

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 17 kwietnia 2018r

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Hanna Ratajczak

Ławnicy: -----

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Katarzyna Słup- Ostrawska

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2018 r w Poznaniu

sprawy z powództwa M. M., B. W. , W. J.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) **w P.**

o uchylenie uchwał

1. Stwierdza nieważność uchwały nr 5 Walnego Zgromadzenia Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. odbytego w dniach 24-30 maja 2017r
2. W pozostałej części powództwo oddala
3. Kosztami postępowania obciąża częściowo powodów i pozwaną wobec powyższego zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 200zł tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 257zł tytułem zwrotu części kosztów zastępstwa procesowego

/-/SSO Hanna Ratajczak

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 07 lipca 2017 roku (k. 1- 102) powodowie M. M., B. W., W. J. wniesli o ustalenie, iż uchwała nr (...)z dnia 01 czerwca 2017 roku Walnego zgromadzenia Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. odbytego w dniach 24- 30 maja 2017 roku nie istnieje, ewentualnie o stwierdzenie nieważności uchwały nr(...)z dnia 01 czerwca 2017 roku Walnego Zgromadzenia Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. odbytego w dniach 24- 30 maja 2017 roku ewentualnie o uchylenie uchwały nr(...)z dnia 01 czerwca 2017 roku Walnego Zgromadzenia Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. odbytego w dniach 24- 30 maja 2017 roku; ustalenie, iż uchwała nr (...)z dnia 01 czerwca 2017 roku Walnego Zgromadzenia Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. odbytego w dniach 24- 30 maja 2017 roku nie istnieje, ewentualnie o stwierdzenie nieważności uchwały nr(...)z dnia 01 czerwca 2017 roku Walnego Zgromadzenia Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. odbytego w dniach 24- 30 maja 2017 roku ewentualnie o uchylenie uchwały nr (...)z dnia 01 czerwca 2017 roku Walnego Zgromadzenia Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. odbytego w dniach 24- 30 maja 2017 roku; ustalenie, iż uchwała nr (...)z dnia 01 czerwca 2017 roku Walnego zgromadzenia Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. odbytego w dniach 24- 30 maja 2017 roku nie istnieje, ewentualnie o stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) z dnia 01 czerwca 2017 roku Walnego Zgromadzenia Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. odbytego w dniach 24- 30 maja 2017 roku ewentualnie o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 01 czerwca 2017 roku Walnego Zgromadzenia Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. odbytego w dniach 24- 30 maja 2017 roku, nadto o zasądzenie na rzecz powodów

od pozwanej kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, kosztów opłaty sądowej oraz kosztów dojazdu według przedstawionego na rozprawie spisu kosztów.

Ponadto powodowie złożyli wniosek o udzielnie zabezpieczenia powództwa poprzez wstrzymanie wykonania:

- a) zaskarżonej uchwały nr(...) z dnia 01 czerwca 2017 roku Walnego Zgromadzenia Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. odbytego w dniach 24- 30 maja 2017 roku,
- b) zaskarżonej uchwały nr (...) z dnia 01 czerwca 2017 roku Walnego Zgromadzenia Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. odbytego w dniach 24- 30 maja 2017 roku,
- c) zaskarżonej uchwały nr(...) z dnia 01 czerwca 2017 roku Walnego Zgromadzania Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. odbytego w dniach 24- 30 maja 2017 roku.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, iż Walne Zgromadzenie odbywało się częściami w dniach 24-30 maja 2017 roku. Wobec treści uchwał wynika, iż zostały podjęte w dniu 01 czerwca 2017 roku, a zatem po zakończeniu Walnego Zgromadzenia. Dlatego w ocenie strony powodowej należy je wyeliminować względnie w ogóle nie istnieją.

