</sup> ust. 9 są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu nad uchwałą (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach - I Wydział Cywilny z dnia 9 grudnia 2020 r., I ACa 1093/19, Legalis)

W obecnym stanie prawnym dopuszczalność i zasadność wyróżniania kategorii negotium non existens nie budzi większych sporów. Spór ten rozstrzygnął w sposób jednoznaczny sam ustawodawca, wprowadzając do tekstu ustawy pojęcie uchwały nieistniejącej (por. art. 42 § 9 pr. spółdz.). We współczesnej doktrynie prawa spółdzielczego dostrzegany jest jednak problem odróżnienia uchwał nieistniejących od uchwał bezwzględnie nieważnych. Ta pierwsza kwalifikacja wydaje się zasadna w odniesieniu do tych uchwał, przy których podejmowaniu doszło do tak rażących uchybień o charakterze proceduralnym, że nie sposób w ogóle mówić o (skutecznym) złożeniu oświadczenia woli przez spółdzielnię mieszkaniową.

Jak przyjmuje się w doktrynie, jako uchwałą nieistniejącą należy kwalifikować uchwałą, przy której podejmowaniu doszło do tak rażących uchybień (przede wszystkim o charakterze proceduralnym), że w ogóle nie sposób mówić o (skutecznym) złożeniu oświadczenia woli przez walne zgromadzenie spółdzielni.

Jako nie istniejącą należy w pierwszej kolejności kwalifikować uchwałą, która została powzięta przez osoby postronne wobec spółdzielni mieszkaniowej, tj. osoby, którym nie przysługuje status członka spółdzielni (osoby uprawnionej do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu), jeżeli to głosy tych właśnie osób zdecydowały o wyniku głosowania. W orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje pogląd, że zebranie osób nieuprawnionych nie stanowi walnego zgromadzenia, zaś podjęte przez takie zebranie „uchwały” uznać należy za nieistniejące (por. wyr. Sądu Najwyższego z 26 sierpnia 1970 r., I PR 172/70, w Przegląd orzecznictwa i piśmiennictwa z zakresu prawa spółdzielczego za rok 1970, red. Mirosław Gersdorf (Warszawa: Zakład Wydawniczy CRS, 1970), poz. 7. 62) Przesłanką nieistnienia uchwały nie jest zatem samo uczestnictwo w zgromadzeniu (i głosowaniu) nieuprawnionych do tego podmiotów, lecz tylko taki ich udział, który zdecydował o wyniku głosowania.

Podobne stanowisko wyraził Sad Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 22 lutego 2021 r., I ACa 1113/19, wskazując, że o uchwale nieistniejącej można mówić wtedy, gdy występują podstawowe uchybienia w zakresie elementów konstytucyjnych uchwały. W piśmiennictwie przyjmuje się, że uchwałą walnego zgromadzenia spółdzielni pocytuje się za nieistniejącą w szczególności wtedy, gdy: uchwała została podjęta przez osoby niebędące w rzeczywistości członkami spółdzielni; walne zgromadzenie zostało samorzutnie zwołane przez grupę członków bez zachowania wymaganej procedury; uchwałą podjęto bez przewidzianego w statucie quorum albo bez wymaganej większości głosów; uchwałą podjęto w sprawie nieumieszczonej w porządku obrad; wyniki głosowania zostały sfalszowane; czy też gdy zaprotokołowano uchwałą bez podjęcia głosowania (tak np. A. Stefaniak – Komentarz do ustawy - Prawo Spółdzielcze, WKP 2018, komentarz do art. 42 pr. spółdzielczego). Z pewnością żadna z opisanych sytuacji nie dotyczy uchwały nr 13).

W katalogu przyczyn nieistnienia uchwały bez wątplenia mieści się również sytuacja, gdy – zdaniem członka spółdzielni – uchwała została podjęta przez organ nieistniejący (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1972 r., II Cr 171/72, Lex; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94, Lex; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2013 r., I CSK 382/12, Lex).

Przechodząc do weryfikacji motywów, które legły u podstaw wydania zaskarżonego wyroku, pierwszorzędnie wskazania wymaga, że powództwo w niniejszej sprawie w zakresie dwóch pierwszych żądań (o ustalenie nieistnienia uchwały względnie stwierdzenie jej nieważności) było oparte na treści art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.



