

Sygn. akt I ACa 490/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lipca 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Rygiel
Sędziowie:	SSA Józef Wąsik SSA Sławomir Jamróg (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Krzysztof Malinowski

po rozpoznaniu w dniu 24 lipca 2020 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa J. B. (1)

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.

przy interwencji ubocznej po stronie pozwanej J. B. (2) i M. B.

o stwierdzenie nieważności uchwały ewentualnie o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 31 stycznia 2019 r. sygn. akt I C 410/18

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Józef Wąsik SSA Paweł Rygiel SSA Sławomir Jamróg

Sygn akt I ACa 410/19

## UZASADNIENIE

Powód J. B. (1) pozwem z dnia 5 marca 2018 roku wniósł o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...), z dnia 13 czerwca 2016 roku, nr (...) oraz zasądzenia od strony pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych. W toku procesu rozszerzył żądanie wnosząc o stwierdzenie nieważności tej uchwały ewentualnie o jej uchylenie (k. 210).

W odpowiedzi na pozew z dnia 18 lipca 2018 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wniosła o oddalenie powództwa w całości z uwagi na niedochowanie terminu zaskarżenia uchwały i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Interwenci uboczni J. B. (2) i M. B. wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz interwenienta ubocznego kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 31 stycznia 2019 r. sygn. akt I C 410/18 Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

J. B. (1) jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) Rolniczego im. H. K. z siedzibą w K.. Umową z dnia 13 grudnia 2001 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) przeniosła na B. i J. B. (1) użytkowanie wieczyste działki numer (...) wraz z własnością stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej na tej działce. W piśmie z dnia 23 maja 2016r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) zawiadomił członków o zwołaniu Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, które miało się odbyć w dniu 13 czerwca 2016 roku. W zawiadomieniu wskazano jego miejsce i proponowany porządek obrad. Zgodnie z jego pkt 16 podczas Walnego Zgromadzenia miało dojść do podjęcia uchwał w sprawie:

- wyrażenia zgody na dokonanie podziału geodezyjnego działek (...) obręb (...)K., uwzględniającego ich częściowe przygródenie przez mieszkańców osiedla;
- wyrażenie zgody na zbycie przez Spółdzielnię Mieszkaniową na rzecz mieszkańców osiedla prawa użytkowania wieczystego przygródenych części działek (...) obręb (...)K. (dyskusja dotycząca wysokości stawki i podjęcie Uchwały);
- wyrażenia zgody na rozwiązanie przysługującego Spółdzielni Mieszkaniowej użytkowania wieczystego terenu działek (...) obręb (...) K. pozostałego po zbyciu przez Spółdzielnię Mieszkaniową użytkowania wieczystego ich przygródenych części, na rzecz mieszkańców osiedla. Jako załącznik do zawiadomienia dołączono m.in. projekt uchwały nr (...) Zgodnie z treścią projektu uchwały, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) wyraża zgodę na zbycie na rzecz członków Spółdzielni użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących przygródenne części działek (...) obręb (...) K., wydzielonych zgodnie z projektem podziału opracowanym przez uprawnionego geodetę, upoważniając Zarząd do:
- złożenia w imieniu Spółdzielni oferty nabycia prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości za cenę ...zł/m<sup>2</sup> ;
- zawarcia w imieniu Spółdzielni: przedwstępnych umów sprzedaży użytkowania wieczystego ww. nieruchomości, warunkowych umów sprzedaży użytkowania wieczystego ww. nieruchomości, przyrzeczonych umów sprzedaży prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości oraz umów przenoszących prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości- na rzecz członków Spółdzielni, na warunkach zgodnych z treścią opisanych wyżej ofert.

Powód odebrał zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia w dniu 1 czerwca 2016 roku.

W dniu 13 czerwca 2016 roku odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, na które powód nie stawiał się. Członkowie Zgromadzenia wskazali, że treść uchwały była konsultowana z kancelarią prawną i notariuszem, a jej zapis jest zgodny z obowiązującymi przepisami. Podczas zgromadzenia przeprowadzono również debatę na temat wysokości kwoty nabycia prawa użytkowania wieczystego. Za podjęciem uchwały nr(...) głosowały 33 osoby, przeciw było 8. Natomiast za stawką 100zł/ m<sup>2</sup> było 37 osób, a przeciw 5.