Nadto aby uchwały zostały zaakceptowane winny być podjęte większością głosów za z ogólnej liczby oddanych głosów. W otrzymanych od Spółdzielni protokołach Walnego Zgromadzenia brak jest informacji o ilości głosów wstrzymujących się. Nie ma także możliwości stwierdzenia ile osób uczestniczyło w danym momencie (chwili głosowania nad daną uchwałą) w obradach Walnego Zgromadzenia. Brak jest zatem możliwości oceny czy dana uchwała została podjęta zgodnie z zaprezentowaną wyżej interpretacją przepisów. Dlatego zaskarżone uchwały winny zostać uznane za nieistniejące.

Ponadto zaskarżona uchwała(...)jest sprzeczna z prawem spółdzielczym, albowiem do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia jest wydawanie zgody na sprzedaż nieruchomości. Jeśli w uchwale wyrażającej zgodę nie wskazano ceny to wyłącznie zarząd decyduje o cenie sprzedaży. Wobec czego uchwała jest niezgodna z prawem spółdzielczym oraz ze statutem w szczególności §90 pkt 3 ust. 18. W odniesieniu do uchwały nr (...) powodowie wskazali, iż ogranicza bierne prawo wyborcze członków spółdzielni, a tym samym narusza art. 198 ust. 2 pkt 2 prawa spółdzielczego.

Postanowieniem z dnia 18 lipca 2018 roku (k. 107- 109) Sąd udzielił zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonania uchwał: nr(...)oraz (...) z dnia 1 czerwca 2017 r. Walnego Zgromadzenia Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. odbytego w dniach 24- 30 maja 2017 roku.

Pozwana w odpowiedzi na pozew z dnia 02 sierpnia 2017 roku (k. 116- 176) wniosła o oddalenie powództwa jako bezzasadnego; w przypadku gdyby do zamknięcia rozprawy nie doszło na pierwszym posiedzeniu Sądu- wniosła o wydanie wyroku częściowego oddalenie powództwa w zakresie żądania określonego w pkt 1 uzasadnienia pozwu; zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana podniosła, iż zgodnie z treścią przepisu §74 ust. 24 statutu pozwanej zgodnie, z którym w terminie 2 dni roboczych po zakończeniu ostatniej części Walnego Zgromadzenia przewodniczący komisji mandatowo- skrutacyjnej lub ich zastępcy ustalają liczbę głosów oddanych za lub przeciw uchwale. W 2017 roku ustalenia dokonano w dniu 01 czerwca, a więc uchwała została podjęta w tym dniu. Nadto pozwana wskazała, że biorąc pod uwagę ilość wydanych mandatów w porównaniu z ilością głosów oddanych „za” uchwałami, uchwały uzyskały wymagany próg dla ich podjęcia.

Pozwana odnosząc się do zarzutów dotyczących uchwały (...) wskazała, iż opinia wydana przez Radę Osiedla czy też Radę Nadzorczą nie jest dla zarządu wiążąca, co wynika z charakteru opinii. Nadto sprzedaż nieruchomości tj. działki numer (...) nastąpi za cenę rynkową, a gmina M. P. pokryje w całości koszty budowy pływalni, zatem nie może być mowy o niekorzystnym charakterze podjętej uchwały.

W odniesieniu do uchwały nr (...) pozwana podniosła, iż nie ogranicza biernego prawa wyborczego, a zapewni usprawienie procesu głosowania i wyboru członków Rady Osiedla i Rady Nadzorczej. Proponowana w uchwale treść przepisu nie wyłącza możliwości kandydowania do Rady Nadzorczej, a jedynie obliguje do dokonania wyboru, do którego z organów członek spółdzielni chce kandydować.

Powodowie w piśmie procesowym z dnia 07 września 2017 roku (k. 179- 182) podtrzymali dotychczasowe wnioski i twierdzenia zawarte w pozwie, nadto zaprzeczyli wszystkim wyraźnie nieprzyznanym faktom i zarzutom.