Przesłanką materialnoprawną powództwa o ustalenie jest zatem interes prawny rozumiany, jako potrzeba ochrony sfery prawnej powoda, którą może uzyskać przez samo ustalenie stosunku prawnego lub prawa.

Rozstrzygając zasadność powództwo o ustalenie nieistnienia zaskarżonej uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni nie miał wątpliwości, że powódka W. B. (1), jako członek pozwanej Spółdzielni, posiadała interes prawny w zgłoszeniu takiego żądania. Zdaniem Sądu każdy członek spółdzielni ma interes prawny w żądaniu ustalenia nieistnienia uchwały walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli) 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, z którego wynika m.in. uprawnienie do udziału w walnym zgromadzeniu.

Odnosząc się do legitymacji procesowej powoda R. Z. (1), Sąd miał na względzie, że powód był członkiem spółdzielni do momentu wyodrębnienia własności ostatniego lokalu położonego w lokalu przy ul. (...) w W. tj. do 2018 r. Wraz z wyodrębnieniem ostatniego lokalu w przedmiotowej nieruchomości powód utracił członkostwo w pozwanej Spółdzielni. Członkostwo w spółdzielni ustaje bowiem w przypadku określonym w art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgodnie z art. 3 ust. 7 tej ustawy. Wyjście spod autonomicznego zarządzania spółdzielczego w warunkach art. 26 tej ustawy skutkuje bowiem utratą członkostwa wszystkich właścicieli lokali z danej nieruchomości (por. Diczek, Spółdzielnie mieszkaniowe, 2018, art. 3).

Zdaniem Sądu powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały Walnego Zgromadzenia spółdzielni może również wnieść były członek spółdzielni, jeżeli zdoła wykazać interes prawny w uzyskaniu orzeczenia ustalającego. Pogląd taki wypływa pośrednio z wyroku Sądu Najwyższego z 28 lipca 1998 r. (I CKN 794/97, OSNC 1999, Nr 3, poz. 51), gdzie przyjęto, że powód, który dochodzi uchylenia uchwały pomimo ustania jego członkostwa w spółdzielni, powinien wykazać, że ma on interes prawny w zaskarżeniu takiej uchwały, a zatem, że powzięta uchwała wywiera wpływ na jego prawa, pomimo ustania członkostwa.

W ocenie Sądu powód wykazał istnienie po jego stronie interesu prawnego w żądaniu nieistnienia uchwały Walnego Zgromadzenia. Sąd miał na uwadze, że wskutek powstania wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. wygasło uprawnienie SMB (...) do wykonywania zarządu nieruchomością wspólną na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy (o czym szerzej dalej), a więc także uprawnienie by regulować prawa i obowiązki powoda, jako członka wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W.. Mając na względzie, że członkowie wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. do chwili nie doprowadzili do ukonstytuowania się wspólnoty mieszkaniowej, a decyzje organów pozwanej Spółdzielni nadal dotyczą również właścicieli lokali przy ul. (...) w W., należy uznać, że powzięta uchwała o nowym składzie Rady Nadzorczej SMB (...) wpływa na prawa i obowiązki powoda, mimo ustania jego członkostwa w Spółdzielni, gdyż działania nowo wybranej Rady Nadzorczej Spółdzielni dotyczą również powoda.

Reasumując, powodowie wykazali istnienie po ich stronie interesu prawnego, o którym stanowi art. 189 k.p.c., a którego istnienie jest warunkiem sine qua non powództwa opartego na jego podstawie.

W ocenie Sądu Okręgowego, w toku procesu strona powodowa wykazała przesłanki uzasadniające ustalenie nieistnienia zaskarżonej przez nią uchwały Walnego Zgromadzenia pozwanej Spółdzielni z 24 stycznia 2020 r. w przedmiocie wyboru Rady Nadzorczej na kadencje 2020-2023 r.

Zasadne częściowo okazały się zarzuty strony powodowej, że w Walnym Zgromadzeniu SMB (...) w dniu 24 stycznia 2020 r. udział brały również osoby niebędące członkami pozwanej Spółdzielni, a zatem osoby nieuprawnione.

