

Sygnatura akt I C 1127/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 25 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Sławomir Urbaniak

Protokolant: Irmina Szawica

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa J. B.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W.

o ustalenie nieważności ewentualnie uchylenie uchwały

I. ustala nieważność uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. o numerze (...) z dnia 27 czerwca 2013 r. o wykreśleniu powoda z grona członków strony pozwanej;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 397 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1127/13

UZASADNIENIE

Powód J. B. domagał się w pozwie ustalenia nieważności, ewentualnie uchylenia uchwały nr (...) z dnia 27.06.2013 r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o wykreśleniu powoda z grona członków pozwanej.

W uzasadnieniu żądania powód podał, że na wniosek zarządu strony pozwanej z 9.05.2013 r. Rada Nadzorcza strony pozwanej podjęła uchwałę nr (...) z 27.06.2013 r. w sprawie wykreślenia z rejestru członków „właściciela segmentu przy ul. (...)”. Rada Nadzorcza postanowiła wykreślić z rejestru członków powoda, opierając się na par. 8 ust. 2 pkt 9 Statutu Spółdzielni i w uzasadnieniu wskazała, że oparła się na zmienionej treści Statutu, którą „Sąd Rejestrowy zarejestrował 17.07.2013 r.” o treści: „nie przysługuje mu żadne prawo do lokalu/domu jednorodzinne w zasobach Spółdzielni. Przez zasoby Spółdzielni rozumie się nieruchomości pozostające własnością lub współwłasnością Spółdzielni”. Ponadto Rada Nadzorcza odniosła się do wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 9.04.2013 r. wydanego w sprawie I ACa 112/13 o podział strony pozwanej i do komentarza do ustawy prawo spółdzielcze. Prawomocnym wyrokiem z 14.05.2009 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 1165/08 Sąd Okręgowy we Wrocławiu nakazał pozwanej złożenie oświadczenia woli, iż przenosi na rzecz powoda prawo użytkowania wieczystego gruntu- działki położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie nr (...), o powierzchni 0,041 ha wraz z prawem własności domu jednorodzinne na tej działce posadowionego. Powód został wpisany przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Krzyków jako użytkownik wieczysty gruntu i właściciel nieruchomości; sąd wieczystoksięgowy założył nową księgę wieczystą (...). Następnie powód przekształcił prawo użytkowania wieczystego w prawo własności. Strona pozwana podejmowała już na tej podstawie próby wykreślenia powoda i innych członków, lecz uchwały te zostały prawomocnie uchylone przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu. Strona pozwana nadal zarządza nieruchomością powoda, w tym pobiera opłaty za wodę, opłatę za drogi wewnętrzne przy ul. (...), opłatę za tereny spółdzielni, opłatę z tytułu konserwacji i remontów części wspólnych w Spółdzielni, opłatę za oświetlenie osiedla. Strona pozwana wskazywała, iż podstawą poboru tych opłat jest art. 4 ust. 2 usm. Prawo własności wyżej opisanej nieruchomości, na której posadowiony jest trwale z gruntem związany budynek – dom jednorodzinny w zabudowie szeregowej – wywodzi się wprost z prawa do domu

jednorodzinnej w spółdzielni mieszkaniowej (dawny art. 244 par. 1 kc do 19.08.2004 r.). Powodowi nie przysługuje i nie jest ustanowiona na jego rzecz bądź też na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości żadna służebność drogi koniecznej na nieruchomości pozwanej stanowiącej drogę dojazdową. W ocenie powoda z zaskarżoną uchwałą nie sposób było się zgodzić. Niezależnie bowiem od oparcia jej na postanowieniach Statutu, które same w sobie mogą być sprzeczne z ustawą – niezależnie od zarejestrowania Statutu – to sama uchwała jest sprzeczna z ustawą i jako taka nieważna (art. 42 par.2 ustawy prawo spółdzielcze). Po drugie, gdyby uznać, iż uchwała Rady Nadzorczej jest jednak ważna, to wówczas należałoby przyjąć, iż jest sprzeczna z dobrymi obyczajami i ma na celu pokrzywdzenie członka, a wówczas na podstawie art. 24 par. 6 pkt 2 ustawy prawo spółdzielcze może być zaskarżona do sądu i podlega uchyleniu (art. 42 par. 3 i 4 w zw. z art. 24 par. 6 pkt 2 pr. spółdzielczego). Stąd powód w pierwszej kolejności wniósł o ustalenie nieważności przedmiotowej uchwały, a na wypadek nieuwzględnienia tego żądania o jej uchylenie. Żądanie ustalenia nieważności jest bowiem dalej idące.

