

Sygn. akt I A Ca 64/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lutego 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Dariusz Kłodnicki
Sędziowie:	SSA Franciszek Marcinowski SSA Janusz Kaspryszyn (spr.)
Protokolant:	Katarzyna Rzepecka

po rozpoznaniu w dniu 23 lutego 2012 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **H. G.**

przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej w Z.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Świdnicy

z dnia 18 listopada 2011 r. sygn. akt I C 1695/11

**oddala apelację.**

### UZASADNIENIE

Powódka H. G., domagała się uchylenia uchwały nr (...)z dnia 31 maja 2011 r., podjętej przez Radę Nadzorczą pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w Z., którą to uchwałą została wykreślona z listy członków pozwanej spółdzielni, a nadto powódka wniosła o zasądzenie od strony pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania.

Strona pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 listopada 2011 r. Sąd Okręgowy w Świdnicy uchylił uchwałę Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Z. nr (...) z dnia 31 maja 2011 r. w sprawie wykreślenia powódki z rejestru członków strony pozwanej (pkt I) oraz zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 397 zł tytułem kosztów procesu (pkt II).

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji wydał w oparciu o następujące istotne ustalenia faktyczne.

Powódka została przyjęta w poczet członków pozwanej spółdzielni decyzją z dnia 30 stycznia 1975 r. W dacie przystąpienia do tej spółdzielni nie była ona członkiem innej spółdzielni budownictwa mieszkaniowego.

W kolejnych latach strona pozwana miała problemy z nawiązaniem z powódką kontaktu, gdyż powódka zmieniała miejsce zamieszkania, nie informując o tym pozwanej. Powódka nie stawiała się w siedzibie pozwanej spółdzielni, by podpisać umowę w sprawie określenia kolejności przydziału mieszkania. W związku z tym powódka nie była też zawiadamiana przez stronę pozwaną o możliwości objęcia lokali pozostających w jej zasobach.

Od dnia 11 maja 1982 r. powódka była członkiem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w N. i przysługiwało jej wraz z mężem spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. (...), które otrzymali na podstawie umowy darowizny z 23 kwietnia 1982 r. W deklaracji przystąpienia do tej spółdzielni powódka podała, że nie jest członkiem innej spółdzielni budownictwa mieszkaniowego. Powódka została wykreślona z rejestru członków tejże spółdzielni w dniu 13 października 1988 r. w związku ze sprzedażą w/w prawa.

W dniu 25 stycznia 1996 r. powódka zwróciła się do pozwanej o udzielenie wyjaśnień odnośnie do losów przydziału mieszkania z zasobów pozwanej. W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 20 lutego 1996 r. strona pozwana poinformowała powódkę, iż zgodnie z obowiązującymi aktualnie przepisami przydział mieszkania może być dokonany jedynie na warunkach własnościowego prawa do lokalu, zaś w chwili obecnej pozwana nie dysponuje wolnymi mieszkaniami do sprzedaży. Dopiero od tego momentu strona pozwana zaczęła zawiadamiać powódkę o wolnych lokalach.

Pismem z dnia 1 kwietnia 1996 r. strona pozwana zaproponowała powódce możliwość objęcia lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...) (I propozycja). Strona pozwana zaznaczyła, iż w przypadku zainteresowania nabyciem powyższego mieszkania prosi o informację w ciągu trzech dni, od daty otrzymania pisma; zawarła w nim również adnotację, iż w przypadku braku informacji sprawę będzie traktować się jako rezygnację z przydziału mieszkania na powyższych warunkach. Pismo to zostało wysłane do powódki listem zwykłym w dniu 17 kwietnia 1996 r. Powódka zaś otrzymała je w dniu 19 kwietnia 1996 r. Powódka nie wyraziła zainteresowania uzyskaniem przydziału na powyższy lokal, ponieważ był on w złym stanie technicznym, a jego dewastacja nie pozwalała na zamieszkanie w nim bez poprzedniego generalnego remontu.

Pismem z 15 października 2002 r. (wysłanym do powódki listem zwykłym w dniu 22 października 2002 r.) strona pozwana poinformowała powódkę, że posiada do przydziału mieszkanie na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu przy ul. (...) w Z. (II propozycja).

Pismo to powódka otrzymała w dniu 25 października 2002 r. Po jego otrzymaniu powódka telefonicznie skontaktowała się ze stroną pozwaną i wyraziła zainteresowanie przydziałem w/w lokalu. Uzyskała wówczas od M. R. (pracownika pozwanej) informację, że lokal ten został już przydzielony innemu członkowi.

Trzecia propozycja objęcia lokalu, który znajdował się w Z., zawarta została w piśmie z dnia 4 stycznia 2005 r., wysłanym przez pozwaną do powódki listem zwykłym w dniu 7 stycznia 2005 r. Na propozycję tę powódka odpowiedziała pismem z dnia 31 stycznia 2005 r. wskazując, iż przystępując do pozwanej spółdzielni oczekiwała, że dostanie przydział na mieszkanie w Z. i uzyskaniem lokalu wyłącznie w tej miejscowości jest zainteresowana.

