

Sygn. akt XIV C 524/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 sierpnia 2023 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XIV Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Pile

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Przemysław Okowicki

Protokolant: st. sekr. sąd. Joanna Perlicjan

po rozpoznaniu w dniu 19 lipca 2023 r. w Pile

sprawy z powództwa T. P.

przeciwko (...) Spółdzielni (...) w S. w likwidacji, S. S., J. P., Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) w R. W., Gminie S.

o ustalenie

1. oddała powództwo
2. nie obciąża powoda kosztami postępowania.

Przemysław Okowicki

Sygn. akt XIV C 524/17

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 18 sierpnia 2023 r.**

W toku sprawy z powództwa T. P. przeciwko Gminnej Spółdzielni (...) w S., toczącej się przed Sądem Okręgowym w Poznaniu XIV Wydział Cywilny z siedzibą w Pile pod sygnaturą XIV C 1465/16 powód złożył pismo, w którym domagał się ustalenia nieważności dziewięciu umów, w których spółdzielnia zbyła swoje nieruchomości różnym osobom.

Zarządzeniem z dnia 16 maja 2017 r. Przewodniczący XIV Wydziału Cywilnego Sądu Okręgowego w Poznaniu nakazał wyłączenie do odrębnego rozpoznania roszczeń o ustalenie nieważności umów zgłoszonych w pismach powoda z 03.04.2017 r. (k. 114-126) i z 02.05.2017 r. (k. 157-159), gdyż zachodzi w nich po stronie pozwanej współuczestnictwo konieczne osób, które nie są pozwanymi w niniejszym procesie. W związku z tym zarządzono, aby, wykorzystując odpisy pism powoda z 03.04.2017 r. i z 02.05.2017 r., zarejestrować roszczenie o ustalenie nieważności umowy z 30 czerwca 2010 r., nr aktu 4727 zawartych przez Gminną Spółdzielnię (...) w S. ze S. S. i J. P. w repertorium C jako sprawę o ustalenie, s. 045. Powód domaga się ustalenia nieważności umowy sprzedaży ze względu na nieprawidłową reprezentację pozwanej spółdzielni przy zawieraniu tejże umowy oraz brak wymaganej zgody członków spółdzielni. Przedmiotem umowy była sprzedaż nieruchomości położonej w R. W. - gmina S., powiat (...) - działka gruntu oznaczona numerem 100/2 o pow. 3,07 ha, opisana w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Pile Wydział Ksiąg Wieczystych.

Swoje powództwo powód uzasadnił przede wszystkim tym, że do sprzedaży wymienionych nieruchomości doszło bez wymaganych uchwał (zgody członków) oraz składaniem przez osoby reprezentujące Spółdzielnię przed notariuszem fałszywych oświadczeń.

Pozwana Spółdzielnia (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa, tak samo pozwany S. S. i pozwany J. P. (k. 132-134, k.145-147).

Na rozprawie w dniu 17 września 2018 r. Sąd na wniosek pozwanych S. S. i J. P. wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną (...) z siedzibą w R. W., która była stroną umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, a oni jedynie reprezentowali Spółdzielnię (...) jako członkowie zarządu (k.161 v.).

Postanowieniem z dnia 17 września 2018 r. Sąd połączył sprawę prowadzoną pod sygn. akt XIV C 524/17 ze sprawą XIV C 529/17, które prowadził dalej pod sygnaturą XIV C 524/17.

W sprawie pod sygn. .akt XIV C 529/17 powód T. P. domagał się ustalenia nieważności umowy z 2 października 1995 r. nr aktu 10227 zawartej przez Gminną Spółdzielnię (...) w S. z Gminą S., której przedmiotem było nabycie przez Gminę S. nieruchomości gruntowych położonych w S. oznaczonych geodezyjnie nr (...) o łącznej pow.1,06 ha.