Powoda wykreślono z powołaniem się na następujący zapis statutu: „Za powody wystarczające do wykreślenia ze Spółdzielni należy uznać, gdy członek m.in.: (...) 9) nie przysługuje mu żadne prawo do lokalu/domu jednorodzinnej w zasobach Spółdzielni. Przez zasoby Spółdzielni rozumie się nieruchomości pozostające własnością lub współwłasnością Spółdzielni”. Zdaniem powoda treść tego postanowienia statutu i jednocześnie zaskarżona uchwała są sprzeczne z ustawą prawo spółdzielcze, a także – zwłaszcza- z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i z tego powodu nieważne. Mianowicie, są one sprzeczne z przepisami art. 1, art. 1 ust. 2, art. 1 ust. 3, art. 3 ust. 2 w zw. z art. 2 ust. 3 zdanie drugie, art. 23 ust. 2, art. 26 ust. 1 i art. 52 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z których treści (i łącznej interpretacji) wynika, iż żadna spółdzielnia nie może wykreślić członka z tego powodu, że przysługuje mu prawo własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, które wywodzi się wprost od przysługującego wcześniej temu członkowi wcześniejszego spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnej w spółdzielni mieszkaniowej, do którego to prawa stosuje się na mocy art. 2 ust. 3 usm przepisy dotyczące lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność. Sama strona pozwana przyznała, iż do domu jednorodzinnej powoda mają zastosowanie przepisy o lokalach, bo jako podstawę poboru comiesięcznych opłat na rzecz strony pozwanej wskazała art. 4 ust. 2 usm, który przecież wprost dotyczy tylko właścicieli lokali. Odwołanie z art. 2 ust. 3 usm pozwala ten przepis stosować do domu jednorodzinnej powoda. Stwierdzenie powyższego- że na skutek wskazanego odesłania zastosowanie mają przepisy dotyczące samodzielnych lokali, stanowiących własność członków –pozwała zauważyć, iż usm w szerokiej gamie wyżej wskazanych przepisów akceptuje i dopuszcza, aby członkiem spółdzielni była osoba, która jest właścicielem nieruchomości, w tym lokalu stanowiącego odrębną własność. Ustawa nawet daje właścicielowi lokalu roszczenie o nabycie członkostwa. Z art. 23 ust. 2 usm wynika, że spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu. Współczesna spółdzielnia to bowiem coś więcej, niż budynki wielorodzinne z lokalami, do których członkom przysługują tzw. prawa spółdzielcze, lokatorskie czy własnościowe. Z art. 1 i art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika wprost, iż członkom spółdzielni mieszkaniowej może być osoba fizyczna, której zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych następuje właśnie poprzez dostarczenie samodzielnego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnej- na własność, czyli poza majątkiem spółdzielni (art. 1 ust. 2 pkt 3 usm). Przedmiotem działalności spółdzielni może być budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów. W ocenie powoda w tym kontekście trudno zatem zrozumieć i zaakceptować jako zgodne z prawem przedmiotowe postanowienie statutu, a w konsekwencji zaskarżoną uchwałą. Jest ono bowiem wyraźnie sprzeczne z całością niemal postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które dla członkostwa nie wymagają już –jak było przed zmianami prawa spółdzielczości mieszkaniowej –przysługiwania członkowi prawa do lokalu w zasobach spółdzielni. Powyższe argumenty prawne były w ocenie powoda wystarczające dla ustalenia nieważności przedmiotowej uchwały, jednak powód przedstawił dodatkową argumentację. Art. 4 ust. 2 usm stanowi, że członkowie, którym przysługuje prawo własności lokalu (odpowiednio domu, por. art. 2 ust. 3 usm) są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Strona pozwana nadal wykonuje powyższe obowiązki, co wynika z obowiązującego u strony pozwanej regulaminu rozliczeń kosztów i przychodów w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości w spółdzielni, kalkulacji dla opłaty za drogi wewnętrzne przy ul. (...), a także z kalkulacji