Pismem z dnia 21 marca 2005 r. strona pozwana poinformowała powódkę, że posiada do przydziału dwa mieszkania w Z. (IV propozycja). Pozwana wskazała też, że brak informacji ze strony powódki odnośnie do zainteresowania w/w lokalami traktować będzie jako rezygnację z przydziału. Nadto też w przypadku rezygnacji z przydziału mieszkania prosiła o podjęcie przez powódkę decyzji i powiadomienie strony pozwanej co do dalszego oczekiwania na mieszkanie spółdzielcze w tejże spółdzielni. Na propozycję tę powódka w ogóle nie zareagowała, gdyż przebywała wówczas poza miejscem zamieszkania i przez dłuższy czas nie odbierała kierowanej do niej poczty.

W czerwcu 2006 r. powódka skierowała do pozwanej pismo, w którym podała, że w ostatnim czasie często wyjeżdża do W., gdzie przebywa i w związku z powyższym prosi o wydłużenie zakreślonego przez pozwaną terminu z 3-

dniowego terminu do tygodnia, od daty otrzymania zawiadomień na możliwość zapoznania się z propozycjami pozwanej i podjęcie decyzji. Zaznaczyła jednocześnie, że nadal zainteresowana jest mieszkaniem w miejscowości Z.. W odpowiedzi na powyższe, strona pozwana pismem z 28 września 2006 r. poinformowała powódkę, że w przypadku dysponowania mieszkaniem ze swoich zasobów powiadomi ją oddzielnym pismem.

W piśmie z 2 lipca 2009 r. pozwana poinformowała, że posiada do ustanowienia na rzecz powódki odrębną własność mieszkania położonego w Z. (V propozycja). Pismo to powódka otrzymała w dniu 15 lipca 2009 r. W odpowiedzi na nie powódka wskazała, iż księżeczka mieszkaniowa została założona na mieszkanie w Z. i oczekuje ona na mieszkanie w tejże miejscowości, przy czym zaznaczyła, że mieszkanie poza Z. nie jest przez nią brane pod uwagę. W dniu 22 lipca 2009 r. strona pozwana poinformowała powódkę, że propozycję otrzymania mieszkania w zasobach strony pozwanej otrzymała ona już 6 razy, przy czym 4 mieszkania położone były w Z. i żadnej z tych propozycji powódka nie skorzystała.

Szósta propozycja skierowana została do powódki pismem z dnia 16 listopada 2009 r. (wysłanym listem zwykłym w dniu 17 listopada 2009 r., a doręczonym powódce w dniu 2 grudnia 2009 r.) i dotyczyła oddania lokalu położonego w Z. na warunkach prawa odrębnej własności. Gdyby powódka wyrażała chęć nabycia tego lokalu, miała pisemnie zgłosić gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma.

W dniu 9 grudnia 2009 r. powódka nadała na poczcie pismo, w którym wskazała, iż wyraża gotowość do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie własności w/w lokalu, nadto zwróciła się do pozwanej o bliższe informacje dotyczące zaproponowanego jej lokalu. Zainteresowanie w/w lokalem powódka wyraziła także w kolejnym piśmie z dnia 12 stycznia 2010 r.

W odpowiedzi na powyższe, strona pozwana pismem z 21 stycznia 2010 r. poinformowała powódkę, że zawiadomienie o możliwości ustanowienia odrębnej własności mieszkania wymienionego w ostatniej propozycji strona pozwana wysłała nie tylko do powódki ale także do 82 innych członków pozwanej spółdzielni. Zaznaczyła też, że w wyznaczonym 7-dniowym terminie zainteresowanie tymże mieszkaniem wyraziło trzech członków, przy czym jeden w dniu 23 listopada 2009 r. złożył pisemny wniosek o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tegoż lokalu.

Ostatnia propozycja ustanowienia na rzecz powódki odrębnej własności lokalu mieszkalnego zawarta została w piśmie z 3 marca 2011 r. i dotyczyła lokalu położonego w B..

We wszystkich informacjach o dysponowaniu wolnymi lokalami strona pozwana zawierała zapis, iż w przypadku zainteresowania przydziałem danego lokalu (ustanowieniem odrębnej własności lokalu) prosi o informację w ciągu 3 dni (następnie na prośbę powódki termin ten został wydłużony do 7 dni) od daty otrzymania pism. Nadto umieszczała w nich adnotację, że w przypadku braku informacji sprawę będzie traktować jako rezygnację z przydziału mieszkania na powyższych warunkach.

Na dzień 31 maja 2011 r. wyznaczony został termin posiedzenia Rady Nadzorczej strony pozwanej, na którym rozpatrywany miał być wniosek Zarządu strony pozwanej o wykreślenie powódki z rejestru członków pozwanej. O terminie posiedzenia oraz jego celu powódka została zawiadomiona pismem z dnia 16 maja 2011 r., które zostało wysłane listem poleconym i doręczone jej w dniu 25 maja 2011 r. Powódka została również powiadomiona o prawie uczestniczenia w posiedzeniu Rady Nadzorczej oraz prawie składania wyjaśnień w sprawie.

W odpowiedzi na to zawiadomienie powódka skierowała do Rady Nadzorczej strony pozwanej pismo z 25 maja 2011 r., w którym nie wyraziła zgody na wykreślenie jej z listy członków pozwanej spółdzielni i szczegółowo opisała sytuacje związane z jej reakcjami na proponowane jej przez pozwaną lokale. Nadto wskazała, iż w dalszym ciągu oczekuje na należne jej mieszkanie. Pismo to powódka nadała listem poleconym w dniu 27 maja 2011 r. i dodatkowo w dniu 31 maja 2011 r. przesała je do pozwanej faksem z pismem skierowanym do Zarządu pozwanej, w którym zwróciła się z prośbą o przydzielenie należnego jej mieszkania na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w

terminie miesiąca, pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową oraz poinformowania odpowiednich organów kontrolnych.