Wszyscy pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

W toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

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

Na mocy decyzji Naczelnika Gminy S. nr (...) Gminna Spółdzielnia (...) w S. przekazała w trwałe użytkowanie nieruchomości rolną stanowiącą własność Skarbu Państwa oznaczoną nr geodezyjnym 100/2 o pow.3.07 ha położoną w obrębie wsi R. W. (...) w R. W..

dowód: decyzja z dnia 27 grudnia 1988 roku - k.135

Uchwałą numer 8/12/94 z dnia 28 grudnia 1994 r. Walne Zgromadzenie Członków pozwanej GS (...) w S. uchwaliło zbycie m.in. nieruchomości w postaci magazynu obrotu rolnego i skupu (...). Wykonanie uchwały powierzone zostało zarządowi pozwanej GS (...) w S. po uprzednim uzgodnieniu z Radą Nadzorczą. Członkowie spółdzielni byli zawiadamiani o terminach walnego zgromadzenia i o tym, że będą podejmowane uchwały w sprawie zbycia nieruchomości oraz wiedzieli jakich nieruchomości będą one dotyczyć. Nie było potrzeby dokładnego precyzowania na jakich działkach gruntu usytuowane są nieruchomości. Zwyczajowo przyjęte było, że dokumenty w postaci wypisu z rejestru gruntów i odpisu księgi wieczystej pozyskiwano, kiedy faktycznie dochodziło do sprzedaży nieruchomości.

dowód: uchwała nr 8/12/94 - k.302, zawiadomienie o walnym zebraniu przedstawicieli z dnia 12 grudnia 1994 roku.

Uchwałą nr 38/95 Zarządu Gminy S. z dnia 13 września 1995 roku w przedmiocie nabycia nieruchomości od Gminnej Spółdzielni (...) w S. za zadłużenia podatkowe Spółdzielni wobec Gminy.

Dnia 2 października 1995 roku przed notariuszem M. S. w Kancelarii Notarialnej w W. została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości rep. A 10227. Stronami tej umowy byli Gmina S. i Gminna Spółdzielnia (...) w S.. Gminę S. reprezentowali Z. M. i M. P. jako członkowie zarządu, a Gminną Spółdzielnię przy zawarciu umowy reprezentowali członkowie zarządu tejże Spółdzielni, uprawnieni do jej reprezentowania A. W. i K. K.. Przedstawiciele Gminnej Spółdzielni (...) w S. oświadczyli, że sprzedają Gminie S. nieruchomość położoną w miejscowości S., obejmującą działkę gruntu oznaczona numerem 158 o pow.1,04 ha wpisana do księgi wieczystej nr Kw nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wałczu Wydział ksiąg Wieczystych. Na wniosek Urzędu Rejonowego w P. naniesiono w księdze wieczystej podział działki nr (...) na działki oznaczone numerami (...) o łącznej pow. 1,06 ha. Na wymienionych działkach gruntowych usytuowany jest budynek baru (...). Cena sprzedaży nieruchomości ustalona została na kwotę 25.000 złotych i została w całości zaspokojona przez potrącenie z wierzytelności Gminy S. wynikającej z zadłużenia Gminnej Spółdzielni (...) w S. z tytułu zaległych podatków, na co przedstawiciele Gminnej Spółdzielni (...) w S. wyrazili zgodę. Zadłużenie Gminnej Spółdzielni wobec Gminy zostało zmniejszone o potrącona kwotę 25.000 złotych.

dowód: akt notarialny z dnia 2 października 1995 roku - k.310-312,protokoł uzgodnień nabycia własności nieruchomości - k.393

21 lipca 2006 r. odbyło się walne zgromadzenie członków pozwanej Gminnej Spółdzielni (...) w S. (nazywanej dalej Spółdzielnią). Przybyło na nie 18 spośród 22 jej członków, w tym powód. Jednogłośnie uchwałą numer 3/07/2006 z dnia 21 lipca 2006 r. Walne Zgromadzenie Członków pozwanej GS (...) w S. uchwaliło zbycie m.in. nieruchomości w postaci gruntu ornego o powierzchni 3,07 ha położoną w R. W. gmina S., działka nr (...). Dla której Sąd Rejonowy w Pile Wydział Ksiąg Wieczystych powadzi księgę wieczystą nr (...).

Na podstawie uchwały RN Nr 1/09 z dnia 29.04.2009 z dniem 30.04.2009 roku odwołano z funkcji Prezesa K. K.. Z dniem 30.04.2009 roku z członka RN pozwanej zrezygnowała K. J.. Jednocześnie na podstawie uchwały Nr 3/09 z dnia 29.04.2009 RN wybrała ja Prezesem Zarządu a uchwałą Nr 2/09 z tegoż dnia nawiązała z nią stosunek pracy ze skutkiem na dzień 4.05.2009 r.

