

Sygn. akt I ACa 415/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 października 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Dariusz Małkiński
Sędziowie	:	SA Małgorzata Dołęgowska SA Elżbieta Bieńkowska (spr.)
Protokolant	:	Łukasz Patejuk

po rozpoznaniu w dniu 12 października 2016 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **O. I.**

przeciwko (...)w **N.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Ostrołęce

z dnia 11 marca 2016 r. sygn. akt I C 60/16

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) **oddala powództwo;**

b) **zasądza od powódki na rzecz pozwanej 377 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;**

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej 470 zł tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.

(...)

UZASADNIENIE

Powódka O. I. w pozwie wniesionym w dniu 18 stycznia 2016 r. domagała się uchylenia uchwały Rady Nadzorczej (...)w N. nr (...) z dnia 21 grudnia 2015 r. w sprawie wykreślenia jej z rejestru członków pozwanej Spółdzielni.

W uzasadnieniu żądania powódka podniosła, że bezpośrednią przyczyną podjęcia uchwały o wykreśleniu jej z rejestru członków Spółdzielni było podjęcie w sierpniu 2015 r., przez większość właścicieli lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) w N., uchwały o zawiązaniu Wspólnoty Mieszkaniowej. W ocenie powódki fakt zawiązania wspólnoty mieszkaniowej zgodnie z przepisami obowiązującego prawa nie stanowi i nie może stanowić niewykonywania obowiązków statutowych z przyczyn niezawinionych przez członka Spółdzielni, zatem nie może być przyczyną wykreślenia z rejestru członków. Na poparcie swojego stanowiska wskazała uchwały Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2013 r. II CSK 283/12 i z dnia 26 czerwca 2013 r. II CSK 658/12.

W odpowiedzi na pozew pozwana – (...)w N. wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Strona pozwana argumentowała, że podejmując uchwałę o wykreśleniu zachowała wszelkie wymogi prawa obowiązujące w tej materii. Uchwała podjęta została zgodnie z wymogami wynikającymi z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, jak i ze statutu. W szczególności zawiadomiono powódkę o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, umożliwiono wypowiedzenie się w tym przedmiocie, doręczono pismo o podjęciu uchwały o wykreśleniu.

Wyrokiem z dnia 13 marca 2016 r. Sąd Okręgowy w Ostrołęce uwzględnił powództwo i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Wyrok ten Sąd wydał w oparciu o następujące ustalenia i rozważania:

Powódka O. I. posiada wyodrębnione prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się przy ul. (...), które nabyła na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 1 lipca 2015 r. Członkiem pozwanej Spółdzielni jest od 26 kwietnia 2000 r. W dniu 27 sierpnia 2015 r. większość właścicieli – w tym powódka – posiadających odrębne własności lokali w budynku przy ul. (...), obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podjęła uchwałę o powstaniu Wspólnoty Mieszkaniowej.

Zgodnie ze statutem pozwana Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu oraz ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw. Na podstawie § 18 ust. 1 i 2 pkt 7 statutu Spółdzielni członek Spółdzielni niewykonyjący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa poprzez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni. Wykreślenie może nastąpić w szczególności w razie: gdy członek posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24¹ u.s.m., że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię.

W dniu 21 grudnia 2015 r. Rada Nadzorcza pozwanej (...) w N. przy ul. (...) podjęła uchwałę w sprawie wykreślenia powódki z rejestru członków Spółdzielni. Jako podstawę prawną wykreślenia wskazano §18 ust. 1 i 2 pkt 7 zgodnie z § 19 statutu Spółdzielni. Uzasadniając wykreślenie, Rada Nadzorcza wskazała, że: „Staje się bezprzedmiotowe utrzymywanie statusu członka Spółdzielni dla członków zamieszkałych w budynku przy ul. (...), wobec powstania Wspólnoty, która jest zarządzana zgodnie z przyjętymi przez siebie uchwałami i niezależnie od statusu lokali, do każdego będą miały zastosowanie rygory ustawy o własności lokali. W związku z powyższym członkowie zamieszkali w ww. budynku, nie będą wykonywali obowiązków statutowych wobec Spółdzielni Mieszkaniowej, istnieje zatem podstawa do wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni, z przyczyn przez członka niezawinionych”. W dniu 30 grudnia 2015 r. powódka została zawiadomiona o treści uchwały.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione.