Powódka nie brała udziału w posiedzeniu Rady Nadzorczej pozwanej spółdzielni w dniu 31 maja 2011 r. Przed podjęciem uchwały o wykreśleniu Rada Nadzorcza przeanalizowała dokumenty zawarte w aktach członkowskich powódki oraz zapoznała się z jej stanowiskiem wyrażonym w piśmie z 25 maja 2011 r. Już po podjęciu uchwały Radzie Nadzorczej przedłożono również faks, który wysłała powódka, a który był kopią pisma z dnia 25 maja 2011 r.

Uchwałą nr (...)z 31 maja 2011 r. Rada Nadzorcza strony pozwanej wykreśliła powódkę z pozwanej spółdzielni. Przyczyną podjęcia tejże uchwały było ustalenie, że powódka jako członek pozwanej oczekujący na mieszkanie była kilkakrotnie (dokładnie ośmiokrotnie) powiadamiana o możliwości uzyskania mieszkania i nie wyraziła zgody na zawarcie stosownej umowy koniecznej do ustanowienia prawa do lokalu mieszkalnego. Podstawą prawną wykreślenia powódki był § 21 ust. 10 statutu pozwanej spółdzielni. Uchwała została podjęta jednomyślnie.

O podjęciu powyższej uchwały powódka powiadomiona została przez pozwaną pismem z 14 czerwca 2011 r., doręczonym powódce w dniu 29 czerwca 2011 r.

Strona pozwana prowadziła działalność inwestycyjną związaną z realizacją budownictwa mieszkaniowego do końca lat osiemdziesiątych. Dalszą działalność inwestycyjną pozwanej ograniczyły zmiany zachodzące w warunkach kredytowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego po roku 1990 r. Od 1995 roku strona pozwana nie podjęła się budowy nowych mieszkań z powodu braku chętnych do ich zasiedlenia. Obecnie pozwana prowadzi tylko działalność eksploatacyjną posiadanych zasobów, przy czym w zasobach swych posiada głównie lokale przydzielone na warunkach spółdzielczych własnościowych praw do lokali, a także mieszkania stanowiące odrębną własność oraz ogółem 44 mieszkania o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Strona pozwana nie wyklucza, iż w przypadku zmian w zasadach kredytowania budownictwa mieszkaniowego i zgromadzenia odpowiedniej liczby chętnych do naboru mieszkań wznowi działalność inwestycyjną, gdyż dysponuje działką na realizację nowego projektu budowlanego.

Mając powyższe na uwadze, a także treść art. 24 i 42 ustawy Prawo spółdzielcze, Sąd I instancji stwierdził, iż powódka wytoczyła powództwo w ustawowym terminie. Sąd Okręgowy wskazał, iż powódka zawiadomienie o wykreśleniu jej spośród członków pozwanej spółdzielni otrzymała w dniu 29 czerwca 2011 r., a więc składając pozew w dniu 10 sierpnia 2011 r. (data stempla pocztowego) powódka dochowała przewidzianego prawem terminu do jego wniesienia.

Następnie Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, iż okoliczności faktyczne niniejszej sprawy były pomiędzy stronami bezsporne. Natomiast istota rozpoznania przedmiotowej sprawy sprowadzała się do oceny tego, czy strona pozwana zgodnie z prawem i statutem oraz zasadnie przyjęła, że zaistniała podstawa do wykreślenia powódki z rejestru członków pozwanej, jak też to, czy została przy tym zachowana właściwa procedura.

Oceniając z kolei kwestie związane ze wskazywanymi przez powódkę nieprawidłowościami w procedurze zawiadomienia jej o posiedzeniu Rady Nadzorczej, Sąd I instancji stwierdził, że zarzuty te nie mogły same w sobie stanowić skutecznego argumentu przemawiającego za uchyleniem zaskarżonej uchwały. W ocenie tego Sądu, zbyt późne zawiadomienie powódki o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej nie miało bowiem wpływu na treść zaskarżonej uchwały, gdyż powódka miała możliwość wyrażenia swojego stanowiska i złożenia wyjaśnień przed podjęciem zaskarżonej uchwały i z uprawnienia tego skorzystała, przesyłając pozwanej pismo z dnia 25 maja 2011 r., z treścią którego Rada Nadzorcza pozwanej spółdzielni się zapoznała przed podjęciem uchwały w przedmiocie wykreślenia powódki spośród członków spółdzielni. Sąd Okręgowy podkreślił, iż powódka nie wykazała, aby jednodniowe uchybienie w terminie zawiadomienia jej o posiedzeniu Rady Nadzorczej, na którym podjęta została zaskarżona uchwała, w jakikolwiek sposób zaszkodziło jej interesom, czy też przeszkodziło w przedstawieniu swojego stanowiska.