Na skutek uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 16 lipca 2009 r. i 31 lipca 2009 r. pozwana GS (...) w S. została postawiona w stan likwidacji. Z tym iż na dzień otwarcia likwidacji wyznaczono dzień 01.09.2009 r Również uchwałą z dnia 31 lipca 2009 r. na likwidatora pozwanej została wybrana K. J.. Ponieważ głosowanie w przedmiocie wyboru likwidatora odbyło się jawnie, po powtórzeniu głosowania w dniu 27 sierpnia 2009 r. na likwidatora ponownie została wybrana K. J.. Uchwałą RN Nr 5/09 z dnia 31.07.2009 z dniem 31.08.2009 roku odwołano z funkcji Prezesa K. J..

dowód: uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków Gminnej Spółdzielni (...) w S. z dnia 16.07.2009 k-567 akt XIV C 1269/06 , uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków Gminnej Spółdzielni (...) w S. z dnia 31.07.2009 k-568 akt XIV C 1269/06 (Protokół z posiedzenia RN z dnia 31.07.2009 biała teczka z protokołami z posiedzeń RN, pismo z dnia 2 września 2009 r. - k.47, zeznania świadka K. F. - k.473 v., przesłuchanie stron - k. T. P. - k.474-474v., K. J. - k.474 v., S. S. - k.474 v/))

26 maja 2010 r. przed notariuszem B. T. w Kancelarii Notarialnej w W. została podpisana warunkowa umowa sprzedaży - rep.A 3607. Stronami tej umowy byli Gminna Spółdzielnia (...) w S. w likwidacji i Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna (...) z siedzibą w R. W., którą reprezentowali S. S. i J. P., którzy działali jako Członkowie Zarządu tejże Spółdzielni. Działająca w imieniu i na rzecz Gminnej Spółdzielni (...) w S. w likwidacji K. J. oświadczyła, że reprezentowana przez nią Spółdzielnia jest właścicielem nieruchomości położonej w R. W., gmina S., powiatu (...), województwa (...), obejmującej działkę gruntu oznaczoną geodezyjnie numerem (...), o łącznej powierzchni 3,07 ha, zapisanej w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pile na podstawie umowy sprzedaży z dnia 20 kwietnia 1964 roku. Przy akcie strony przedłożyły między innymi: Uchwałą Nr 3/07/2006 Walnego Zebrania Członków Gminnej Spółdzielni (...) w S. z dnia 21 lipca 2006 roku w sprawie zbycia m.in. przedmiotowej nieruchomości działki nr (...) o pow.3,07 ha położonej w R. W., Uchwałą nr 8/2010 z dnia 12 marca 2010 roku Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) w R. W. w sprawie zakupu działki rolnej numer (...) o pow.3,07 ha, Wypis z rejestru gruntów. Umowa miała charakter warunkowy - zostanie zawarta pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona przysługującego jej z mocy prawa pierwokupu nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży niniejszą umową. Cena sprzedaży ustalona została na kwotę 10.000 zł i została w całości na rzecz Spółdzielni zapłacona.

Umową z dnia 30 czerwca 2010 r. - rep. A 4727 zawartą przed notariuszem B. T. w Kancelarii Notarialnej w W. działająca w imieniu Gminnej Spółdzielni (...) w S. K. J. oświadczyła, że w wykonaniu zobowiązania wynikającego z warunkowej umowy sprzedaży z 26.05.2010 r. przenosi prawo własności nieruchomości na rzecz Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) z siedzibą w R. W., a reprezentujący Spółdzielnię (...) S. S. i J. P. oświadczyli, że wyrażają zgodę na przeniesienie na rzecz reprezentowanej przez nich Spółdzielni prawa własności przedmiotowej działki.

dowód: umowa sprzedaży warunkowej z dnia 26 maja 2010 r. - k.138-139v, umowa przeniesienia własności nieruchomości z dnia 30 czerwca 2010 r. - k.140-141v.

Wyrokiem z 22 czerwca 2012 r. w sprawie XIV C 1269/06 Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwa T. P. o uchylenie licznych uchwał organów pozwanej Spółdzielni, w tym m. in. uchwały walnego zgromadzenia członków z 9 grudnia 2006 r. nr 1/12/2006 o odwołaniu powoda z rady nadzorczej i o przeprowadzeniu wyborów do niej. W sprawie tej powód kwestionował prawidłowość swego odwołania z rady nadzorczej i powołania nowego jej składu. Apelacja powoda od powyższego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 27 marca 2013 r.