Wskazał, że podstawę wykreślenia członków spółdzielni z rejestru stanowi przepis art. 24 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. 2003 r. Nr 188, poz. 1848, ze zm.), zgodnie z którym spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka. W myśl § 3 członek niewykonyjący

obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków spółdzielni. Statut określa przyczyny wykreślenia. Wykreślenia może dokonać, stosownie do postanowień statutu, rada nadzorcza albo walne zgromadzenie spółdzielni (§ 4).

Dalej Sąd stwierdził, że w niniejszym postępowaniu strona pozwana nie kwestionowała dochowania przez powódkę zawitego terminu z art. 42 § 6 prawa spółdzielczego do zaskarżenia uchwały powództwem o jej uchylenie. Wskazał, że uchwała została podjęta w dniu 21 grudnia 2015 r., zawiadomienie na piśmie o jej treści powódka otrzymała w dniu 30 grudnia 2015 r., natomiast pozew został wniesiony w dniu 18 stycznia 2016 r., a zatem powództwo zostało złożone w ustawowym terminie. Stwierdził także, że powódka nie zgłaszała żadnych uchybień natury formalnej związanych z podjęciem przedmiotowej uchwały przez Radę Nadzorczą Spółdzielni (pisemne zawiadomienie, wysłuchanie wyjaśnień, itp.).

Oceniając zasadność żądania, Sąd wskazał na wstępie, że kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miał przywołany przepis art. 24 § 3 prawa spółdzielczego, zawierający normę o charakterze bezwzględnie obowiązującym. Przypomniał, że z jego treści wynika jednoznacznie, że wykreślenie z grona członków spółdzielni może dotknąć jedynie osobę niewykonującą obowiązków statutowych z przyczyn niezawinionych. Dla ustalenia więc czy wykreślenie członka było skuteczne, koniecznym jest odwołanie się do treści statutu danej spółdzielni i stwierdzenie jaki jest zakres tychże obowiązków członka spółdzielni, do których odwołuje się ustawodawca w art. 24 § 3 prawa spółdzielczego. Statut pozwanej Spółdzielni poświęca obowiązkowi członków § 13. Obowiązki nakreślone w tym paragrafie statutu obejmują przestrzeganie przepisów prawa, statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni, wpłacenie wpisowego i zadeklarowanie udziałów, ponoszenie kosztów utrzymania majątku wspólnego spółdzielni oraz szereg innych obowiązków związanych z funkcjonowaniem spółdzielni i jej mienia. Brak jednak w § 13 statutu jakiegokolwiek zapisu wprowadzającego obowiązek dysponowania spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu czy podlegania zarządowi Spółdzielni. Sąd podkreślił, że pozwana także nie skonkretyzowała obowiązku statutowego, który ciążyłby na powódce i byłby przez nią niewykonywany. Skoro więc powódka nie naruszyła wymienionych wyraźnie w statucie obowiązków członka spółdzielni to w kontekście treści art. 24 § 3 prawa spółdzielczego należało uznać uchwałę zaskarżoną pozewem za niezasadną. W ocenie Sądu, argumenty, którymi pozwana uzasadnia umieszczoną w § 18 ust. 2 pkt 7 statutu przyczynę wykreślenia w postaci wyjścia przez członków spółdzielni – właścicieli lokali spod zarządzania nieruchomością wspólną w wyniku powstania wspólnoty mieszkaniowej, jeśli było to jedyne prawo członka do lokalu w spółdzielni, odwołują się do braku obowiązków majątkowych, a zatem do nieistnienia obowiązków, a nie do ich niewykonywania. Członkostwo powódki – wbrew uzasadnieniu przedmiotowej uchwały – nie stało się bezprzedmiotowym, skoro nadal chce jako członek Spółdzielni kształtować relacje prawne pomiędzy Spółdzielnią a wspólnotą mieszkaniową, która wyodrębniła się z zasobów Spółdzielni.