Jak wynika z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości budynkowej przy ul. (...) w W., w nieruchomości tej znajduje się 148 lokali mieszkalnych oraz 8 lokali usługowych, przy czym wszystkie 156 lokali zostało wyodrębnione do 2018 r. Na nieruchomości znajduje się stacja transformatorowa oraz śmietnik, które zgodnie z postanowieniem Prezydenta (...) nr (...) z 31 sierpnia 2021 utrzymanym w mocy postanowieniem SKO w W. z 20 października 2021 r., nie stanowią lokali samodzielnych i wchodzi w skład nieruchomości wspólnej. Skoro stacja transformatorowa

i śmietnik znajdujące się na przedmiotom nieruchomości nie stanowią samodzielnego lokalu, to nie mogą stanowić odrębnej nieruchomości (art. 2 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali).

Postanowieniem z dnia 14 stycznia 2020 r., Sąd Rejonowy w Warszawie wykreślił z działu II księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości udział użytkownika wieczystego pozwanej Spółdzielni, zawiadamiając Spółdzielnię o wykreśleniu w dniu 20 stycznia 2020 r.

Z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika zatem, że w budynku posadowionym przy ul. (...) w W. do dnia Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z 24 stycznia 2020 r. wszystkie lokale znajdujące się w budynku zostały wyodrębnione a także, że Spółdzielnia nie jest właścicielem żadnego z nich.

Faktu tego nie zmienia okoliczność, że pozwana Spółdzielnia posiada niesprzedane miejsca postojowe wraz z udziałem w Garażu A i B. Jak słusznie zwróciła uwagę strona powodowa, na ww. nieruchomości lokalami o innym przeznaczeniu są same garaże a nie poszczególne stanowiska. Sąd podziela także stanowisko strony powodowej, że argumentacja pozwanej, na podstawie której spółdzielnia mieszkaniowa zarządza nieruchomością, mimo że nie jest właścicielem żadnego lokalu a jedynie posiada miejsca postojowe może prowadzić do obejścia przepisów o spółdzielniach mieszkaniowych, gdyż umożliwia spółdzielni blokowania możliwości ustanawiania wspólnot mieszkaniowych poprzez przyznawanie sobie choćby jednego miejsca postojowego na każdej nieruchomości.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

Z kolei przepis art. 27 ust. 2 tej ustawy stanowi, że zarząd nieruchomością wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

Z ustaleń Sądu wynika, że wyodrębnienie ostatniego lokalu w nieruchomości przy ul. (...) w W. miało miejsce w dniu 2018 r. i w tej dacie doszło do utworzenia wspólnoty mieszkaniowej w myśl art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Od tego momentu członkowie wspólnoty zobligowani byli do powołania zarządu stosownie do art. 20 i art. 23 ustawy o własności lokali lub powierzenia wykonywania zarządu w trybie art. 18 ust. 1 tej ustawy.

Jednocześnie z chwilą wystąpienia zdarzeń, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub 26 ust. 1 ww. ustawy wygasło uprawnienie spółdzielni do wykonywania zarządu nieruchomością wspólną na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy (Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 19 października 2012 r., V CSK 459/11, Lex nr 1243118). Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z 17 czerwca 2015 r. (I ACa 451/15) w świetle treści art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przyjąć należy, że po wyodrębnieniu ostatniego lokalu w obrębie danej nieruchomości zarząd nieruchomością wspólnymi wykonywany przez spółdzielnię ustaje z mocy prawa bez potrzeby podejmowania w tym zakresie uchwały właścicieli lokali, bowiem wola właścicieli lokali, których ten przepis prawa dotyczy, nie ma żadnego znaczenia.

Właściciele lokali przy ul. (...) w W., wraz z wyodrębnieniem ostatecznego lokalu w tej nieruchomości w 2018 r., utracili członkostwo w pozwanej Spółdzielni. Nie mogli oni brać udziału w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni i brać udziału w głosowaniu. W myśl bowiem art. 36 ust. 2 i 3 pr. spółdzielczego uprawnienie do głosowania nad uchwałami Walnego Zgromadzenia przysługuje jedynie członkowi spółdzielni (działającemu osobiście lub poprzez pełnomocnika). Tożsame rozwiązanie przyjęto w § 39 ust. 1 Statutu SMB (...), gdzie wskazano, że w Walnym Zgromadzeniu bierze udział członek spółdzielni osobiście albo przez pełnomocnika.