(dowód: dokumenty w aktach XIV C 1269/06)

***Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o następującą ocenę dowodów:***

Sąd uznał za w pełni wiarygodne dokumenty, które stały się podstawą jego ustaleń. Były to dokumenty urzędowe i prywatne, a zostały złożone przez strony w oryginałach i odpisach. Dokumenty urzędowe zostały sporządzone przez powołane do tego organy, w przepisanej formie i stanowiły dowód tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone (por. art. 244 § 1 k.p.c.). Odpisy tych dokumentów nie były kwestionowane pod względem ich zgodności z oryginałami

Pozostałe dokumenty zgromadzone w niniejszej sprawie to dokumenty prywatne, które zgodnie z treścią art. 245 k.p.c. stanowiły dowód tego, iż osoby, które je podpisały złożyły oświadczenia w nich zawarte.

Żadna ze stron nie kwestionowała prawdziwości tych dokumentów. Zgodność odpisów stwierdził dokumentów prywatnych z oryginałami również nie była przez strony podważana. Sąd nie w toku postępowania żadnych okoliczności mogących podważać zaufanie do tych dokumentów. Wprawdzie powód kwestionował prawdziwość zapisów w aktach notarialnych dotyczących zapłaty ceny, ale nie przedstawił żadnych argumentów, które by jego stanowisko uzasadniały.

W toku postępowania przesłuchano jednego świadka – K. F.. Świadek jest byłym pracownikiem pozwanej Spółdzielni; była w niej zatrudniona od lipca 1984 roku do lipca 2000 roku; prowadziła sprawy samorządowe, płace, kadry, protokołowała na Walnych Zgromadzeniach, prowadziła rejestr członków. W ocenie Sądu zeznania świadka zasługują na wiarę. W szczególności nie sposób dopatrzeć się w jej wypowiedziach jakiegokolwiek chęci do zatajenia prawdy.

W całości na wiarę zasługują zeznania pozwanych: S. S., K. J.. Zeznania pozwanych są konsekwentne i logiczne (nie zawierają wewnętrznych sprzeczności). W szczególności pozwani konsekwentnie twierdzili, że przed wszczęciem postępowania w niniejszej sprawie ważność i skuteczność zawartych przez nich umów sprzedaży nieruchomości nie były kwestionowane; nikt także żadnych roszczeń ani pretensji do nabytych od Gminnej Spółdzielni nieruchomości do pozwanych nie zgłaszał. W pełni wiarygodne są także zeznania likwidatora pozwanej Spółdzielni (...). Również w jej wypowiedziach Sąd nie dopatrzył żadnych sprzeczności a co najważniejsze pozostają one w zgodzie z treścią zgromadzonych w aktach dokumentów. Najistotniejsze w ocenie Sądu było to iż zeznania te znajdowały odzwierciedlenie w protokołach posiedzeń RN i Walnych Zebrań Członków. Z tych względów Sąd nie znalazł podstaw, aby odmówić im wiarygodności.

Nie zasługują na wiarę zeznania powoda T. P. w części, w której twierdził on, że czynności prawne – umowy sprzedaży nieruchomości zawarte przez Gminną Spółdzielnię (...) w S. z pozwanymi: Rolniczą Spółdzielnią Produkcyjną (...) z siedzibą w R. W. (akt notarialny rep.A (...) na rok 2010, rep.A 4727 na rok 2010), Gminą S. (akt notarialny rep.A (...) na rok 1995) są dotknięte wadami skutkującymi ich nieważnością. Sąd uznał za wiarygodne zeznania informacyjne powoda, przy czym jednak dotyczy to tylko twierdzeń o faktach, a nie ocen dotyczących stanu prawnego. Pozostawały one jego subiektywną oceną i co oczywiste nie mogły stanowić podstawy ustaleń.

***Sąd zważył co następuje:***

W ocenie Sądu, w świetle przeprowadzonych w sprawie dowodów, powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powód domagał się ustalenia (stwierdzenia) nieważności umowy z 2 października 1995 r. zawartej przez Gminną Spółdzielnię (...) w S. z Gminą S., której przedmiotem była sprzedaż nieruchomości gruntowych położonych w S. oznaczonych geodezyjnie nr (...) o łącznej pow. 1,06 ha. oraz ustalenia (stwierdzenia) nieważności umów z 26.05.2010 r. i 30.06.2010 r. zawartych przez Gminną Spółdzielnię (...) w S. z Rolniczą Spółdzielnią Produkcyjną (...) z siedzibą w R. W., którą reprezentowali S. S. i pozwany J. P., której przedmiotem była sprzedaż nieruchomości - działki gruntu oznaczoną geodezyjnie numerem (...), o łącznej powierzchni 3,07 ha, która położona jest w R. W..