Dnia 11 lipca 2016 roku J. B. (1) otrzymał od strony pozwanej pismo z informacją o odbyciu się w dniu 13 czerwca 2016 roku Walnego Zgromadzenia oraz o podjętych uchwałach. Powodowi doręczono m.in. treść uchwały numer (...) zgodnie z którą Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) wyraziło zgodę na zbycie na rzecz

członków Spółdzielni użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiących przygródzone części działek (...) obręb (...)K., wydzielonych zgodnie z projektem podziału opracowanym przez uprawnionego geodetę, upoważniając Zarząd do:

- złożenia w imieniu Spółdzielni oferty nabycia prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości za cenę 100 zł/m<sup>2</sup>;
- zawarcia w imieniu Spółdzielni przedwstępnych, warunkowych, przyrzeczonych umów sprzedaży prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości oraz umów przenoszących to prawo na rzecz członków Spółdzielni, na warunkach zgodnych z treścią opisanych wyżej ofert.

Strona pozwana w wykonaniu uchwały numer (...), zawarła szereg umów w formie aktu notarialnego, przenosząc na rzecz poszczególnych członków spółdzielni użytkownika wieczystego przygródzonych części działki (...) oraz udziały w użytkowaniu wieczystym działki (...). Spółdzielnia mieszkaniowa nie zawarła umowy o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego z powodem. Pismem z dnia 7 marca 2018 roku oraz 2 lipca 2018 roku J. B. (1) domagał się, aby Zarząd Spółdzielni wykonał uchwałę nr(...) i sprzedał na jego rzecz udział wynoszący 163/1601 w działce nr (...), w celu dopełnienia do nieruchomości wnioskodawcy.

Nadto Sąd Okręgowy ustalił, że pomiędzy stronami postępowania istnieje konflikt. W dniu 5, 13 i 23 marca 2018 roku odbyły się posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni w sprawie wykluczenia z niej J. B. (1). Rada Nadzorcza Spółdzielni nie chciała sprzedać powodowi prawa użytkowania wieczystego z uwagi na jego konfliktowość .

Przy tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że wprawdzie powód wykazał interes prawny w wytoczeniu powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały (art. 189 k.p.c.), jednak to żądanie nie zasługuje na uwzględnienie. W ocenie Sądu Okręgowego nie doszło do naruszenia prawa, w tym art. 40 ustawy Prawo Spółdzielcze. W pisemnym zawiadomieniu wskazano bowiem proponowany porządek obrad zgodnie z którym, podczas walnego zgromadzenia miało dojść do podjęcia uchwały mi.in w przedmiocie wyrażenia zgody na zbycie przez Spółdzielnię Mieszkaniową na rzecz mieszkańców osiedla prawa użytkowania wieczystego przygródzonych części działek (...) obręb (...) K.. Wskazano również wprost, że podczas zgromadzenia dojdzie do dyskusji na temat wysokości stawki. W ocenie Sądu tak sformułowane zawiadomienie spełnia wymagane kryteria. Zadeklarowanie w zawiadomieniu konkretnej stawki w realiach niniejszej sprawy byłoby niecelowe. Przy ustaleniu wysokości stawki za 1/m<sup>(2)</sup> istotna była dyskusja. Powód na podstawie tak sformułowanej treści zawiadomienia, miał możliwość przygotowania się do zgromadzenia poprzez ustalenie np. średnich stawek panujących na rynku i przedstawienia podczas dyskusji merytorycznych argumentów, popierających zaproponowaną przez siebie stawkę. J. B. (1) nie uczestnicząc w zgromadzeniu pozbawił się realnego wpływu na skonkretyzowaną treść uchwały. Sposób zawiadomienia i przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia nie może w tym przypadku prowadzić do stwierdzenia nieważności uchwały. Dodatkowo w uchwale nr (...)cena zbycia użytkowania wieczystego została wprost wyrażona. W uchwale tej wyrażono zgodę na zbycie użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz członków Spółdzielni. W załączniku do zawiadomienia o walnym zgromadzeniu dotyczącym projektu uchwały nr (...)również jest mowa o członkach spółdzielni. Sąd miał na uwadze, że w proponowanym porządku obrad i w protokole z walnego zgromadzenia zostali wprawdzie wskazani jako nabywcy mieszkańcy osiedla, jednak powyższe stanowiło jedynie omyłkę pisarską. Zarówno załącznik w postaci projektu jak i sama uchwała w tym zakresie były zbieżne i jednoznaczne. Ponadto zgodnie z art. 38 § 1 pkt 5 Prawa Spółdzielczego do wyłącznej własności walnego zgromadzenia należało podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości. Walne zgromadzenie decydowało o samej możliwości zbycia, zaś skonkretyzowanie nabywców należało już do innych organów. W treści uchwały mogły być skonkretyzowane osoby, na rzecz których dojdzie do przeniesienia prawa własności, jednak nie był to element wpływający na ważność tej uchwały. W realiach niniejszej sprawy ustalono w treści uchwały krąg podmiotów poprzez użycie sformułowania „na rzecz członków Spółdzielni”. Sprzedaż innym podmiotom niż wymienionym, byłaby natomiast przekroczeniem umocowania wynikającego z uchwały.