Odnosząc się zaś do merytorycznych zarzutów kierowanych przez powódkę przeciwko zaskarżonej uchwale, Sąd Okręgowy uznał, że zasługiwały one na uwzględnienie. Sąd I instancji zwrócił uwagę, iż jako podstawę wykreślenia

powódki z rejestru członków pozwanej spółdzielni wskazano § 21 ust. 10 statutu pozwanej spółdzielni, tj. to że powódka jako członek pozwanej spółdzielni oczekujący na mieszkanie była kilkakrotnie (dokładnie ośmiokrotnie) powiadamiana o możliwości uzyskania mieszkania i nie wyraziła zgody na zawarcie stosownej umowy koniecznej do ustanowienia prawa do lokalu mieszkalnego. W związku z powyższym rolą Sądu było ustalenie, czy w dacie podjęcia zaskarżonej uchwały istniały wskazane w niej przyczyny wykreślenia powódki z rejestru członków pozwanej spółdzielni, a także to, czy wykreślenie powódki z tych właśnie przyczyn nie naruszało prawa lub postanowień statutu. Sąd I instancji podkreślił przy tym, iż w niniejszej sprawie niedopuszczalne było formułowanie przez spółdzielnię w toku postępowania sądowego innych zarzutów, które przemawiać miałyby za zasadnością zaskarżonej uchwały, dlatego też zostały one przez Sąd Okręgowy pominięte, jako niemające istotnego znaczenia dla prawidłowego rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Dalej zaś Sąd I instancji wskazał, że w rozpoznawanej sprawie bezsporne było, iż pozwana wystosowała do powódki siedem propozycji lokali, które mogłyby zostać jej przydzielone, bądź co do których możliwe byłoby ustanowienie na rzecz powódki odrębnej własności, przy czym propozycja czwarta obejmowała dwa lokale. Sąd Okręgowy zauważył również, że strona pozwana we wszystkich informacjach o oferowanych lokalach zawierała zapis, iż w przypadku zainteresowania konkretnym lokalem prosi o informację w ciągu 3 bądź 7 dni od daty otrzymania pisma, zaś w przypadku braku informacji sprawę będzie traktować jako rezygnację z przydziału mieszkania na powyższych warunkach. Jednocześnie Sąd zważył, że powyższy zapis nie może skutkować uznaniem, iż milczenie poczytywane może być za odmowę zawarcia stosownych umów koniecznych do ustanowienia i przeniesienia na rzecz powódki własności lokalu, gdyż z żadnych przepisów, w tym też statutowych strony pozwanej, nie wynika, że strona pozwana może w sposób jednostronny taką koncepcję narzucić. Sąd I instancji podkreślił także, że strona pozwana nie kwestionowała faktu, że poszczególne lokale proponowane były jednocześnie wielu członkom, a dopiero w razie wyrażenia przez konkretnych członków zainteresowania lokalem następowały dalsze czynności. Powyższe, w ocenie Sądu Okręgowego, przemawia za tym, iż odmowa zawarcia stosownej umowy koniecznej do ustanowienia praw członków spółdzielni do lokali stanowiła już etap dalszy, późniejszy, który nastąpić mógł ewentualnie już po wytypowaniu konkretnej osoby do zawarcia umowy w zakresie dotyczącym konkretnego lokalu. Tym samym, zdaniem Sądu Okręgowego, rygor wskazywany przez pozwaną w pismach, iż brak informacji ze strony adresatów będzie traktowany jako rezygnacja z przydziału mieszkania, nie może być utożsamiany z odmową zawarcia umowy koniecznej do ustanowienia prawa do lokalu, a dopiero taka trzykrotna odmowa wedle statutu pozwanej stanowić mogła przyczynę wykreślenia członka z rejestru.

Niezależnie jednak od powyższego Sąd I instancji zważył, że odmowy zawarcia przez powódkę umów koniecznych do ustanowienia praw do konkretnych lokali były usprawiedliwione. Wskazał, iż w związku z tym, iż pozwana kierowała swoją korespondencją do powódki listami zwykłymi, nie miała możliwości zweryfikowania, czy propozycje te w rzeczywistości docierały do powódki i w jakich datach, a także czy powódka miała możliwość zapoznania się z ich treścią i dochowania wyznaczonego jej terminu na wyrażenie swojego stanowiska. Z tych też przyczyn oraz w związku z praktyką pozwanej jednoczesnego proponowania tego samego lokalu wielu członkom, w ocenie Sądu Okręgowego, powódka z przyczyn od siebie niezależnych utraciła możliwość terminowego poinformowania strony pozwanej o zainteresowaniu lokalami ujętymi w propozycji drugiej i szóstej. Sąd I instancji nie uznał, za nieuzasadnioną odmowę wyrażenia przez powódkę zgody na przyjęcie lokalu zdewastowanego, wymagającego generalnego remontu, czy też lokalu w innej miejscowości niż miejscowość, w której powódka wstępując w poczet członków pozwanej spółdzielni oczekiwała na przydział lokalu. Sąd podkreślił przy tym, iż powódka wskazywała pozwanej, że jest zainteresowana wyłącznie lokalami w Z., a zatem dalsze proponowanie przez pozwaną powódce lokali w innych miejscowościach poczytywane może być za celowe działanie zmierzające do wykreślenia powódki z rejestru członków pozwanej.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy uznał, że nie zaistniały podstawy statutowe do podjęcia uchwały o wykreśleniu powódki z rejestru członków pozwanej spółdzielni, gdyż nie doszło z jej strony do trzykrotnej odmowy zawarcia ze stroną pozwaną stosownej umowy koniecznej do ustanowienia prawa do lokalu i zaskarżona uchwała, jako sprzeczna ze statutem, podlegała uchyleniu.