Stosownie do treści art. 58 § 1 Kodeksu cywilnego (w dalszej części przywoływanego także jako k.c.) czynność prawna sprzeczna z ustawą lub mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). Jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana (art. 58 § 3 k.c.). Zgodnie z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Przekładając powyższą zasadę na realia niniejszej sprawy stwierdzić należy, że to powód miał obowiązek wykazać dowodami istnienie takich okoliczności (faktów), które w świetle obowiązujących przepisów prawa skutkowałyby nieważnością umów sprzedaży kwestionowanych przez powoda. Takich dowodów T. P. nie przedstawił.

Z poczynionych ustaleń wynika, że Walne Zgromadzenie pozwanej GS (...) w S. podjęło uchwałę w przedmiocie sprzedaży spornej nieruchomości, tj. uchwałą numer 8/12/94 z dnia 28 grudnia 1994 r. Walne Zgromadzenie Członków pozwanej GS (...) w S. uchwaliło zbycie przedmiotowej nieruchomości w S..

Do oceny ważności umów zawartych przez (...) Spółdzielnię (...) z siedzibą w S. z pozwaną Gminą S. będą miały zastosowanie przepisy prawa obowiązujące w dacie zawarcia tej umowy.

Stosownie do treści art. 42 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze w brzmieniu obowiązującym na dzień 2 października 1995 r. (Dz.U.1995.54.288 t.j. z dnia 1995.05.26) uchwały walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni. Członek spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub statutu. 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 (art. 42 § 2 i 3).

Przepisy prawa spółdzielczego w identycznym brzmieniu obowiązywały również w dniu 28 grudnia 1994 r., czyli w dacie podjęcia przez Walne Zebranie Członków Gminnej Spółdzielni (...) w S. uchwały w przedmiocie zbycia nieruchomości położonej w miejscowości S.. Do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy między innymi podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu.

Powyższe uregulowania w sposób jednoznaczny wskazują, że o ile uchwała walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli) nie została wyeliminowana z obrotu prawnego w trybie powództwa przewidzianego w art. 42 § 2 i 3 prawa spółdzielczego, to wiąże ona wszystkich członków spółdzielni, w tym również powoda. Powód nie przedstawił żadnych dowodów na to, że uchwała Nr 8/12/94 Walnego Zebrania Przedstawicieli z 28.12.1994 r. w przedmiocie zbycia nieruchomości położonej w miejscowości S. została zaskarżona do sądu i przez sąd uchylona. Powód przyznał zresztą, że nie pamięta, czy był obecny przy podejmowaniu tej uchwały. W związku z powyższym jego zarzuty w tej części należało uznać za całkowicie pozbawione podstaw.

Stosownie do treści art. 42 § 1 pkt. 8 Prawa spółdzielczego do zakresu działań rady (nadzorczej) należy podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem zarządu oraz reprezentowania spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków

rady przez nią upoważnionych. W świetle tego przepisu i przy uwzględnieniu, że w dniu 02.10.1995 r. K. K. wchodził w skład zarządu pozwanej Spółdzielni za w pełni prawidłowe uznać należało to, że przy zawarciu aktu notarialnego Spółdzielnię reprezentowało dwóch członków rady nadzorczej. Była to reprezentacja zgodna z ustawą. Prawo spółdzielcze nie wymagało szczególnej formy wskazania przez radę nadzorczą dwóch członków, którzy będą reprezentować spółdzielnię w czynnościach prawnych z udziałem członka zarządu spółdzielni. Tym samym kwestionowanie przez powoda istnienia wskazanego w akcie notarialnym „plenum rady nadzorczej” nie może mieć żadnego znaczenia dla oceny ważności dokonanej czynności prawnej. Jeśliby nawet statut spółdzielni nie przewidywał istnienia takiego gremium jak plenum rady nadzorczej, to nie może to skutkować nieważnością czynności pranej, jeśli została ona zdziałana z udziałem członków rady nadzorczej wskazanych przez tę radę, a więc zgodnie z ustawą.