W piśmie z dnia 21 września 2017 roku (k. 186- 188) pozwana podtrzymała swoje stanowisko procesowe zawarte w odpowiedzi na pozew, a nadto odniosła się do treści pisma strony powodowej z dnia 07 września 2017 roku.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska procesowe.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powodowie M. M., B. W. i W. J. są członkami pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej. W dniach 24- 30 maja 2017 roku odbyło się Walne Zgromadzenie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. podzielone na części. Na każdej z części Walnego Zgromadzenia poddano pod głosowanie zaskarżone uchwały nr(...)

Okoliczności bezsporne.

W Walnym Zgromadzeniu uczestniczyło 375 członków spółdzielni, tyle też wydano mandatów do głosowania.

W dniu 01 czerwca 2017 roku członkowie komisji mandatowo- skrutacyjnych ustalili liczbę głosów oddanych „za” oraz „przeciw” w stosunku do każdej głosowanej uchwały.

Za przyjęciem uchwały nr (...)oddano 287 głosów, przeciw uchwale głosowało 37 członków. Wyniki poszczególnych części Walnego Zgromadzenia kształtują się następująco: dla osiedla (...) głosy oddane „za”, 32 „przeciw”, dla osiedla (...) głosy oddane „za”, 5 „przeciw”, dla osiedla (...) głosów oddanych „za”, 0 „przeciw”, dla osiedla (...) głosów oddanych „za”, 0 „przeciw”, dla osiedla (...) głosów oddanych „za”, 0 „przeciw”.

Za przyjęciem uchwały nr (...)oddano 264 głosy, przeciw uchwale głosowało 16 członków. Wyniki poszczególnych części Walnego Zgromadzenia kształtują się następująco dla osiedla (...) głosy oddane „za”, 4 „przeciw”, dla osiedla (...) głosów oddanych „za”, 12 „przeciw”, dla osiedla (...) głosów oddanych „za”, 0 „przeciw”, dla osiedla (...) głosów oddanych „za”, 0 „przeciw”, dla osiedla (...) głosów oddanych „za”, 0 „przeciw”.

Za przyjęciem uchwały nr (...)oddano 245 głosów, przeciw uchwale głosowało 17 członków. Wyniki poszczególnych części Walnego Zgromadzenia kształtują się następująco dla osiedla (...) głosów oddanych „za”, 3 „przeciw”, dla osiedla (...) głosy oddane „za”, 12 „przeciw”, dla osiedla (...) głosów oddanych „za”, 0 „przeciw”, dla osiedla (...) głosów oddanych „za”, 0 „przeciw”, dla osiedla (...) głosów oddanych „za”, 2 „przeciw”.

Wobec ustalonych w dniu 01 czerwca 2017 roku wyników głosowania uchwały nr (...)stwierdzono, że zostały podjęte.

Dowód: protokół z dnia 01 czerwca stwierdzający wyniki głosowania (k. 144- 147verte), listy obecności (k. 148- 161), protokoły komisji mandatowo- skrutacyjnych (k. 162- 173)

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd dał wiarę powołanym wyżej dokumentom oraz ich odpisom i kserokopiom, albowiem nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości Sądu. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei

w świetle art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Zeznania stron Sąd uznał w większości za wiarygodne, niemniej jednak okazały się mało przydatne dla dokonania ustaleń istotnych dla stanu faktycznego w przedmiotowej sprawie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Żądanie powodów zasługiwało na uwzględnienie tylko w części.

Zgodnie z art. 42§ 6 ustawy prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U. Nr 30, poz. 210 ze zm.) powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia; § 7. jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w § 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie; § 9. orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały walnego zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że głosowanie nad zaskarżonymi uchwałami (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. odbyło się na Walnym Zgromadzeniu przeprowadzonym częściami w dniach od 24- 30 maja 2017 roku. Uznać należy zatem, że składając w dniu 10 lipca 2017 roku pozew w niniejszej sprawie, powodowie dochowali ustawowego 6 tygodniowego terminu, określonego w art. 42 ustawy prawo spółdzielcze, do wytoczenia przedmiotowego powództwa. Ponadto bezsporną okolicznością jest także fakt, że powodowie są członkami pozwanej Spółdzielni, a więc przysługuje im czynna legitymacja procesowa w niniejszej sprawie.