W myśl art. 36 § 2 pr. spółdzielczego, co do zasady, do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu uprawnieni są wyłącznie członkowie spółdzielni (osobiście). Jeżeli w spółdzielni, zamiast walnego zgromadzenia, działa zebranie przedstawicieli, członek spółdzielni, niebędący przedstawicielem, może uczestniczyć w zebraniu bez prawa głosu (art. 37 § 4 ww. ustawy). Brzmienie przepisów Prawa spółdzielczego, określających ustrój i skład walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli) wskazuje bezsprzecznie na to, że organem uchwałodawczym spółdzielni nie jest jakiegokolwiek zebranie, postępujące według reguł wskazanych we właściwych przepisach, lecz jedynie gremium składające się z uprawnionych do tego podmiotów.

Z materiału dowodowego wynika, że właściciele lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) w W. brali udział w obradach Walnego Zgromadzenia i w głosowaniu nad uchwałami a nawet trzech z nich zostało członkami Rady Nadzorczej.

Strona powodowa wykazała zatem, że na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni z 24 stycznia 2020 r. w głosowaniu brały udział osoby nieuprawnione.

Jednocześnie Sąd miał na uwadze, że trzech właścicieli lokali przy ul. (...) w W. w wyniku głosowania nad uchwałą na Walnym Zgromadzeniu w dniu 24 stycznia 2020 r. zostało członkami Rady Nadzorczej.

Wyłonienie w wyniku głosowania wszystkich członków Rady Nadzorczej, wobec unieważnienia wyborów do Rady Nadzorczej Spółdzielni dokonanych w 2017 r. przez Sąd Apelacyjny w dniu 25 października 2019 r., stanowi ostatecznie wybór Rady w nowym składzie oraz, że prawidłowość wyrażenia woli Walnego Zgromadzenia w tym przedmiocie podlega ocenie w świetle art. 42 pr. spółdzielczego, w tym także art. 42 § 9 pr. spółdzielczego w zw. z art. 189 k.p.c. (zob. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 25 października 2019 r., VI ACa 451/18).

Mając na uwadze, że za wejściem do Rady Nadzorczej SMB (...) właścicieli lokali przy ul. (...) w W., głosowali pozostali właściciele nieruchomości przy ul. (...), należy uznać, że głosy tych nieuprawnionych podmiotów zdecydowały o wyniku głosowania przynajmniej w zakresie dotyczącym wyboru ww. 3 członków Rady.

Wybór członków Rady Nadzorczej spośród właścicieli lokali przy ul. (...) w W., którzy nie byli członkami Spółdzielni był sprzeczny z art. 45 ust. 2 pr. spółdzielczego, zgodnie z którym do rady mogą być wybierani wyłącznie członkowie spółdzielni.

W konsekwencji racje należy przyznać stronie powodowej, że przeprowadzone w dniu 24 stycznia 2020 r. wybory nie doprowadziły do wyłonienia odpowiedniej liczby członków Rady Nadzorczej. Do Rady Nadzorczej wybranych zostało mniej niż 15 osób, co jest sprzeczne z § 48 ust. 1 Statutu SMB (...).

Jeśli zatem przeprowadzone w trakcie Walnego Zgromadzenia w dniu 24 stycznia 2020 r. głosowanie nad wyborem Rady Nadzorczej na kadencję 2020-2023 nie umożliwiło opowiedzenia się za wyborem jej 15 członków przez wymaganą w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Zgromadzeniu, nie sposób uznać, że do wyboru takiego doszło.

Właściciele lokali przy ul. (...) w W. nie powinni też otrzymać wezwania na Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni, skoro nie byli jej członkami.

Powyższych rozważań nie można odnieść do właścicieli lokali przy ul. (...) w W.. Z ustalonego stanu faktycznego wynika bowiem, że w dniu 24 stycznia 2020 r. w budynku przy ul. (...) w W. nie był wyodrębniony jeszcze lokal mieszkalny nr (...), do wyodrębnienia którego doszło w dniu 15 lipca 2021 r. W budynku przy ul. (...) w W. jeden z lokali niewyodrębniony został do chwili obecnej (z 59 lokali wyodrębniono 58 lokali).

