

Sygn. akt VI ACa 835/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Małgorzata Borkowska

Sędziowie: SA Agata Zając

SO del. Grzegorz Tyliński (spr.)

Protokolant: Patryk Pałka

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2019 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa R. S.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwał bądź stwierdzenie nieważności uchwał

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 28 sierpnia 2018 r., sygn. akt III C 605/17

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a. w punkcie pierwszym i drugim w ten sposób, że powództwo oddala;

b. w punkcie trzecim w ten sposób, że zasądza od R. S. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 332 zł (trzysta trzydzieści dwa zł) tytułem zwrotu kosztów postępowania;

II. zasądza od R. S. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 670 (sześćset siedemdziesiąt zł) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt **VI ACa 835/18**

UZASADNIENIE

W dniu 12 lipca 2011 roku do Sądu Okręgowego w Warszawie wpłynął pozew, w którym R. S. wniosła o uchylenie, względnie unieważnienie lub stwierdzenie nieistnienia uchwały nr (...) Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 4 czerwca 2011 r. o zbyciu przez zarząd pozostających we władaniu pozwanej spółdzielni nieruchomości działek o nr ew. (...) z obrębu (...) o powierzchni 6 510 m⁽²⁾ opisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie KW nr (...), oraz nr ew. (...) z obrębu (...) o powierzchni 8 245 m⁽²⁾ opisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie KW nr (...) na rzecz spółki (...) Sp. z o. o. z siedzibą w W.. Nadto powódka wniosła o uchylenie, względnie unieważnienie lub stwierdzenie nieistnienia uchwały nr (...) Zebrania Przedstawicieli z dnia 4 czerwca 2011 r. o zbyciu

przez zarząd Spółdzielni w drodze przetargów stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. lokali o nr (...) usytuowanych w kompleksie budynku mieszkalno - usługowego przy al. (...) w W., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

W odpowiedzi na pozew Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz spółdzielni kosztów procesu wg norm przepisanych.

Pierwotnie wyrokiem z dnia 20 maja 2015 r. (sygn. akt III C 708/11) Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo w przedmiocie uchylecia powyższych uchwał i zasądził od R. S. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 180 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Na skutek apelacji powódki, wyrokiem z dnia 6 grudnia 2016 roku, Sąd Apelacyjny w Warszawie zmienił ten wyrok i oddalił apelację powódki co do żądania ustalenia nieistnienia przedmiotowych uchwał, uchylając jednocześnie wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie w pozostałej części i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia wskazał na nierozpoznanie istoty sprawy przez Sąd Okręgowy, poprzez pominięcie w ustaleniu stanu faktycznego dotyczące ustaleń ogólnej liczby osób (przedstawicieli) uprawnionych do głosowania nad poszczególnymi uchwałami oraz osób (przedstawicieli), które pomimo posiadanych uprawnień nie zostały dopuszczone do głosowania, w tym nie tylko osób wybranych na przedstawicieli w miejsce dotychczasowych, lecz również osób, które nie zostały wpuszczone na głosowanie, a nadto motywów i zgodności z prawem takiego działania organów spółdzielni i jego skutków dla podjętych uchwał. Nadto wskazując, iż przedmiotem tych ustaleń winno być również to, czy w programie obrad wszystkich grup członkowskich oraz zebrania przedstawicieli wskazano treść, lub co najmniej przedmiot obu uchwał, mających zostać poddanych pod głosowanie na zebraniu przedstawicieli, a w konsekwencji czy obie podjęte uchwały objęte były porządkiem obrad.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy wyrokiem z dnia 28 sierpnia 2018 r. (sygn. akt III C 605/17) Sąd Okręgowy w Warszawie: w pkt 1 ustalił, że uchwała numer (...) Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 4 czerwca 2011 roku w sprawie zbycia nieruchomości będących we władaniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) jest nieważna; w pkt 2 ustalił, że uchwała numer (...) Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 4 czerwca 2011 roku w sprawie zbycia nieruchomości będących we władaniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) (lokali użytkowych) jest nieważna, zaś w pkt 3 zasądził od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz R. S. kwotę 800 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. Powyższy wyrok zapadł na podstawie następujących ustaleń faktycznych oraz rozważań prawnych.

W dniu 3 lutego 2011 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) bez akceptacji grup członkowskich Spółdzielni, reprezentowanych wówczas przez prezesa zarządu A. S. i wiceprezesa zarządu E. B., zawarła ze spółką działającą pod firmą (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. przedwstępną umowę sprzedaży sporządzoną w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) przez notariusza J. J., w której zobowiązywała się sprzedać na rzecz tej Spółki prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) z obrębu (...) o obszarze 8 245 m⁽²⁾ położonej w W. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa (...) Wydział (...) prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) z obrębu (...) o obszarze 6 510 m⁽²⁾ położonej w W. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa (...) Wydział (...) prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), za łączną cenę 30 500 000 zł. Przy zawieraniu umowy (...) Sp. z o. o. wpłaciła do depozytu notarialnego zadatek w wysokości 23 000 000 złotych. Strony ustaliły, iż na wypadek, gdyby z winy Spółdzielni nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 15 lipca 2011 r., Spółdzielnia obowiązana będzie do zwrotu na rzecz (...) Sp. z o. o. zadatku w podwójnej wysokości, tj. kwoty 46 000 000 zł. W umowie Spółdzielnia określiła także swoje zobowiązania wobec spółki (...) Sp. z o. o. w W., które na dzień zawarcia umowy wynosiły 19 366 596,90 zł oraz wobec wierzyciela M. S., które na dzień zawarcia umowy wynosiły 2 338 733,54 zł. Spółdzielnia oświadczyła także, iż w stosunku do tych wierzycieli prowadzone są przeciwko spółdzielni egzekucje komornicze. Z aktu notarialnego wynikało także, iż uzyskana od (...) Sp. z o. o. kwota miała być przeznaczona na spłatę ciężących na spółdzielni zobowiązań wobec tych podmiotów.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy ustalił również, iż w dniu 4 czerwca 2011 r. w W. zostało zwołane przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) Zebranie Przedstawicieli, na którym podjęto dwie zaskarżone uchwały. Pierwszą z nich