opłat pobieranych od powoda na podstawie art. 4 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (wymiaru opłat pobieranych od powoda). W dokumentach tych wskazano odpowiednie pozycje odwołujące się do art. 4 ust. 2 usm. Z art. 1 ust. 3 usm wynika, że spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie jej członków, które ci nabyli na podstawie ustawy, a właśnie na podstawie ustawy powód nabył swoją nieruchomość, gdyż strona pozwana przeniosła przedmiotowe prawo w wykonaniu obowiązku ustawowego spółdzielni; stanowiło ono wcześniej mienie spółdzielni. Należy bowiem uwzględnić specyfikę osiedla przy ul. (...), które od samego początku było budowane jako inwestycja spółdzielcza. Ustanawiano wówczas (lata 80-te i początek 90-tych) spółdzielcze własnościowe prawa do domów jednorodzinnych, które z założenia miały charakter tymczasowy (art. 235 ustawy w ówczesnym brzmieniu). Ostatecznie, po zakończeniu budowy, spółdzielnia była zobowiązana do przeniesienia (już wówczas- niezależnie od zmian w prawie spółdzielczym, które nastąpiły później) na członków prawa własności domów wraz z prawami do działek. Obowiązek ten wynikał właśnie z ustawy (art. 235 prawa spółdzielczego w zw. z art. 1 ust. 3 usm, a obecnie art. 52 usm). Taki charakter praw (reżim prawny domów i inwestycji) potwierdził już Sąd Najwyższy w wyroku z 22.09.2011 r. wydanym w sprawie o sygn. akt V CSK 403/10. Wyrok Sądu Najwyższego dotyczył właśnie osiedla przy ul. (...) i wydany został w innej sprawie powoda J. B.. Sąd Najwyższy stwierdził, podzielając zresztą argumenty powoda J. B. przedstawione w odpowiedzi na skargę kasacyjną, iż „wbrew treści przydziału, jego skutkiem było ustanowienie nie własnościowego prawa do lokalu, lecz prawa do domu jednorodzinnego, podlegającego art. 232-235 prawa spółdzielczego”. Ustawa prawo spółdzielcze wówczas (do 2001 r., a od 24.04.2001 r. w art. 52 usm) stanowiła, że członkiem spółdzielni ma być osoba, która w określonej perspektywie czasowej i tak zostanie właścicielem domu jednorodzinnego. Już bowiem ówczesny ustawodawca zakładał, iż członkowie spółdzielni nabędą własność domów jednorodzinnych. M.in. art. 235 par. 3 ustawy stanowił, że „członkowie, poza wkładem budowlanym, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji spółdzielni, gdy przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego”. Odpowiednikiem tego przepisu jest obecnie obowiązujący art. 52 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W konsekwencji, przepis art. 52 usm ani przepisy ustawy prawo spółdzielcze jednak nie przewidują ani nie przewidywały, aby po przeniesieniu własności domów jednorodzinnych na rzecz członków następowała utrata członkostwa albo zachodziła podstawa do wykreślenia członków, czy też obligatoryjna likwidacja spółdzielni. Stanowi to dodatkową argumentację przemawiającą za tym, że nabycie prawa własności domu jednorodzinnego (ściślej, prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynku trwale z tym gruntem związanego), do którego wcześniej członkowi przysługiwało w/w prawo spółdzielcze, nie może uzasadniać wykreślenia członka ze Spółdzielni, mimo takiego brzmienia Statutu, który jest sprzeczny w tym zakresie z ustawą. Stąd nigdy nie było podstaw wykreślenia powoda i innych członków „z ulicy (...)” z grona członków.

Powód podnosił również – co potwierdzać miały pozycje w wymiarze opłat- że korzysta z jedynej drogi dojazdowej do nieruchomości, do której prawo użytkowania wieczystego przysługuje tylko i wyłącznie stronie pozwanej, właśnie jako członek strony pozwanej. Powodowi nie przysługuje żadne prawo do tej drogi, w tym służebność. Z racji członkostwa powód korzysta więc z majątku pozwanej i właśnie za to ponosi opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 2 usm (opłaty osoby, członka któremu przysługuje własność na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości należącej właśnie tylko i wyłącznie do spółdzielni, w tym np. drogi). Podsumowując powód stwierdził, że obecnie członkostwo nie musi być koniecznym związane z posiadaniem jakiegoś typu spółdzielczego prawa do lokalu. Wystarczy, że prawo które przysługuje członkowi wywodzi się z takiego prawa, jest jego następstwem bądź też stanowi wynik umowy zawartej ze spółdzielnią. W innym bowiem wypadku powołane przepisy nie byłyby racjonalne, a przy wykładni prawa zakładać należy racjonalność ustawodawcy.

Czym innym jest bowiem sytuacja w której członek zbywa określone prawo spółdzielcze osobie trzeciej, nie występując ze spółdzielni, a mieszkając np. w domu wybudowanym na własnej działce lub lokalu wchodzącym w skład wspólnoty mieszkaniowej, które to nieruchomości były zawsze poza majątkiem spółdzielni, co uzasadnia oczywiście wykreślenie, skoro członek sam nie wystąpił ze spółdzielni, a czym innym jest gdy to spółdzielcze prawo zmienia status i członek nadal tam zamieszkuje, korzystając np. ze wspólnej przestrzeni spółdzielni (drogi, place zabaw itp., do których nawiązuje art. 4 ust. 2 usm). Zaś dom w którym zamieszkuje powód został przecież bezspornie zbudowany przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) za wkład budowlany wniesiony przez powodów, co uzasadnia związek powodów ze spółdzielnią. Powód z ostrożności procesowej wskazał na wyrok Sądu Najwyższego z 14.07.2006 r. z tezą, że

dopuszczalne jest powództwo o ustalenie nieważności uchwały rady nadzorczej o wykluczeniu członka ze spółdzielni jako sprzecznej z ustawą (art. 189 kpc w zw. z art. 24 par. 6 i art. 42 par. 2 prawa spółdzielczego).