Właściciele lokalu przy ul. (...) w dacie procedowania zaskarżonej uchwały byli członkami SMB (...).

Zasadne okazały się też zarzuty powodów dotyczące przebiegu procedowania Walnego Zgromadzenia SMB (...) w dniu 24 stycznia 2020 r., a mianowicie ogłoszenia przerwy w Walnym Zgromadzeniu.

Zarządzenie przerwy w walnym zgromadzeniu członków spółdzielni mieszkaniowej jest dopuszczalne (wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 24 stycznia 2014 r., V CSK 113/13, Legalis). Na możliwość taką wskazuje również art. przepis art. 8<sup>3</sup> ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wskazujący o możliwości przeprowadzenia walnych zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowych częściami.

Niemniej jednak niedopuszczalne jest zdaniem Sądu zarządzenie przerwy w Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni, w sposób pozbawiający część członków spółdzielni prawa głosu nad uchwałą, a taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie.

Z materiału dowodowego, zwłaszcza zeznań świadków B. R. A. Z.– K. G. jak i samego powoda R. Z. (2) wynika, że Przewodniczący Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni z 24 stycznia 2020 r. po II turze głosowania na członków Rady Nadzorczej ogłosił przerwę w Walnym Zgromadzeniu, po czym, po przeprowadzonej dyskusji, ostatecznie jednak zdecydował o kontynuacji zebrania i dalszym głosowaniu.

Zachowanie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia spowodowało członkowie pozwanej Spółdzielni masowo zaczęli opuszczać zebranie myśląc, że zebranie przełożono na inny termin. Znamienne jest, że przed ogłoszeniem przerwy w zebraniu, w I i II turze wyborów w głosowaniu brało udział ponad 800 aktywnych pilotów (I tura – 867, II tura – 826), natomiast po ogłoszeniu przerwy, w III turze głosowania pozostało jedynie 516 aktywnych pilotów. Wskazuje to, że wskutek informacji przekazanej przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia w dniu 24 stycznia 2020 r. ponad 300 osób biorących udział w dotychczasowym głosowaniu opuściła lokal pozbawiając się prawa głosu nad uchwałą dotycząca wyboru członków Rady Nadzorczej.

Zachowanie Przewodniczącego niewątpliwie zatem miało wpływ na wyniki wyborów na członków Rady Nadzorczej.

W konsekwencji uznać należy, że Walne zgromadzenie w dniu 24 stycznia 2020 r. zwołane zostało nieprawidłowo (zwołano osoby niebędące członami Spółdzielni), brały w nim udział osoby nieuprawnione, wskutek błędnie przeprowadzonych wyborów sporna uchwała nie została podjęta. Strona powodowa zasadnie zatem domagała się stwierdzenia jej nieistnienia.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów stron, wskazać należy, że nie znalazły potwierdzenia twierdzenia powodów zawarte w pismach procesowych, że pozwana Spółdzielnia dopuściła się naruszenia poprzez umożliwienie wyboru do organów spółdzielni mieszkaniowej pełnomocników członków Spółdzielni (M. A. i K. I.).

Sąd w tym zakresie podziela stanowisko strony pozwanej, że pełnomocnik członka spółdzielni ustanowiony w celu zastępowania na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni posiada pełnię praw i obowiązków członka na czas jego trwania.

Prawo członka spółdzielni mieszkaniowej do zastępowania go przez pełnomocnika w toku obrad walnego zgromadzenia jest regulowane przepisem art. 8<sup>3</sup> ust. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przewiduje on, że członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika, pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka, pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia, lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia, przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze Prawa spółdzielczego nie stosuje się.

Pełnomocnictwo legitymuje pełnomocnika do korzystania z wszelkich praw, jakie ustawa lub statut przyznaje członkowi spółdzielni w związku z uczestnictwem w walnym zgromadzeniu w myśl zasady *quod quis per alium facit, ipse facit* – kto działał przez innego, jakby sam działał (por. Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz Adam Stefaniak, , Wyd. 14, Wolter Kluwer, s. 149–172, k. 97).