Za bezzasadny uznano również zarzut, że z przegłosowanej uchwały nie wynika jakie części nieruchomości mają być zbyte. Odwołując się do poglądów zawartych w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 września 2009 roku, sygn. akt IV CSK 144/09, Sąd pierwszej instancji przyjął, że jeżeli uchwała ma uprawniać właściwy organ

do złożenia w imieniu spółdzielni oświadczenia woli przeniesienia prawa własności konkretnej nieruchomości, to musi zawierać, co najmniej oznaczenie tej nieruchomości. Zakwestionowana uchwała spełnia ten wymóg. Zdaniem Sądu Okręgowego wyrażenie w przedmiotowej uchwale zgody w sposób nie budzący wątpliwości indywidualizuje nieruchomości, które mogą zostać objęte umową przeniesienia prawa użytkowania wieczystego. Wskazano numery działek, obręb i skonkretyzowano przedmiot zbycia poprzez odniesienie do istniejącego stanu faktycznego przez użycie zwrotu „przygroźne części działek”.

Uchwała nie naruszała także przepisów art. 3, 18 i 25 prawa spółdzielczego. Sprzedaż udziałów w prawie użytkowania wieczystego, zakładała bowiem w tym przypadku przeniesienie na kupującego prawa, w zamian za otrzymanie odpowiedniej zapłaty, która miała wejść do majątku spółdzielców. Zapewniono więc zbywcy odpowiedni ekwiwalent.

Obowiązkiem powoda było wskazanie konkretnego przepisu ustawy z którym koliduje kwestionowana uchwała. Zdaniem Sądu pierwszej instancji powód tego nie wykazał. Podczas debaty osoby biorące udział w walnym zgromadzeniu mają prawo do wyrażania swoich opinii nawet negujących ważność uchwały, jednak nie przekładało to się na ewentualną sprzeczność uchwały z ustawą. Uchwała nr (...) nie była przedmiotem niniejszego postępowania, stąd zarzuty jej dotyczące Sąd Okręgowy uznał za bezprzedmiotowe.

Sąd wskazał nadto, że nie mógł również uwzględnić powództwa o uchylenie zaskarżonej uchwały. Sąd odwołał się do treści art. 42 § 6 ustawy Prawo Spółdzielcze i zwrócił uwagę, że powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, a jeżeli 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. Zarówno terminy określone w art. 42 § 6 ustawy prawo spółdzielcze, jak i zawarte w § 28 pkt 3 statutu pozwanej zostały w tym przypadku przekroczone. Powód został w sposób prawidłowy zawiadomiony przez stronę pozwaną o terminie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...), o czasie i miejscu spotkania. Ponadto w zawiadomieniu wskazano porządek obrad. Zawiadomienie zostało doręczone powodowi w dniu 1 czerwca 2016 roku. Skoro więc J. B. (1) został poinformowany o terminie walnego zgromadzenia w sposób zgodny z art. 40 ustawy, to termin 6 tygodni na zaskarżenie uchwały winien liczyć się od dnia 13 czerwca 2016 roku. Pozew został złożony 5 marca 2018 roku, zatem blisko dwa lata po upływie terminu. Nawet jednak gdyby hipotetycznie przyjąć, że powód nie został w sposób prawidłowy zawiadomiony o terminie walnego zgromadzenia, to nawet nie zachował terminu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości o uchwale. Strona pozwana wykazała, że powodowi w dniu 11 lipca 2016 roku zostało doręczone pismo z informacją o podjętych w dniu 13 czerwca 2016 roku uchwałach, oraz o ich treści. Już wówczas powód uzyskał świadomość nie tylko o zwołaniu walnego zgromadzenia, ale również o treści uchwały.