Ewentualnie, na wypadek nie podzielenia zasadności żądania stwierdzenia nieważności, powód podnosił, iż przedmiotowa uchwała podlega uchyleniu z wyżej wskazanych względów. Innymi słowy, jeżeli Sąd przyjmie, że podniesione wyżej argumenty nie przemawiają za nieważnością uchwały Rady Nadzorczej, to powód wnosił o uchylenie uchwały z tych powodów. Powód dodatkowo podkreślił, że uchwała rady nadzorczej jest przy tym sprzeczna z dobrymi obyczajami i ma na celu pokrzywdzenie jej członka. Wykreślenie z grona członków stanowi bowiem *par excellence* pokrzywdzenie członka, a powołanie jako argumentu nabycia własności domu jednorodzinnego, który był właśnie budowany przez stronę pozwaną w celu przeniesienia jego własności na członka, który wniósł wkład budowlany klóci się z dobrymi obyczajami. Strona pozwana wykorzystuje bowiem nałożone nań obowiązki i efekty wykonania tych obowiązków do represji przeciwko własnemu członkowi. Powołane zaś przez stronę pozwaną argumenty odwołujące się do wyroków tut. Sądu w sprawie I C 29/06 i następnie I ACa 112/13 Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu nie mają znaczenia, gdyż sprawa ta- obecnie na etapie postępowania kasacyjnego – dotyczy przymusowego podziału strony pozwanej. Działanie strony pozwanej jest właśnie obliczone na to, aby poprzez wykreślenie członków z ul. (...) uniemożliwić im popieranie sprawy o podział spółdzielni. Wskazuje na to fakt, że Statut strony pozwanej został celowo zmieniony w czerwcu 2012 r., poprzez dodanie właśnie punktu 9 do par. 8 ust. 2, aby wykreślić członków, którym przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego do nieruchomości, którą na mocy ustawy i w wykonaniu obowiązku ustawowego strony pozwanej (art. 52 usm) nabyli od niej. Wcześniej w 2011 r. strona pozwana podejmowała bowiem próby wykreślenia tych członków, m.in. powoda, lecz sprawy te (m.in. I C 905/11 tut. Sądu, I C 1640/11 z powództwa J. B.) zakończyły się uwzględnieniem powództw członków i uznawaniem powództwa. Spowodowało to konieczność zmiany Statutu – intencjonalnie, aby pokrzywdzić m.in. powoda. Intencjonalność działań strony pozwanej, sprzeczność uchwały z dobrymi obyczajami i działanie tylko i wyłącznie w celu pokrzywdzenia członka potwierdza to, iż strona pozwana nie wykreśla innych członków zamieszkałych w innych osiedlach strony pozwanej, to jest z wyłączeniem osiedla przy ul. (...), którym przysługuje odrębna własność lokalu, a więc którym nie przysługuje prawo do lokalu w zasobach strony pozwanej. Przecież członkowie ci także zaspokajają potrzeby mieszkaniowe w lokalach, które stanowią ich wyłączną własność, a nie własność spółdzielni.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. wniosła o oddalenie powództwa w całości. Na wstępie pozwana przedstawiając swoje stanowisko zaprzeczyła w całości twierdzeniom pozwu, z wyjątkiem tych wyraźnie przyznanych w dalszej części uzasadnienia. Odnosząc się do meritum sprawy pozwana podniosła co następuje: powód zamieszkuje w domu jednorodzinnym przy ul. (...) w budynku stanowiącym jeden z kilkudziesięciu domów w zabudowie szeregowej, do którego prawo własności nabył na mocy wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 14.05.2009 r. (sprawa o sygn. akt I C 1165/08). Budynek mieszkalny powoda o pow. 106,2 m kw. wraz z gruntem na którym został posadowiony stanowi jego wyłączną własność. Podobnie pozostali mieszkańcy osiedla domów jednorodzinnych przy ul. (...) we W. stali się na mocy aktów notarialnych lub wyroków sądowych właścicielami tych nieruchomości. Szczególna sytuacja w/w nieruchomości i jej podobnych położonych przy ul. (...) wynika z faktu, iż na skutek uwłaszczenia tj. przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa w prawo własności powodowi nie przysługuje żaden udział w częściach wspólnych nieruchomości, czy to budynku czy gruntu (jak to ma miejsce w budynkach wielorodzinnych), a tylko w takiej sytuacji istnieje majątek, którym można i trzeba zarządzać w trybie art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Opłaty, które powód aktualnie ponosi są konsekwencją ciągle istniejącego stosunku członkostwa, a ich podstawę prawną stanowi przepis art. 4 ust. 2 w/w ustawy oraz 26 ust. 2 w/w ustawy. Innymi słowy z chwilą ustania stosunku członkostwa obowiązek uiszczania opłat z nim związanych odpadnie. Tym samym trudno w tej sytuacji podzielić argumenty strony przeciwnej, iż wykreślenie powoda z grona członków jest działaniem mającym na celu jego pokrzywdzenie, czy też klóci się z dobrymi obyczajami. Nie polegają na prawdzie również twierdzenia powoda jakoby strona pozwana w ten sposób szykanowała członków zamieszkałych przy ul. (...), albowiem wbrew twierdzeniom strony przeciwnej uchwały o wykreśleniach są podejmowane w przypadku innych osób w analogicznych stanach faktycznych tj. gdy wskutek uwłaszczeń powstały z mocy prawa tzw. małe wspólnoty. Działania strony pozwanej zmierzające do wygaszenia stosunku