Orzeczenie o kosztach postępowania Sąd I instancji wydał w oparciu o art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła strona pozwana, skarżąc go w całości i zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 24 § 1, § 3 i § 4 oraz art. 42 § 3, § 6 i § 7 ustawy Prawo spółdzielcze, art. 1 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, § 21 ust. 10 statutu pozwanej, przez przyjęcie, iż brak było podstaw do podjęcia uchwały o wykreśleniu powódki z rejestru członków pozwanej spółdzielni oraz że wykreślenie to jest sprzeczne ze statutem;
2. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c., przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i pominięcie treści § 21 ust. 10 i § 62 statutu pozwanej spółdzielni oraz dowodów zawnioskowanych w odpowiedzi na pozew i piśmie procesowym pozwanej.

Wskazując na powyższe, strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów procesu na rzecz pozwanej za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

Apelacja, jako nieuzasadniona, podlegała oddaleniu, gdyż zaskarżony wyrok odpowiada prawu.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd Apelacyjny uznał za prawidłowe ustalenia faktyczne, dokonane w sprawie przez Sąd Okręgowy, czyniąc je jednocześnie podstawą swojego rozstrzygnięcia. Sąd I instancji, w wyniku prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego, ustalił wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, które znajdowały odzwierciedlenie w całokształcie zaoferowanego przez strony materiału dowodowego. Dokonując zaś oceny tak zebranego materiału dowodowego, Sąd ten nie naruszył reguł swobodnej oceny dowodów, wyznaczonych treścią przepisu art. 233 § 1 k.p.c., a w szczególności zasad logiki, wiedzy i doświadczenia życiowego.

Na wstępie zauważyć też trzeba, iż sformułowany przez skarżącą zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 k.p.c., przez pominięcie § 21 ust. 10 i § 62 statutu pozwanej spółdzielni w istocie stanowił zarzut naruszenia prawa materialnego (nie procesowego) polegający na niezastosowaniu, w ocenie pozwanej, przez Sąd rozpoznający sprawę w pierwszej instancji, powyższych postanowień statutu. Nadto zarzut ten, jak wynika z jego uzasadnienia, był ściśle związany z podniesionym przez skarżącą zarzutem naruszenia art. 24 § 1, § 3 i § 4 oraz art. 42 § 3, § 6 i § 7 ustawy Prawo spółdzielcze, art. 1 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i dlatego też zostanie łącznie z nim omówiony. W ramach bowiem powyższych zarzutów pozwana spółdzielnia zmierzała do zakwestionowania dokonanej przez Sąd I instancji oceny zaskarżonej uchwały, jako sprzecznej ze statutem pozwanej spółdzielni, i jako takiej podlegającej uchyleniu.

Jednak przed szczegółowym rozważeniem powyższych kwestii, z uwagi na twierdzenia skarżącej zawarte w uzasadnieniu apelacji, wskazać jeszcze należy, iż Sąd Apelacyjny podziela w całości ocenę Sądu Okręgowego odnośnie do tego, że powódka dochowała ustawowego terminu określonego w art. 24 § 6 pkt 2 ustawy Prawo spółdzielcze. Strona pozwana, sprzeciwiając się powyższej ocenie, nie przedłożyła żadnych dowodów mogących ją podważyć, w szczególności zwrotnego potwierdzenia odbioru od powódki przesyłki z zawiadomieniem o treści uchwały z dnia 31 maja 2011 r. wraz z jej uzasadnieniem, z którego to dokumentu wynikałaby inna data odbioru tego pisma, niż ta wykazana przez powódkę, tj. 29 czerwca 2011 r. (k. 12). Niewątpliwie zaś zgodnie z powołanym wyżej przepisem termin do zaskarżenia uchwały dotyczącej wykreślenia powódki z rejestru członków spółdzielni rozpoczął bieg od dnia doręczenia jej przez pozwaną powyższej uchwały z uzasadnieniem, nie zaś od dnia podjęcia uchwały. Tym samym, skoro uchwała z dnia 31 maja 2011 r. doręczona została powódce w dniu 29 czerwca 2011 r., to w dacie wystąpienia przez nią z pozvem (10 sierpnia 2011 r., k. 35) dochowała ona ustawowego terminu określonego w art. 24 § 6 pkt 2 ustawy Prawo spółdzielcze. Również chybione są twierdzenia skarżącej zawarte w uzasadnieniu apelacji, iż powódka

nie wskazywała, iż oczekuje wyłącznie na mieszkanie zlokalizowane w Z.. Okoliczność powyższa wynika bowiem z treści pism powódki kierowanych do pozwanej, w tym z pisma z dnia 31 stycznia 2005 r. (k. 22), z czerwca 2006 r. oraz z dnia 16 lipca 2009 r.