była uchwała nr (...) Zebrania Przedstawicieli o zbyciu pozostających we władaniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. nieruchomości (użytkowania wieczystego) działek o nr ew. (...) z obrębem (...), o powierzchni 6 510 m⁽²⁾ opisaney w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie KW nr (...) oraz nr ew. (...) z obrębem (...) o powierzchni 8 245 m⁽²⁾ opisaney w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie KW nr (...) na rzecz spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. oraz uchwałę nr (...) Zebrania Przedstawicieli o zbyciu przez zarząd Spółdzielni w drodze przetargów stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. lokali o nr (...) usytuowanych w kompleksie budynku mieszkalno - usługowego przy al. (...) w W., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). W dniu 6 maja 2011 roku, przed Zebraniem Grupy Członkowskiej nr (...), które odbyło się w dniu 13 maja 2011 roku, prawidłowo został złożony do Zarządu Spółdzielni wniosek o zmianę porządku obrad poprzez dopisanie punktu o odwołaniu Przedstawicieli. Kompetencje Zebrania Przedstawicieli, sposób jego zwoływania i tryb podejmowania uchwał były określone w par. 59 - 60 Statutu i Regulaminie Zebrania Przedstawicieli uchwalonym dnia 1 października 1994 r. z późniejszymi zmianami. Podstawą do wyłonienia przedstawicieli były Zebrania Grup Członkowskich, których kompetencje i organizację określał Regulamin Zebrania grupy Członkowskiej, uchwalony w dniu 3 lutego 2005 roku przez Radę Nadzorczą. Wybór przedstawicieli na trzyletnią kadencję (2009 - 2012) w liczbie 65 osób, ustaloną uchwałą Rady Nadzorczej nr (...) z dnia 5 maja 2009 roku został dokonany przez Zebrania Grup Członkowskich w 2009 roku (na kadencję 2009 - 2012). Spółdzielnia nie posiadała wewnętrznych unormowań w zakresie gospodarowania lokalami użytkowymi, w tym ich sprzedaży. Zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi używanymi, wolnymi w sensie prawnym przewidywały procedurę sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze przetargu.

W toku postępowania pierwszoinstancyjnego ustalono również, iż w czasie lustracji nie okazano lustratorom dokumentów potwierdzających sposób dokonanej wyceny nieruchomości, stwierdzających powód obniżenia minimalnej ceny z 33 mln złotych netto zawartej w 6 wysłanych ofertach do ceny 30,5 mln złotych netto, za jaką sprzedano (...) spółce (...), uzasadniających zastosowaną procedurę sprzedaży, zawierających uzgodnienia z nabywcą pawilonu przy ul. (...) zasad użytkowania pomieszczeń biurowych na cele biurowe Spółdzielni po sprzedaży nieruchomości. Spółdzielnia nie posiadała opracowanych zasad postępowania przy sprzedaży nieruchomości lub ich części.

Na Zebraniu w dniu 4 czerwca 2011 r. 65 osób było przedstawicielami Spółdzielni. W protokołach nie widniały wszystkie słowa które padły na zebraniach. Oferty dotyczące sprzedaży nieruchomości nie były umieszczane na stronach internetowych, a wyceny nieruchomości dokonano nieprecyzyjnie. Pełna treść umowy nie została udostępniona nawet radzie nadzorczej Spółdzielni, jedynie ujawniono najważniejsze elementy dotyczące zbycia nieruchomości. Zebranie tego dnia rozpoczęło się o godzinie 10:00, nie wszystkie osoby otrzymały wówczas mandaty, a wyłoniono prezydium i komisje bez udziału wielu osób uprawnionych. Członkowie spółdzielni zgłaszali zastrzeżenia co do braku wyceny nieruchomości oraz przetargu na nabycie powyższych nieruchomości. Wówczas złożono skuteczny wniosek o niepodjęciu uchwał o zbyciu nieruchomości, których zarząd nie uwzględnił. Treść uchwały nr (...) była zmieniana w trakcie powyższego zebrania poprzez obniżenie ceny działki z 35 mln złotych do 30,5 mln złotych. Przy podejmowaniu uchwał Zarząd Spółdzielni bezpodstawnie pozbawił możliwości głosowania pięciu nowo wybranych członków z różnych grup członkowskich powołanej Spółdzielni, wobec obawy iż nowo wybrane osoby zagłosują przeciw uchwałom o zbyciu przedmiotowych nieruchomości. Przewodniczący Rady Nadzorczej Z. J. otworzył Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej (...), a następnie poprosił o zgłaszanie kandydatów do prezydium Zebrania. L. K. złożyła wniosek o reasumpcję głosowania wniosku L. L. o zamknięcie listy kandydatów, uzasadniła ona, że nie zgłoszono wszystkich kandydatów do prezydium. W głosowaniu nad reasumpcją wniosku L. K. głosowało 55 osób, przy czym za reasumpcją wniosku formalnego głosowało 28 osób. Głos przeciwny oddało 26 osób, a wstrzymała się jedna osoba. Następnie L. K. złożyła wniosek o uzupełnienie listy kandydatów do Prezydium o nowe osoby i złożyła kolejny wniosek o reasumpcję głosowania wniosku o zamknięcie listy. Przewodniczący Rady Nadzorczej odmówił poddania pod głosowanie tegoż wniosku, jednocześnie zarządzając głosowanie nad łącznym głosowaniem na całą listę zgłoszonych kandydatów. W głosowaniu brały udział 54 osoby, przy czym 29 głosów opowiedziało się za łącznym głosowaniem, 22 osoby sprzeciwiły się, a trzy głosy wstrzymały się. Następnie przystąpiono do głosowania nad listą kandydatów w grupie 55 osób, przy czym 29 osób było za przyjęciem proponowanego rozstrzygnięcia,