członkostwa osób zamieszkujących przy ul. (...) mają na celu jedynie wyeliminowanie pozornie istniejących związków ze spółdzielnią, które de facto ustały i obecnie jedynym jego przejawem jest stosunek członkostwa. Powód może bowiem zupełnie samodzielnie zarządzać swoją nieruchomością, tj. z wyłączeniem innych osób. Jednocześnie będąc członkiem spółdzielni i wykonując prawo głosu na walnym zgromadzeniu członków ma wpływ na decyzje dotyczące mienia pozostałych członków spółdzielni, którym analogiczne prawo w stosunku do mienia powoda nie przysługuje. Z tych przyczyn w Statucie Spółdzielni, który ma charakter umowy pomiędzy członkami spółdzielni określającej zasady jej funkcjonowania, możliwe było, przy zgodzie kwalifikowanej większości 2/3 głosów (art. 12a ustawy prawo spółdzielcze), wprowadzenie zapisu stanowiącego podstawę prawną wykreślenia członka spółdzielni z tej przyczyny, iż „nie przysługuje mu żadne prawo do lokalu/domu jednorodzinnego w zasobach Spółdzielni. Przez zasoby spółdzielni rozumie się nieruchomości pozostające własnością lub współwłasnością Spółdzielni”. Przedmiotowy zapis nie jest sprzeczny z obowiązującymi przepisami prawa, co usiłuje wykazać strona przeciwna. Pozwana zwróciła jednocześnie uwagę, że większość wskazywanych przez powoda przepisów nie odnosi się w sposób bezpośredni do sytuacji, która ma miejsce w tej sprawie:

- art. 1 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określa cel działania tego rodzaju spółdzielni –nadmieniono dodatkowo, że wskutek przekształcenia cel zdefiniowany w powołanym przepisie został wobec powoda całkowicie zrealizowany;

- art. 1 ust. 2 w/w ustawy określa przedmiot działalności spółdzielni;

-art. 1 ust. 3 w/w ustawy nakłada ex lege na spółdzielnię obowiązek sprawowania zarządu nieruchomościami stanowiącymi jej mienie oraz nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków, przy czym obowiązek ten dotyczy wyłącznie nieruchomości wspólnych, tj. będących przedmiotem współwłasności lub w praktyce równie często współużytkowania wieczystego jej członków;

-art. 3 ust. 2 w/w ustawy dopuszcza członkostwo w spółdzielni obojga małżonków, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich; strona powodowa przywołuje ten przepis w związku z art. 2 ust. 3 zd. drugie w brzmieniu „do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy ustawy dotyczące lokali”;

-art. 23 ust. 2 w/w ustawy stanowi, iż nie można odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta;

-art. 26 ust. 1 w/w ustawy stanowi, że „jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni”;

-art. 52 w/w ustawy jest przepisem przejściowym.

Strona przeciwna z w/w przepisów wywodzi, że spółdzielnia nie może wykreślić członka z tego powodu, iż przysługuje mu prawo własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, które wywodzi wprost od przysługującego mu wcześniej spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego w tejże spółdzielni mieszkaniowej. Z takim stanowiskiem pozwana nie mogła się zgodzić. Ustawodawca przewidując możliwość przekształcenia spółdzielczych praw do lokali stworzył możliwość wyboru pomiędzy reżimem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a reżimem ustawy o własności lokali. Decydując się na skorzystanie z tej możliwości członkowie musieli się zatem liczyć z wszystkimi konsekwencjami podjętych decyzji. Założenie ustawodawcy było bowiem takie, że podjęcie decyzji o przekształceniu przez większość osób uprawnionych, których lokale znajdują się w obrębie danej nieruchomości, skutkuje co najmniej możliwością przejścia w zakresie prawa i obowiązków oraz zarządu nieruchomością pod reżim ustawy o własności lokali w trybie art. 24(1) ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jednocześnie ustawodawca zdecydował, iż z mocy przepisów ustawy tj. art. 26 ust. 1, tj. po wyodrębnieniu własności wszystkich