Podsumowując wskazać zatem należy, że sprzedaż spornych nieruchomości została dokonana za zgodą i wiedzą członków Walnego Zgromadzenia pozwanej GS (...) w S., czego dowodem jest podjęta uchwała. Na marginesie należy zaznaczyć, że w toku niniejszego postępowania powód przyznał, że był obecny podczas podejmowania ww. uchwały. Członkowie spółdzielni byli zawiadamiani o terminach walnego zgromadzenia i o tym, że będą podejmowane uchwały w sprawie zbycia nieruchomości. Ponadto nikt z członków w tamtym okresie nie kwestionował ich zgodności z prawem. Również sam powód nigdy nie zainicjował postępowania mającego na celu podważenie jej ważności. W ocenie Sądu, powód czyni to obecnie na użytek niniejszego postępowania.

Przeprowadzone w toku postępowania dowody potwierdziły, że zawarta w dniu 2 października 1995 r. umowa sprzedaży nieruchomości położonej w S. jest ważna i skuteczna, bowiem doprowadziła do przeniesienia własności tej nieruchomości z Gminnej Spółdzielni (...) w S. na jej nabywców Gminę S..

Również w przypadku oceny ważności umów z 26.05.2010 r. i z 30.06.2010 r. do tej oceny będą miały zastosowanie przepisy obowiązujące w datach dokonania tych czynności. Zwrócić jednak uwagę należy na to, że uchwała Nr 3/07/2006 Walnego Zebrania Członków w sprawie zbycia nieruchomości, w tym między innymi gruntów w R. W. została podjęta w dniu 21 lipca 2006 r. W dacie tej obowiązywały przepisy prawa spółdzielczego w brzmieniu wyżej przytoczonym a odnoszące się do uchwał walnego zgromadzenia członków i ich zaskarżania. Tym samym obowiązywała zasada, że uchwała walnego zgromadzenia, która nie została uchylona w trybie przewidzianym w art. 42 § 2 i 3 prawa spółdzielczego obowiązuje wszystkich członków. Również w tym przypadku T. P. potwierdził, że nie zaskarżył uchwały.

Nie ma również żadnych podstaw, aby kwestionować kwestię reprezentacji pozwanej Spółdzielni przy zawieraniu umów z maja i czerwca 2010 r. Stosownie do treści art. 48 § 1 Prawa spółdzielczego zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Skład i liczbę członków zarządu określa statut. Statut może przewidywać zarząd jednoosobowy, którym jest prezes, i ustalać wymagania, jakie powinna spełniać osoba wchodząca w skład zarządu lub prezes w zarządzie jednoosobowym (art. 49 § 1).

Na skutek uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 16 lipca 2009 r. i 31 lipca 2009 r. pozwana GS (...) w S. została postawiona w stan likwidacji. Również uchwałą z dnia 31 lipca 2009 r. na likwidatora pozwanej została wybrana K. J.. Ponieważ głosowanie w przedmiocie wyboru likwidatora odbyło się jawnie, po powtórzeniu głosowania w dniu 27 sierpnia 2009 r. na likwidatora ponownie została wybrana K. J.. Podkreślić należy, że wybór członków władz spółdzielni dokonuje się z chwilą podjęcia stosownej uchwały i nie ma tutaj znaczenia data wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym. Przyjąć zatem należy, że K. J. od dnia 27 sierpnia 2009 r. do chwili obecnej pełni funkcję likwidatora pozwanej GS (...) w S.. W związku z tym, w dniu 26 maja 2010 r. i 30 czerwca 2010 r. była uprawniona do reprezentowania pozwanej GS (...) w S. i zawarcia w jej imieniu umowy sprzedaży nieruchomości.

Z treści art. 118 Prawa spółdzielczego jednoznacznie wynika, że postępowanie może być prowadzone przez jednego lub kilku likwidatorów. W przepisie tym wskazano, że - o ile ustawa nie stanowi inaczej - likwidatorami mogą być członkowie ostatniego zarządu lub osoby wybrane przez walne zgromadzenie. Wskazać należy, że postawienie spółdzielni w stan likwidacji nie oznacza, że spółdzielnia jako osoba prawna przestaje istnieć. Zmianie jednak ulega jej cel. Po przejściu spółdzielni w stan likwidacji nie ma ona na celu, jak dotychczas, prowadzenia działalności

gospodarczej w interesie członków (art. 1 Prawa spółdzielczego). W tym stanie zmierza do zakończenia swojej działalności. Wyraźnie wskazuje na to art. 119 § 2 Prawa spółdzielczego, stanowiący, iż likwidator nie może zawierać nowych umów, chyba że jest to konieczne do przeprowadzenia likwidacji spółdzielni. W tym celu spółdzielnia upłynnia majątek, co dokonuje się w drodze sprzedaży.