24 osoby się sprzeciwiły, a dwie osoby wstrzymały się od głosu. M. W. posiadający mandat nr 45 poprosił o zaprotokołowanie, że nie udzielono mu głosu w sprawie formalnej. Złożył wniosek o ponowną reasumpcję głosowania wniosku o zamknięcie listy kandydatów do prezydium. Przewodniczący odmówił i nie poddał wnioskowi pod głosowanie. Nadto Przewodniczący Zebrania Z. J. złożył wniosek o skreślenie z porządku obrad pkt 19 dotyczącego powołania komitetu audytu do spraw zbadania podpisania umowy ze Spółką (...) na zbycie nieruchomości przy ul. (...) w W.. Następnie w sposób niezgodny z prawem ukonstytuowano krótki porządek obrad, w którym między innymi dokonano nieprecyzyjnego zapisu dotyczącego obradowania nad podjęciem uchwał w przedmiocie zbycia nieruchomości. Przy obradowaniu nad pojęciem uchwały K. L. złożyła wniosek, aby każdy otrzymał szkice będące załącznikiem do uchwały o proponowanym, bliżej nieokreślonym zbyciu nieruchomości. Wobec tego podjęto głosowanie, w którym brało udział 57 osób, 7 osób głosowało za podjęciem proponowanego rozwiązania, 40 osób sprzeciwiło się wnioskowi K. L., a wstrzymało się 10 osób. Następnie poddano pod głosowanie kolejny wniosek, aby szkice geodezyjne otrzymały tylko osoby zainteresowane, wobec czego głosowało w sumie 56 członków, 40 osób opowiedziało się za wnioskiem o udostępnieniu szkiców osobom zainteresowanym, a wstrzymało się 8 osób. Następnie przewodniczący Z. J. po naniesieniu poprawek i odczytaniu projektu uchwały postawił wniosek o przegłosowanie uchwały w sprawie zbycia nieruchomości będących we wkładaniu pozwanej Spółdzielni. W głosowaniu brało udział 58 członków, przy czym za podjęciem uchwały opowiedziało się 38 członków, sprzeciwiło się pięciu członków, natomiast od głosowania wstrzymało się 15 osób. Wobec tego, głosujący podjęli uchwałę zbycia nieruchomości o nr (...). Następnie obradowano nad projektem uchwały o zbyciu lokali użytkowych, przy czym ogólna liczba osób głosujących wynosiła 50 osób. Za podjęciem uchwały opowiedziało się 45 członków, nikt się nie sprzeciwił, natomiast wstrzymało się 5 osób. W uchwale nr (...) nie zawarto elementów przedmiotowo istotnych, a przede wszystkim ceny ani terminu proponowanych na sprzedaż wymienionych lokali. Uchwała nr (...) Zebrania Przedstawicieli zawiera lakoniczne, nieprecyzyjne postanowienia co do zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w niej wskazanych. Przedmiot i treść obu uchwał oznaczono nieprecyzyjnie. W obradach grup członkowskich nie widniały indywidualne oznaczenia dotyczące przedmiotu uchwały, ustalonych cen oraz formy zbycia nieruchomości .

W świetle tak dokonanych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy zważył, iż powództwo podlegało uwzględnieniu w zakresie roszczenia o stwierdzenie nieważności przedmiotowych uchwał. Na wstępie wskazując, że na podstawie art. 386 § 6 k. p. c. był związany oceną prawną i wskazaniem co do dalszego postępowania wyrażonymi w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 grudnia 2016 roku, w którym tenże Sąd uchylił wyrok Sądu Okręgowego zapadły w niniejszej sprawie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu. Następnie powołując się na treść art. 42 § 3 i 4 ustawy - Prawo spółdzielcze, Sąd ten stwierdził, że niewątpliwie powódka, jako członek Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. posiadała legitymację czynną do wytoczenia niniejszego powództwa. Z kolei powołując się na treść art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Sąd I instancji wskazał, że arytmetyczne wyliczenie stosunku osób głosujących nad przedmiotowymi uchwałami (większość za), w stosunku do pięciu osób, którym odmówiono dopuszczenia do głosowania przeciwko przedmiotowym uchwałom miało znaczenie dla niniejszej sprawy, bowiem podjęcie przedmiotowych uchwał nastąpiło w sposób sprzeczny z prawem. Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości, zawarta w dniu 3 lutego 2011 r. przez prezesa i jego zastępcę, została zawarta bez wiedzy i zgody zebrania grup członkowskich pozwanej Spółdzielni. Ponadto umieszczenie punktu dotyczącego zbycia nieruchomości w porządku obrad Zebrania Przedstawicieli oraz poszczególnych grup członkowskich skutkuje przyjęciem bezwzględnej nieważności tych uchwał, bowiem nie dokonano indywidualnego oznaczenia nieruchomości, które miały być przedmiotem zbycia oraz informacji na czym rzecz i w jakiej formie spółdzielnia ma zamiar prawem rozporządzić. Należy zaznaczyć, że na tym etapie umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości pozostawała już w mocy od pięciu miesięcy, bowiem obradowanie nad zaskarżonymi uchwałami nastąpiło w dniu 4 czerwca 2011 roku.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy zważył, iż pozbawienie reprezentacji części członków spółdzielni miało takie znaczenie, że wobec niewypuszczenia wszystkich uprawnionych członków do głosowania, skutkowało podjęciem uchwały w sposób sprzeczny z prawem. Okoliczności sprawy wskazują, że za podjęciem uchwał nr 1 i 2 głosowała większość osób uprawnionych (łącznie 65 osoby). Co do zasady nieobecność 5 przedstawicieli, którym odmówiono prawa głosu nie miała wpływu na wynik głosowania. Należy jednak zauważyć, że motywem działania pozwanej w

tym przypadku były jednoznaczne. Były to osoby, które zamierzały głosować przeciw podjęciu zaskarżonych uchwał, a ich głos mógł mieć znaczenie w dyskusji nad uchwałami. Zgodnie z powołanym przez Sąd Apelacyjny w Warszawie orzeczeniem bezprawne pozbawienie konsultacji lub reprezentacji nawet nikłego odsetka członków spółdzielni, przy takich motywach działania zarządu spółdzielni winno skutkować uchynieniem tych uchwał.

Oceniając sposób podjęcia uchwał o zbyciu bliżej nieokreślonych nieruchomości objętych oboma uchwałami Sąd I instancji stwierdził, że nie było objęte to porządkiem obrad, zarówno Zebrania Przedstawicieli, na którym głosowano uchwały, jak i poprzedzających je zebrań grup członkowskich. Z porównania porządku obrad, wskazanego w protokołach zebrań poszczególnych grup członkowskich, z zeznaniami przesłuchanych w sprawie świadków, nie wynika, aby porządkiem obrad i prowadzonej na nich dyskusji objęta była sprzedaż lokali wskazanych w uchwale nr (...). Zgoda na sprzedaż nieruchomości nie pozwala na przyznanie, że porządek obrad w istocie obejmował zgodę na sprzedaż konkretnych nieruchomości, wskazanych w obu uchwałach, a więc umożliwiał członkom realną ocenę zasadności i prawidłowości uchwał poddanych następnie pod głosowanie, a nadto dokonania ich oceny, przed zebraniem przedstawicieli i to tak przez pryzmat interesu spółdzielni, jak i poszczególnych jej członków. Uchwały o zgodzie na sprzedaż bliżej nieokreślonych nieruchomości, winny odnosić się do konkretnej nieruchomości i warunków jej sprzedaży, określając zgodnie z powszechnym, tak w doktrynie, jak i orzecznictwie poglądem, wszystkie elementy przedmiotowo istotne dotyczące przyszłej umowy. Nie sposób uznać, iż podjęte uchwały są zgodne z prawem, bowiem członkowie grup członkowskich o powyższym zamiarze dowiedzieli się dopiero na zebraniu od uczestniczącego w nim Prezesa. Sam fakt, pozostawiania przez pozwaną w złej kondycji finansowej, mogącej w dłuższej perspektywie prowadzić do ogłoszenia upadłości i chęć zaspokojenia bieżących zobowiązań, nie pozwala na twierdzenie, że objęta zgodą wyrażaną w w/w uchwałach sprzedaż nieruchomości, leżała w interesie Spółdzielni i jej członków, w tym również powódki, a tym bardziej, że była ona ekonomicznie uzasadniona. Wyrażona przynajmniej przez część grup członkowskich wola odmowy zgody na taką sprzedaż, całkowicie pominięta w głosowaniu nad zaskarżonymi uchwałami, w związku z niedopuszczeniem do działania części przedstawicieli, niewątpliwie wskazuje na przesłanki ich pokrzywdzenia wobec wadliwego podjęcia uchwał, na mocy których dokonano następnie zbycia części należącego do nich majątku bez ich zgody.