„Sześciotygodniowy” termin do zaskarżenia w trybie powództwa uchwały walnego zgromadzenia jest terminem zawitym prawa materialnego, a zatem nie podlega przywróceniu. Nie wykazano też przesłanek dla nieuwzględnienia upływu terminu na podstawie art. 42 § 8 ustawy prawo spółdzielcze. Dodatkowo powód uznawał skuteczność uchwały, gdyż w pismach z dnia 7 marca 2018 roku i 2 lipca 2018 roku wzywał stronę pozwaną, do wykonania uchwały nr (...). Gdyby więc utrzymanie uchwały w mocy miało wywołać dla powoda szczególnie dotkliwe skutki, to J. B. (1) nie wzywałby Zarządu Spółdzielni do jej wykonania. Wskazane zachowanie J. B. (1) i twierdzenia zawarte w pozwie pozostawały ze sobą w sprzeczności. Faktyczne „przygroźnienie” części działek wskazuje, że powód realnie z tych części nieruchomości nie korzystał już przed podjęciem uchwały. J. B. (1) nie wykazał również, aby przed jej podjęciem uskarżał się na zawężenie drogi do jego posesji. Skoro istniejący na posesji stan faktyczny nie utrudniał powodowi dojazdu do garażu, to w ocenie Sądu nie ma podstaw aby przyjąć, że jego prawne uregulowanie doprowadzi do powstania dla powoda szczególnie dotkliwych skutków.

Powyższe skutkowało oddaleniem powództwa.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu powołano art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniósł J. B. (1), zaskarżając orzeczenie w całości, zarzucając naruszenie:

1. art. 42§2 ustawy prawo spółdzielcze poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, iż uchwała nie jest sprzeczna z ustawą a w konsekwencji nie jest nieważna,

1. art. 58 k.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że uchwała pozwanej spółdzielni nr (...) nie jest bezwzględnie nieważna jako sprzeczna z art. 3, 18 oraz 125 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 o spółdzielniach mieszkaniowych. Uchwała narusza bowiem prawa i obowiązki wszystkich członków albowiem nie może wybiórczo wybierać członków spółdzielni, którym sprzedaje nieruchomości.

art. 233§1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego co doprowadziło do przyjęcia, że zeznania J. B. (3) nie zasługują w pełni na uwzględnienie, że przedmiotowa uchwała jest jasna i precyzyjna. Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i stwierdzenia nieważności uchwały nr (...) z dnia 13 czerwca 2016r. oraz o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Powód podniósł, że zaskarżona uchwała zasadniczo różni się od projektu. Ponadto wskazał, że na dzień podejmowania uchwały projekt podziału nie był sporządzony, gdyż w myśl uchwały nr (...) zarząd miał dopiero podpisać umowę na sporządzenie takiego projektu. Nie wiadomo więc jakie części działek dotyczyła uchwała. Przedmiot zbycia nie był więc oznaczony. Wskazanie „mieszkańców osiedla” w porządku obrad oraz w protokole zgromadzenia (a więc według powoda w projekcie uchwały), nie było jego zdaniem irrelewantne w aspekcie określenia w treści uchwały „członków spółdzielni”, albowiem określenie nabywcy jest istotnym składnikiem czynności prawnej. Potwierdzeniem wadliwości było stanowisko G. D. prawnika i posła, który stwierdził, że jego zdaniem uchwała nie ma mocy prawnej. Powód zarzucił także, że nikt nie przedstawił mu projektu podziału, a ponadto nie otrzymał żadnego zawiadomienia o podjętych działaniach geodety co naruszało art. 39 ust. 5 prawa geodezyjnego. Podniósł również, że części z tych działek pozostaje do chwili obecnej nieprzegrodzona.

Strona pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o oddalenie tego środka odwoławczego, kwestionując zasadność zarzutów naruszenia tak procesowego jak i prawa materialnego. Pozwana zwróciła uwagę, że stan istniejących na gruncie „przygrodzień”, był znany nie tylko członkom spółdzielni ale też innym osobom, gdyż doszło to wykonania uchwały tj przeniesienia użytkownika wieczystego, w tym na rzecz G. D., który w dyskusji uznawał uchwałę za niewiążącą.

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny uznał za własne ustalenia Sądu Okręgowego, przyjmując za okoliczność bezsporną, że opłaty za użytkowanie wieczyste nie zostały podniesione co uchyliło cel podjęcia uchwały nr (...) wyrażającej zgodę na rozwiązanie użytkowania wieczystego nieruchomości obejmującej pozostałą część terenu działek (...) i upoważniającej zarząd do zawarcia umowy skutkującej wygaśnięciem użytkowania wieczystego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Powód w oczywisty sposób uchybił terminowi do żądania uchylenia uchwały. Jego wnioski apelacyjne nie dotyczą zresztą uchylenia uchwały, stąd kwestia przesłanek z art. 42§3 prawa spółdzielczego w tym ewentualny cel pokrzywdzenia powoda jako członka spółdzielni skonfliktowanego z innymi spółdzielcami traci na znaczeniu dla rozstrzygnięcia, jeżeli nie przekłada się to na ważność uchwały.

Żądanie stwierdzenia nieważności uchwały oczywiście nie jest ograniczone terminem określonym w art. 42 §6 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 275, dalej Prawo spółdzielcze). Na mocy art. 42 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze uchwała sprzeczna z prawem dotknięta jest sankcją nieważności ex lege, co może być przedmiotem ustalenia w procesie o stwierdzenie nieważności uchwały, wszczętym na podstawie pozwu złożonego już po upływie terminu omawianego przez Sąd pierwszej instancji.

Uchwała o jakiej mowa w art. 38 §1 pkt 5 prawa spółdzielczego, jest traktowana w orzecznictwie albo jako część składowa czynności prawnej zbycia nieruchomości albo umocowanie udzielone zarządowi do dokonania określonej czynności prawnej albo też jako warunek prawny (conditio iuris) czynności prawnej zbycia nieruchomości. Nie budzi jednak żadnych wątpliwości możliwość zastosowania w odniesieniu do takiej uchwały art. 189§1k.p.c. w zw. z art.

42§2 prawa spółdzielczego. Interes prawny powoda nie stanowił przedmiotu sporu w sprawie. Ten interes wzmacnia zdaniem Sądu drugiej instancji okoliczność, że uchwała nr (...) nie została wykonana i ostatecznie pozostała część (tj „nieprzygodzona”) pozostała w majątku spółdzielni.

Słusznie jednak Sąd pierwszej instancji zwracał uwagę, że warunkiem skutecznego skorzystania z powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) na wskazanej podstawie, było wykazanie kolizji uchwały z bezwzględnie obowiązującym przepisem ustawy (ius cogens), ewentualnie wykazanie działania w celu obejścia ustawy (odpowiednio stosowany art. 58§1 k.c. ).