Dalej wywiódł Sąd, że nawet przy uznaniu, że obowiązki statutowe członka Spółdzielni można rekonstruować na podstawie analizy innych aniżeli zawartych w § 13 statutu jego postanowień i stwierdzić, że nałożono na członków spółdzielni w § 18 ust. 2 pkt 7 dodatkowy obowiązek w postaci konieczności podlegania zarządowi nieruchomością wspólną przez spółdzielnię, to i tak zdaniem Sądu uchwałę o wykreśleniu powódki należałoby uznać za wadliwą. Wskazał, że podziela ugruntowany pogląd judykatury w tym zakresie, przywołując wyroki Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2013 r., II CSK 283/12 czy z dnia 26 czerwca 2013 r., II CSK 658/12, w których wyrażono pogląd, że w obowiązującym stanie prawnym stosunek członkostwa nie musi być powiązany z określonym prawem majątkowym do lokalu obciążającym zasoby spółdzielni ani ze stosunkami natury obligacyjnej – sprawowaniem zarządu przez spółdzielnię mieszkaniową nieruchomością wspólną, w której udziały związane są z odrębną własnością lokalu członka. Trwałość stosunku członkostwa jest chroniona, jego zerwanie może nastąpić tylko w formach przewidzianych w art. 24 ust. 1 ustawy Prawo spółdzielcze i wymaga wystąpienia przesłanek określonych w art. 24 ust. 2 lub 3 tej ustawy. Wyłączną przyczyną wykreślenia mogą być wypadki niewykonywania przez członka obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych. Ukształtowanie się w przewidzianej prawem formie wspólnoty mieszkaniowej łączącej właścicieli – członków spółdzielni, którym przysługuje odrębna własność lokali związanych z tą samą nieruchomością, i zrezygnowanie przez nich z zarządu nieruchomością wspólną przez spółdzielnię nie mieści się w pojęciu niewykonywania obowiązków statutowych z przyczyn niezawinionych. Niewykonywanie obowiązków to stan,

w którym członek spółdzielni nie realizuje obowiązków, które nakłada na niego statut, lecz nie można mu postawić zarzutu, że czyni to w sposób zawiniony. Statut nie może jednak nakładać na członka obowiązku niekorzystania z praw przyznanych w art. 24¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ani obowiązku rezygnacji z poddawania się zarządzaniu przez spółdzielnię nieruchomością wspólną – byłyby to bowiem obowiązki sprzeczne z ustawą. W konsekwencji za sprzeczne z prawem należało uznać wykreślenie powódki z grona członków Spółdzielni. Zadaniem statutu spółdzielni mieszkaniowej jest rozwinięcie i uszczegółowienie praw i obowiązków ustawowych członków, ale nie może to nastąpić w wyniku ograniczania przez statut praw tych członków, wynikających z przepisów ustawy.

W podsumowaniu rozważań Sąd stwierdził, że wobec tego, iż uchwała została wydana w oparciu o sprzeczne z prawem postanowienia statutu spowodowało to uchylenie uchwały nr(...)Rady Nadzorczej(...)w N. z dnia 21 grudnia 2015 r. w sprawie wykreślenia powódki z rejestru członków pozwanej.