Sąd Okręgowy w dalszej części zwrócił uwagę na utrwaloną linię orzecniczą, w której prezentowano pogląd, zgodnie z którym wobec tego, że porządek obrad podczas Zebrania Przedstawicieli poddany został znacznym modyfikacjom, to naruszenie tego obowiązku i rozszerzenie porządku obrad, a w konsekwencji podjęcie uchwały w sprawach, o które porządek obrad został dopiero uzupełniony na terminie zebrania, stanowić może naruszenie w/w, bezwzględnie obowiązującego przepisu ustawy i prowadzić w konsekwencji do podjęcia uchwały sprzecznej z prawem, co z kolei mogłoby uzasadniać stwierdzenie jej nieważności (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 22 października 2013 r. w sprawie o sygn. I ACa 523/13). Mając na uwadze przepis art.42 § 2 oraz 42 § 4 ustawy - Prawo spółdzielcze Sąd ten stwierdził, że przedmiotowe uchwały są sprzeczne z postanowieniami statutu pozwanej i dobrymi obyczajami oraz bez wątpienia godzą w interesy Spółdzielni i mają na celu pokrzywdzenie powódki, a nadto są sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy. Treść podjętych uchwał – jak wszyzywał to Sąd I instancji - niewątpliwie jest niezgodna z prawem spółdzielczym, bowiem wszystkim członkom spółdzielni przysługuje prawo do równego traktowania, które wynika z art. 18 prawa spółdzielczego. Uchwała nr (...) podaje jedynie zaniżoną cenę minimalną przy nieokreślonym dodatkowo zbyciu prawa użytkowania wieczystego. Przedmiotowa uchwała nr (...) wprowadza członków spółdzielni w błąd, jest nieprecyzyjna i sprzeczna z zasadami prawidłowego gospodarowania mieniem spółdzielczym. Ponadto narusza ona interes spółdzielni, a sposób informacji dotyczący zamiaru zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości jest lakoniczny i nieprecyzyjny. Uchwała nr (...) w § 1 podaje, że szkice geodezyjne stanowią załączniki do niniejszej uchwały. Tychże szkiców w sposób rażąco sprzeczny z prawem nie udostępniono wszystkim przedstawicielom uprawnionym do głosowania. Nadto zapis w uchwale jest nieprecyzyjny, nie wiadomo do jakiej nieruchomości gruntowej czy budynkowej te szkice się odnoszą. Nie podano także celu i daty oraz wykonawcy tychże szkiców. W § 2 powyższej uchwały zbyt szeroko upoważniono zarząd do gospodarowania mieniem Spółdzielni, gdyż zobowiązuje ona zarząd do przedstawienia informacji o sposobie wykonania tejże uchwały. Informacje o sposobie wykonania uchwały powinny być umieszczone w uchwale, nie zaś po jej podjęciu, w przeciwnym razie wobec wadliwego bądź niezgodnego z wolą przedstawicieli spółdzielni działania zarządu, spowodowałyby

nieodwracalne skutki prawne, a także pokrzywdzenie powódki. W uchwale nr (...) należy zwrócić uwagę, że w § 1 nie podano nawet wielkości lokali, mających podlegać zbyciu. Nie podano także ceny ani terminu w jakim powinien być zorganizowany przetarg. Natomiast w § 2 również uprawniono zarząd do nieograniczonego działania dotyczącego złożenia informacji o sposobie wykonania powyższej uchwały. Niewątpliwie to uprawnienie jest zbyt daleko idące, bowiem informacje te powinny być umieszczane i udostępniane przedstawicielom i członkom spółdzielni na etapie przed pojęciem uchwały, nie zaś dopiero po ich wykonaniu. Powyższa uchwała w pełni wykracza poza zakres posiadanych kompetencji zarządu, ograniczając podstawowe prawa każdego członka spółdzielni mającego prawo do decydowania o sprawach spółdzielni. Przede wszystkim wedle art.18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członek spółdzielni ma prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu lub zebraniu grupy członkowskiej; wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni; otrzymania odpisu statutu i regulaminów, zaznajamiania się z uchwałami organów spółdzielni, protokołami obrad organów spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem art. 8⁽¹⁾ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności.

W niniejszej sprawie – jak zważył to Sąd Okręgowy - pozwana Spółdzielnia naruszyła prawa jej członków poprzez pozbawienie ich prawa do wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni, możliwości zaznajamiania się z uchwałami tych organów, protokołami obrad organów spółdzielni, umowami zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi, a także żądania rozpatrzenia przez właściwego organy wniosków dotyczących jej działalności. Odmówiono bowiem udzielenia pełnych informacji członkom Spółdzielni w zakresie ustalonych treści umów, które zawarto między innymi poprzez zobowiązanie z dnia 3 lutego 2011 r. przy podpisywaniu bez zgody i wiedzy członków spółdzielni, umowy przedwstępnej ze spółką (...). Sąd Okręgowy zwrócił również uwagę, że uchwały, podejmowane przez organy spółdzielni mają charakter prawa wewnętrznego obowiązującego, co oznacza, że członkowie spółdzielni są nimi związani. Treść tych uchwał oraz ich postulaty powinny być przejrzyste dla wszystkich członków spółdzielni, bez względu na posiadane wykształcenie. Biorąc pod uwagę treść, formę oraz tryb podjętych uchwał nie sposób uznać, iż są one zgodne z obowiązującym prawem. Nie do zaakceptowania z punktu widzenia równości praw i obowiązków członków spółdzielni – w ocenie Sądu I instancji - była sytuacja, w której zarząd, czyli organ wykonawczy decyduje o możliwości udziału lub nie nowo wybranych zgodnie z prawem członków reprezentujących interesy spółdzielni. Takie decyzje nie mieszczą się w kompetencjach zarządu, gdyż jest on organem wykonawczym, a więc nie podejmuje on decyzji, lecz jedynie wykonuje zgodnie podjętą w drodze uchwały wolę członków spółdzielni reprezentowanych przez grupy członkowskie, walne zgromadzenie czy zgromadzenie przedstawicieli. W ocenie Sądu Okręgowego kluczowy okazał się zarzut braku ujęcia kwestii zbycia nieruchomości w porządku obrad grup członkowskich. Analiza akt przedmiotowej sprawy wskazuje jednoznacznie, że w trakcie zebrań wszystkich sześciu grup członkowskich nie zostały w określone kwestie dotyczące obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli dotyczące zbycia nieruchomości na rzecz spółki (...) oraz lokali usytuowanych przy al. (...) w W.. Zeznania świadków potwierdziły, że wskazani nie pamiętali porządku obrad, nie potrafili wskazać czy w porządku obrad była zgoda na sprzedaż konkretnych nieruchomości wskazanych w uchwałach, choć dyskutowano o sprzedaży nieruchomości należących do spółdzielni. Treść dokumentów jednoznacznie potwierdziła, że porządek obrad w ogóle nie przewidywał (obejmował) zgody na sprzedaż konkretnych nieruchomości, a więc uniemożliwiał członkom spółdzielni, a więc właścicielom tego majątku realną ocenę zasadności i prawidłowości uchwał poddanych pod głosowanie. Wskazano tu, iż w porządku obrad jako jeden z punktów winien być wskazanych punkt o zgodzie na sprzedaż ściśle określonych nieruchomości, warunków tej sprzedaży, określając wszystkie przedmiotowo istotne elementy dotyczące przyszłej umowy. Ponadto Sąd Okręgowy miał na względzie, że na zebraniu grup członkowskich nr 1, 2, 3, 6 obradowano nad wnioskami o niesprzedawanie działek objętych planowaną uchwałą zebrania przedstawicieli bez przetargu spółce (...) oraz o nieudzielenie zarządowi absolutorium z uwagi na nie ogłoszenie przetargu co do tych działek.