Można zgodzić się z powodem, że określenie kręgu nabywców w zawiadomieniu o zgromadzeniu mogło budzić wątpliwości, skoro w treści zawiadomienia wskazano, że zbycie nastąpi na rzecz mieszkańców osiedla, a w projekcie uchwały będącym załącznikiem zawiadomienia wskazano, że walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni wyraża zgodę na zbycie na rzecz członków Spółdzielni. Była to jednak tylko wadliwość zawiadomienia i to taka, która nie przekładała się na ważność uchwały. Zgodnie z art. 8<sup>3</sup> ust. 7 ustawy z dnia z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych według obowiązującego w tamtym okresie tj Dz.U.2013.1222 t.j. ze zm.) walne zgromadzenie mogło podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie. Ten porządek zaś powinien być objęty zawiadomieniem. Członek spółdzielni, otrzymując zawiadomienie, musiał jednak co najmniej zakładać, że porządkiem obrad jest wyrażenie przez walne zgromadzenie na zbycie użytkowania wieczystego części gruntu na rzecz członków Spółdzielni, a więc na rzecz osób wskazanych w zaskarżonej uchwale, skoro do zawiadomienia dołączono projekt, który wskazywał na zbycie na rzecz członków spółdzielni. Powód nie mógł więc powoływać się na niewiedzę, że uchwała będzie dotyczyć członków jako potencjalnych nabywców. Nawet jeżeli miał on uzasadnione wątpliwości np. co do tego, czy uchwała nie będzie jeszcze szersza tj czy aby nie będzie dotyczyć także osób nie będących członkami lecz będących mieszkańcami osiedla, to nie dają one jeszcze podstawy do uznania, że w tym przypadku doszło do faktycznego poszerzenia porządku obrad poza ten który wynikał z zawiadomienia, skoro ostatecznie w treści uchwały zawężono skierowanie ofert tylko do członków spółdzielni. W konsekwencji wyrażenia zgody w zaskarżonej uchwale na sprzedaż użytkowania wieczystego członkom spółdzielni, wskazany brak precyzji zawiadomienia czy protokołu posiedzenia, nie mógł powodować bezwzględnej nieważności uchwały. Ewentualne zaś możliwe kształtowanie (na tle treści zawiadomienia i protokołu) oceny, że ostatecznie uchwała mogła także zostać zawężona do członków spółdzielni, będących jednocześnie mieszkańcami osiedla, również samo w sobie nie jest wystarczające do przyjęcia, że doszło do poszerzenia porządku obrad, skoro ten zakładał (na podstawie załącznika do zawiadomienia), że zgromadzenie mogło procedować w przedmiocie zgody na zbycie użytkowania wieczystego na rzecz jakiegokolwiek członka spółdzielni. Dopiero z logicznej oceny skutków projektowanej uchwały wynikało, że zbycie musiało dotyczyć tych członków, którzy mieli doprowadzić do „przygodzenia”, gdyż to oni mogli być zainteresowani nabyciem „przygodzonych” fragmentów gruntu spółdzielni. Stąd też stwierdzenie w protokole propozycji głosowania nad uchwałą w przedmiocie wyrażenia zgody na zbycie przez SM na rzecz „mieszkańców osiedla” (k.243) nie mogło spowodować nieważności uchwały.

Ani ustawa ani też statut pozwanej nie wymagają by uchwała określała wszystkie essentialia negotii czynności prawnej. Jakkolwiek Sąd Apelacyjny, w tym składzie nie kwestionuje stanowiska, że zgodna taka nie może mieć charakteru blankietowego, to jednak trzeba pokreślić, że zgodnie z art. 48 Prawa spółdzielczego to zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje tę osobę prawną na zewnątrz, a więc to on określa kontrahenta i wyraża treść oświadczenia woli spółdzielni. Ewentualny udział członków spółdzielni w zgromadzeniu mógł natomiast wywołać ewentualną dyskusję, zainicjowaną przez członków, w tym zarówno w zakresie ograniczenia kręgu potencjalnych nabywców wynikających, z zawiadomienia jak i (co również wynikało z zawiadomienia) określenia w ofercie ceny za/m<sup>2</sup>. W tym zakresie ani zawiadomienie, ani też projekt uchwały nie mogły jeszcze wskazywać ceny skoro dopiero członkowie mieli określić podstawy dla określenia ceny w ofercie kierowanej do spółdzielców. Ustawa nie wymaga by wszystkie elementy przyszłej czynności prawnej powinny zostać już wskazane w treści uchwały. Wykładnia przepisów stanowiących ograniczanie zarządu w prawie do reprezentacji przez wymaganie uzyskania zgody w postaci uchwały innego organu powinna bowiem mieć charakter zawężający (exceptiones non sunt extentendae). W orzecznictwie wskazywano, że jeżeli ustawa wymaga zgodny walnego zgromadzenia na zbycie nieruchomości (art. 38§1 pkt 5), to