Za nietrafne należało również uznać zarzuty skarżącej, w których podnosiła, iż Sąd I instancji pominął dowody zawnioskowane przez nią w odpowiedzi na pozew i dalszych pismach procesowych. Skarżąca nie podała bowiem, jakie to wnioskowane przez nią dowody miałyby zostać pominięte przez Sąd Okręgowy, a tym bardziej (co istotniejsze), by okoliczność ta wpłynęła, czy też mogła wpłynąć, na treść zaskarżonego rozstrzygnięcia, a tylko w takiej sytuacji powyższe zarzuty mogłyby zostać uwzględnione. Skarżąca natomiast w swojej apelacji żadnych twierdzeń na te okoliczności nie zawarła. Z tych też względów prezentowana przez nią polemika w tym zakresie nie mogła odnieść korzystnego dla niej skutku procesowego.

Wskazać w tym miejscu również należy, iż Sąd Odwoławczy w całości podziela stanowisko Sądu I instancji (i argumentację przytoczoną na jego poparcie), iż dla prawidłowego rozpoznania niniejszej sprawy konieczne było jedynie ustalenie, czy w dacie podjęcia zaskarżonej uchwały istniały wskazane w niej przyczyny wykreślenia powódki z rejestru członków pozwanej spółdzielni, a także czy wykreślenie powódki z tych właśnie przyczyn nie naruszało prawa lub postanowień statutu. Natomiast bez znaczenia dla oceny powyższych kwestii pozostawały inne niż wskazane w uzasadnieniu zaskarżonej uchwały twierdzenia i zarzuty pozwanej formułowane w toku niniejszego postępowania, które przemawiać by miały za zasadnością zaskarżonej przez powódkę uchwały. W szczególności tę uwagę należy odnieść do zachowania powódki w latach 80. ubiegłego wieku, gdy pozostawała ona członkiem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w N. i przysługiwało jej wraz z mężem spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. (...), które otrzymali na podstawie umowy darowizny z 23 kwietnia 1982 r., a w deklaracji przystąpienia do tej spółdzielni powódka podała, że nie jest członkiem innej spółdzielni budownictwa mieszkaniowego.

Przechodząc następnie do oceny kluczowych zarzutów skarżącej podniesionych w apelacji, a dotyczących naruszenia prawa materialnego, tj. art. 24 § 1, § 3 i § 4 oraz art. 42 § 3, § 6 i § 7 ustawy Prawo spółdzielcze, art. 1 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, § 21 ust. 10 i § 62 statutu pozwanej, przez przyjęcie, iż brak było podstaw do podjęcia uchwały o wykreśleniu powódki z rejestru członków pozwanej spółdzielni oraz że wykreślenie to jest sprzeczne ze statutem, stwierdzić należy, że w ocenie Sądu Apelacyjnego były one nietrafne.

Niekwestionując wskazywanych przez skarżącą w uzasadnieniu apelacji kompetencji Zarządu pozwanej spółdzielni (do określania: terminów, w którym członkowie spółdzielni winni przekazywać jej swoje stanowisko w przedmiocie proponowanych im lokali mieszkalnych, procedur wysyłania przez pozwaną spółdzielnię ofert dotyczących możliwości przydzielania jej członkom konkretnego lokalu, tj. list zwykły, oferta kierowana jednocześnie do kilkudziesięciu członków spółdzielni) – stwierdzić należy, iż ich istnienie nie przesądza jeszcze o tym, że zaskarżona uchwała nie narusza art. 42 § 2 i 3 w zw. z art. 24 § 6 pkt 2 ustawy Prawo spółdzielcze. O powyższym nie decydują również względy pragmatyczne, jakie mogły leżeć u podstawy wdrożenia tych procedur, tj. szybkość i ekonomiczność postępowania związanego z objęciem przez członka spółdzielni lokalu, który pozostawał w zasobach mieszkaniowych spółdzielni. Oczywiście Sąd Apelacyjny te względy dostrzega i wnioskuje, iż działania podjęte przez Zarząd zmierzały do zminimalizowania kosztów działalności spółdzielni (przesyłki zwykłe a nie polecone), a także do wdrożenia sprawnego systemu obejmowania przez uprawnionych członków spółdzielni lokali (także w celu zapobieżenia ich niszczeniu) poprzez jednoczesne oferowanie lokalu kilkudziesięciu członkom. Takie działanie co do zasady, miało służyć więc zmniejszeniu kosztów działania spółdzielni, co w toku normalnego funkcjonowania podmiotu przekłada się na mniejsze obciążenia poszczególnych członków spółdzielni. Jednakże nie może ująć uwadze, że w konkretnej sytuacji (tak jak w rozpoznawanej sprawie) takie działania mogą uniemożliwić wykazanie spółdzielni niektórych okoliczności, tj. terminów doręczenia przesyłek czy też skuteczności złożonej oferty objęcia lokalu.

Zwrócić bowiem trzeba uwagę – co jak podkreślił Sąd Okręgowy, było pomiędzy stronami bezsporne, a oceny tej skarżąca w apelacji nie kwestionuje – iż pozwana spółdzielnia informacje o możliwości objęcia danego lokalu wchodzącego w skład zasobów mieszkaniowych pozwanej kierowała zawsze jednocześnie do kilkudziesięciu członków spółdzielni (np. 16 listopada 2009 r. do 82 osób), wskazując w nich, że spółdzielca winien w określonym czasie