Powodowie w pierwszej kolejności wnieśli o uznanie uchwał Walnego Zgromadzenia (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. nr (...), (...), (...) za nieistniejące. Swoje żądanie uzasadnili tym, iż z treści każdej z uchwały wynika, że pochodzą z dnia 01 czerwca 2017 roku, a Walne Zgromadzenie członków pozwanej spółdzielni odbyło się w dniach 24-30 maja 2017 roku, zatem przedmiotowe uchwały nie mogły być wówczas uchwalone.

Okolicznością bezsporną jest fakt, że Walne Zgromadzenie odbyło się w dniach 24-30 maja 2017 roku i wówczas głosowano nad przedmiotowymi uchwałami. W ocenie Sądu adnotacje, że każda z uchwał pochodzi z dnia 01 czerwca 2017 roku należy uznać jako oczywistą omyłkę. Błędnie oznaczona data nie ma istotnego wpływu na treść samych uchwał. Nadto powodowie nie kwestionowali, aby przedmiotowe uchwały nie były poddane pod głosowanie, zatem należy uznać, że właśnie one stanowiły przedmiot głosowania w trakcie Walnego Zgromadzenia odbywającego się w dniach 24-30 maja 2017 roku. Adnotacja o dacie 01 czerwca 2017 nie wyłącza faktu, że zaskarżone uchwały były poddane głosowaniu i zostały podjęte w trakcie Walnego Zgromadzenia. Fakt popełnienia uchybienia formalnego przez komisję skrutacyjną i wskazanie błędnej daty uchwał nie wpływa ujemnie na istnienie tychże uchwał.

Podnoszoną przez stronę powodową argumentację Sąd uznał za niewytaczającą do stwierdzenia, iż uchwały(...), (...), (...) należy uznać, jako nieistniejące.

Kolejnym zarzutem stawianym przez stronę powodową, był fakt, że w protokołach walnego zgromadzenia brak jest informacji o ilości głosów „wstrzymujących się”, zdaniem strony powodowej konieczne jest aby głosy oddane „za” stanowiły większość wszystkich oddanych głosów. Tym samym nie ma możliwości stwierdzenia ile osób uczestniczyło w danym momencie (chwili głosowania nad daną uchwałą) w obradach walnego zgromadzenia. Nadto powodowie upatrują jako niezgodne z ustawą normy zawarte w statucie dotyczące obliczania głosów tj. nieuwzględniające głosów „wstrzymujących się”. Wobec powyższego brak jest możliwości oceny czy dana uchwała została podjęta zgodnie z interpretacją przepisów strony powodowej.

Jak stanowi art. 8³ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001 Nr 4, poz. 27 ze zm.) walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej nie może być zastąpione przez zebranie przedstawicieli, jednakże, jeżeli statut tak stanowi, w przypadku gdy liczba członków spółdzielni mieszkaniowej przekroczy 500, walne zgromadzenie może być podzielone na części. Rada nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części walnego zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części walnego zgromadzenia.

W oparciu o powyższe dyspozycje walne zgromadzenie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) zostało przeprowadzone w częściach tj. w dniach od 24 do 30 maja 2017 roku.

Ponadto zgodnie z treścią art. 8³ ust. 9 zd. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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. Powyższy przepis w zdaniu 2 wymienia ustępstwa od ogólnej reguły, należą do nich sprawy likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, chyba, że statut stanowi inaczej.