Sprzedaż nieruchomości nr 100/2 w R. W., jak najbardziej stanowiła przykład umowy zawartej w celu prowadzenia likwidacji spółdzielni. Natomiast wobec likwidatora nie przewidziano dalej idących ograniczeń.

Podkreślenia także wymaga, że ważność przedmiotowych umów sprzedaży nie zależała od formalnej poprawności poprzedzających je procedur wewnętrznych, w ramach których Spółdzielnia ustaliła cenę i inne warunki sprzedaży oraz dokonała wyboru nabywcy. Takiego związku nie przewiduje żaden przepis prawa. Chodzi o to, że przepisy prawa, za wyjątkiem zgody walnego zgromadzenia, nie stawiają innych formalnych warunków, które musi spełnić proces decyzyjny w spółdzielni, prowadzący do sprzedaży nieruchomości. Nawet zaś brak zgody walnego zgromadzenia, jak o tym była wyżej mowa, nie skutkuje nieważnością umowy, ale jedynie jej bezskutecznością względną. Dlatego ewentualna wadliwość procedury ustalania warunków sprzedaży nie mogła spowodować sprzeczności samych umów sprzedaży z ustawą (art. 58 § 1 k.c.).

W świetle powyższego, Sąd nie stwierdził, aby zachodziła jakakolwiek okoliczność mogąca stanowić podstawę do stwierdzenia nieważności umów zawartych w dniach 26 maja 2010 r. i 30 czerwca 2010 r.

Przeciwko uwzględnieniu powództwa przemawia także zasada stabilizacji stosunków prawnych, zgodnie z którą nie można bez ważkich przyczyn podważać zawartych umów i wynikających z nich skutków prawnych. W szczególności odnosi się to do obrotu nieruchomościami. Obrót ten wymaga pewności i stabilności. Powód T. P. nie wykazał podstaw do uznania, że umowy sprzedaży nieruchomości są dotknięte tego rodzaju wadami, które skutkowałyby ich nieważnością, dlatego powództwo podlegało oddaleniu.

W związku z tym, Sąd orzekł jak w punkcie pierwszym wyroku.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. Zgodnie z tym artykułem.

„W wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.”

Zacytowany wyżej przepis urzeczywistnia zasadę słuszności i jako wyjątkowy — stanowiący wyłom w zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu — nie podlega wykładni rozszerzającej. Nie konkretyzuje on pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych”, toteż ich kwalifikacja należy do sądu, który uwzględniając całokształt okoliczności konkretnej sprawy powinien kierować się własnym poczuciem sprawiedliwości.

Do kręgu okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek z art. 102 należą zatem zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i będące „na zewnątrz” procesu, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współzycia społecznego.

Zauważyć przy tym należy, że na podstawie art. 102 sąd może tylko nie zasądzać od strony przegrywającej całości lub części kosztów, nie może natomiast zasądzić na jej rzecz kosztów od strony wygrywającej (post. SN z 30 sierpnia 1979 r., II CZ 86/79, OSNCP 1980, nr 3, poz. 55 z glosą J. Piotrowskiego, NP 1981, nr 1, s. 123)

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie zachodzą okoliczności szczególne. Zauważyć bowiem należy iż powód utrzymuje się jedynie z renty ma kłopoty zdrowotne gdyż choruje na serce. Obciążanie powoda zatem jakimikolwiek dodatkowymi kosztami pozbawiłoby go możliwości bieżącego zaspokojenia jego potrzeb.

W ocenie zatem Sądu względy słuszności, które ma na uwadze art. 102, przemawiają przeciwko obciążaniu powoda kosztami procesu poniesionymi przez przeciwnika (orz. SN z 3 maja 1966 r., II PR 115/66, OSPiKA 1967, nr 1, poz. 8).

Wobec powyższego Sąd w pkt 2 wyroku nie obciążył powoda kosztami zastępstwa procesowego strony pozwanej.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie wyżej powołanych przepisów prawa, orzeczono jak w sentencji wyroku.

sędzia Przemysław Okowicki