(początkowo 3-dniowym później 7-dniowym) podać, czy jest zainteresowany daną propozycją (ofertą). Przy czym, co wymaga zaakcentowania, chęć przyjęcia konkretnej oferty przez spółdzielcę nie rodziła jeszcze dla niego korzystnych (stanowczych) skutków, jak również nie tworzyła żadnego zobowiązania po stronie pozwanej wobec spółdzielcy. Tym samym, w ocenie Sądu Apelacyjnego, propozycje pozwanej spółdzielni kierowane do powódki o możliwości objęcia danego lokalu, wchodzącego w skład zasobów mieszkaniowych pozwanej w istocie nie stanowiły propozycji, o których mowa w § 21 pkt 10 statutu pozwanej spółdzielni, których odmowa przyjęcia skutkować mogłaby wykreśleniem spółdzielcy z rejestru członków pozwanej. Nie zaistniały zatem na gruncie niniejszej sprawy przesłanki wskazane w § 21 pkt 10 statutu pozwanej, które uzasadniałyby wykreślenie powódki z rejestru członków pozwanej spółdzielni. Należy bowiem zauważyć, że § 21 pkt 10 statutu jest wyrazem zerwania związku spółdzielcy ze spółdzielnią. Wskazuje na brak współdziałania członka spółdzielni ze spółdzielnią, stanowiąc emanację dezaprobaty dla braku takiego współdziałania przez członka spółdzielni. Podejmując więc uchwałę w oparciu tę regulację, spółdzielnia musi się liczyć z możliwością zakwestionowania przez członka okoliczności niewykonywania swoich obowiązków (§ 20 w zw. z § 21 pkt 10 statutu), co wskutek wdrożenia u pozwanej procedur, mających na celu zachowanie szybkości i ekonomiczności postępowania związanego z objęciem przez członka spółdzielni lokalu (który pozostawał w zasobach mieszkaniowych spółdzielni), okazało się w rozpoznawanej sprawie skuteczne.

Zgodnie z treścią § 21 pkt 10 statutu pozwanej wykreślenie może nastąpić, gdy członek oczekujący na mieszkanie w spółdzielni mimo trzykrotnego powiadomienia przez Zarząd o możliwości uzyskania mieszkania, odmówił zawarcia stosownej umowy koniecznej do ustanowienia prawa do lokalu mieszkalnego. W okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy trudno przyjąć, iż propozycje (powiadomienia) kierowane przez pozwaną spółdzielnię do powódki o możliwości objęcia danego lokalu, wchodzącego w skład zasobów mieszkaniowych pozwanej były tymi, o których mowa w § 21 pkt 10 statutu, jeśli ich przyjęcie przez powódkę, w zakreślonym przez pozwaną terminie, nie skutkowało faktyczną możliwością uzyskania przez powódkę proponowanego przez spółdzielnię lokalu. Zwrócić trzeba bowiem uwagę, iż mimo tego, że powódka złożyła pozwanej, w zakreślonym przez nią terminie oświadczenia o gotowości nabycia proponowanego przez pozwaną lokalu (II i VI propozycja), nie doszło do przejęcia przez powódkę oferowanego jej w tych propozycjach (powiadomieniach) lokalu, gdyż wcześniej lokale te zostały już przydzielone przez pozwaną innym członkom. W tej zatem sytuacji pozwana spółdzielnia potraktowała swoją ofertę skierowaną do powódki, jako nieaktualną, mimo że powódka wskazany przez spółdzielnię lokal chciała objąć. Gdyby zaś powódka miała rzeczywistą możliwość przyjęcia drugiej oferty pozwanej spółdzielni, nie doszłoby już do kierowania do niej przez pozwaną kolejnych propozycji. Tym samym, te dalsze propozycje kierowane do powódki przez pozwaną nie mogą już być brane pod uwagę przez Sąd, przy ocenie przesłanek z § 21 pkt 10 statutu pozwanej, a zatem nie mogą też skutkować przyjęciem, że powódka trzykrotnie odmówiła przyjęcia lokalu proponowanego jej przez pozwaną spółdzielnię. Niewątpliwie bowiem te kolejne propozycje (oferty) pozwanej spółdzielni nie byłyby do powódki kierowane, gdyby spółdzielnia umożliwiła jej (zgodnie z treścią drugiej propozycji) uzyskanie lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w Z.. Z tych też względów pozwana spółdzielnia nie może, zdaniem Sądu Odwoławczego, obecnie wyciągać negatywnych konsekwencji wobec powódki w związku z tym, iż odmówiła ona przyjęcia części z później kierowanych do niej przez pozwaną propozycji, których de facto powódka nie miała nawet realnej możliwości przyjąć, gdyż pozytywna odpowiedź na te oferty – jak się okazało później – nie gwarantowała jej otrzymania od spółdzielni oferowanego przez nią lokalu mieszkalnego, wskutek kierowania tej propozycji także do innych spółdzielców.

Niezależnie jednak od powyższego stwierdzić należy, że nie ma podstaw do tego, by brak reakcji spółdzielcy na taką (zbiorową) propozycję pozwanej lub też odmowę przyjęcia takiej propozycji, traktować jako odmowę przyjęcia lokalu mieszkalnego oferowanego przez spółdzielnię jej członkowi, o której mowa w § 21 pkt 10 statutu, która skutkować może wykreśleniem członka z rejestru pozwanej spółdzielni. Propozycja (powiadomienie), o którym mowa w § 21 pkt 10 statutu pozwanej – aby jej odmowa mogła skutkować wykreśleniem członka z rejestru pozwanej – musi być tego rodzaju, by członek spółdzielni miał realną możliwość jej przyjęcia. Propozycje (powiadomienie) składane przez pozwaną powódce trudno zatem uznać za skuteczne, w sytuacji gdy jak już wyżej wskazano, ich przyjęcie przez powódkę w zakreślonym przez pozwaną terminie nie wywoływało dla powódki, jak i pozwanej żadnych skutków.