Dodał Sąd, że uchwała wykreślająca powódkę z grona członków pozwanej w istotny sposób naruszała jej interes faktyczny, ponieważ pozbawiała ją szeregu praw z jakich dotychczas korzystała w Spółdzielni, w tym choćby prawa do nieodpłatnego korzystania z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez pozwaną. Wykreślenie powódki uznać należy również za niekorzystne dla pozwanej, która pozbawiona zostanie możliwości pobierania od powódki opłat za korzystanie z jej działalności.

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd powołał art. 98 k.p.c., i wskazał, że na koszty procesu składała się opłata od pozwu w wysokości 200 zł.

Apelację od tego wyroku wywiodła pozwana, zarzucając:

1. niezgodność ustaleń faktycznych Sądu z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, w szczególności poprzez ustalenie, że pozwana nie udowodniła podstawy faktycznej do podjęcia uchwały o wykreśleniu powódki z rejestru członków;
2. naruszenie art. 233 §1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na uznaniu, że postanowienie § 18 ust. 2 pkt 7 statutu pozwanej są sprzeczne z prawem;
3. naruszenie art. 365 § 1 k.p.c. przez nierespektowanie prawomocnego orzeczenia sądu o zarejestrowaniu statutu pozwanej;
4. naruszenie § 18 ust. 1 i ust. 2 pkt 7 statutu pozwanej w zw. z art. 24 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.

W oparciu o wymienione zarzuty pozwana wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów procesu, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo ustalił okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Były one zresztą bezsporne i znajdują oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym. Ustalenia Sądu pierwszej instancji Sąd Apelacyjny zatem podziela i przyjmuje za własne.

Przechodząc do oceny podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia prawa procesowego, stwierdzić należy, że są one chybione.

Dla porządku przypomnieć jedynie trzeba, że przepis art. 233 § 1 k.p.c. dotyczy oceny dowodów, aby więc zarzut jego naruszenia mógł zostać uwzględniony skarżący musi wykazać, że sąd naruszył określone w nim reguły oceniając wiarygodność albo moc dowodową konkretnego dowodu oraz że uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Ocena zgodności statutu z prawem w żadnym zaś razie nie należy do materii regulowanej przez przepis art. 233 § 1 k.p.c., a zatem twierdzenie o wadliwości tej oceny nie uzasadnia podniesionego w apelacji zarzutu jego naruszenia.

Chybiony jest także zarzut naruszenia art. 365 § 1 k.p.c.

Wprawdzie sąd rejestrowy zobowiązany jest do czuwania nad zgodnością statutu z przepisami prawa (art. 23 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym; tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1203). Nie oznacza to jednak, że rejestracja wadliwego statutu wynikająca z przeoczenia przez sąd rejestrowy jego braków sanuje jego niezgodność z prawem (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 2002 r., III CKN 989/00 i z dnia 20 listopada 2002 r., V CKN 1474/00 – nie publ., z dnia 4 sierpnia 1992 r., I CRN 113/92, OSNCP 1993, nr 5, poz. 86). Przy przyjęciu bowiem dominującego w doktrynie i w judykaturze poglądu w kwestii charakteru prawnego statutu spółdzielni tj. teorii umowy, uznać trzeba, że postanowienia statutu spółdzielni – jako czynności prawnej – podlegają przepisom zawartym w kodeksie cywilnym, a zatem nie mogą, podobnie jak inne czynności prawne, być sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa (*ius cogens*). W razie zaistnienia sprzeczności pierwszeństwo przysługuje ustawie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2004 r., V CK 443/03; LEX nr 852771).

Takim bezwzględnie obowiązującym przepisem, z którym nie mogą kolidować przepisy statutu spółdzielni – jak słusznie wskazał Sąd pierwszej instancji – jest przepis art. 24 § 3 prawa spółdzielczego, zgodnie z którym wyłączna przyczyna wykreślenia z rejestru członków spółdzielni mogą być wypadki niewykonywania przez członka obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych, przy czym statut ma określać przyczyny wykreślenia.