Zgodnie z treścią paragrafu 78 pkt 4 statutu pozwanej spółdzielni uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut stanowią inaczej. Z treści pkt 5 wynika, iż uchwały wlanego zgromadzenia stanowiące o zmianie statutu Spółdzielni oraz o łączeniu się spółdzielni, jej podziału albo przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni wymagają 2/3 oddanych głosów, o likwidacji spółdzielni wymagając większości 3/4 oddanych głosów.

Zgodnie z treścią statutu spółdzielni uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części wlanego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu.

Treść i przedmiot zaskarżonej uchwały (...) jest różna od w/w wyjątków, zatem wystarczająca dla jej podjęcia była zwykła większość oddanych głosów, natomiast treść i przedmiot uchwał nr(...) oraz (...) dotyczyła zmiany statutu i dla ich podjęcia była niezbędna liczba 2/3 oddanych głosów.

Członkami uczestniczącym w walnym zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw”, czy „wstrzymali się od głosów”. Wyrok Sadu apelacyjnego w Warszawie, z dnia 10 stycznia 2014 roku, I ACa 1312/13).

W walnym zgromadzeniu uczestniczyło 375 osób, tyle też wydano mandatów do głosowania. Wobec faktu, że w odniesieniu do uchwały nr (...) oddano 279 głosów „za”, do uchwały nr (...) 264 głosów „za” oraz do uchwały nr (...) oddano 245 głosów „za”

uchwały należy uznać za ważne podjęte.

Powyższe bezspornie wynika z dołączonych list obecności oraz protokołów przedłożonych do akt sprawy.

Zgodnie z art. 8³ust.9 zdanie pierwsze Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych aby uznać uchwały Walnego Zgromadzenia za podjęte muszą być spełnione kumulatywnie dwie przesłanki. Pierwszą z nich jest poddanie uchwał pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a drugą opowiedzenie się za nią wymaganej w ustawie lub statucie większości ogólnej liczby członków uczestniczącym w walnym zgromadzeniu. Biorąc pod uwagę liczbę głosów oddanych za podjęciem poszczególnych uchwał przy uwzględnieniu wszystkich osób biorących udział w

walnym zgromadzeniu, uznać należy iż liczba oddanych głosów „za” była wystarczająca do ich podjęcia. Albowiem za przyjęciem uchwały nr(...)oddano 287 głosów, przy ogólnej liczbie 375 biorących udział w walnym zgromadzeniu.

Za przyjęciem uchwały nr (...)oddano 264 głosy, przy ogólnej liczbie 375 członków.

Za przyjęciem uchwały nr (...) oddano 245 głosów przy ogólnej liczbie 375 członków.

Niesporne zatem jest za każdą uchwałą opowiedziała się wymagana większość członków spółdzielni uczestniczących w walnym zgromadzeniu, a zatem uchwały(...), (...), (...)zostały podjęte.

Fakt, iż Spółdzielnia nie zamieściła w protokołach liczby głosów „wstrzymujących się” nie ma wpływu na ważność podjętych uchwał. Okoliczność ta nie uchybia w żadne sposób przepisom prawa, a nadto nie stanowi przeszkody w ustalenia czy konkretna uchwała została podjęta wymaganą większością głosów.

Wobec powyższego w ocenie Sądu głosowanie nad zaskarżonymi uchwałami zostało przeprowadzone w sposób prawidłowy, w formie przewidzianej zarówno przez przepisy prawa oraz statut pozwanej, a każda z uchwał została podjęta wymaganą liczbą głosów „za”. Mając na uwadze powyższe Sąd nie znalazł podstaw do uznania uchwał nr(...),(...), (...)Walnego Zgromadzenia (...) Spółdzielni Mieszkaniowej ”W.” w P. za nieistniejące bądź nieważne.