lokali (z chwilą wyodrębnienia własności ostatniego z nich) przepisy ustawy o własności lokali stosuje się ex lege, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni. Decyzja o zmianie statusu prawa do lokalu wywołuje zatem ściśle określone konsekwencje. Każdy członek spółdzielni musi zatem liczyć się z tym, że jego decyzja może spowodować zmianę sposobu zarządzania całą nieruchomością, a więc jest de facto wyborem pomiędzy stosowaniem przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a regulacją wynikającą z ustawy o własności lokali, z tą różnicą, że w przypadku budynków wielorodzinnych powstaje nieruchomość wspólna wymagająca ustalenia zasad zarządzania nią, a w przypadku domów jednorodzinnych jakakolwiek potrzeba zarządzania odpada, gdyż właściciel może to czynić sam i wyłącznie w swoim imieniu. Jednocześnie w takiej sytuacji powstaje nowy, niezależny od spółdzielni podmiot w postaci wspólnoty mieszkaniowej, której interesy mogą być sprzeczne (np. możliwe są często w praktyce spotykane spory o korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie prawa przechoodu i przejazdu). Z tych przyczyn niemożliwe jest bycie członkiem wspólnoty przy jednoczesnym pozostawaniu członkiem spółdzielni. Pozwana zwróciła przy tym uwagę na treść art. 26 ust. 1 in fine w/w ustawy, którego logiczna interpretacja prowadzi do jedyne uprawnionego wniosku, tj., że przepisy ustawy o własności lokali muszą być stosowane niezależnie od tego czy przez „niedopatrzanie” (brak uchwały o wykreśleniu lub wypowiedzenia członkostwa) dana osoba będąca członkiem wspólnoty, nadal, mimo braku ku temu jakichkolwiek przesłanek, pozostaje członkiem spółdzielni. Trybunał Konstytucyjny, który badał w/w przepis pod względem jego zgodności z konstytucją w wyroku z dnia 15.07.2009 r. nie tylko nie stwierdził takiej niezgodności (art. 58 Konstytucji – prawo zrzeszania się), lecz jednocześnie wskazał, że powyższy przepis pozostawia uznaniu jednostki kwestię wyboru formy tego zrzeszania (spółdzielnia lub wspólnota mieszkaniowa). Osoby, które w różny sposób nabywają prawa do lokali w spółdzielni mieszkaniowej, jednocześnie decydują się na powstanie określonego związku z tą spółdzielnią. Natomiast w momencie zawarcia ze spółdzielnią umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, wyrażają zgodę „na członkostwo” we wspólnocie mieszkaniowej. W tej sytuacji nie można w ocenie pozwanej jednocześnie być członkiem jednego i drugiego podmiotu. Odrębność sytuacji powoda wynika z faktu, iż ze względu na przedmiot prawa nie istnieją żadne przyczyny dla których miałby on pozostawać w strukturach czy to spółdzielni czy to wspólnoty. Wobec zmiany założeń funkcjonowania spółdzielczości jako takiej nieuprawnionym wydaje się też pogląd o pozostawieniu decyzji o istnieniu stosunku członkostwa wyłącznie członkowi, który może, ale przecież nie musi dokonać stosownego wypowiedzenia w okolicznościach, o których mowa wyżej. Taki sposób stawiania sprawy prowadzi do absurdalnych wręcz sytuacji w praktyce stosowania prawa, czego nie da się pogodzić z założeniem racjonalności ustawodawcy. Istnieje bowiem szereg innych możliwych sytuacji, w których konieczne byłoby respektowanie stosunku członkostwa osób, którym żadnego rodzaju prawo w zasobach mieszkaniowych spółdzielni nie przysługuje.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Prawomocnym wyrokiem z 14.05.2009 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 1165/08 Sąd Okręgowy we Wrocławiu stwierdził obowiązek Spółdzielni złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia na powoda J. B. prawa użytkownika wieczystego gruntu – działki położonej przy ul. (...) we W. i prawa własności posadowionego na niej domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej. Mocą tego wyroku nastąpiło zatem przeniesienie na rzecz powoda prawa do domu jednorodzinnego oraz działki o powierzchni 410 m² położonej przy ulicy (...) we W.. Po uprawomocnieniu się orzeczenia Sądu Okręgowego z 14.05.2009 r., dla nieruchomości przy ul. (...), została założona KW nr (...) z wpisem prawa użytkownika wieczystego działki i własności budynku na rzecz powoda w dziale II księgi wieczystej.

(okoliczności bezsporne)

W dniu 30.11.2011 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni użytkownika segmentu przy ul. (...) J. B.. Jako uzasadnienie, Rada Nadzorcza wskazała na podstawie z § 8 ust. 2 pkt 8 i 9 Statutu.