Skoro zatem członkowie Spółdzielni mogą być wybierani do organów spółdzielni mieszkaniowej, w tym bycia wybieranym do prezydium i sprawować funkcję przewodniczącego Walnemu Zgromadzeniu, to prawo takie przysługiwało także pełnomocnikom członków Spółdzielni. M. A. i K. I. na podstawie udzielonego im pełnomocnictwa mogli zatem zostać wybrani do pełnienia funkcji Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia i Zastępcy Przewodniczącego, zwłaszcza że powodowie nie wykazali, że osoby te działały w imieniu właścicieli lokali przy ul. (...) w W..

Odnosnie do problemu posługiwania się pełnomocnictwami in blanco, w przypadku których spółdziałca-mocodawca zazwyczaj nie zna osoby pełnomocnika reprezentującego go i nie jest w stanie zidentyfikować kierunku wykonywania jego prawa głosu, podnosi się, że koncepcja pełnomocnictwa blankietowego nie jest sprzeczna z koncepcją pełnomocnictwa jako takiego i nie uważa za zasadne wyłączenie możliwości posługiwania się pełnomocnictwem in blanco w stosunkach spółdzielczych. Trudno bowiem oczekiwać, by spółdziałca w momencie udzielania pełnomocnictwa miał pojęcie i gotowe stanowisko we wszystkich sprawach, które mają być poddane pod głosowanie na walnym zgromadzeniu (por. P. Popardowski, *Udział pełnomocnika w walnym zgromadzeniu*, s. 149–172).

Kolejny zarzut strony powodowej dotyczył wyboru T. R. (1) na członka Rady Nadzorczej, który motywowała zakazem konkurencji oraz zakazem łączenia funkcji, o których mowa w art. 56 pr. spółdzielczego.

Zgodnie z art. 56 § 3 tej ustawy, członkowie rady i zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka rady lub zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

Pojęcie działalności konkurencyjnej nie zostało zdefiniowane w przepisach prawa spółdzielczego. W obecnym stanie prawnym można, choć jedynie pomocniczo, sięgać do przepisów z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów<sup>1</sup>) (tak w odniesieniu do analogicznej problematyki w obszarze prawa spółek T. Szczurowski, w: Jara, *Komentarz KSH*, 2020, art. 380, Nb 8). Zgodnie z art. 4 pkt 11 tej ustawy, przez konkurentów rozumie się przedsiębiorców, którzy wprowadzają lub mogą wprowadzać albo nabywają lub mogą nabywać, w tym samym czasie, towary na rynku właściwym. W myśl z kolei art. 4 pkt 7 ww. ustawy, przez towary rozumie się rzeczy, jak również energię, papiery wartościowe i inne prawa majątkowe, usługi, a także roboty budowlane. Natomiast zgodnie z art. 4 pkt 9, przez pojęcie rynku właściwego rozumie się rynek towarów, które ze względu na ich przeznaczenie, cenę oraz właściwości, w tym jakość, są uznawane przez ich nabywców za substytuty oraz są oferowane na obszarze, na którym, ze względu na ich rodzaj i właściwości, istnienie barier dostępu do rynku, preferencje konsumentów, znaczące różnice cen i koszty transportu, panują zbliżone warunki konkurencji. Mając na względzie powyższe definicje, można stwierdzić, że przedsiębiorcą prowadzącym działalność konkurencyjną wobec spółdzielni jest z natury rzeczy przede wszystkim inna spółdzielnia, oferująca te same lub podobne usługi lub prawa majątkowe na tym samym rynku właściwym. W przypadku spółdzielni mieszkaniowej przedsiębiorcą prowadzącym działalność konkurencyjną może być również deweloper.

Mając na względzie całą dyspozycję komentowanego przepisu, uznać należy, że członek zarządu lub rady nadzorczej spółdzielni nie może być jednocześnie wspólnikiem handlowej spółki osobowej (spółki jawnej, partnerskiej, komandytowej, komandytowo-akcyjnej), wspólnikiem spółki z o.o., członkiem zarządu lub rady nadzorczej innej spółdzielni, członkiem rady nadzorczej spółki komandytowo-akcyjnej, ani też członkiem zarządu lub rady nadzorczej spółki kapitałowej (spółki z o.o. lub spółki akcyjnej), o ile ww. podmioty prowadzą działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Mając na względzie literalne brzmienie komentowanego przepisu, przyjąć należy, że nie zakazuje on piastunom spółdzielni bycia akcjonariuszem (posiadania akcji w spółkach akcyjnych lub komandytowo-akcyjnych) ani też członkiem innej spółdzielni, nawet jeżeli podmioty te prowadzą działalność konkurencyjną w stosunku do spółdzielni, w której organach zasiada osoba objęta zakazem (por. Pietrzykowski, *Komentarz Prawo Spółdzielcze*, s. 98 i n.). (przywołane za K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), *Prawo spółdzielcze. Komentarz*. Wyd. 6, Warszawa 2022, Legalis).

Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe wykazało, że T. R. (1) w dniu wyborów na członka Rady Nadzorczej prowadził działalność gospodarczą w zakresie instalacji wodno - kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych, jednak właśnie w związku z wybraniem go na członka Zarządu już w dniu 31 października 2020 r. działalność prowadzona przez T. R. (2) została zawieszona.

Powodowie nie wykazali, też że T. R. (1) w dniu 24 stycznia 2022 r. lub po tej dacie zatrudniony był w spółce (...) (lub spółce będącej w grupie kapitałowej). Pozwana zaprzeczyła natomiast tej okoliczności, wskazując, że stosunek pracy T. R. (1) z jedną ze spółek będących w grupie kapitałowej (...) ustał w dniu 1 marca 2020 r.

W świetle powyższego nie można uznać, że uchwała w zakresie wyboru T. R. (1) na członka Rady Nadzorczej Spółdzielni stanowiła naruszenie zakazu konkurencji przez członka rady nadzorczej, o której mowa w art. 56 § 3 pr. spółdzielczego.

Jeśli chodzi o zakaz łączenia funkcji, o której mowa w art. 56 ust. 1 zd. drugie pr. spółdzielczego. Sąd miał na względzie, że przepis ten przewiduje zakaz łączenia stanowisk w zarządzie i radzie nadzorczej tej samej spółdzielni

Powodowanie pomijają jednak, że w art. 56 ust. 1 zd. trzecie ustawy wyjątkowo jednak rada nadzorcza może wyznaczyć jednego (lub kilku) ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka zarządu. Możliwość ta została zarezerwowana dla sytuacji ekstraordynaryjnych, kiedy to dojdzie do nagłego zdekompletowania zarządu w sposób uniemożliwiający prawidłowe funkcjonowanie spółdzielni (prowadzenie jej spraw i reprezentację), a jednocześnie – ze względu na obowiązujące w danej spółdzielni zasady wyboru piastunów – natychmiastowe uzupełnienie składu zarządu nie jest możliwe (...) (K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Prawo spółdzielcze. Komentarz. Wyd. 6, Warszawa 2022, Legalis).

W świetle komentowanego przepisu, rada nadzorcza może, w razie konieczności, delegować swoich członków do czasowego pełnienia funkcji w zarządzie. Tak wyjątkowa sytuacja miała miejsce na kanwie niniejszej sprawy. Jak wynika z materiału dowodowego, przed wyznaczeniem członków Rady Nadzorczej SMB (...), w skład zarządu pozwanej Spółdzielni wchodził tylko J. Z.. Zdekompletowany skład zarządu uniemożliwiał prawidłowe funkcjonowanie spółdzielni, co też było podstawą zwołania Walnego Zgromadzenia przez Krajową Radę Spółdzielczą. W dacie zaistniała zatem przesłanka z art. 56 ust. 1 zd. 3 pr. spółdzielczego, umożliwiająca oddelegowanie członka rady nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji zastępcy członka zarządu.

Jednocześnie Sąd miał na względzie, że zawarta przez SMB (...) oraz T. R. (1) umowa dotycząca jego delegacji do czasowego pełnienia funkcji członka zarządu Spółdzielni w sposób klarowny normowała kwestię delegacji, przez wskazanie wyraźnych ram czasowych, w jakich ma się zamknąć oddelegowanie członka rady nadzorczej do zarządu (od 1 marca do 31 sierpnia 2020 r.).