W przedmiocie uchwały nr(...)powodowie podnieśli, że jest sprzeczna z ustawą prawo spółdzielcze, ponieważ do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia jest wydawanie zgody na sprzedaż nieruchomości. Jeżeli w uchwale nie wskazano ceny to wyłącznie zarząd decyduje o cenie sprzedaży. Delegowanie zaś przez walne zgromadzenie uprawnień do wydania opinii w sprawie ceny jest nieuprawnione. Nadto w ocenie powodów sama sprzedaż nieruchomości jest niekorzystna dla spółdzielni.

Przedmiotem uchwały nr (...)jest wyrażenie zgodny na sprzedaż nieruchomości Miastu P. pod budowę pływalni, której to koszty w całości poniesie Miasto P., a nadto warunki zawarcia umowy i ustalenia ceny.

Powodowie w pierwszej kolejności zakwestionowali zapis §1 ust. 4 uchwały, który stanowi, że umowa sprzedaży (ustalona cena nieruchomości) zostanie **zaopiniowana** przez Radę Osiedla (...).

W ocenie Sądu zaopiniowanie przez radę osiedla umowy sprzedaży, nie stanowi naruszenia prawa, albowiem nie jest w żadnej mierze delegowaniem uprawnienia przez walne zgromadzenie jak podnieśli powodowie. Jak wynika z samej istoty opinii jest treść nie jest wiążąca, ani też nie nakłada żadnych obowiązków. Opinia ma charakter niezobowiązujący, dlatego można ją wziąć pod uwagę lub nie. Trudno uznać aby możliwość zaopiniowania była delegowaniem uprawnienia, przypisaniem kompetencji należących do zarządu.

Nadto jako, że inwestycja ma zostać przeprowadzona właśnie na Osiedlu (...) zasadnym jest aby mieszkańcy mogli się odnieść do warunków sprzedaży. Podobnie miało to miejsce np. w grudniu 2008 roku, kiedy mieszkańcy wypowiedzieli się za przeznaczeniem działek nr (...) między innymi na pływalnię. Jednakże w ocenie Sądu nie jest to krzywdzące dla mieszkańców pozostałych osiedli, ani też nie ujmuje im praw.

W dalszej kolejności powodowie wskazali, że uchwałą 1/2017 uznają za niekorzystną.

W oparciu o zgromadzony materiał dowody Sąd ocenił, że sprzedaż nieruchomości i jej warunki są korzystne dla Spółdzielni. Powstanie obiektu użyteczności publicznej z pewnością stanowi wartość dodaną dla społeczności lokalnej. Nadto Miasto P. w całości poniesie koszty inwestycji, a działkę nr (...) chce od pozwanej kupić za cenę rynkową, w oparciu o wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego. O braku korzyści można byłoby mówić w momencie gdyby działka została sprzedana za cenę symboliczną, cena zostanie jednak ustalona w oparciu o realia rynku i będzie wartością możliwą do osiągnięcia przy zawieraniu transakcji z jakimkolwiek innym podmiotem, z pewnością bez pokrzywdzenia członków spółdzielni. Spółdzielnia zawierając umowę zyska cenę sprzedaży oraz atrakcyjny obiekt, z którego korzystać będą mogli mieszkańcy Osiedla (...) oraz okolicznych osiedli w tym członkowie spółdzielni. Nadto

(...) Osiedla (...) już wcześniej podjęła starania o wybudowanie obiektu sportowo- rekreacyjnego na osiedlu, a nadto mieszkańcy w 2008 roku wypowiedzieli się za przeznaczeniem działek (...) między innymi na pływalnię.

Uchwale nr 2/2017 powodowie zarzucali, że zapis nie powinien mieć miejsca w statucie, zapis z ustawy jest niekompletny, jest brakująca informacja na podstawie jakiej ustawy winna być dokonana sprzedaż, nadto że brak jest zapisu „w trybie procesu”.