W ocenie Sądu I instancji powódka wykazała również szkodę oraz okoliczności pokrzywdzenia członków spółdzielni, które były efektem podjęcia zaskarżonych uchwał. Nie wskazano bowiem uzasadnienia zastosowanej procedury sprzedaży, nie wskazano sposobu dokonania wyceny nieruchomości, obniżono minimalną cenę o 2,5 mln złotych, obwarowano niewykonanie umowy sprzedaży wysokim zadatkiem na rzecz spółki (...). W istocie zarząd Spółdzielni

sankcjonował swoje wcześniejsze czynności - zobowiązanie, które zaciągnął w akcie notarialnym przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości. Odnosząc się do złej kondycji finansowej Spółdzielni, która przemawiała za podjęciem zaskarżonych uchwał, stwierdzono, że nie uzasadniało to faktu zawierania przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości bez wiedzy i zgody członków Spółdzielni. Te okoliczności nie uzasadniały działań zarządu spółdzielni poprzez zawarcie umowy ze Spółką (...), by poprawić swoją kondycję finansową. Powyższa okoliczność świadczy o tym, że celem podjęcia zaskarżonych uchwał była sprzedaż nieruchomości bez względu na zdanie jej członków, a także bezzasadne zaniżenie wartości sprzedawanych nieruchomości. W ocenie Sądu bez wątpienia umowa przedwstępna z dnia 3 lutego 2011 r., podpisana przez ówczesnych członków zarządu, stanowiła czynność przekraczającą zwykły zarząd, z uwagi na zobowiązanie spółdzielni do zwrotu podwójnej wysokości zadatku stanowiącego 75% kwoty inwestycji w przypadku, nie dojścia do skutku umowy przyrzeczonej, co stawiało członków pozwanej spółdzielni (...) w W., w sytuacji „bez wyjścia”.

Ostatecznie Sąd I instancji stwierdził, że zaskarżone uchwały zostały podjęte niezgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz aktami wewnętrznymi Spółdzielni. Uchwały te naruszały dobre obyczaje, zasady prawidłowego gospodarowania oraz dążyły do pokrzywdzenia interesów jej członków. W takiej sytuacji zgłoszone powództwo jako zasadne podlegało uwzględnieniu. O kosztach postępowania pomiędzy stronami Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art.98 § 1 k. p. c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana Spółdzielnia zaskarżając go w całości i zarzucając mu naruszenie:

1) art. 42 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie za nieważną uchwały nr (...) Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 4 czerwca 2011 r. oraz uchwały nr (...) Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 4 czerwca 2011 r. przy jednoczesnym powołaniu się w uzasadnieniu zaskarżanego wyroku na okoliczności uprawniające co najwyżej do uchylenia uchwały na podstawie art. 42 § 3 ustawy - Prawo spółdzielcze;

2) art. 42 § 3 ustawy prawo spółdzielcze poprzez niewłaściwą wykładnię pojęcia „pokrzywdzenie członka spółdzielni” i w konsekwencji przyjęcie, że pominięcie odmowy wyrażenia zgody przez część grup członkowskich w głosowaniu nad uchwałą, przy jednoczesnym przyjęciu uchwały przez znaczną część członków Spółdzielni niewątpliwie wskazuje na zaistnienie pokrzywdzenia, w sytuacji gdy dla podjęcia zaskarżonych uchwał nie była wymagana jednogłośnieść głosujących, a zasada podejmowania uchwał większością głosów zawsze związana jest z podejmowaniem działań sprzecznych z wolą mniejszości;

3) art. 18 ustawy - Prawo spółdzielcze poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i stwierdzenie, że „treść podjętych uchwał jest niewątpliwie niezgodna z prawem spółdzielczym, bowiem wszystkim członkom spółdzielni przysługuje prawo do równego traktowania”, w sytuacji gdy zaskarżone uchwały dotyczą wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości należących do spółdzielni i w żaden sposób nie różnicują uprawnień członków Spółdzielni;

4) art. 233 § 1 k. p. c. polegające na dokonaniu nie znajdujących w treści materiału dowodowego ustaleń jakoby w czasie Zebrań Grup Członkowskich poprzedzających Zebranie Przedstawicieli doszło do skutecznego odwołania i wyboru pięciu nowych Przedstawicieli, w sytuacji gdy z treści protokołu lustracji, na którym Sąd I instancji oparł ustalenia w zakresie prawidłowości wyboru nowych przedstawicieli jasno wynika, iż rozszerzenie porządku obrad grup członkowskich o punkty dotyczące zmiany przedstawicieli zostało dokonane z naruszeniem regulaminów obrad tych grup i w związku z powyższym przedstawiciele zostali powołani w sposób wadliwy;

5) art. 233 § 1 k. p. c. polegające na dokonaniu sprzecznych z zasadami logiki i zasadami doświadczenia życiowego ustaleń, że uniemożliwienie uczestniczenia w głosowaniu pięciu nowo wybranych członków skutkowało podjęciem uchwały w sposób sprzeczny z prawem, przy jednoczesnym braku wskazania i uzasadnienia przez Sąd I Instancji, który z przepisów prawa został naruszony, w sytuacji gdy liczba przedstawicieli obecnych na sali umożliwiało podejmowanie

uchwał, a liczba głosów oddanych „za” podjęciem zaskarżanych uchwał w znaczny sposób przewyższała liczbę głosów „przeciw” i „wstrzymujących się”;