taka uchwała powinna określać co najmniej nieruchomości, której zgoda dotyczy (obok powołanego w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia wyroku S.N. z dnia 17 września 2009 sygn. akt IV CSK 144/09 Lex nr 564977, por. także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2007 r. sygn. II CSK 496/06 LEX nr 301831, oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 23 maja 2013 r. I ACa 77/13 LEX nr 1327570). To minimum odpowiednio dotyczy także zgody na zbycie użytkownika wieczystego. W tym przypadku w uchwale wskazano, że zbycie ma dotyczyć nieruchomości stanowiących „przygrodzone” części działek (...) obręb (...) K., wydzielonych zgodnie z projektem podziału opracowanym przez uprawnionego geodetę. Skoro uchwała sama w sobie nie prowadzi do przeniesienia własności lecz tylko określa zgodę na sprzedaż, to zdaniem Sądu Apelacyjnego należy podzielić stanowisko Sądu pierwszej instancji, że wystarczające dla ważności uchwały jest takie zindywidualizowanie nieruchomości, które dostatecznie określa członkom spółdzielni grunt, który będzie stanowił przedmiot przyszłej sprzedaży. Przyjęcie, że nieruchomości jako przedmiot obrotu jest rzeczą oznaczoną co do tożsamości, nie oznacza wyłączenia dopuszczalności określenia przy wyrażaniu zgody nieruchomości jako rzeczy przyszłej, która ma dopiero powstać w wyniku wydzielenia określonej działki z większej nieruchomości. W takiej sytuacji granice, położenie czy konfiguracja przyszłej nieruchomości nie muszą być określone ściśle, jeżeli przedmiot zgody na zbycie na podstawie przyszłej umowy został spółdzielcom dostatecznie określony. W orzecznictwie wskazywano np. w odniesieniu do umowy przedwstępnej, że dopuszczalne jest określenie w takiej czynności prawnej nieruchomości przy wskazaniu jedynie w przybliżeniu obszaru działki, byleby było wiadomo o jaki grunt chodzi (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2000 r., III CKN 508/98 LEX nr 52730 i z dnia 24 września 2003r. III CKN 493/01 LEX nr 146460). Ustalenia wskazują, że w tym przypadku zakres „przygrodzenia” nie budził wątpliwości. Zdjęcie znajdujące się w aktach sprawy(k. 296) powiązane z treścią protokołu z dnia 28 kwietnia 2016r. k 260) powołującego kwestię „przygrodzenia” wskazuje, że granice przegrodzenia były z zewnątrz widoczne. W zeznaniach powód nie wskazywał dokładnie dlaczego uznawał, że uchwała nr (...) była dla niego niezrozumiała. Sam zaś protokół Walnego Zgromadzenia wskazuje, że kwestia ta nie wzbudziła jakichkolwiek wątpliwości wśród uczestników dyskusji. Zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c. nie mógł zostać uwzględniony. Jeżeli bowiem powód otrzymał wraz z zawiadomieniem o Walnym Zgromadzeniu także projekt uchwały numer (...), to nie mógł mieć wątpliwości, że uczestnicy Walnego Zgromadzenia będą głosować co do wyzbycia się przez pozwaną spółdzielnię całego terenu wymienionych działek. Wątpliwości podnoszone przez powoda wskazujące, że część sprzedanych gruntów nie była faktycznie przegrodzona dotyczą zaś sfery wykonania uchwały a nie jej podjęcia. Sąd Apelacyjny zwraca bowiem przede wszystkim uwagę, że z niezaskarżonej przez powoda uchwały nr (...) (k. 237) wynikało, że Walne Zgromadzenie wyraziło także zgodę na rozwiązanie użytkownika wieczystego nieruchomości obejmującej teren działek (...) obr (...), pozostały po zbyciu zgodnie z uchwałą nr (...) upoważniając zarząd do zawarcia umowy skutkującej wygaśnięciem użytkownika wieczystego. Nie budzi więc żadnych wątpliwości, że Walne Zgromadzenie pozwanej miało procedować nad wyzbyciem się całego terenu działek (...) obr (...), przy czym część tego terenu miała zostać sprzedana członkom, a pozostała część miała być następnie przedmiotem czynności prowadzących do wygaszenia użytkownika wieczystego a więc do nieodpłatnego wyzbycia się praw do gruntu. Jest oczywiste, że zgoda na zbycie miała dotyczyć jednoznacznie zindywidualizowanych nieruchomości, natomiast treść uchwały nr (...) i przyszły podział geodezyjny miał jedynie znaczenie dla tytułu zbycia części nieruchomości (darmy - odpłatny). Nie mogło więc budzić żadnych wątpliwości, że treścią obu uchwał miała być ostatecznie zgoda na zbycie całych nieruchomości składających się z działek (...) obj. (...) i (...) (obj. KW (...), przy czym ich część (przygrodzona) miała być zbyta na rzecz członków pod tytułem odpłatnym. Jest to logiczne skoro chodziło o tereny za które wszyscy spółdzielcy mieliby ponosić opłaty z tytułu użytkownika wieczystego, a które w części były wykorzystane przez spółdzielców, którzy doprowadzili do faktycznego ich „przygrodzenia”. Istniało zaś wysokie prawdopodobieństwo zwiększenia tych opłat. Nie wykazano by spółdzielcy mieli zostać wprowadzeni w błąd w tym zakresie. Następcze niezrealizowanie celu uchwały nr (...) (co wynika z niezaprzeczonych twierdzeń podniesionych podczas rozprawy apelacyjnej), nie powoduje nieważności uchwały nr (...) Dla członków spółdzielni musiało być jasne, że skutkiem wyrażenia na Walnym Zgromadzeniu w dniu 13 czerwca 2016r. zgody w obu uchwałach miało być wyzbycie się przez spółdzielnię terenu całych działek (...). Teren, który miał być przedmiotem zbycia odpłatnego został zaś wystarczająco dookreślony, poprzez odniesienie do przegród istniejących na gruncie. W tym kontekście zarzuty co do braku identyfikacji przedmiotu zbycia nie mogły zostać uwzględnione.