Uchwała ta została następnie uchylona wyrokiem Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 28.06.2012 r. (sprawa o sygn. akt I C 1640/11).

(okoliczności bezsporne)

W dniu 27.06.2013 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie ponownego wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni (...). W uzasadnieniu Rada Nadzorcza wskazała na podstawie z § 8 ust. 2 pkt 8 i 9 Statutu, dodała, że oparła się na zmienionej treści Statutu, którą „Sąd Rejestrowy zarejestrował 17.07.2012 r.”. Ponadto Rada Nadzorcza powołała się na treść uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 9.04.2013 r. wydanego w sprawie I ACa 112/13 o podział strony pozwanej i komentarza do ustawy prawo spółdzielcze.

(dowód: wyciąg z protokołu posiedzenia Rady Nadzorczej – k.45)

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w brzmieniu po zmianach zarejestrowanych w lipcu 2012 r. w § 8 ust. 2 stanowi:

„Za powody wystarczające do wykreślenia ze Spółdzielni należy uznać, gdy członek m.in.:

(...)

9) nie przysługuje mu żadne prawo do lokalu/domu jednorodzinne w zasobach Spółdzielni. Przez zasoby Spółdzielni rozumie się nieruchomości pozostające własnością lub współwłasnością Spółdzielni..

Obowiązki członków Spółdzielni zostały szczegółowo wymienione w paragrafach 12 i 12(1) Statutu Spółdzielni.

(dowód: Statut pozwanej Spółdzielni, k. 34-41)

Pozwana Spółdzielnia zarządza nieruchomością należącą do powódki. Ponadto powódka, jak również pozostali mieszkańcy osiedla przy ul. (...), które nie ma dostępu do drogi publicznej, korzystają z drogi dojazdowej udostępnionej im przez pozwaną Spółdzielnię.

(okoliczności bezsporne)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

W niniejszym procesie powód zakwestionował zasadność uchwały Rady Nadzorczej strony pozwanej nr (...) w sprawie wykreślenia go z członkostwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

Podstawę wykreślenia z rejestru członków spółdzielni stanowi przepis art. 24 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – prawo spółdzielcze (t. jedn. Dz.U. 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zmianami) zgodnie z treścią którego spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka. W myśl § 3 członek niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków spółdzielni. Statut określa przyczyny wykreślenia. Wykreślenia może dokonać, stosownie do postanowień statutu, rada nadzorcza albo walne zgromadzenie spółdzielni (§ 4).

Jak wynika z art. 42 § 4 prawa spółdzielczego, prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia w sprawie wykluczenia albo wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.

Zgodnie z art. 42 § 6 pr. spółdzielczego, powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 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. Jest to termin zawity i jego upływ powoduje definitywną utratę możliwości skutecznego zaskarżenia uchwały do sądu.

W niniejszym procesie strona pozwana nie kwestionowała dochowania przez powoda zawitego terminu do zaskarżenia uchwały powództwem o jej uchylenie, jednakże sąd z urzędu bada tę kwestię. Uchwała została podjęta w dniu

27.06.2013 r., natomiast pozew został złożony w dniu 31.07.2013, a zatem powództwo zostało wniesione w ustawowym terminie.

Podstawę roszczenia o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia stanowi art. 42 § 3 ustawy prawo spółdzielcze (Dz.U.03.188.1848) zgodnie z którym uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

Powód jednak w pierwszym rzędzie domagał się stwierdzenia nieważności uchwały Rady Nadzorczej (w przedmiocie wykreślenia powoda) jako sprzecznej z prawem (art.42 § 2 prawa spółdzielczego). Kwestia tego, że dopuszczalne jest również powództwo o ustalenie nieważności uchwały rady nadzorczej o wykluczeniu członka ze spółdzielni sprzecznej z ustawą – została jednoznacznie przesądzona w dotychczasowym orzecznictwie sądowym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2006 r. II CSK 71/06). Jednocześnie nie budzi też wątpliwości że powództwa takie, o stwierdzenie (czyli ustalenie) nieważności uchwał Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia w przedmiocie wykreślenia członka – można wytoczyć w każdym czasie, bowiem nie odnosi się do nich termin zawity z art. 42 § 6 dotyczący wyłącznie powództw o uchylenie uchwał.

Jak wynika z powyższych uwag zarówno żądanie główne zgłoszone w pozwie jak i ewentualne mogły być poddane przez Sąd merytorycznej weryfikacji.

Kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia tej sprawy ma przywołany już przepis art. 24 par. 3 pr. spółdzielczego, który jest niewątpliwie przepisem zawierającym normę o charakterze bezwzględnie obowiązującym. Z treści przepisu wynika jednoznacznie, że wykreślenie z grona członków spółdzielni może dotknąć jedynie osobę **niewykonującą obowiązków statutowych** z przyczyn niezawinionych. Dla ustalenia więc czy wykreślenie członka było skuteczne koniecznym jest odwołanie się do treści statutu danej spółdzielni i stwierdzenie jaki jest zakres tychże obowiązków członka spółdzielni do których odwołuje się ustawodawca w art. 24 par. 3 pr. spółdzielczego. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej (...) obowiązkom członków poświęca rozdział IV zawierający paragrafy 12 i 12(1)(k.35 akt). Obowiązki nakreślone w tych postanowieniach statutu obejmują przestrzeganie statutu, regulaminów i uchwał organów spółdzielni, wpłacenie wpisowego oraz udziałów, ponoszenie kosztów utrzymania majątku wspólnego spółdzielni oraz szereg innych obowiązków związanych z funkcjonowaniem spółdzielni i jej mienia. Brak jednak w rozdziale IV statutu spółdzielni jakiegokolwiek zapisu wprowadzającego obowiązek dysponowania prawem do lokalu/domu jednorodzinnego w zasobach spółdzielni.

Już tylko mając na uwadze tę okoliczność należałoby stwierdzić, że skoro powód nie naruszył wymienionych wyraźnie w statucie obowiązków członka spółdzielni to w kontekście treści art. 24 par. 3 pr. spółdzielczego należało uznać uchwałę skarżoną w pozwie za niezasadną.

Niemniej gdyby nawet uznać, że obowiązki statutowe członka Spółdzielni Mieszkaniowej (...) można rekonstruować na podstawie analizy innych aniżeli zawartych w rozdziale IV statutu jego postanowień i stwierdzić, że nałożono na członków spółdzielni w par. 8 ust. 2 pkt 9 dodatkowy obowiązek w postaci konieczności dysponowania prawem do lokalu/domu jednorodzinnego w zasobach spółdzielni to i tak zdaniem Sądu uchwałę o wykreśleniu powoda należałoby uznać za wadliwą- sprzeczną z ustawą. Uzależnianie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej od przysługiwania prawa do lokalu/domu w zasobach spółdzielni nie znajduje oparcia w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. jedn. Dz.U. 2003r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zmianami). Ustawa wyraźnie dopuszcza różne sytuacje, w których członkiem spółdzielni mieszkaniowej może być osoba nieposiadająca żadnego ze spółdzielczych praw do lokalu czy domu, np. gdy członek posiadający prawo spółdzielcze nabędzie od spółdzielni mieszkaniowej odrębną własność lokalu (art. 12 i art. 17¹⁴) lub gdy spółdzielnia zawrze umowę o budowę lokalu z członkiem ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu (art. 18 ust. 1) i umowa ta zostanie zrealizowana, bądź też dana osoba należy do kategorii wymienionych w art. 26 w/w ustawy. W ocenie Sądu skoro ustawa dopuszcza, nie tylko w przytoczonych wyżej przepisach, członkostwo w spółdzielni osób, którym nie przysługuje prawo do żadnego lokalu/domu w spółdzielni to treść zapisu par. 8 ust. 2 pkt 9 statutu pozwanej należy

uznać za sprzeczną z ustawą, a w konsekwencji za sprzeczne z prawem należało uznać wykreślenie powoda z grona członków SM (...).

Jak wskazano już wyżej art. 42 § 2 prawa spółdzielczego przewiduje bezwzględną nieważność uchwały sprzecznej z ustawą. Należy też pamiętać, że prawo spółdzielcze w zakresie obejmującym stosunki cywilne nie stanowi samodzielnej gałęzi prawa w stosunku do prawa cywilnego. W szczególności uchwały organów spółdzielni, rodzące skutki cywilnoprawne, podlegają - jako czynności prawne - odpowiednim przepisom kodeksu cywilnego. Te uchwały, zarówno rady nadzorczej jak i walnego zgromadzenia, nie mogą naruszać przepisów bezwzględnie obowiązujących, a zatem ich skuteczność podlega ocenie na gruncie art. 58 k.c., który stanowi, iż czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu jej obejście jest nieważna.

Ponieważ powód domagał się przede wszystkim ustalenia nieważności uchwały w przedmiocie wykreślenia, zaś jedynie z ostrożności procesowej sformułował żądanie ewentualne jej uchylenia – Sąd z przyczyn wskazanych wyżej w uzasadnieniu ustalił nieważność uchwały Rady Nadzorczej w przedmiocie wykreślenia powoda z rejestru członków spółdzielni – jako sprzecznej z ustawą, nie orzekając w tej sytuacji o żądaniu ewentualnym.

Orzeczenie o kosztach Sąd wydał w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na koszty procesu poniesione przez powoda w wysokości 397 zł w niniejszej sprawie złożyły się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 200 zł, kwota 17 zł opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 180 zł, ustalone w oparciu o § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348, z późn. zmianami).