6) art. 233 § 1 k. p. c. polegające na dokonaniu sprzecznych z zasadami logiki i zasadami doświadczenia życiowego ustaleń, jakoby fakt, iż zamierzający głosować „przeciw” uchwałom członkowie nie zostali dopuszczeni do głosowania i pozbawiono ich możliwości dyskusowania nad uchwałami mógł skutkować uchyleniem zaskarżanych uchwał, w sytuacji gdy owe naruszenie formalne nie mogło mieć wpływu na treść zaskarżonych uchwał, gdyż nawet przy przyjęciu, iż osoby niedopuszczone do głosowania przekonałyby do swoich racji niezdecydowanych członków spółdzielni, czyli osoby „wstrzymujące się” od głosu, ilość głosów oddanych „za” uchwałami była wystarczająca do ich podjęcia;

7) art. 233 § 1 k. p. c. polegające na dokonaniu sprzecznej z zasadami doświadczenia życiowego oceny materiału dowodowego i uznanie, że brak uzyskania zgody zebrania przedstawicieli na zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości świadczy o sprzeczności z prawem uchwał podjętych w na zebraniu przedstawicieli w dniu 4 czerwca 2011 r. w sytuacji gdy żaden przepis prawa nie nakłada na zarząd spółdzielni zobowiązania do uzyskiwania zgody zebrania przedstawicieli na podpisanie umowy przedwstępnej, nawet gdy jej przedmiotem jest sprzedaż nieruchomości;

8) art. 233 § 1 k. p. c. polegające na dokonaniu wybiórczej oceny materiału dowodowego tj. treści zaskarżanych uchwał i ich załączników, a w konsekwencji przyjęcie, że członkowie spółdzielni głosujący najpierw w czasie zebrań grup członkowskich, a później w przedmiocie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości nie mieli możliwości podjęcia świadomej decyzji, w sytuacji gdy przedmiotowe uchwały określają nieruchomości, których dotyczą poprzez użycie oznaczeń działek i powołanie się na numery ksiąg wieczystych i osoby zainteresowane sprawami spółdzielni, do czego zobowiązany jest każdy członek, miały możliwość uzyskania informacji o przedmiocie - nieruchomościach których dotyczyły uchwały;

9) art. 233 § 1 k. p. c. polegające na nie dokonaniu wszechstronnej oceny materiału dowodowego w tym w szczególności oceny treści zaskarżonych uchwał w zestawieniu z podziałem obowiązków między organami spółdzielni i w konsekwencji niewłaściwe uznanie, że zobowiązanie zarządu spółdzielni do wykonania uchwały i przedstawienie sprawozdania z jej wykonania stanowi o wadliwości uchwały;

10) art. 233 § 1 k. p. c. polegające na dokonaniu błędnej oceny materiału dowodowego i poczynieniu ustaleń sprzecznych z treścią dowodu w postaci protokołu z zebrania przedstawicieli z dnia 4 czerwca 2011 r. poprzez uznanie, że dokonano niezgodnej z prawem zmiany w zakresie porządku obrad oraz zawarto nieprecyzyjny zapis dotyczący obradowania nad przyjęciem uchwał w przedmiocie zbycia nieruchomości, w sytuacji gdy powyższe nie wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego;

11) art. 233 § 1 k. p. c. polegające na niedokonaniu wszechstronnej oceny materiału dowodowego i poczynieniu ustaleń sprzecznych z zasadami doświadczenia życiowego jakoby uchwały z dnia 4 czerwca 2011 r. były sprzeczne z zasadami prawidłowego gospodarowania mieniem spółdzielczym i naruszały interes spółdzielni, bez jednoczesnego odniesienia się do sytuacji, w której uchwały te zostały podjęte, w tym m.in. toczącej się wobec spółdzielni egzekucji i dokonanych zajęć komorniczych, obejmujących również nieruchomości będące przedmiotem uchwał;

12) art. 328 § 2 k. p. c. przez nieprawidłowe sporządzenie uzasadnienia wyroku bez wskazania rzeczywistej podstawy stwierdzenia nieważności uchwał nr (...) i (...) tj. oznaczenia przepisów prawa, z którymi zaskarżone uchwały są sprzeczne, lakonicznym powołaniu się na sprzeczność z zasadami równego traktowania członków bez wyjaśnienia na czym polegało to naruszenie, powoływanie się w uzasadnieniu na okoliczność wprowadzania w błąd członków spółdzielni bez wyjaśnienia na czym ten błąd miał polegać, co w konsekwencji uniemożliwia dokonanie kontroli instancyjnej wyroku.

Podnosząc powyższe zarzuty apelująca domagała się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej

instancji oraz o zasądzenie od powódki kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w obu instancjach.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej Spółdzielni okazała się być zasadna, albowiem niektóre z podniesionych w niej zarzutów są trafne.

W pierwszej kolejności zwrócić należało uwagę, iż zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy ustalił, iż uchwały oznaczone numerami (...) oraz (...) Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. są nieważne. Zgodnie zaś z art. 43 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (t. jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1560 ze zm.) uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. Stwierdzenie nieważności uchwały co do zasady wymaga wskazania z jaką ustawą (z jaką normą rangi ustawowej) skarżona uchwała pozostaje w sprzeczności. W istocie ani uzasadnienie żądania powódki, ani też rozważania prawnego zawarte w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku nie dają kategorycznej odpowiedzi na powyższą kwestię. Wskazać jednak należy, iż skoro powódka w ramach faktycznych zgłoszonego roszczenia wskazywała na wadliwości związane z podjęciem zakwestionowanych uchwał, ewentualnej sprzeczności uchwały należało poszukiwać wśród uregulowań dotyczących sposobu podejmowania takich uchwał. W związku z podniesionymi przez powódkę zarzutami na plan pierwszy w tym zakresie wysuwa się kwestia należytego powiadomienia członków spółdzielni o porządku obrad planowanego na dzień 4 czerwca 2011 r. zebrania oraz przebiegu tego zabrania, zaś w szczególności wpływu wskazywanych przez powódkę wadliwości na treść podejmowanych uchwał.