Sąd nie podzielił również stanowiska strony powodowej, że zachowanie osób reprezentujący tzw. (...) miało wpływ na tajność wyborów. Argumenty podnoszone przez powodów dotyczyły jednak zakazu agitacji wyborczej, nie zaś tajności głosowania. Powodowie nie podnosili, że jakkolwiek członek Spółdzielni został pozbawiony możliwości oddania głosu za pośrednictwem pilota do głosowania w tajemnicy przez innymi uczestnikami obrad. Powodowie podnosili jedynie, że zachowanie tych osób było manipulacją, zakłócało udział w Walnym Zgromadzeniu, i stanowiło dla głosujących formę nacisku zewnętrznego.

Tymczasem żaden przepis ustawy ani Statutu SMB (...) nie zakazywał kolportowania ulotek ani machania chorągiewkami dla wyrażenia poparcia dla określonego kandydata. O ile zatem zachowanie ww. osób mogło mieć wpływ na decyzję członka spółdzielni co do wyboru konkretnego kandydata na członka Rady Nadzorczej, o tyle nie miało ono żadnego wpływu na samą tajność dokonanych wyborów.

W konsekwencji Sąd doszedł do wniosku, że sposób przeprowadzania głosowań za pomocą elektronicznego systemu oddawania i zliczania głosów, pozwolił na przeprowadzenie wyborów do Rady Nadzorczej w sposób gwarantujący tajność wyborów.

Nieuzasadniony był zarzut Spółdzielni, która powoływała się na możliwość podjęcia przez właścicieli lokali na podstawie art. 27 ust. 2 o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały o przywróceniu zarządu przez spółdzielnię mieszkaniową. Pozwana nie udowodniła, a nawet nie wskazywała, że taka uchwała została podjęta przez właścicieli lokali.

Sąd nie podzielił też stanowiska pozwanej, że odebranie prawa do głosowania na Walnym Zgromadzeniu członkom Spółdzielni posiadającym lokale przy ul. (...) w W. stanowiłoby naruszenie ich praw konstytucyjnych.

Warto w tym miejscu wskazać, że Trybunał Konstytucyjnym w wyroku z 5 lutego 2015 r. uznał, że art. 26 w zw. z art. 27 ust. 2–5 u.s.m. nie naruszają art. 58 ust. 1 Konstytucji RP, gdyż nie ingeruje w swobodę i dobrowolność zrzeszania się regulacja, która umożliwia zmianę reżimu zarządu nieruchomością wspólną w momencie uzyskania większości udziałów przez właścicieli wyodrębnionych lokali w danej nieruchomości. Nawet przynależność do spółdzielni mieszkaniowej nie uniemożliwia wprowadzenia we wcześniejszym momencie innej niż spółdzielnia formy organizacyjnej współdziałania (wspólnoty mieszkaniowej) na podstawie art. 241 u.s.m. (por. wyr. TK z 5.2.2015 r., K 60/13, OTK-A 2015, Nr 2, poz. 11). Tym samym, Trybunał powrócił do tych samych argumentów, które przesądziły, że art. 26 ust. 1 u.s.m. w poprzednim brzmieniu był zgodny z art. 58 ust. 1 Konstytucji RP oraz nie był niezgodny z art. 75 Konstytucji RP (por. wyr. TK z 15.7.2009 r., K 64/07, OTK-A 2009, Nr 7, poz. 110). Także wówczas komentowany przepis nie naruszał prawa do zrzeszania się (art. 58 Konstytucji RP), gdyż pozostawiał uznaniu jednostki kwestię wyboru formy zrzeszania (spółdzielnia lub wspólnota mieszkaniowa). Osoby, które w różny sposób nabywały prawa do lokali w spółdzielni mieszkaniowej, jednocześnie decydowały o związku z tą spółdzielnią. W momencie zawarcia ze spółdzielnią umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, wyrażali swoją zgodę „na członkostwo” we wspólnocie mieszkaniowej.

Z wyżej wymienionych względów Sąd orzekł jak w sentencji.

Wobec uwzględnienia żądania głównego w całości, Sąd nie rozstrzygał o roszczeniach ewentualnych powodów.

O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Mając na względzie, że żądanie powodów zostało uwzględnione w całości, to stronę pozwaną należało uznać na stronę przegrywającą proces w całości i obciążyć ją kosztami poniesionymi przez stronę przeciwną. Szczegółowe koszty procesu zostaną wyliczone przez referendarza sądowego.