Jedną z przyczyn wykreślenia członkostwa z rejestru według obowiązującego statutu pozwanej Spółdzielni jest „posiadanie własności lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24¹ u.s.m., że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólna będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię” (§ 18 ust. 2 pkt 7 statutu). W sprawie jest poza sporem istnienie w odniesieniu do powódki stanu rzeczy opisanego w wymienionym postanowieniu statutu. Pojawia się zatem kluczowe dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu pytanie, czy ten stan rzeczy stanowi niezawinioną przez członka przyczynę wykreślenia w rozumieniu art. 24 § 3 prawa spółdzielczego.

Sąd Okręgowy udzielając na tak postawione pytanie negatywnej odpowiedzi odwołał się do poglądu, wyrażonego m.in. w dwóch wymienionych w motywach zaskarżonego orzeczenia wyrokach Sądu Najwyższego – z dnia 31 stycznia 2013 r., II CSK 283/12 i z dnia 26 czerwca 2013 r., II CSK 658/12, zgodnie z którym stosunek członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej nie musi być powiązany z określonym prawem majątkowym do lokalu obciążającym zasoby spółdzielni ani ze stosunkami natury obligacyjnej – sprawowaniem zarządu przez spółdzielnię mieszkaniową nieruchomością wspólną, w której udziały związane są z odrębną własnością lokalu członka. Uszło jednak uwagi Sądu, że Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z dnia 5 lutego 2015 r. w sprawie K 60/13 uznał za niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej art. 3 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222) w zakresie, w jakim dopuszcza członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej podmiotów, którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu. Wobec zaś powszechnie obowiązującej mocy orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego (art. 190 ust. 1 Konstytucji) pogląd, który legł u podstaw oceny co do niezgodności z prawem postanowienia statutu, będącego podstawą wykreślenia powódki z rejestru członków pozwanej Spółdzielni, stracił na aktualności.

Uzasadniając niekonstytucyjność art. 3 ust. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Trybunał wskazał m.in., że charakter spółdzielni, cele i istota jej funkcjonowania, wynikające z art. 1 u.s.m., które odróżniają spółdzielnie mieszkaniowe od innych spółdzielni, wpływają także bezpośrednio na określenie zakresu podmiotowego spółdzielni mieszkaniowych. Wskazują one na cechy – rodzaj interesu, którym powinna legitymować się osoba ubiegająca się

o członkostwo w danej spółdzielni. Wynika stąd, że członkami spółdzielni mieszkaniowej mogą być tylko podmioty, które legitymują się interesem, jaki może być zaspokojony przez daną spółdzielnię, w zakresie jej podstawowego celu funkcjonowania, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i potrzeb związanych z dostarczaniem lokali o innym przeznaczeniu członkom spółdzielni i ich rodzin. Cele pomocnicze mogą być realizowane tylko, gdy są bezpośrednio związane z realizacją celu podstawowego.

Dlatego też osoby, które nie mają interesu polegającego na zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych lub polegających na dostarczaniu lokali o innym przeznaczeniu przez daną spółdzielnię mieszkaniową, a więc którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu – nie mogą być jej członkami. W szczególności nie mogą być członkami spółdzielni mieszkaniowych osoby, które upatrują swój interes tylko w innej, pomocniczej działalności spółdzielni. Ma ona bowiem charakter związany z celem podstawowym i nie może być realizowana odrębnie. Członkami spółdzielni mieszkaniowej nie mogą być również członkowie organów spółdzielni i osoby w niej zatrudnione, jeżeli nie posiadają wyżej wskazanych praw do lokalu, a także osoby, które będąc członkami spółdzielni, zbyły lub w inny sposób utraciły prawo do lokalu (np. wygaśnięcie umowy najmu lokalu użytkowego) w spółdzielni lub w budynkach przez nią zarządzanych.