Dokonując oceny pierwszej z tych okoliczności wskazać należy, iż Sąd Okręgowy prawidłowo w tym zakresie zgromadził materiał dowodowy, jednakże nieprawidłowo (jak się wydaje) odmówił temu materiałowi mocy dowodowej. Pozwana Spółdzielnia przedstawiła bowiem dokumenty, które były przekazywane Przedstawicielom przez Zebraniem wyznaczonym na dzień 4 czerwca 2011 r. (karty 684 – 688 akt sądowych). Wśród tych materiałów były nie tylko projekty obu kwestionowanych przez powódkę uchwał, ale również wyrysy z mapy ewidencyjnej gruntów, pozwalające na pełne zorientowanie się przez Przedstawiciela, jakich dokładnie nieruchomości dotyczyć ma podjęta uchwała. Okoliczność przedstawienia tych materiałów Przedstawicielom należało uznać za udowodnioną – nie tylko dlatego, iż Spółdzielnia przedstawiła listę przedstawicieli z adnotacjami co do doręczenia im tych dokumentów. Na ich doręczenie wskazuje również dowód z przesłuchania świadków M. W., czy H. K., ale także G. T., która wskazywała, iż mapa złożona do akt sprawy, jest inną, aniżeli ta, którą otrzymała, co w ocenie Sądu Apelacyjnego z jednej strony wskazuje, iż mapy ewidencyjne zostały G. T. doręczone, z drugiej zaś jednak ocenić należało, iż po upływie ponad 7 lat od daty przeprowadzenia tamtego Zebrania (4 kwietnia 2011 r. – 12 kwietnia 2018 r.), świadek ten nie dysponuje tak dokładną pamięcią, aby precyzyjnie wskazać, czy okazywana jej podczas przesłuchania mapa jest dokładnie tą samą mapą, która była jej doręczona przed Zebraniem. Zresztą twierdzenia świadka co do tego, że przedstawioną jej inną mapę o tyle nie mogą wytrzymywać krytyki, iż zakładają, iż Zarząd przygotował różne mapy i rozmyślnie przedstawiał je niektórym Przedstawicielom, a zatem poniósł pewne koszty, aby wprowadzić niektórych Przedstawicieli w błąd. Nie sposób zorientować się po co miałby to robić, zwłaszcza, że materiał dowodowy zgromadzony w sprawie niniejszej wskazuje, iż winnym fatalnej sytuacji finansowej w Spółdzielni był poprzedni zarząd, zaś obecni jego członkowie ukierunkowali byli na uregulowanie nie tylko wymagalnych, ale wręcz egzekwowanych przez wierzycieli Spółdzielni należności. Niezależnie od powyższych okoliczności, które wskazują wprost, iż Przedstawiciele otrzymali materiały obejmujące porządek obrad, jak również projekty uchwał wraz z załącznikami – kwestionowanych przez powódkę, nie może znikać z pola widzenia, iż projekty tych uchwał były omawiane na zebraniach grup członkowskich, z materiału procesowego wynika, iż budziły one kontrowersje znacznej liczby spółdzielców, a zatem wnioskować należy, iż każdy z Przedstawicieli uczestniczył w dyskusji, w której nie tylko omawiano kwestie związane ze sprzedażą nieruchomości spółdzielczych, ale omawiano także konkretne nieruchomości, które miałyby podlegać sprzedaży. Te rozważania prowadzą do wniosku, iż w sprawie nie doszło do podjęcia uchwał w sposób sprzeczny z art. 41 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze, zgodnie z którym walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości członków

w terminach i w sposób określonych w statucie. Jeżeli chodzi o uchwałę nr (...), to jak się wydaje, wystarczającą indywidualizacją jest określenie adresu lokalu mieszkalnego, czy też użytkowego, podlegającego zbyciu.

Drugą istotną kwestią było niedopuszczenie pięciu nowowybranych Przedstawicieli do głosowania na Zebraniu w dniu 4 czerwca 2011 r. W pierwszej kolejności zwrócić należy uwagę, iż nie każda wadliwość związana z trybem podejmowania uchwały automatycznie wpływa na jej niezgodność z ustawą. Niezgodność taka występuje wówczas, gdy stwierdzone uchybienie ma wpływ na podjętą uchwałę, a zatem w sytuacjach, w których brak takiego uchybienia sprawiłby, iż uchwała nie zostałaby podjęta lub iż uchwała zostałaby podjęta w innej treści. W pierwszej kolejności taka sytuacja zachodzi, kiedy liczba osób, którym uniemożliwiono w sposób bezprawny oddanie głosu jest na tyle znacząca, iż ich głosy spowodowałyby odmienny wynik głosowania. Tego rodzaju sytuacja niewątpliwie w realiach sprawy niniejszej nie zachodzi – uchwałę nr (...) przyjęto 38 głosami „za”, przy 5 głosach „przeciw” oraz 15 głosach wstrzymujących się, z kolei uchwała nr (...) została przyjęta nieomal jednogłośnie – głosowało za nią 45 Przedstawicieli, przy 5 wstrzymujących się i brakiem głosów przeciwnych. Sąd Apelacyjny w tym składzie podziela sformułowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych poglądy, zgodnie z którymi nie tyle arytmetyczne ustalenie roli niedopuszczonych do głosowania członków, ile rzeczywisty wpływ na podjęcie tego uchybienia winien mieć dla oceny wywodzonych stąd żądań znaczenie pierwszoplanowe. Nie można wykluczyć sytuacji, w której pomimo, iż tak pominięci Przedstawiciele nie przedstawiali arytmetycznie siły zdolnej odmienić losy głosowania, to jednak z uwagi na pewne szczególne okoliczności ich pominięcie wypaczyło wyniki tego głosowania. W tym zakresie za daleko niewystarczające należało uznać ogólne stwierdzenie Sądu Okręgowego, zgodnie z którym gdyby Przedstawiciele ci uczestniczyli w głosowaniu jego wynik mógłby być inny. W istocie za takim poglądem mogłaby przemawiać szczególna pozycja, jaką zajmowali pominięci Przedstawiciele – np. będący autorami projektu danej uchwały, czy też autorami projektu innej uchwały dotyczącej tej samej materii, względnie posiadający szczególną, niedostępną obecnym na zebraniu Przedstawicielom, wiedzę dotyczącą głosowanej materii. Wpływ na treść głosowania mogłoby mieć również pominięcie tych Przedstawicieli, którzy mają wiedzę, umiejętności lub doświadczenie życiowe dotyczące głosowanej kwestii (np. będący ekonomistami specjalizującymi się w obrocie nieruchomościami, prawnikami obeznanymi z postępowaniem egzekucyjnym – uchwały były wszakże podejmowane w celu uniknięcia dolegliwości związanych z już zainicjowanym przez wierzyciela Spółdzielni postępowaniem egzekucyjnym, względnie posiadający doświadczenie w zarządzaniu spółdzielnią mieszkaniową lub podobnym podmiotem). Niewątpliwie jednak żadna z tego rodzaju sytuacji nie zaszła. Zaoferowany przez powódkę materiał procesowy nie wskazuje, iż rola tych pominiętych członków byłaby jakkolwiek szczególna, aby zamierzali oni wziąć udział w dyskusji i dysponowali wiadomościami i autorytetem, który radykalnie odmieniłby losy tego głosowania. Nawet zatem przy przyjęciu, iż Przedstawiciele ci zostali pominięci w sposób bezprawny, jak również iż gdyby nie zostali pominięci to głosowałiby przeciwko uchwale (takich ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy zresztą w ogóle nie poczynił), i tak zakwestionowane uchwały zostałyby podjęte, jedynie być może mniej spektakularną większością głosów.