Zgodnie z art. 16 ust.1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. Nr 85, poz. 388 ze zm.) jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Nadto Zgodnie z treścią ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001 Nr 4, poz. 27) Art. 17¹⁰ w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej. Art. 27 ust. 5 z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

Mając na uwadze treść powołanych przepisów należy stwierdzić, że treść uchwały nr 2/2017 jest zgodna z przepisami obowiązującego prawa. Na uwzględnienie nie zasługuje zarzut strony powodowej jakoby zapis uchwały był niekompletny, albowiem jej ostateczne brzmienie wynika z odpowiedniego stosowania poszczególnych przepisów prawa. Nadto za zupełnie bezpodstawny należy uznać zarzut jakoby w treści uchwały nie zostało zawarte po słowie „może” słowa „w trybie procesu”. W treści uchwały 2/2017 zwiernają się następujące słowa „/.../ Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej, **może w trybie procesu** zażądać sprzedaży /.../”.

W ocenie Sadu treść uchwały nr (...) jest zgodna z przepisami obowiązującego prawa a nadto przede wszystkim chroni prawa i interesy majątkowe członków pozwanej spółdzielni mieszkaniowej poprzez eliminowanie właścicieli lokali, którzy nie wywiązują się ze swoich obowiązków i stanowią obciążanie dla właścicieli pozostałych lokali.

W przedmiocie uchwały nr (...) powodowie wskazali, iż ogranicza ona bierne prawo wyborcze członków spółdzielni, a tym samym narusza art. 18 ust. 2 pkt 2 prawa spółdzielczego, zgodnie, z którym członek spółdzielni ma prawo: wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni.

Ponadto jak wynika z § 94 ust. 1 statutu spółdzielni nie można być jednocześnie członkiem: Rady Nadzorczej i Zarządu, Rady nadzorczej i Rady Osiedla, Zarządu i Rady Osiedla.

Wobec powyższego należy uznać, że treść uchwały nr (...) jest sprzeczna z przepisami obowiązującego prawa oraz treścią statutu pozwanej spółdzielni. Uchwała jednoznacznie ogranicza bierne prawo wyborcze członków spółdzielni. Wprowadzone ograniczenia są zbyt daleko idące. Nie może być mowy, aby treść uchwały usprawiedliwiła usprawienie pracy samej spółdzielni przy wyborach do poszczególnych jej organów. Możliwość kandydowania do Rady Osiedla i Rady Nadzorczej spółdzielni jest prawem każdego jej członka. Należy się zgodzić, że nie można zasiadać w obu tych organach jednocześnie, ale nie ma ograniczeń w stosunku do możliwości realizowania biernego prawa wyborczego do tych organów. Nie jest możliwe powoływanie się na art. 100 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, który stanowi, iż nie można kandydować równocześnie do Sejmu i Senatu, jak czyniła to strona pozwana. Poczyniona przez pozwaną wykładania tego przepisu jest bezpodstawna i zbyt daleko idąca. Spółdzielnia musi umożliwić członkom spółdzielni realizację ich praw, organizacja pracy jest tutaj rzeczą drugorzędną i nie sposób jej równać z prawami członków spółdzielni, a tym bardziej na tej podstawie ich ograniczać.

Wobec powyższego na podstawie powołanych przepisów Sąd stwierdził nieważność uchwały (...) Walnego Zgromadzenia Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. odbytego w dnia 24- 30 maja 2017 roku, o czym orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku, a powództwo w pozostałej części oddalił.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc i obciążył nimi strony stosunkowo tj. powodów w 2/3, a pozwaną w 1/3. Powodowie zaskarżyli 3 uchwały, żądanie zostało uwzględnione wyłącznie w stosunku do jednej z nich. Powodowie uiszcili opłatę od pozwu w kwocie 600 zł, wobec czego Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz zasądził od powodów na rzecz pozwanej kwotę 257 zł tytułem części kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Hanna Ratajczak

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować;
2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron;
3. Za 14 dni lub z apelacją.

P. dnia 15 maja 2018 roku

SSO Hanna Ratajczak