Niewątpliwie wyrażenie zgody na sprzedaż członkom spółdzielni mogło dotyczyć tylko tych członków, których przegrada dotyczyła, skoro istotą przyszłej czynności było dopełnienie( uzupełnienie) nieruchomości, do których prawa przysługiwały konkretnym członkom. Zgodnie z art. 18 §1 prawa spółdzielczego prawa i obowiązki członków są równe. Przepis ten ma także podbudowę w konstytucyjnej zasadzie równości i równego traktowania. Nie dochodzi jednak do naruszenia art. 32 Konstytucji w sytuacji, w której kryterium różnicujące pozostaje w racjonalnym związku z celem i treścią danej regulacji, wagą interesu, któremu różnicowanie ma służyć i pozostaje w odpowiedniej proporcji do wagi interesów, które zostaną naruszone w wyniku wprowadzonego różnicowania a kryterium różnicowania pozostaje w związku z innymi wartościami, zasadami czy normami konstytucyjnymi, uzasadniającymi odmienne traktowanie podmiotów podobnych. W tym przypadku nie wykazano by ograniczenie zawarte w uchwale nr(...)wynikające z kryterium „przyrodzenia” nie było proporcjonalne i lub nadmierne, skoro uchwała miała na celu dopełnienie wcześniej wydzielonych gruntów, a ewentualny brak wykupu zgodnie z uchwałą nr (...)i tak miał w zamierzeniu spółdzielców powodować wygaśnięcie praw spółdzielni do gruntu zgodnie z treścią uchwały nr(...) Beneficjenci zaś uchwały nr(...)mieli zapłacić ekwiwalent, którego podstawy wyliczenia wynikały z określenia stawki 100 zł/m<sup>(2)</sup> (k.243). Oferta według treści uchwały miała zaś zostać skierowana do członków spółdzielni znajdujących się w analogicznej sytuacji. Nie wykazano też by uchwały nr(...) które miały łącznie na celu wyzbycie się spółdzielni z całości terenu działek (...) zmierzały do obejścia prawa.

Sąd Apelacyjny podkreśla, że nie ocenia sposobu wykonania uchwały i ewentualnej dyskryminacji powoda w skutek odmowy zawarcia z nim umowy jak i nie ocenia czy umowy zawierane z członkami były zgodne z treścią uchwał np. czy sprzedaż dotyczyła osoby nie będącej członkiem lub dotyczyła niezagrodzonej części. Powoływane przez powoda zarzuty w tym przedmiocie nie są jednak wystarczające do przyjęcie nieważności ex lege uchwały nr (...) Kwestie naruszenia interesu powoda wobec ewentualnych skutków uchwały i jej wykonania dla zawężenia mu wyjazdu mogły mieć znaczenie w ramach przesłanek uchylecia uchwały, nie wykazano jednak by kwestia ta miała znaczenie dla samego podjęcia uchwał i naruszenia przez podjęcie uchwały nr (...) norm prawnych. Jak zaś wyżej wskazano powód uchybił terminowi do żądania uchylecia uchwały.

Powyższe skutkowało oddaleniem apelacji jako niezasadnej w oparciu o art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98§1 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c., przy zastosowaniu §8 ust.1 pkt 1, §10 ust.1 pkt 2 rozporządzenia i §20 Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 265).

SSA Józef Wąsik SSA Paweł Rygiel SSA Sławomir Jamróg