Za stwierdzeniem nieważności uchwał nie może przemawiać również przebieg Zebrania w dniu 4 czerwca 2011 r. Jakkolwiek z prawidłowo w tym zakresie dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych wynika, iż niektóre wnioski nie były poddawane pod głosowanie, były to jednak kolejne (drugi, trzeci i czwarty) wnioski o reasumpcję głosowania w przedmiocie porządku obrad – w sytuacji, w której porządek ten został już uchwalony, a pierwszy z wniosków reasumpcyjnych nie został uwzględniony. Jakkolwiek zgodzić się należy z poglądem, iż składane w toku takiego zebrania wnioski mające charakter formalny powinny być poddawane pod głosowanie, jednakże zwrócić należy uwagę, iż wielokrotne poddawanie pod głosowanie tej samej kwestii z jednej strony prowadziło do całkowitego paraliżu takiego zebrania, z drugiej zaś mogłoby doprowadzić do wypaczenia jego wyników, albowiem Przedstawiciele kierowaliby się nie dobrem Spółdzielni, ale zmęczeniem wielogodzinnym omawianiem potrzeby zmiany już przyjętego porządku obrad. Te rozważania prowadzą do wniosku, iż zawarte w apelacji zarzuty dotyczące naruszenia art. 233 § 1 k. p. c. (oznaczone jako II.2 i II.3) winny być uznane za zasadne.

Z pisemnych motywów zaskarżonego wyroku wynika, iż w ocenie Sądu Okręgowego przepisem ustawy, który naruszyły zaskarżone uchwały był art. 18 ustawy – Prawo spółdzielcze, przy czym jak należy wnioskować Sąd I instancji miał tu

na uwadze naruszenie § 1 tego artykułu. Apelujący podniósł w tym zakresie stosowny zarzut. Zwrócić należy uwagę, iż zgodnie z tym uregulowaniem prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe. Niestety z pisemnych motywów zaskarżonego wyroku nie sposób zorientować się, na czym naruszenie art. 18 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze miałyby w ocenie Sądu Okręgowego polegać. W tym zakresie wskazano jedynie, iż uchwała nr (...) wprowadzała członków Spółdzielni w błąd, albowiem doszło do zaniżenia ceny minimalnej, zaś przy uchwale nr (...) nie podano wielkości lokali podlegających zbyciu i uprawniono zarząd do nieograniczonego działania. Do naruszenia art. 18 § 1 ustawy doszłoby wówczas, gdyby niektórzy członkowie spółdzielni, byli traktowani przez organy spółdzielni w sposób odmienny, pomimo znajdowania się w takiej samej sytuacji faktycznej i prawnej. Tego rodzaju sytuacji nie sposób dopatrzeć się w realiach faktycznych sprawy niniejszej, jak również Sąd Okręgowy pomimo kategoriycznego w tym zakresie stanowiska, w istocie nie wskazuje na jakiegokolwiek okoliczności z których można by wywieść wniosek o nierównym traktowaniu członków Spółdzielni. Tym samym również zarzut naruszenia art. 18 ustawy – Prawo spółdzielcze należało uznać za zasadny.

Zasadnie również apelujący zarzuca naruszenie art. 42 § 2 i 3 ustawy – Prawo spółdzielcze, w zakresie w jakim Sąd Okręgowy rozpoznając roszczenie o stwierdzenie nieważności uchwały odwoływał się do kryterium pokrzywdzenia członka spółdzielni, a zatem kryterium które mogłoby prowadzić co najwyżej do uchylecia uchwały. Nie sposób uznać, iż uchwała, nawet gdyby istotnie możliwe było uznanie jej za krzywdzącą dla członków spółdzielni, mogła być z tej przyczyny nieważna. Zwrócić tu jednak należy uwagę, iż nie sposób było abstrahować od sytuacji, w której znalazła się Spółdzielnia, a w której podjęcie działań zmierzających do spieniężenia majątku i zaspokojenia wierzycieli w sposób niewątpliwy miało na celu ochronę interesów członków spółdzielni już chociażby z tej przyczyny, iż to Spółdzielnia – a nie jej wierzyciel - decydowała w praktyce jakich nieruchomości pozbedzie się w celu uzyskania środków na zaspokojenie swoich zobowiązań. Wreszcie zwrócić należy uwagę, iż sprzedawca znajdujący się w przymusowym położeniu (a w takim znajdowała się Spółdzielnia w związku z wszczęciem przeciwko niej egzekucji) zazwyczaj napotyka trudności w sprzedaży swojego majątku na zasadach rynkowych. Porównywanie tu zatem rynkowej wartości nieruchomości (a zatem wartości ustalonej przy założeniu, że sprzedający nie znajduje się w przymusowej sytuacji i dysponuje czasem na należytą ekspozycję nieruchomości) z wartością uzyskaną przez Spółdzielnię nie jest prawidłowe.

Mając na uwadze powyższe okoliczności uznać należało, iż podniesione w apelacji Spółdzielni zarzuty naruszenia prawa materialnego oraz w znacznej części zarzuty naruszenia prawa formalnego były zasadne. Wobec braku możliwości uznania zaskarżonych uchwał za nieważne, zgłoszone powództwo nie mogło być uwzględnione. Z oddaleniem roszczenia łączyła się również zmiana rozstrzygnięcia co do kosztów postępowania – kosztami tymi, zgodnie z zasadą ogólną wynikającą z art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k. p. c. obciążono powódkę. Na koszty te złożyły się koszty zastępstwa procesowego ustalone zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 1 (za pierwszą instancję) oraz § 12 ust. 1 pkt 2 (za instancję odwoławczą) obowiązującego w tamtym okresie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.) – odpowiednio 180 zł i 135 zł. Dodatkowo w ramach kosztów postępowania na rzecz pozwanego zasądzono kwotę 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i orzekł co do istoty sprawy – zgodnie z art. 386 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 oraz 391 § 1 k. p. c. Na koszty te złożyła się opłata od apelacji (400 zł) oraz koszty zastępstwa procesowego ustalone w oparciu o § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 265) – w kwocie 270 zł.

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji.