

Sygn. akt I ACa 1017/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Danuta Jezierska
Sędziowie:	SSA Mirosława Gołuńska (spr.) SSA Maria Iwankiewicz
Protokolant:	sekr. sądowy Karolina Baczmaga

po rozpoznaniu w dniu 29 kwietnia 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w S.

przeciwko Z. S.

o ustalenie nieważności ewentualnie nieskuteczności czynności

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 29 września 2014 r., sygn. akt I C 605/12

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Mirosława Gołuńska Danuta Jezierska Maria Iwankiewicz

Sygn. akt I ACa 1017/14

UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. , po ostatecznym sprecyzowaniu żądań w pozwie skierowanym przeciwko pozwanej Z. S. , domagała się ustalenie nieważności czynności prawnych w postaci ustanowienia przez Spółdzielnię Mieszkaniową w S. odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w S. ul. (...) wraz z udziałem w gruncie i przeniesienia prawa własności tego lokalu na rzecz Z. S. dokonanych umową dnia 31 grudnia 2010 r. ewentualnie ustalenie bezskuteczności tych czynności prawnych.

W piśmie z dnia 12 listopada 2012 r. powódka uzasadniając interes prawny dodatkowo wyjaśniła, że czynność prawna, której pozew dotyczy, została dokonana w oparciu o nieistniejącą uchwałę, co z uwagi na kauzalność czynności w prawie polskim czynność nieważną.

Pozwana co do pierwotnego roszczenia dotyczącego uchwał spółdzielni zarzuciła brak swojej legitymacji procesowej. Co do ostatecznego roszczenia powódki zarzucając jego bezzasadność wnosila o oddalenie powództwa. Wskazywała, że członkowie Spółdzielni mieli możliwość zapoznania się z projektem uchwały zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, projekt ten sporządzony 15 maja 2009 r. został doręczony wszystkim mieszkańcom w tej dacie, był też dostępny na klatkach schodowych i w biurze zarządu. Zarzuciła, że narzędziem do wstrzymywania procedury przekształceń jest bezprawna próba dokonania podziału działki pod budynkiem.

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 29 września 2014 r. ustalił, że zawarta w dniu 31 grudnia 2010 r. w S. przed notariuszem E. S. za nr rep. A (...), pomiędzy pozwaną Z. S. i Spółdzielnią Mieszkaniową w S. umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży na rzecz pozwanej, dotycząca lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S. jest nieważna (pkt I.); zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 4189,22 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II.) oraz odstąpił od obciążania pozwanej kosztami sądowymi należnymi Skarbowi Państwa (pkt III.). Orzeczenie to zostało oparte na następujących ustaleniach: w skład zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w S. wchodzi trzy budynki: jeden przy ul. (...), pozostałe położone przy ul. (...). Spółdzielnia posiada również dwie niezabudowane nieruchomości. Budynek mieszkalny położony w S. przy ul. (...) posadowiony na działkach oznaczonych nr : (...) został wybudowany na podstawie pozwolenia na budowę z 31 marca 1987 r., prace budowlane zostały zakończone 15 marca 1990 r. Spółdzielnia planowała wybudowanie na tym terenie kompleksu mieszkalnego z usługami obejmującego dwa budynki, a po wykupieniu gruntów miał zostać wybudowany trzeci. Brak uregulowanego stanu prawnego gruntu był jedną z przyczyn, dla których budowę pozostałych obiektów odsunięto w czasie, potem doszły problemy finansowe Spółdzielni. 15 maja 2009 r. prezes zarządu B. R. podpisał pismo o ukończeniu inwentaryzacji powykonawczej budynku w S. przy ul. (...), wskazując jednocześnie, że prace te zamknęły I etap związany z wyodrębnieniem własności lokali i jednocześnie odwołała się do sporządzonej treści projektu uchwały, stanowiącej załącznik do pisma. W § 1 wskazano, że przedmiotem uchwały jest nieruchomość położona w S. przy ul. (...) obejmująca działki nr : (...) o powierzchni 0,5461 ha, których właścicielem jest Skarb Państwa, zaś wieczystym użytkownikiem Spółdzielnia Mieszkaniowa, budynek mieszkalny w którym znajdują się 32 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 2.082,6 m⁽²⁾, 28 pomieszczeń przynależnych do lokali o powierzchni 251,9 m⁽²⁾, pomieszczenia i urządzenia wspólne. W § 2 projektu uchwały określono przedmiot poszczególnych odrębnych własności lokali, dotyczący 26 lokali mieszkalnych. Powierzchnia lokali została ustalona w oparciu o zleconą przez Spółdzielnię inwentaryzację budynku. Decyzją nr (...) z dnia 3 grudnia 2009 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w S. udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego usytuowanego na działkach geodezyjnych (...) w obrębie (...) miasta S. przy ul. (...). Załącznikiem do decyzji było zestawienie powierzchni użytkowych poszczególnych 28 lokali mieszkalnych. Projekt uchwały został przedstawiony do wiadomości członków Spółdzielni. Do trzech lokali zostały zgłoszone zastrzeżenia do powierzchni, nie zostały one rozpatrzone przez zarząd Spółdzielni. Problemem było to, że działki pod budynkiem miały inną datę końcową wieczystego użytkowania. W tym okresie prezesem zarządu spółdzielni była A. K., w skład zarządu wchodził nadto Z. S. i A. J.. Decyzją z dnia 28 kwietnia 2010 r. Burmistrz S. przekształcił prawo wieczystego użytkowania nieruchomości w postaci działek nr (...) w prawo własności. 28 maja 2010 r. A. J. odwiedził Z. S. z M. W.. Chodziło o uzyskanie podpisu pod uchwałą. A. J., po udzieleniu zapewnienia, że uchwała nie dotyczy rozliczenia ciepła, Z. S. przedstawiła do podpisu wyłącznie ostatnią stronę. J. złożyła podpis, bez czytania podpisywanego dokumentu. Przedmiotem uchwały była nieruchomość przy ul. (...) obejmująca działki gruntu o powierzchni 0,5461 ha i budynek mieszkalny, w którym znajdują się 32 lokale mieszkalne o powierzchni 2.082,6 m⁽²⁾, 28 pomieszczeń przynależnych o powierzchni 251,9 m⁽²⁾. W § 2 uchwały opisano przedmiot odrębnych lokali, przy czym w przypadku lokali usytuowanych na poddaszu, uchwała oprócz powierzchni użytkowej i udziału we współwłasności, nie zawierała opisu. Jednak to dopiero w tej uchwale zostały opisane cztery lokale na strychu stanowiące własność Spółdzielni. W dacie podpisywania uchwały przez członków zarządu Spółdzielni nadal nie były rozpoznane zastrzeżenia trzech osób co do nieprawidłowej powierzchni ich lokali. Z. S. uzgodniła z nimi, że po dokładnym przemierzeniu ich mieszkań

nastąpi korekta powierzchni. W rejestrze uchwał Spółdzielni uchwała z 28 maja 2010 r. nie została odnotowana, zarząd Spółdzielni nie powiadomił na piśmie mieszkańców budynku przy ul. (...) o treści uchwały. 7 czerwca 2010 r. A. J. pisemnie poinformowała zarząd, że nie podpisywała tej uchwały. W kolejnym piśmie podała natomiast, że uchwały nie podpisała świadomie. Zaprzeczyła by odbyło się ogóle posiedzenie zarządu w tej sprawie. Członkowie Spółdzielni byli przeciwni podziałowi działek, na których został wniesiony budynek przy ul. (...). Po 28 maja 2010 r. Spółdzielnia zawarła 14 umów o przekształceniu spółdzielczych lokatorskich praw na własnościowe, 10 umów zostało podpisanych przez Z. S., z tego 7 w dniu 15 listopada 2010 r. Na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w S., które odbyło się w dniu 18 czerwca 2010 r. wybrano prezesa zarządu w osobie B. W.. Przejęła ona obowiązki od ustępującej A. K.. W skład zarządu weszły jeszcze Z. S. i T. K.. Do Rady Nadzorczej zostali wybrani T. P. (kuzyn pozwanej), J. W. i K. H. (1). W dniu 12 lipca 2010 r. zarząd Spółdzielni podjął uchwałę nr (...), jej przedmiotem było unieważnienie podpisu A. K. na uchwałach zarządu Spółdzielni. W § 3 uchwały został określony sposób podpisywania uchwał, umów, decyzji, czy dokumentów przez Zarząd Spółdzielni – zawsze przez dwóch członków zarządu. W tym samym dniu została podjęta uchwała nr (...) w sprawie przygotowania majątku Spółdzielni w S. do ustanowienia odrębnej własności lokalu w budynku przy ul. (...). W § 1 uchwały zostały wymienione lokale, które stanowić miały własność Spółdzielni. Natomiast w § 2 zostały określone procedury postępowania: 1/. połączenie działek nr (...) w jedną całość, w celu wydzielenia działki pod budynkiem; 2/. zapewnienie działce dostępu do drogi publicznej poprzez ustanowienie służebności; 3/. podpisanie umowy z formą geodezyjną w celu wykonania prac geodezyjnych i kartograficznych polegających na podzieleniu działki, która powstanie ze scalenia trzech działek. W § 3 uchwały podano, że termin zakończenia prac planowany jest na 28 lutego 2011r. W uchwale nr (...) zarząd Spółdzielni określił sposób liczenia udziałów w częściach wspólnych budynku przy ul. (...) w S.. Uchwały te zostały podpisane przez dwóch członków zarządu - B. W. i T. K., Z. S. nie złożyła swojego podpisu na uchwałach. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni nastąpił określenie obowiązków i odpowiedzialności poszczególnych członków zarządu. Z. S. powierzono czynności w zakresie dokonania przekształceń lokali mieszkalnych w odrębną własność przy ul. (...). Zakres czynności został przekazany członkom zarządu w dniu 20 lipca 2010 r. W dniu 13 sierpnia 2010 r. T. K. w związku z nieporozumieniami w zarządzie złożyła pisemne oświadczenie o rezygnacji z pełnionej funkcji. W dniu następnym rezygnację tę wycofała i zostały jej powierzone obowiązki z ustanawianiem odrębnych własności lokalu w budynku w S. przy ul. (...). We wrześniu 2010 r. doszło do scalenia działek na których posadowiony jest budynek przy ul. (...) i powstała działka nr (...) o powierzchni 0,5461 ha. Jednocześnie podjęto prace w celu wydzielenia 6 działek, w tym: pod budynkiem miała zostać wydzielona działka (...) o powierzchni 0,3527 ha, dwie działki (...) miały mieć status dróg dojazdowych, a trzy pozostałe działki - (...), (...) i (...) miały być przedmiotem dzierżawy lub sprzedaży w celu pokrycia zadłużenia Spółdzielni. Prace związane z podziałem zostały umową z dnia 6 października 2010 r. zlecone geodecie A. G.. Członkowie spółdzielni - mieszkańcy ul. (...) mieli otrzymać udziały w drogach dojazdowych do budynku. Projekt podziału był przygotowany w październiku 2010 r. Na wydzielonej z działki (...) działce (...) zlokalizowany jest sklep, a na działce (...) planowano budowę pawilonu. Pomysł wyodrębnienia działek wynikał z zadłużeń Spółdzielni wobec różnych podmiotów, ale mieszkańcy budynku przy ul. (...) nie byli zadowoleni z podziału działek. Po zakończeniu prac geodezyjnych w dniu 12 października 2010 r. zarząd Spółdzielni reprezentowany przez B. W. i T. K. podjął uchwałę nr (...), w której anulowano projekty uchwał i uchwały Zarządu podjęte przed dniem 6 października 2010 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności w budynku przy ul. (...). Jednocześnie zatwierdzono do realizacji uchwałę zarządu nr (...) z dnia 12 października 2010 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych w nieruchomości przy ul. (...). W § 1 uchwały wskazano, że przedmiotem uchwały jest nieruchomość obejmująca działkę (...) o powierzchni 0,3527 ha oraz budynek mieszkalny obejmujący 32 lokale mieszkalne o powierzchni 1823,10 m⁽²⁾, 1 lokal użytkowy o powierzchni 10,8 m⁽²⁾ oraz 29 pomieszczeń przynależnych o powierzchni 247,71 m⁽²⁾. W załączniku nr 1 do tej uchwały zostały określone udziały w częściach wspólnych. W dniu 22 października 2010 r. Rada Nadzorcza sprzeciwiła się pracom geodezyjnym, a 25 października 2010 r. poinformowała A. G. o odwołaniu prac podziału działki (...). Rada Nadzorcza w dniu 11 grudnia 2010 r. podjęła uchwałę nr 6 w sprawie zawieszenia w czynnościach członka zarządu B. W. powierzając obowiązki prezesa Z. S.. Uchwała powyższa została doręczona B. W. w dniu 13 grudnia 2010 r. Z. S. po zawieszeniu B. W. wystąpiła do Burmistrza Miasta i Gminy S. o wycofanie wniosku o podział działki nr (...) i decyzją z 16 grudnia 2010 r. postępowanie dotyczące zaopiniowania podziału tej działki zostało umorzone. Jeszcze w grudniu 2010 r. Z. S. mierzyła lokal P.,

którzy nie zgadzali się z pomiarami z inwentaryzacji budynku. W dniu 22 grudnia 2010 r. został podpisany aneks nr (...) do uchwały z dnia 28 maja 2010 r. Aneks podpisała Z. S. oraz K. H. (1) z Rady Nadzorczej. W aneksie sformułowana została nowa treść § 1 uchwały, ze wskazaniem iż przedmiotem uchwały jest nieruchomości obejmująca działkę (...) o powierzchni 0,5109 ha i budynek mieszkalny, w którym znajdują się 32 lokale mieszkalne o powierzchni 1834,30 m⁽²⁾, 28 pomieszczeń przynależnych o powierzchni 247,31 m⁽²⁾ oraz zastąpiono brzmienie § 2 w punktach 1,12, 22 uchwały tj. w zakresie dotyczącym lokali nr (...) w klatce A, nr (...) w klatce B, nr (...) w klatce D. Lokalom tym przypisano inną powierzchnię. Aneks uwzględniał zastrzeżenia zgłoszone do projektu uchwały z maja 2009 r., które zostały zgłoszone przez trzy rodziny oraz fakt przekształcenia wieczystego użytkowania w prawo własności na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w S.. Załącznikiem do aneksu była tabela zawierająca nowe wyliczenie udziałów we współwłasności nieruchomości przy ul. (...) w S.. Jednocześnie w tym samym dniu Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 9 co do dokonania czynności prawej pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem zarządu polegającej na przeniesieniu prawa własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. na rzecz Z. S.. W odniesieniu do aneksu nr (...) z 22 grudnia 2010 r. nie był zachowany tryb przewidziany w art. 43 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. W dniu 28 grudnia 2010 r. do Spółdzielni wpłynął wniosek o uwzględnienie w porządku obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia uchwały o odwołanie Z. S. z funkcji członka zarządu.

W dniu 31 grudnia 2010 r. Z. S. zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową w S. w formie aktu notarialnego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu położonego w S. przy ul. (...), przy czym Spółdzielnia była reprezentowana przez członków Rady Nadzorczej I. W. i T. P., przy czynności obecny był trzeci członek rady. W umowie wskazano, że jej podstawę stanowiła uchwała zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w S. z dnia 28 maja 2010 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) w S., zmieniona aneksem nr (...) z dnia 22 grudnia 2010 r. Na 7 stycznia 2011 r. zostały wyznaczone terminy sporządzenia kolejnych umów, wobec sprzeciwu Spółdzielni do nich nie doszło. W dniu 10 stycznia 2011 r. w Spółdzielni odbyło się Walne Zgromadzenie. Uchwałę nr (...) odwołano Z. S. z zarządu. Nie odwołano natomiast zawieszono prezesa zarządu B. W.. W dniu 13 stycznia 2011 r. pozwana Z. S. złożyła w zarządzie odpis aktu notarialnego z 31 grudnia 2010 r. B. W. próbowała u notariusza ustalić jak do zawarcia umowy doszło. W dniu 25 stycznia 2011 r. Burmistrz S. uchylił decyzję z 16 grudnia 2010 r. w sprawie umorzenia postępowania o wydanie opinii dotyczącej zgodności proponowanego podziału działki nr (...), obecnie z uwagi na brak zgody Z. S. na podział nieruchomości postępowanie administracyjne jest zawieszono. W dniu 9 lutego 2011 r. członkowie Spółdzielni zostali zawiadomieni o wyłożeniu do wglądu uchwały nr (...) wraz ze zmianami wprowadzonymi w dniu 22 grudnia 2010 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w budynku przy ul. (...). Decyzją z 8 lipca 2011 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego na wniosek Spółdzielni z 1 lipca 2011 r. zmienił uprzednio wydaną przez siebie decyzję nr (...) poprzez zmianę powierzchni użytkowej 4 lokali mieszkalnych. 19 sierpnia 2011 r. doszło do zmiany na stanowisku prezesa zarządu Spółdzielni- na R. W..

Pozwana w odpowiedzi na wniosek powódki o wydanie listy lokatorów bloku przy ul. (...) zawierającej pokwitowanie odbioru projektu uchwały z 15 maja 2009 r. poinformowała, że listę otrzymał zarząd w składzie Z. S. i A. K., listy tej jednak brak w dokumentach zarządu spółdzielni.

Uchwała z 28 maja 2010 r. oraz aneks z dnia 22 grudnia 2010 r. nie były sądowo skarżone.

Po tak poczynionych ustaleniach Sąd ocenił, że roszczenie powódki o ustalenie nieważności określonej czynności prawnej jest uzasadnione. Uwzględnienie powództwa głównego skutkowało zaniechaniem oceny żądania ewentualnego w postaci ustalenia bezskuteczności umowy w odniesieniu do powodowej Spółdzielni.

Sąd przypomniał, że powódka wносиła o uznanie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu za nieważną ewentualnie o uznanie powyższej umowy za bezskuteczną w stosunku do powódki. Za podstawę prawną głównego żądania Sąd uznał przepisy art. 156 k.c. i art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 189 k.p.c., a ewentualnego - art. 59 k.c. w zw. z art. 189 k.p.c. Sąd podkreślił, że aczkolwiek przedmiotem żądania powódki było ustalenie nieważności wskazanej czynności prawnej to niewątpliwie przesądzenie tej kwestii łączyło się z uprzednią oceną uchwały zarządu pozwanej z 28 maja 2010 r. Nie budziło wątpliwości Sądu, że w sprawie o ustalenie nieważności umowy z 31 grudnia 2010

r. pozwana jako strona tej umowy jest oczywiście biernie legitymowana. Co do nieważności umowy dochodzi do niej m.in. w razie sprzeczności treści lub celu umowy z ustawą lub zasadami współzycia społecznego (art. 58 k.c.). Skutek bezwzględnej nieważności z art. 58 § 1 k.c. dotyczy sytuacji, gdy treść lub cel umowy jest sprzeczny z ustawą. Sąd dodał, że w przypadku czynności kausalnych wadliwości dotyczące przyczyny skutkujące w istocie jej brakiem, powodują bezwzględną nieważność umowy z mocy art. 58 § 1 k.c. Kausalność czynności prawnej oznacza, że jej ważność jest zależna od istnienia prawidłowej przyczyny przysporzenia. Przepis art. 156 k.c. wskazuje na różne źródła zobowiązania do przeniesienia własności, wśród których wymienia się "inne zdarzenia". W ramach tej ostatniej kategorii Sąd upatrywał zobowiązanie jakie nakłada na spółdzielnie mieszkaniowe przepis art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej określana jako „u.s.m.” lub „ustawa”). Docelowo spółdzielnia, po wyczerpaniu trybu przewidzianego w przepisach art. 42 - 43 ustawy, zobowiązana jest do zawarcia z wnioskującym umowę przeniesienia własności lokalu. Brak realizacji tego obowiązku, w warunkach określonych w art. 49¹ ustawy stwarza podstawę do konstruowania roszczenia w oparciu o art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c.

Powódka nieważności umowy upatrywała się w sprzeczności celu umowy z ustawą, a opierając się na materialnej kausalności umowy, formułowała twierdzenia że nie istniała ważna podstawa dokonania czynności prawnej - umowy z 31 grudnia 2010 r. Zgodnie z art. 189 k.p.c. powódka może żądać ustalenia istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego, jeśli ma w tym interes prawny. Sąd uznał, że powódka ma legitymację, do wytoczenia powództwa o ustalenie, gdyż nie będąc wpisanym do księgi wieczystej nie może skutecznie wytoczyć powództwa w oparciu o art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Natomiast obalenie domniemania prawdziwości wpisu prawa jawnego z księgi wieczystej w tym konkretnym przypadku mogłoby nastąpić, zgodnie z art. 31 ust. 2 ustawy w oparciu o orzeczenie sądowe ustalające nieważność umowy na podstawie której doszło ujawnienia właściciela.

Przed zawarciem umowy przenoszącej własność w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnia jest zobowiązana dopełnić określonych obowiązków, przede wszystkim musi podjąć uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości. Uchwała ta stanowi podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu w danej nieruchomości odrębnej własności lokali na rzecz osób uprawnionych i ewentualnie także na rzecz innych osób. Przepisy u.s.m. przewidują w związku z tym specjalny tryb jej podjęcia. Uchwała po wejściu w życie nie powinna być zasadniczo zmieniana. Sąd Okręgowy odwołał się do uchwały Sądu Najwyższego z 22 października 2010 r. w której przesądzono, że dopóki nie nastąpi ustanowienie odrębnej własności, to uchwała może być zmieniona, z podkreśleniem iż zmiana obowiązującej już uchwały, albo zmiana udziałów w obrębie lokali, które po sprzedaży innych lokali wciąż pozostają własnością spółdzielni, jest równoznaczna z podjęciem nowej uchwały, a zatem wymaga przeprowadzenia od nowa wszystkich procedur, tak jakby uchwała w ogóle nie była podjęta. Procedurę podejmowania uchwały, o której mowa w art. 42 ust. 2 reguluje art. 43 ustawy. W ust. 1 stanowi on, że projekty uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali zarząd spółdzielni wykląda do wglądu w lokalu siedziby spółdzielni na co najmniej 14 dni. Okres wyłożenia uchwały może być zatem dłuższy i każdy, a nie tylko członek lub mieszkaniec lokalu należącego do spółdzielni będzie miał możliwość zapoznania się treścią tej uchwały - jeśli dowie się, że została ona wyłożona do wglądu. Bo powiadamiane na piśmie o miejscu i terminie wyłożenia projektu uchwały mają być tylko te osoby, których projekt dotyczy i którym przysługuje prawo żądania, aby spółdzielnia przeniosła na nich własność lokalu położonego w tej nieruchomości, co powinno nastąpić co najmniej 7 dni przed wyłożeniem projektu uchwały do wglądu. Ustawa przewiduje możliwość korygowania projektu, a mianowicie osoby, których dotyczy uchwała, mogą zgodnie z art. 43 ust. 2 przedstawić zarządowi spółdzielni wnioski dotyczące zmian projektu uchwały. Wnioski takie mogą przedstawiać zarówno w czasie wyłożenia projektu uchwały do publicznego wglądu, jak i w ciągu 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały do publicznego wglądu. Wnioski te zarząd spółdzielni obowiązany jest rozpatrzyć w ciągu 14 dni od upływu terminu ich składania, po czym po zakończeniu rozpatrywania wniosków zarząd ma jeszcze 14 dni na skorygowanie projektu uchwały (odpowiednio do wniosków, które zdecydował się uwzględnić) i podjęcie uchwały o treści uwzględniającej dokonane korekty. Kolejną czynnością, którą zarząd spółdzielni ma obowiązek wykonać jest, w myśl art. 43 ust. 4, powiadomienie w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały (w treści skorygowanej) o wynikach rozpatrzenia wniosków oraz o treści zmian projektu. **Zarząd** ma o tym powiadomić wszystkie osoby, których uchwała dotyczy i które mają prawo żądać nabycia własności lokali w tej nieruchomości.

Osobom, które zgłaszały wnioski i których wniosków nie uwzględniono w całości lub w części zarząd ma ponadto podać faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia ich wniosków. Obowiązek powiadomienia osób, których uchwała dotyczy o treści podjętej uchwały (a nie tylko o dokonanych zmianach i wynikach rozpatrzenia wniosków) zarząd powinien wykonać nawet wówczas, gdy nie dokonał żadnych zmian w treści uchwały w porównaniu z treścią wyłożonego projektu, albo, gdy nie został złożony żaden wniosek o skorygowanie projektu uchwały. Co więcej zarząd ma podjąć uchwałę w treści zgodnej z projektem najpóźniej w terminie 14 dni od upływu terminu składania wniosków o zmianę postanowień uchwały.

Uwzględniając te uregulowania Sąd ocenił, że przy uchwalaniu uchwały z dnia 28 maja 2010 r. oraz aneksu do niej z dnia 22 grudnia 2010 r. nie został zachowany nawet w minimalnym zakresie wymagany tryb. Skutkuje to tym, że nie doszło do określenia przedmiotu odrębnej własności nieruchomości przy ul. (...) w S., a to z kolei skutkowało wnioskiem, iż nie istnieje ważna przyczyna na podstawie której Spółdzielnia zawarła z pozwaną umowę. Stąd kwestię złożenia podpisu przez A. J. i jej oświadczenia, że podpisując uchwałę działała pod wpływem błędu czy podstępny Sąd ocenił jako bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd podkreślił, że fakt niezachowanie procedury podjęcia uchwały znalazł potwierdzenie w toku przesłuchania pozwanej w charakterze strony. Sama pozwana przyznała, że na dzień podejmowania uchwały z 28 maja 2010 r. nie został przez zarząd Spółdzielni zrealizowany obowiązek rozpoznania zastrzeżeń zgłoszonych do projektu uchwały. Uchwała z 28 maja 2010 r. nie jest tożsama z projektem uchwały z 15 maja 2009 r. - w projekcie nieruchomości pod budynkiem obejmowała trzy działki, tj. (...), o powierzchni łącznej 0,5461 ha, stanowiących własność Skarbu Państwa, w użytkowaniu wieczystym pozwanej spółdzielni; podano iż budynku znajdują się 32 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 2.082,6 m⁽²⁾, 28 pomieszczeń przynależnych do lokali o powierzchni 251,9 m⁽²⁾, pomieszczenia i urządzenia wspólne. W § 2 projektu określono przedmiot poszczególnych odrębnych własności lokali dotyczący 26 lokali mieszkalnych.

W uchwale z 28 maja 2010 r. podano, że dotyczy ona nieruchomości przy ul. (...), składającej się z działek gruntu nr (...), o powierzchni 0,5461 ha, stanowiącej własność pozwanej spółdzielni i budynku mieszkalnego, w którym znajdują się 32 lokale mieszkalne o powierzchni 2.082,6 m², 28 pomieszczeń przynależnych o powierzchni 251,9 m². W § 2 uchwały zostały opisane przedmioty 32 odrębnych lokali, przy czym w przypadku lokali usytuowanych na poddaszu, uchwała oprócz powierzchni użytkowej i udziału we współwłasności, nie zawierała żadnego opisu; zostały w niej nie uzupełnione, wykropkowane pola. Pozwana potwierdziła, że dopiero w tej uchwale zostały opisane 4 lokale - na strychu - stanowiące własność Spółdzielni.

Z kolei aneks nr (...) z 22 grudnia 2010 r. zawierał nowe sformułowanie § 1 uchwały, ze wskazaniem iż przedmiotem uchwały jest nieruchomości obejmująca działkę (...) o powierzchni 0,5109 ha i budynek mieszkalny, w którym znajdują się 32 lokale mieszkalne o powierzchni 1834,30 m⁽²⁾, 28 pomieszczeń przynależnych o powierzchni 247,31 m⁽²⁾ oraz zastąpiono brzmienie § 2 w punktach 1,12, 22 uchwały tj. w zakresie dotyczącym lokali nr (...) w klatce A, nr (...) w klatce B, nr (...) w klatce D.

W konsekwencji takiej treści omawianych uchwał Sąd przyjął, że kolejne zmiany nie miały charakteru kosmetycznych, nie dotyczyły zresztą jedynie stanu prawnego gruntu pod budynkiem, ostatecznie aneks nr (...) zmienił powierzchnię nie tylko pojedynczych lokali, lecz również działki a także całościową powierzchnię użytkową lokali (z 2082,6 m⁽²⁾ na 1834,30 m⁽²⁾). Dlatego według Sądu pierwszej instancji każdy z trzech opisanych dokumentów winien być rozpatrywany w kategoriach nowej uchwały, czy wręcz takiego nowego projektu. Tu w odniesieniu zarówno do projektu, jak też i aneksu nie zachowano trybu ich uchwalenia. Sąd nie zgodził się z pozwaną, że określenie udziału w części wspólnej nie ma znaczenia, szerzej takie swoje stanowisko uzasadniając. Sąd zauważył nadto, że w międzyczasie następowało przekształcanie spółdzielczych lokatorskich praw we własnościowe, co też prowadziło do różnej treści projektu i samej uchwały. Sąd nie miał natomiast uwag do reprezentacji Spółdzielni przy zawieraniu umowy, już jednak złożenie podpisu przez K. H. (1) pod aneksem uznał za nieprawidłowe. Przyjął bowiem, iż T. K. choć złożyła oświadczenie o rezygnacji z funkcji w zarządzie, ostatecznie swoją rezygnację wycofała co było dopuszczalne, sama rezygnacja nie była jeszcze przyjęta przez żaden z organów spółdzielni. Członek zarządu może zrezygnować z funkcji,

jednak zrzeczenie się członkostwa w zarządzie wymaga wypowiedzenia, które wywiera skutki prawne, gdy doszło do rady nadzorczej spółdzielni w taki sposób, że mogła ona zapoznać się z jego treścią (art. 61 k.c.). W tym momencie członkostwo w zarządzie ustaje. Sama zatem okoliczność, że T. K. złożyła oświadczenie o rezygnacji z pełnionej funkcji nie było wystarczające do uznania, że jej członkostwo w zarządzie ustało. Sąd uznał, że późniejsza działalność T. K. oznaczała, że wycofała oświadczenie o rezygnacji z mandatu członka zarządu. Sama pozwana przyznała, że T. K. w zakresie swoich obowiązków miała przygotowanie przekształceń na ul. (...) w S., przy czym przedłożony do akt sprawy zakres podziału czynności pomiędzy trzech członków zarządu, wskazuje, że to powierzenie nastąpiło w późniejszym czasie, gdyż podział z lipca 2010 r. takich obowiązków na T. K. nie nakładał. Ponadto do akt sprawy została złożona uchwała, którą podpisała T. K. po złożeniu oświadczenia o rezygnacji. Treść tej uchwały była znana Radzie Nadzorczej, która nie kwestionowała jej uprawnień do reprezentowania Spółdzielni Mieszkaniowej. Sąd pierwszej instancji w konsekwencji uznał, że nie było podstaw by Rada Nadzorcza oddelegowała jednego ze swoich członków, do wykonywania funkcji członka zarządu. W tej sytuacji bez znaczenia było już to czy podpis na aneksie złożył K. H. (1). W ocenie Sądu nie zaistniały jednak przesłanki by członek Rady Nadzorczej, po zawieszeniu B. W., mógł podejmować czynności zastrzeżone dla zarządu skoro skład zarządu Spółdzielni umożliwił działanie. Opierając się na opinii biegłego, którą Sąd podzielił, Sąd przyjął ostatecznie, że podpis na aneksie nr (...) jest podpisem K. H. (1).

Oceniając ważność umowy z 31 grudnia 2010 r. Sąd przypomniał nadto w jakich okolicznościach była ona zawierana, zwrócił uwagę na pośpiech zauważając, że umowa była zawierana choć 3 dni wcześniej do zarządu wpłynął wniosek o odwołanie Z. S. z zarządu, przed wyznaczonym już na początek stycznia 2011 r. Walnym Zgromadzeniem. Do tego jeszcze w grudniu 2010 r. dokonywane były pomiary jednego z mieszkań, zresztą przez samą pozwaną, w wyniku czego doszło do zmian w wyliczeniu powierzchni lokalu. Takie zachowanie Z. S. wynikało z faktu, że zarząd Spółdzielni podjął decyzję o podziale działki, na której posadowiony był budynek przy ul. (...) z czym ona się nie godziła. Jej działanie ukierunkowane było na zablokowanie tego procesu bowiem mieszkańcy budynku byli przeciwni podziałowi działki (...) na kilka mniejszych. Sąd zauważył przy tym, że sama decyzja zarządu o podziale dużej działki była zrozumiała jako spójna z pierwotnym przeznaczeniem nieruchomości gruntowej, na której został posadowiony budynek. Sąd zauważył, że sam fakt wyodrębnienia lokalu nie sanuje wadliwości czy też braku uchwały odwołując się do wyroku Sądu Najwyższego z wyroku z 9 października 1972 r. Dostrzegając w orzecznictwie sądów powszechnych pogląd o braku możliwości kwestionowania uchwały zarządu określonej w art. 42 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c., wobec istnienia przepisu szczególnego (art. 43 ust. 5) Sąd zauważył, że stan tej sprawy jest o tyle odmienny, że tu chodzi o ustalenie nieważności uchwały jedynie jako przesłanki koniecznej dla ustalenia nieważności umowy, co więcej pozew wniosła Spółdzielnia Mieszkaniowej, która nie miałaby legitymacji do wytaczania powództwa na podstawie art. 43 ust. 5 u.s.m. Sąd nadto przyjął, iż w okolicznościach sprawy uzasadniony jest też wniosek, że uchwała dotycząca określenia przedmiotu odrębnej własności lokali nie istnieje bowiem brak dochowania trybu jej podjęcia może zostać zaklasyfikowane w kategorii uchybień skutkujących nieistnieniem uchwały. Dotyczyło to zwłaszcza aneksu, który został podpisany niezgodnie z zasadą reprezentacji zarządu. Do tego termin z art. 43 ust. 5 u.s.m. do żądania ustalenia nieważności uchwały nie stanowi przeszkody do żądania ustalenia - w dowolnym czasie - nieistnienia takiej uchwały. Ostatecznie jednak Sąd Okręgowy uznał, że podniesienie w formie zarzutu, bez wytoczenia oddzielnego powództwa, nieważności uchwały zarządu spółdzielni nie jest ograniczone żadnym terminem.

W konsekwencji Sąd uznał, że po podpisaniu projektu uchwały z 15 maja 2009 r. przez dwóch ówczesnych członków zarządu, zarząd nie podjął następnie czynności, wymaganych art. 43 ust. 1 - 3 u. s. m. Oświadczenie mieszkańców budynku przy ul. (...) niczego w tej sprawie nie zmienia. W oświadczeniu tym została zamieszczona wyłącznie informacja, że mieszkańcy zostali poinformowani o możliwości zapoznania się z uchwałą. Tymczasem do skutecznego podjęcia uchwały koniecznym było nie tylko poinformowanie o możliwości zapoznania się z podjętą uchwałą, ale również uprzednie wyłożenie na co najmniej 14 dni do wglądu, po uprzednim pisemnym zawiadomieniu o terminie i miejscu wyłożenia projektu, nadto rozpatrzenie pisemnych wniosków dotyczących zmian tego projektu w ściśle określonym czasie, skorygowanie projektu (treścią która została zamieszczona ostatecznie w aneksie) i podjęcie uchwały o treści uwzględniającej korekty, zawiadomienie o wynikach rozpoznania wniosków w terminie 7 dni od dnia podjęcia uchwały. Możliwe było sporządzenie aneksu do uchwały, skoro na tamtym etapie nie nastąpiło wyodrębnienie

żadnego lokalu, ale w odniesieniu do tego aneksu Zarząd winien zachować tryb postępowania określony w art. 42 – 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do tego uchwała z 28 maja 2010 r. nie była tożsama z projektem.

Na dzień 31 grudnia 2010 r. nie istniała więc żadna skuteczna pod względem prawnym przyczyna, dla której strony zawarły umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jej własności na Z. S.. Odpadnięcie causy tej umowy, skutkuje podstawą do uznania, że żądanie ustalenia nieważności umowy jest w pełni zasadne. Pozwana wykorzystując pełnioną funkcję zablokowała proces ustanawiania odrębnych własności lokali na zasadach określonych przez Zarząd. Brak akceptacji tych decyzji nie jest uzasadnieniem dla uznania argumentacji pozwanej za słuszną. Spółdzielnia mieszkaniowa jest dobrowolnym zrzeszeniem; o tym co będzie przedmiotem odrębnej własności lokali decyduje zarząd, nie zaś członkowie Spółdzielni.

Sąd zauważył, że to na pozwanej ciążył obowiązek wykazania, że tryb uchwalenia uchwały został zachowany ,pozwana temu nie podolała. Skoro pozwana twierdziła, że zawiadomienia o których stanowi ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 43 były rozesłane, a nadto - uchwała ujawniona w rejestrze , projekt uchwały wyłożony do wglądu w siedzibie Zarządu Spółdzielni, to te twierdzenia powinna wykazać dostępnymi środkami dowodowymi, w tym korzystając z możliwości jakie daje przepis art. 248 k.p.c. Sąd następnie omówił dowody osobowe, wskazał którym z nich dał wiarę ,a którym jej odmówił uzasadniając takie swoje stanowisko. Szeroko odniósł się do zeznań samej pozwanej, podał w jakiej części i dlaczego nie dał jej wiary.

Rozstrzygnięcie o kosztach Sąd oparł na zasadzie odpowiedzialności za wynik toczącego się postępowania, wyrażonej w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. ,szerzej postanowienie kosztowe uzasadniając.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie wniosła pozwana kwestionując orzeczenie w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła :

1.naruszenie art. 43 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych określającego legitymacje i tryb zaskarżania uchwał podejmowanych w trybie art. 42 ust. 2 przywołanej ustawy , określającego sankcje nieważności względnej , poprzez uznanie dopuszczalności kwestionowania ważności przedmiotowej uchwały w formie zarzutu w trybie art. 189 kpc w dowolnym czasie i przez podmioty nie mieszczące się w kręgu osób wymienionych w art. 43 ust. 5 przywołanej ustawy,

2.naruszenie art. 58 kc poprzez uznanie, iż błędy proceduralne poprzedzające podjecie uchwały Zarządu Spółdzielni nr (...) z dnia 12 października 2010 r. oraz aneksu nr (...) do tej uchwały skutkowały nieistnieniem uchwały , a tym samym nieważnością umowy sporządzonej w dniu 31 grudnia 2010r. przez notariusza E. S. za nr rep.A (...) w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S. i jego sprzedaży na rzecz pozwanej,

3.naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez ustalenie , iż członek Zarządu Spółdzielni T. K. skutecznie cofnęła rezygnację ze stanowiska złożoną w dniu 13 sierpnia 2010 r. , bez wyjaśnienia okoliczności i sposobu cofnięcia rezygnacji przez T. K. i bez wszechstronnego rozważenia zgromadzonego w tym zakresie materiału dowodowego , w szczególności treści protokołu Walnego Zgromadzenia Członków w dniu 11 stycznia 2011 r., z którego wynika fakt, iż w tym dniu T. K. uchwałą Walnego Zgromadzenia została powołana w skład zarządu, a co byłoby zbędne w przypadku wcześniejszego skutecznego cofnięcia rezygnacji, co w konsekwencji doprowadziło do ustalenia, iż T. K. wraz z B. W., z pominięciem pozwanej będącej wówczas członkiem Zarządu, podejmowały uchwały w październiku 2010 r.

W konsekwencji tak skonstruowanych zarzutów , szerzej uzasadnionych ,pozwana wnosiła o zmianę skarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył ,co następuje :

apelacja pozwanej okazała się pozbawiona zasadności, skutkowało to jej oddaleniem .

Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąże go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (por. uchwała SN z dnia 31 stycznia 2008r., III CZP 49/07, Lex 341125). Apelująca pozwana nie stawiała zarzutu nieważności postępowania , a Sąd Odwoławczy z urzędu jej nie stwierdził . Sąd pierwszej instancji na podstawie zaofiarowanych przez strony dowodów , w sposób należyty ocenionych , w sposób właściwy ustalił stan faktyczny sprawy i chronologię wydarzeń istotnych w płaszczyźnie wydanego rozstrzygnięcia. Sąd Odwoławczy podziela te poczynione w sprawie ustalenia faktyczne, jak też kwalifikację prawną ustalonego stanu faktycznego . W konsekwencji ustalenia Sądu pierwszej instancji przyjmuje za własne, co czyni zbędnym ich powtarzanie oraz dokonywanie ponownej oceny zgromadzonych w sprawie dowodów , za wyjątkiem zakwestionowanych w złożonej apelacji. Co do stosowania prawa materialnego -powyższe nie może być związane z zakresem zarzutów apelacyjnych; ich rola sprowadza się bowiem tylko do uwypuklenia istotnych, zdaniem strony skarżącej , problemów prawnych, do przekonania sądu drugiej instancji co do ich oceny oraz "ułatwienia" kontroli instancyjnej. W tej sytuacji jest oczywiste, że sąd , obecnie drugiej instancji musi samodzielnie dokonać jurydycznej oceny dochodzonego żądania i skonfrontowania jej z zaskarżonym orzeczeniem oraz stojącymi za nim motywami. Co do zasady w trybie art. 189 k.p.c. można żądać ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa . Z art. 189 k.p.c. nie wynika żadne ograniczenie w wytaczaniu powództwa o ustalenie stosunku prawnego, poza interesem prawnym powoda w żądaniu tego rodzaju. Odpowiednio interpretując pojęcie interesu prawnego można ustalić granice dopuszczalności powództwa o ustalenie, a także jego stosunku do innego rodzaju powództw, zwłaszcza do powództwa o świadczenie, a także do innych sposobów korzystania z ochrony prawnej w sądowym postępowaniu. Należy bowiem, z uwzględnieniem powszechnie przyjętego poglądu nauki i orzecznictwa przyjąć ,że interes prawny uzasadniający wniesienie powództwa o ustalenie nie zachodzi wówczas ,gdy możliwe jest w istniejącej sytuacji wniesienie powództwa o świadczenie aczkolwiek zasada ta nie jest zbyt rygorystyczna, w określonych sytuacjach względy celowości i ekonomii mogą decydować o dopuszczalności powództwa o ustalenie gdy spór dotyczy jedynie samej zasady lub ogranicza się tylko do określonych okoliczności. Ustawa nie precyzuje pojęcia interes prawny , a piśmiennictwo prawnicze stworzyło wiele definicji pojęcia "interesu prawnego", traktowanego jako szczególny rodzaj klauzuli generalnej. Przyjmuje się, że pojęcie interesu jest pojmowane jako potrzeba. Można zatem stwierdzić, że przez interes prawny w znaczeniu art. 189 k.p.c. należy rozumieć istniejącą po stronie powoda potrzebę uzyskania określonej korzyści w sferze jego sytuacji prawnej. Z reguły interes ten istnieje wówczas, gdy zagrożona jest sfera prawna powoda ze strony pozwanego, ale nie ogranicza się tylko do tych wypadków . „O prawnym charakterze interesu, czyli o potrzebie wszczęcia oznaczonego postępowania i uzyskania oznaczonej treści orzeczenia decyduje, istniejąca obiektywnie, potrzeba ochrony sfery prawnej powoda. Powództwo z art. 189 k.p.c. musi być celowe, ma bowiem spełniać realną funkcję prawną „(wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 2012 r. I CSK 325/11, LEX nr 1171285). Ogólnie można więc powiedzieć ,że interes prawny w ustaleniu zachodzi wówczas , gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, niepewność ta jednak powinna być obiektywna tj. zachodzić według rozumnej oceny sytuacji, a nie tylko subiektywnie ,tj. według odczucia powoda. Powództwo o ustalenie może być wniesione w każdym czasie, gdyż żąda się w nim ustalenia prawa lub stosunku prawnego według stanu istniejącego w chwili wyrokowania -art. 316 §1 k.p.c. Powództwo o ustalenie nieważności umowy przysługuje zawsze wtedy gdy strona powodowa wykaże swój interes prawny , niezależnie od tego ,czy są wystarczające podstawy materialnoprawne do uwzględnienia tego powództwa , jednakże jego uwzględnienie jest już zależne od wyniku przeprowadzonego postępowania sądowego, że wystąpiły przesłanki materialnoprawne , na których opierało się powództwo . Nieważność czynności prawnej następuje ex tunc, z mocy prawa. Co do zasady jest więc oczywiście dopuszczalne na podstawie art. 189 k.p.c. ustalenie , że czynność prawna jest nieważna. Dopiero dowiedzenie interesu prawnego otwiera sądowi drogę do badania prawdziwości twierdzeń powódki o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje bądź nie istnieje, zatem, w okolicznościach sprawy, badania czy kwestionowana przez powódkę umowa jest nieważna (art. 58 k.c.).

Zważywszy zatem na wyprzedzający, w stosunku do przesłanki zasadności powództwa, charakter przesłanki interesu prawnego, Sąd Okręgowy trafnie, przed oceną ważności umowy, poddał ocenie istnienie interesu prawnego powódki.

Prawidłowo też ustalił, że powódka interes prawny w tej sprawie posiada co odpowiednio wykazała. Co do merytorycznej zasadności powództwa powódki o ustalenie specyfika sprawy polega na tym, że przesłanką dla przesądzenia czy umowa jest ważna jest uprzednie zbadanie istnienia kauzy dla zawarcia umowy co z kolei wiąże się oceną istnienia (ważności) uchwał zarządu pozwanej spółdzielni z 28 maja 2010r. oraz aneksu nr (...) z dnia 22 grudnia 2010 r. do tej uchwały. Pozwana zarzuciła Sądowi pierwszej instancji błędną wykładnię art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez przyjęcie, że uchwały zarządu podejmowane w trybie art. 42 ust. 2 ustawy mogą być kwestionowane bez wytoczenia odrębnego powództwa, w każdym czasie. Sąd Najwyższy we wskazanym w apelacji wyroku z 3 lutego 2011 r. stwierdził, że zgodnie z art. 43 ust. 5 zdanie pierwsze u.s.m., osoby, których dotyczy uchwała zarządu spółdzielni określająca przedmiot odrębnej własności lokali, mogą ją zaskarżyć do sądu, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, z powodu niezgodności uchwały z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia. Według zaś zdania drugiego tego przepisu, przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby zainteresowane wysłanych przez zarząd spółdzielni powiadomień, o których mowa w ust. 1 i 4. Między dwoma zdaniami art. 43 ust. 5 u.s.m. istnieje sprzeczność. Ze zdania pierwszego wynika, że przepis ten zawiera sankcję nieważności względnej uchwały zarządu spółdzielni. Świadczy zresztą o tym nie tylko zamieszczenie w nim sformułowania o zaskarżeniu uchwały do sądu, podobnie jak w art. 42 § 3 Pr.spółdz. dotyczącym względnie nieważnej uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni. Sankcja względnej nieważności (unieważnialności) czynności prawnej charakteryzuje się m.in. tym, że z powództwem może wystąpić jedynie ściśle oznaczona osoba, której przepis prawa wyraźnie przyznaje legitymację i to z reguły tylko w określonym czasie wyznaczonym stosownym terminem zawitym. Wyrok uwzględniający takie powództwo ma charakter konstytutywny i jest skuteczny ex tunc. W zdaniu drugim art. 43 ust. 5 u.s.m. zostało jednak zamieszczone sformułowanie o stwierdzeniu nieważności uchwały, co zdaje się przemawiać za zastosowaniem sankcji bezwzględnej nieważności uchwały. Sankcja ta charakteryzuje się m.in. tym, że z powództwem może wystąpić każda osoba, która ma w tym interes prawny (art. 189 k.p.c.), bez żadnych ograniczeń w czasie. W orzecznictwie przyjmuje się, że sankcja bezwzględnej nieważności jest uwzględniana przez sąd z urzędu; wyrok uwzględniający powództwo ma charakter deklaracyjny i jest skuteczny ex tunc. Sąd Najwyższy stwierdził przy tym, że choć artykuł 43 ust. 5 u.s.m. jest nieprecyzyjny to jednak nie oznacza, że zastosowanie sankcji nieważności względnej przy oparciu powództwa na twierdzeniu, że zaskarżona uchwała jest nie tylko sprzeczna z prawem, ale narusza też uprawnienia powoda jest nieprawidłowe, zauważając, iż niezależnie od tego, czy występuje się z powództwem o stwierdzenie nieważności uchwały zarządu, czy o jej uchylenie, wyrok sądu uwzględniający powództwo ma charakter konstytutywny i jest skuteczny ex tunc (I CSK 224/10, Lex787047). Tak więc w tej przytoczonej przez apelującą pozwana sprawie przedmiotem oceny Sądu Najwyższego nie była kwestia dopuszczalności podważania uchwały zarządu z zastosowaniem sankcji bezwzględnej nieważności, w oparciu o art. 58 k.c. To czy art. 43 ust. 5 u.s.m. odnosi się do żądania uchylenia uchwały czy też dotyczy on jedynie roszczenia o stwierdzenie nieważności uchwały nie jest ciągle jednoznacznie oceniane w praktyce orzeczniczej. Kwestią tą zajmował się też Sąd Najwyższy, m.in. w wyroku z dnia 11 czerwca 2008 r. Stwierdził wówczas, że „Podstawą powództwa wynikającego ze wskazanego przepisu jest niezgodność z prawem lub naruszenie interesu prawnego lub uprawnienia osób zainteresowanych. W sprawie przedmiotem sporu była niezgodność spornej uchwały z prawem. Niezgodność uchwały z prawem może polegać na naruszeniu prawa materialnego lub wynikać z uchybień formalnych dotyczących warunków i trybu jej podejmowania; te uchybienia uzasadniają wzruszenie uchwały tylko wtedy, gdy miały lub mogły mieć wpływ na jej treść. Poza tym, niezgodność z prawem dotyczącym sposobu podejmowania uchwały nie może być podstawą powództwa stwierdzenia jej nieważności, gdy zawiadomienia o których mowa w art. 43 ust. 1 i 4 wysłane przez zarząd spółdzielni nie zostały podjęte przez osoby zainteresowane. Wychodząc z zasady oficjalności doręczeń przewidzianej w art. 43 ust. 5 u.s.m. należy stwierdzić, że w razie niemożności doręczenia zawiadomień, lub odpisu uchwały bezpośrednio do rąk adresata np. w mieszkaniu, czy siedzibie spółdzielni, należy tego dokonać za pośrednictwem poczty i listami poleconymi pod adresem osoby, której postępowanie dotyczy. Tylko w takim wypadku istnieje możliwość awizowania przesyłki i jej zwrotu z informacją, że adresat nie podjął jej w terminie....Unormowanie zawarte w art. 43 u.s.m. stanowi lex specialis w stosunku do ogólnych zasad zaskarżania uchwał w Prawie spółdzielczym chociażby z tego względu, że przewiduje zaskarżenie uchwały zarządu oraz ustanawia trzydziestodniowy termin prawa materialnego (zawity) do jej zaskarżenia także w wypadku, gdy podstawą powództwa jest jej sprzeczność z prawem. Po nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, która weszła w życie dnia 22 lipca 2005 r., w przypadku sprzeczności uchwały walnego zgromadzenia z ustawą-Prawo spółdzielcze

przewiduje ogólną sankcję nieważności uchwały (art. 42 § 2 pr. sp.). W tym wypadku właściwe jest więc tylko powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały oparte na art. 189 k.p.c. Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia przysługuje wtedy, gdy opiera się na sprzeczności uchwały z postanowieniami statutu, bądź dobrymi obyczajami lub gdy godzi w interesy spółdzielni albo miała na celu pokrzywdzenie członka (art. 42 § 3 pr. sp.). Skoro art. 43 u.s.m. dopuszcza na zasadzie wyjątku możliwość zaskarżenia do sądu uchwały zarządu spółdzielni, to nie może być interpretowany rozszerzająco. Zgodnie z art. 43 ust. 5 zd. 2 u.s.m., w razie sprzeczności uchwały z prawem osoba zainteresowana może wystąpić tylko z powództwem o stwierdzenie nieważności uchwały; nie przysługuje jej natomiast roszczenie o jej uchylenie. Odnosząc się do kwestii czy i w drodze jakiego powództwa można wzruszyć uchwałę zarządu spółdzielni, gdyby zapadła w warunkach niepodjęcia przez osoby zainteresowane wysłanych powiadomień, o których mowa w art. 43 ust. 1 i 4 u.s.m., bądź gdyby powództwo zostało oparte na podstawie naruszenia interesu prawnego skarżącego lub jego uprawnienia Sąd Najwyższy w cyt. uchwale otwartą pozostawił kwestie czy należy wystąpić wówczas z pozwem o stwierdzenie nieważności uchwały (art. 43 ust. 5 u.s.m.), czy też w drodze analogiae legis wnieść powództwo o uchylenie uchwały zarządu (V CSK 33/08, Lex 449913). Przesądzenie charakteru powództwa opartego na art. 43 ust. 5 ustawy, z uwagi na charakter żądania oraz osobę powódki, nie jest jednak w sprawie konieczne. Sąd Apelacyjny przywołał obszernie fragmenty orzeczenia Sądu Najwyższego z uwagi na treść pierwszego z zarzutów apelacyjnych pozwanej. Tak więc to czy członek spółdzielni (lub inna uprawniona osoba) w innych wypadkach może pośrednio, a niekiedy także bezpośrednio kwestionować uchwałę zarządu spółdzielni na ogólnych zasadach prawa cywilnego, w szczególności poprzez żądanie ustalenia nieważności (art. 58 k.c. i art. 189 k.p.c.) albo nieistnienia (art. 189 k.p.c.) uchwały nie jest kwestią jednoznaczną aczkolwiek, po głębszej refleksji, Sąd Odwoławczy (w składzie tu orzekającym) ostatecznie jest skłonny przychylić się do stanowisko, że w pewnych wyjątkowych okolicznościach dopuszczalne jest skorzystanie z art. 58 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 2 prawa spółdzielczego, który przewiduje sankcję bezwzględnej nieważności. W myśl przywołanego przepisu czynność prawna (uchwała zarządu) sprzeczna z ustawą albo mająca na celu jej obejście jest bezwzględnie nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek. Sankcja bezwzględnej nieważności ma ten skutek, że uchwała jest nieważna z mocy samego prawa, a osoba zainteresowana może w każdym czasie żądać przed sądem ustalenia nieistnienia uchwały (art. 189 k.p.c.). O wyjątkowych okolicznościach możemy mówić w sytuacji gdy uchwały rażąco naruszające prawo wobec ich nie zaskarżenia nadal by obowiązywały. Tak też wyłożył Sąd Najwyższy art. 25 ustawy o własności lokali (w zakresie określenia terminu i sposobu zaskarżenia uchwały wspólnoty podobny do art. 45 ust. 5 u.s.m.) w wyroku z 10 lipca 2009 r. (II CSK 83/09, Lex 578827) przyjmując, że pomimo niezaskarżenia uchwały w przewidzianym terminie uchwała ta jako naruszająca ustawę jest nieważna. Stan rozpoznawanej sprawy jest jednak jeszcze o tyle odmienny od sytuacji omawianych powyżej, że po pierwsze - powódka nie jest w ogóle podmiotem uprawnionym do kwestionowania uchwały zarządu w oparciu o art. 43 ust. 5 u.s.m. (z przywołanego przepisu wynika jednoznacznie, że tylko osoby, których dotyczy uchwała zarządu spółdzielni określająca przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości i którym, zgodnie z przepisami tej ustawy, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali, mogą zaskarżyć tę uchwałę do sądu), a po drugie - Spółdzielnia zarzucała, że uchwały zarządu z 28 maja i 22 grudnia 2010 r. nie zostały podjęte z zachowaniem koniecznej, a precyzyjnie określonej procedury z art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Oznacza to, że przesłanką konieczną dla rozstrzygnięcia o zasadności roszczenia powódki było uprzednie ustalenie czy uchwały przywołane jako przyczyna zawarcia umowy z 31 grudnia 2010 r. zostały w ogóle podjęte, dopiero ustalenie faktu ich podjęcia skutkowałoby koniecznością oceny ich ważności. Niewątpliwie co do uchwał nieistniejących każda osoba mająca w tym interes prawny może w dowolnym czasie wystąpić do sądu o ustalenie nieistnienia uchwały na podstawie art. 189 k.p.c. bądź też zgłosić zarzut nieistnienia uchwały w innym postępowaniu sądowym. Dodać można, że różnica między uchwałą bezwzględnie nieważną a nieistniejącą sprowadza się do tego, że w wypadku tej pierwszej z przyczyn merytorycznych bądź formalnych uchwała jest nieważna od samego początku, w drugim natomiast wypadku uchwałę towarzyszą tak daleko idące uchybienia, że w ogóle nie można mówić o jej podjęciu. Pojęcie uchwały nieistniejącej nie jest przy tym określeniem ustawowym, posługuje się nim doktryna jak i orzecznictwo. Podsumowując: doktryna jak i judykatura są zgodne, że nieistnienie uchwały ma miejsce wówczas gdy doszło do szczególnie drastycznych uchybień przy jej podejmowaniu, tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Wskazuje się, że przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów. Sąd pierwszej instancji dokładnie omówił treść projektu

uchwały z 15 maja 2009 r., uchwały z 28 maja 2010 r. oraz aneksu nr (...) z dnia 22 grudnia 2010 r. Oprócz tego, że Sąd zakwestionował uprawnienie członka Rady Nadzorczej do podejmowania tej ostatniej uchwały określonej jako aneks nr (...) w imieniu zarządu Spółdzielni, to po przytoczeniu treści przepisów art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokładnie omówił jak powinna wyglądać procedura podejmowania uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali (art. 42 ust. 2) , a następnie przenosząc te regulacje do sprawy precyzyjnie ustalił zakres różnic pomiędzy projektem uchwały , uchwałą oraz aneksem do niej oraz wskazał ,że jedynie projekt uchwały z 2009 r. był doręczony członkom spółdzielni ,z zaniechaniem już jednak wówczas koniecznej dalszej procedury , w tym rozpatrzenia wniosków trzech osób o określonej zmianę projektu uchwały . W konsekwencji Sąd zasadnie przyjął ,że uchwała z aneksem wskazane w kwestionowanej umowie z 31 grudnia 2010 r. nie zostały podjęte.

Co do organów spółdzielni : skład i liczbę członków zarządu określa statut, z tym iż członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera i odwołuje, stosownie do postanowień statutu, rada nadzorcza lub walne zgromadzenie (art. 49 pr. spół.). Nowowybrani członkowie zarządu nie mogą ustalać we własnym gronie komu z nich przypada funkcja prezesa, a komu –zastępcy prezesa .Powierzenie oznaczonym osobom takich funkcji należy do kompetencji organu wybierającego zarząd (art. 49 §2). Jeżeli statut tak stanowi, członek zarządu wybierany przez walne zgromadzenie może być zawieszony w czynnościach przez radę, o ile jego działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub statutu. Rada zawieszając w czynnościach członka zarządu podejmuje uchwały niezbędne do prawidłowego prowadzenia działalności spółdzielni oraz zwołuje niezwłocznie walne zgromadzenie (art. 50 §1 i § 2 pr. spół.). Podjęcie uchwały o zawieszeniu członka zarządu wymaga więc zapewnienia prawidłowego prowadzenia działalności spółdzielni , może to nastąpić min. poprzez wyznaczenie jednego lub kilku członków rady nadzorczej do pracy w zarządzie (art. 56 § 1 zd. 2 pr. spół.) oraz w celu rozstrzygnięcia zasadności zawieszenia niezwłocznego zwołania walnego zgromadzenia. Członka zawieszono powiadamia się niezwłocznie w formie pisemnej o jego zawieszeniu z podaniem przyczyn zawieszenia (art. 50 § 3 pr. spół.). Uwzględniając powyższe decyzja Rady Nadzorczej, pomijając kwestię jej zasadności ,o zawieszeniu B. W. -prezesa zarządu powodowej spółdzielni, w czynnościach członka zarządu była dopuszczalna.