Abstrahując również od powyższych rozważań stwierdzić trzeba, iż nawet gdyby założyć, iż propozycje kierowane przez pozwaną spółdzielnię do powódki mogły wywoływać negatywne dla niej skutki prawne, określone w § 21 pkt 10 statutu spółdzielni, to i tak, w ocenie Sądu Apelacyjnego, zaskarżona uchwała podlegałaby uchyleniu, jako sprzeczna z dobrymi obyczajami. Zważyć bowiem należy, iż powyższe przyjęte przez pozwaną schematy działania, zapewniały jej dogodną i korzystną pozycję w stosunku do spółdzielców. Przyjęcie bowiem konkretnej oferty przez spółdzielcę nie wywoływało dla niego żadnych skutków i nie tworzyło też żadnego zobowiązania po stronie pozwanej wobec jej członka. Natomiast brak reakcji na propozycję pozwanej lub też odmowa jej przyjęcia w każdym przypadku traktowana była przez skarżącą, jako odmowa przyjęcia lokalu mieszkalnego oferowanego przez spółdzielnię jej członkowi, o której mowa w § 21 pkt 10 statutu, która z kolei skutkować mogła wykreśleniem członka z rejestru pozwanej spółdzielni. Z powyższego wynika zatem, iż odmowa lub milczenie w stosunku do oferty pozwanej spółdzielni zawsze miały negatywny skutek prawny dla spółdzielcy i to niezależnie od tego (nie było to bowiem ustalane przez pozwaną), czy w sytuacji gdyby spółdzielca ten chciał przyjąć ofertę pozwanej (w określonym mu terminie), miałby faktyczną możliwość skorzystania z niej, czy też może nie miałby realnie takiej szansy (z uwagi na wcześniejsze przyjęcie określonej oferty pozwanej przez innego spółdzielcę). Powyższe działania pozwanej uznać należy za bezpodstawne i sprzeczne z dobrymi obyczajami, gdyż w sposób nieuzasadniony różnicują one konsekwencje reakcji członka spółdzielni na skierowaną przez spółdzielnię do niego propozycję (ofertę) objęcia lokalu mieszkalnego. Działanie te nie mogą być uznane za uwzględniające w odpowiednim stopniu różne interesy spółdzielców. Jak już bowiem wyżej wskazywano, pozytywna reakcja członka spółdzielni nie gwarantowała mu automatycznie żadnych uprawnień (gdy była większa liczba osób zainteresowanych lokalem, co miało miejsce w przypadku powódki), natomiast z odmowy przyjęcia oferty, która była ofertą zbiorczą (nieindywidualną) pozwana spółdzielnia dla swych członków wyciągała negatywne i doniosłe konsekwencje, nie badając nawet, czy mieliby oni realną szansę określony lokal nabyć, gdyby wyrazili nim zainteresowanie. Nie można zatem uznać, by takie postępowanie wywazało słuszne interesy członków spółdzielni i samej spółdzielni.

Konkludując stwierdzić należy, że Sąd Apelacyjny uznał, iż zaskarżona uchwała podlega uchyleniu, gdyż jest sprzeczna ze statutem, bowiem propozycje (powiadomienia) dotyczące możliwości objęcia przez powódkę danego lokalu mieszkalnego, kierowane przez pozwaną spółdzielnię nie stanowiły w istocie propozycji (powiadomień), o których mowa w § 21 pkt 10 statutu pozwanej. Tym samym też, nie mogą one rodzić dla powódki skutków przewidzianych w § 21 pkt 10 statutu. Nadto Sąd odwoławczy uznał również, iż zaskarżona uchwała jest sprzeczna z dobrymi obyczajami, gdyż jest ona wynikiem niezasadnego zróżnicowania przez pozwaną, konsekwencji i skutków wynikających dla członka spółdzielni (powódki) z jego reakcji (przyjęcia lub odmowy przyjęcia propozycji (oferty) objęcia danego lokalu mieszkalnego) na skierowaną do niego przez spółdzielnię propozycję objęcia danego lokalu mieszkalnego.

Powyższe z kolei skutkowało tym, iż zbędne stało się rozważanie przez Sąd odwoławczy, czy w ramach przesłanek wskazanych w art. 24 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze oraz treści statutu pozwanej, powódka miała usprawiedliwione podstawy do określonej reakcji na propozycje spółdzielni w zakresie wyboru lokalu w związku z jego położeniem, stanem technicznym (choć w tym drugim przypadku nie budzi wątpliwości, że należałoby tę okoliczność wziąć pod uwagę). Poza kwestią merytoryczną pozostaje też ton pisma z dnia 16 lipca 2009 r. kierowanego do pozwanej spółdzielni przez powódkę, gdyż należy pamiętać, że to autor formułowanej wypowiedzi w pierwszej kolejności daje określoną wypowiedzią świadectwo o sobie.

Mając na uwadze powyższe – na podstawie art. 385 k.p.c. – orzeczono jak w wyroku.