Bezpośrednie powiązanie członkostwa z możliwością zaspokojenia interesu tych osób, w ramach głównego celu jej funkcjonowania, jest zgodne z wolnością zrzeszania się. Zrzeszenie jako określony związek między ludźmi musi być oparte na dobrowolnej przynależności, co wynika z istoty pojęcia wolności. Powinno zostać stworzone w celu realizacji wspólnie ustalonych zamierzeń, które będą osiągane za pomocą wybranych środków (por. wyrok TK z 10 kwietnia 2002 r., sygn. K 26/00, OTK ZU nr 2/ (...), poz. 18). Szczegółowe uregulowania dotyczące zrzeszania się zawierają ustawy zwykłe. Jednak tworząc określone formy prawne, ustawodawca musi mieć na względzie przede wszystkim ochronę interesów obywateli, zarówno tych zorganizowanych, jak i tych, którzy pozostają poza organizacją (wyrok TK z 12 stycznia 2012 r., sygn. Kp 10/09, OTK ZU nr 1/ (...), poz. 4). Ingerencja ustawodawcy nie może wkraczać nadmiernie w samodzielność i samorządność spółdzielni. Przesądzenie jednak w ustawie o podstawowym celu i zakresie działalności spółdzielni mieszkaniowych wskazuje na cechy, jakimi powinny charakteryzować się osoby ubiegające się o członkostwo w takiej spółdzielni.

Powiązanie tych cech z możliwością realizacji interesu członków spółdzielni mieszkaniowych w ramach jej podstawowego rodzaju działalności pozostawia wpływ na zarząd spółdzielnią tylko podmiotom, których potrzeby są przez nią zaspokajane. Chroni tym samym osoby zrzeszone przed możliwością ingerencji w kwestie zarządu przez podmioty, które nie są zainteresowane zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, czy też potrzeb związanych z dostarczaniem lokali o innym przeznaczeniu. Przyjmowanie w poczet członków spółdzielni tzw. członków oczekujących, osób zatrudnionych w spółdzielni lub jej organach, a także innych osób nieposiadających praw do lokalu w danej spółdzielni mieszkaniowej lub ekspektatywy odrębnej własności prowadzić może do sytuacji, w których podmioty takie będą miały realny wpływ na zarządzanie spółdzielnią, uczestnicząc w podejmowaniu uchwał na walnym zgromadzeniu. Mogą tym samym przesądzać o prawach i obowiązkach tych członków spółdzielni, którzy posiadają prawa do lokalu. Niedopuszczalne jest bowiem – z konstytucyjnego punktu widzenia – by podmioty niemające interesu w realizacji ustawowych celów danej spółdzielni mogły korzystać z praw korporacyjnych, a tym samym osłabiać możliwość wpływania na decyzje przez członków, których potrzeby mieszkaniowe zaspokajane są przez tę spółdzielnię.

W świetle wymienionego wyroku Trybunału Konstytucyjnego ocena Sądu pierwszej instancji, że zaskarżona uchwała została wydana w oparciu o sprzeczne z prawem postanowienie statutu nie może – zdaniem Sądu Apelacyjnego – się ostać.

Wprawdzie w statucie pozwanej Spółdzielni nie został wprost sformułowany obowiązek rezygnacji z członkostwa w sytuacji skorzystania z uprawnień przyznanych w art. 24¹ u.s.m., tym niemniej zdaniem Sądu Apelacyjnego taki obowiązek można wyprowadzić – wbrew odmiennej w tym względzie opinii Sądu Okręgowego – z treści § 18 ust. 1 pkt 7 statutu. Skoro bowiem w obecnie obowiązującym stanie prawnym osoby, którym nie przysługuje spółdzielcze

lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu nie mogą być członkami spółdzielni mieszkaniowej, to dotyczy to również osób, które utraciły wymienione prawa majątkowe po uzyskaniu członkostwa.

Z przedstawionych względów Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art. 385 k.p.c., o kosztach postępowania odwoławczego orzekając na mocy art. 98 k.p.c.

(...)