Stosunek członkostwa w zarządzie jest stosunkiem cywilno-prawnym. W zakresie nieunormowanym prawem spółdzielczym stosuje się do niego przepisy prawa cywilnego , w tym dotyczące zlecenia (art. 750 k.c.).Członek zarządu może być w każdej chwili odwołany, członek zarządu może też zrezygnować z tej funkcji ze skutkiem ex nunc. Stosownie do treści art. 746§ 2 pr. spół. zrzeczenie się członkostwa w zarządzie wymaga wypowiedzenia . Wypowiedzenie wywiera skutki prawne ,gdy doszło do właściwego organu spółdzielni w taki sposób ,że mógł się zapoznać z jego treścią (art. 61 k.c.).W tym momencie członkostwa w zarządzie wygasa. Należy jednak pamiętać ,że to statut określa jaki organ , a mianowicie rada czy walne zgromadzenie wybiera i odwołuje członka zarządu. W aktach sprawy brak statutu powódki , jednak z protokołu z przebiegu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z 10 stycznia 2011 r. wynika ,że powyższe należało do kompetencji Walnego Zgromadzenia. To zaś oznacza ,że w rezygnacja z funkcji członka zarządu powodowej spółdzielni stawała się skuteczna z momentem dotarcia oświadczenia w tym przedmiocie do Walnego Zgromadzenia. Do tego czasu członek mógł odwołać swoją rezygnację. T. K. w dniu 13 sierpnia 2010 r. złożyła pisemne oświadczenie o rezygnacji z funkcji członka zarządu. Następnego dnia swoją rezygnację miała wycofać i miało to nastąpić zanim jej oświadczenie o rezygnacji dotarło do organów spółdzielni .Potwierdzeniem odwołania rezygnacji z mandatu członka zarządu były według Sądu Okręgowego późniejsze działanie T. K. jako członka zarządu, niekwestionowane ani przez Radę Nadzorczą , ani przez pozostałych członków zarządu. To oznacza ,że jako jeden z dwóch członków zarządu powinna uczestniczyć w podejmowaniu uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali. Zasadne jest w tym miejscu przypomnienie ,że wola organu kolegialnego osoby prawnej jest wyrażana przez podjęcie uchwały w wyniku głosowania osób wchodzących w jego skład .Uchwała określonej treści zostanie zaś podjęta , gdy opowie się za nią wymagana zgodnie z ustawą i ze statutem większość osób tworzących organ - tu zarząd. Osoby przegłosowane muszą się przy tym podporządkować woli większości. Oświadczenia woli za spółdzielnię składają dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i pełnomocnik . Oświadczenia, o których mowa w § 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy (art. 54 § 1 i § 2). Z kolei z unormowania zawartego w art. 46 §1 pkt 8 pr. spół. wynika konieczność podjęcia uchwały przez radę nadzorczą we wszystkich sprawach obejmujących czynności prawne (a więc i zawierane umowy) , w których występują: zarząd spółdzielni - po jednej stronie i członek zarządu - po drugiej stronie. Przenosząc te

unormowania do sprawy stwierdzić trzeba, że nie budzi wątpliwości, iż powodową spółdzielnię w umowie z 31 grudnia 2010 r. ze Z. S., członkiem zarządu, powinna reprezentować rada nadzorcza, co też miało miejsce. Zasadne jest tu jednak przypomnienie, że art. 45 § 1 pr. spół. stanowi, że rada nadzorcza składa się co najmniej z trzech członków wybranych stosownie do postanowień statutu przez walne zgromadzenie. Liczba członków rady nadzorczej powinna być zgodna ze statutem, z tym iż prawo spółdzielcze określa minimalną liczbę członków rady nadzorczej. Oznacza to, że rada nadzorcza licząca mniej członków nie może skutecznie działać i podejmować uchwał. Art. 35 § 5 pr. spół. upoważnia spółdzielnię do określenia w statucie lub w przewidzianym w nim regulaminach trybu zwoływania posiedzeń rady, sposobu i warunków podejmowania uchwał przez ten organ. Z kolei art. 56 § 1 prawa spółdzielczego ustanawia zakaz łączenia m.in. funkcji członka zarządu z funkcją w radzie nadzorczej. Od reguły tej ustawa dopuszcza wyjątek, a mianowicie rada nadzorcza może wyznaczyć osobę spośród swych członków do czasowego (chwilowego, trwającego przez krótki okres czasu, szybko przepijającego) pełnienia funkcji członka zarządu. Członek rady pełniący funkcję członka zarządu wchodzi całkowicie w prawa i obowiązki członka zarządu i podlega wpisowi do rejestru. Członek rady nadzorczej wyznaczony do czasowego pełnienia funkcji członka zarządu nie może brać udziału w pracy rady nadzorczej w charakterze jej członka przez cały okres pełnienia funkcji w zarządzie.

Rada Nadzorcza powodowej spółdzielni składała się z trzech osób, jedna z nich była wyznaczona do czasowego pełnienia funkcji członka zarządu. Oznacza to, że osoba ta - K. H. (1) - nie mogła uczestniczyć w takiej sytuacji w pracach Rady. To zaś oznacza, że w tym czasie, a dokładniej zarówno w dniu 22 grudnia 2010 r. w momencie podejmowania uchwały nr 9 jak i w dniu 31 grudnia 2010 r. jedynie dwie osoby były uprawnione do działania za Radę, co jest wbrew treści art. 45 § 1 pr. spół., przepisu mającego charakter bezwzględnie obowiązującego. Oznacza to, że Rada Nadzorcza powodowej spółdzielni z datą wyznaczenia K. H. (1) do czasowego pełnienia funkcji członka zarządu składała się z mniej niż z co najmniej trzech członków mogących działać za ten organ i podejmować uchwały. To uprawnia do wniosku, że na dzień 31 grudnia 2010 r. Rada Nadzorcza w powodowej spółdzielni nie mogła skutecznie działać, w tym nie mogła reprezentować Spółdzielni w czynności prawnej (umowie) z członkiem zarządu Z. S.. O ważności czynności prawnej decyduje przede wszystkim to, czy zakres prawa do reprezentowania danego organu osoby prawnej pozwala na dokonanie danej czynności. O zakresie prawa do reprezentacji danego organu osoby prawnej decyduje przysługujący mu zakres kompetencji. Ważność czynności prawnej dokonanej przez osobę prawną determinuje nie tylko zakres reprezentacji przysługującej uprawnionemu organowi tej osoby prawnej, ale i to czy zachowane zostały reguły dotyczące sposobu reprezentacji. Osoba prawa działając przez organ działa sama, jednak jej działalność - jako czynność konwencjonalna będzie skuteczna, gdy liczba osób fizycznych działających jako organ jest zgodna z właściwym dla tej osoby prawnej sposobem reprezentacji. Ustawowe ograniczenie kompetencji rady nadzorczej, z uwagi na jej niewłaściwy skład, oznaczają - z uwagi na naruszenie art. 38 k.c., że umowa z 31 grudnia 2010 r. również z tej przyczyny jest bezwzględnie nieważna.

Tak jak to przyjął Sad Okręgowy umowy przenoszące własność mają charakter przyczynowy. W kodeksie cywilnym zasada ta została wypowiedziana w sposób nie budzący wątpliwości, i tak gdy chodzi o umowy o podwójnym skutku obligacyjnym i rzeczowym, przyczynowy charakter przeniesienia własności wynika z art. 155 § 1 k.c. Skoro bowiem przyczyna przeniesienia własności jest objęta treścią takiej umowy, to ewentualna nieważność musi rzutować na całość umowy. Co do umów wyłącznie rzeczowych, przenoszących własność w następstwie powstałego uprzednio obowiązku, to ich zależność od ważności przyczyny została *expressis verbis* wyrażona w art. 156 k.c., który wyraża kauzalność umów przenoszących własność. Przyczyna prawna uzasadniająca przeniesienie własności rzeczy powinna być w umowie wskazana. Reasumując: ważność czynności prawnej kauzalnej jest zależna od istnienia niewadliwej przyczyny prawnej, tak więc brak przyczyny lub jej wadliwość pociąga za sobą nieważność czynności. Obowiązek złożenia oznaczonego oświadczenia woli może wynikać z czynności prawnej, z ustawy albo z aktu administracyjnego. Do przepisów ustawy, które nakładają na podmioty prawa cywilnego obowiązek złożenia oznaczonego oświadczenia woli zaliczamy też regulacje z ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym art. 49⁽¹⁾. Z kolei na podstawie uchwały określającej przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w danej nieruchomości, która weszła w życie następuje oznaczenie lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowienie odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe

prawo do lokalu, lub spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz członków spółdzielni lub innych osób – art. 42 ust. 5 u.s.m. Przepisem art. 54⁽²⁾ u.s.m. wyeliminowano konieczność podejmowania przez właściwy organ spółdzielni uchwały wyrażającej zgodę na zbycie nieruchomości w tych wszystkich przypadkach, gdy zbycie nieruchomości lub lokalu wynika wprost z przepisów u.s.m. Osoby, które nabyły na podstawie prawomocnej uchwały ekspektatywę prawa odrębnej własności lokalu są uprawnione do podjęcia działań zapewniających zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, co może nastąpić poprzez umowę zawartą między stronami czy też w trybie wyroku sądu wydanego na podstawie art. 64 k.c. w związku z art. 1047 § 1 k.p.c. Podsumowując stwierdzić trzeba, że podstawą wyodrębnienia i przeniesienia na rzecz członków spółdzielni mieszkaniowych własności lokali jest uchwała zarządu podjęta w trybie i na podstawie przepisów art. 42 i art. 43 u.s.m. Stąd dla przesądzenia istnienia przyczyny zawarcia umowy z dnia 31 grudnia 2010 r. konieczne było ustalenie czy w dacie zawierania umowy przywołane w niej uchwały : z dnia 28 maja 2010 r. oraz aneks nr (...) z dnia 22 grudnia 2010 r. stanowiły uchwałę o jakiej mowa w art. 42 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. uchwałę w przedmiocie określenia odrębnej własności lokali w nieruchomości w S. przy ul. (...), która mogła stanowić podstawę wyodrębnienia i przeniesienia na rzecz członków spółdzielni mieszkaniowych własności tych lokali. Tak jak to wskazał Sąd pierwszej instancji ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zawiera przepisy co do podjęcia przez zarząd spółdzielni mieszkaniowej uchwał określających przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali znajdujących się w określonym budynku. Są to przepisy art. 42 i 43 regulujące precyzyjnie procedurę podjęcia przez spółdzielnię uchwały określającej przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w określonym budynku. Nawet przy założeniu, że zachowano początkowo procedurę co do podjęcia projektu uchwały z 15 maja 2009 r. (aczkolwiek na ten czas nie była nawet uregulowana kwestia gruntu pod budynkiem skoro przysługujące spółdzielni użytkowanie wieczyste trzech działek miało ustalone różne terminy końcowe) już jednak brak jakichkolwiek podstaw dla przyjęcia, że zarząd działał dalej z uwzględnieniem treści art. 43 ust. 3 i 4 u.s.m., w tym rozpatrzył wnioski o zmianę projektu, podjął samą uchwałę, o której powiadomił następnie na piśmie określone osoby - zgodnie z wymogami ust. 4 art. 43. O tym, że nie tak jak tego wymagają przepisy przebiegała procedura podejmowania uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali świadczy jednoznacznie postępowanie dowodowe przeprowadzone przez Sąd Okręgowy, w tym zresztą zeznania samej pozwanej, członka zarządu w dacie podejmowania uchwały z 28 maja 2010 r. oraz aneksu do niej z 22 grudnia 2010 r. Z. S. w trakcie przesłuchania w charakterze strony zeznała m.im. że każdy mieszkaniec otrzymała projekt uchwały z 15 maja 2009 r. Potem trzy rodziny zgłosiły, że nie zgadza się metraż. Uchwała została podjęta rok później, a zmiany metrażu tych trzech mieszkań nie uwzględniono, bo te mieszkania ciągle były źle mierzone. Pozwana w trakcie przesłuchania na rozprawie w dniu 13 lutego 2014 r. stwierdziła też, że aneks został zaakceptowany przez mieszkańców, był wyłożony w biurze, podobnie jak projekt oraz sama uchwała. Dodała, że aneks był wywieszony też na klatce. Z treści pisma znajdującego się na k. 250 akt sprawy wynika jedynie, że mieszkańcy budynku przy u. (...) zostali poinformowani o możliwości zapoznania się z uchwałą w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali podjętą przez zarząd spółdzielni w dniu 28 maja 2010 r., co zostało potwierdzone 21 podpisami (lokali mieszkalnych miało zostać wyodrębnionych 28). Sąd pierwszej instancji dokładnie ocenił i omówił dowody przeprowadzone w sprawie wskazując, że z nich w żaden sposób nie wynika by uchwała z 28 maja 2010 r. została podjęta z uwzględnieniem niezbędnych wymogów proceduralnych. W tym miejscu zasadne jest przypomnienie, że termin do zaskarżenia uchwały biegnie od dnia jej doręczenia, które z kolei powinno nastąpić w czasie określonym w art. 43 ust. 4 u.s.m. Obowiązek doręczenia "uchwały" wskazuje przy tym na to, że nie można utożsamiać "projektu uchwały" i "uchwały", projekt nie podlega doręczeniu (osobom, których projekty dotyczą, doręcza się jedynie powiadomienie o terminie i miejscu wyłożenia projektu). Skoro osobom uprawnionym nie doręczono uchwały z 28 maja 2010 r. (pomijając w tym miejscu, że o uchwale tej nie wiedziała nawet ówczesna prezes zarządu) jest oczywiste, że nie rozpoczął biegu termin do zaskarżenia uchwały z art. 43 ust. 5 ustawy, oznacza to iż uchwała ta nie weszła nigdy w życie. To z kolei oznacza, że na podstawie wskazanej uchwały nie można było ustanowić odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przenieść jego własności na rzecz pozwanej. Co do aneksu nr (...) z 22 grudnia 2010 r.: uchwała podjęta przez spółdzielnię w trybie art. 42 u.s.m. kształtuje na trwałe stosunki własnościowe w obrębie poszczególnych nieruchomości, a także przesądza sposób zaspokojenia roszczeń, jakie z mocy przepisów u.s.m. przysługują członkom spółdzielni i innym osobom. Po wejściu w życie tej uchwały (od dnia, kiedy stała się ona obowiązująca) niczego już w niej nie można zmienić. Zatem, po

wejściu w życie uchwały zarządu spółdzielni, o której mowa w art. 42 u.s.m., postanowienia tej uchwały obowiązują przy sprzedaży (ustanawianiu odrębnej własności lokali i przenoszeniu własności tych lokali) dla wszystkich lokali w tej nieruchomości. Zarząd spółdzielni mieszkaniowej, na podstawie art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, nie jest zasadniczo uprawniony do podjęcia uchwały zmieniającej uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i udziały właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. Taka uchwała może być skutecznie podjęta i stanowić podstawę ustanowienia odrębnej własności lokali na nieruchomości spółdzielczej tylko wówczas jeżeli na podstawie pierwotnej uchwały nie ustanowiono jeszcze odrębnej własności żadnego lokalu. W każdym jednak razie błąd w uchwale wymagający jej sprostowania lub zmiany może zostać skorygowany w trybie i z zachowaniem całej procedury z art. 43 u.s.m. (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2010 r., III CZP 77/10). Oznacza to, że gdyby nawet uchwała z 28 maja 2010 r. weszła w życie to nie było możliwe dokonanie jej zmiany w formie aneksu tak jak to przyjęto w aneksie z 22 grudnia 2010 r. W przypadku tego aneksu (pomijając w tym miejscu już kwestię czy został on w ogóle podjęty przez osoby uprawnione) jest oczywiste, że nie został on podjęty z uwzględnieniem obowiązującej procedury określonej w art. 43 ustawy. Jest oczywiste, że uchwała ta określona jako aneks nie została podjęta w wymagany sposób i nigdy nie weszła w życie. Oznacza to - tak jak to stwierdził Sąd Okręgowy, że nie było przyczyny (kauzy) zawarcia umowy z dnia 31 grudnia 2010 r., to też skutkuje nieważnością umowy. Do tego dochodzi omówiona wyżej niewłaściwa reprezentacja samej spółdzielni przy tej umowie. Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego nie wynika jednoznacznie, który organ powodowej spółdzielni był uprawniony do powoływania i odwoływania członków zarządu. Z protokołu Walnych Zgromadzeń w Spółdzielni zdaje się wynikać, że jest to uprawnienie właśnie tego organu. Oznacza to, że T. K. przed dotarciem jej oświadczenia o wypowiedzeniu mandatu w zarządzie do Walnego Zgromadzenia swoje oświadczenie mogła wycofać. Sąd Okręgowy przyjął, że to nastąpiło, podał też na czym takie wnioski oparł. Pozwana kwestionując powyższe w istocie nie przedstawiła żadnych argumentów za wyjątkiem przypomnienia, że rezygnacja tego członka zarządu była przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia w styczniu 2011 r. Z protokołu Walnego Zgromadzenia wynika, że tak było w istocie, oznacza to iż do tego organu Spółdzielni nie dotarło odwołanie przez p. K. uprzedniej rezygnacji z mandatu członka zarządu (k.143-144). Jednocześnie skoro oświadczenie p. K. dotarło do Walnego Zgromadzenia dopiero w styczniu 2011 r. to należy uznać, że dopiero wówczas zostało złożone (art. 61§1 k.c.). To z kolei oznacza, że na datę 22 grudnia 2010 r. była ona nadal członkiem zarządu (również przy założeniu, że nie wycofała swojej rezygnacji). Fakt ten jednak ostatecznie nie jest przesądzający dla istnienia uchwały z 22 grudnia 2010 r. Kwestia uchwały z 12 października 2010 r. o której mowa w apelacji jest bez znaczenia dla ważności umowy z 31 grudnia 2010 r.

Reasumując: Sąd Odwoławczy uznał, że w przedmiotowej sprawie o ustalenie nieważności czynności prawnej w postaci umowy z 31 grudnia 2010 r. był uprawniony do oceny czy wskazane w tej umowie uchwały, mające stanowić przyczynę zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz przeniesienia jego własności na rzecz Z. S., zostały w ogóle podjęte, czy weszły w życie. Z ustaleń poczynionych w sprawie, przedstawionych powyżej wynika w sposób oczywisty, że uchwała określona przepisem art. 42 ust. 2 dotycząca nieruchomości przy ul. (...) w S. nie została podjęta już tylko z przyczyny braku zachowania koniecznej procedury. Oznacza to, że w konsekwencji - wobec nieistnienia uchwały o ustanowienia odrębnej własności lokali, i to z 28 maja jak i 22 grudnia 2010 r., że nie zachodziła w ogóle możliwość oceny uchwały w oparciu o przesłanki z art. 43 ust. 5 u.s.m. Nawet podzielenie ostatniego z zarzutów apelacyjnych pozwanej nie ma znaczenia dla oceny roszczenia powódki. Sąd Okręgowy podał jakim dowodom i dlaczego dał wiarę, a którym i dlaczego przymiotu wiarygodności odmówił. Pozwana w istocie tej oceny, oprócz luźnych uwag zawartych w uzasadnieniu zarzutów apelacyjnych oraz wniosków o cofnięciu przez T. K. rezygnacji z mandatu w zarządzie, nie podważyła.

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 1 u.7 stanowi, że w zakresie nieuregulowanym w ustawie do spółdzielni mieszkaniowej stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze. Prawo spółdzielcze z kolei stanowi, że spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą (art. 1 §1). Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków (art. 3). Oznacza to, że wszyscy członkowie spółdzielni powinni mieć wpływ na sposób

jej funkcjonowania , w tym na decyzje dotyczące posiadanych nieruchomości. Zarząd jest tylko wyrazicielem woli członków spółdzielni. Stąd działania Z. S. - w dniu 31 grudnia 2010 r. jedyne go czynnego członka zarządu Spółdzielni w S. - należało ocenić , z przyczyn wskazanych już przez Sąd pierwszej instancji , jako zmierzające do obejścia ustawy ,tj. przepisów art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W istocie chodziło jej o to by wykluczyć poprzez fakty dokonane podziału dużej działki pod budynkiem na kilka mniejszych . To również , z mocy art. 58 §2 k.c. by skutkowało nieważnością badanej umowy. Dokonując kwalifikacji prawnej ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy nie naruszył przeto art. 58 k.c. przez jego zastosowanie w sprawie.

Wobec takich ustaleń Sąd Apelacyjny wszystkie zarzuty apelacyjne pozwanej ocenił jako niezasadne. Skutkowało to w konsekwencji oddaleniem jej apelacji ,na podstawie art. 385 k.p.c. ,jako pozbawionej zasadności.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł mając na uwadze jego wynik , z uwzględnieniem treści art. 108§1 k.p.c. w zw. z art. 98 §1 i § 3 ,art. 99 oraz art. 391 § 1 k.p.c., przy uwzględnieniu przepisów 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, (Dz.U.2013.490 j.t.) - §§ 1, 2, 6 i 12. Na koszty postępowania apelacyjnego składało się po stronie powodowej spółdzielni wynagrodzenie jej profesjonalnego pełnomocnika procesowego ,w osobie radcy prawnego, w kwocie 2.700 ,-zł.

Mirosława Gołuńska Danuta Jezierska Maria Iwankiewicz