

Sygn. akt I ACa 77/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2013r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Krzysztof Depczyński
Sędziowie:	SSA Małgorzata Dzięciołowska (spr.) SSA Anna Cesarz
Protokolant:	st.sekr.sądowy Jacek Raciborski

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2013r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. C.**

przeciwko (...) **Spółdzielni Mieszkaniowej w G.**

o ustalenie nieistnienia uchwał

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Płocku

z dnia 26 października 2012r. sygn. akt I C 677/12

oddala apelację

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 października 2012 r. Sąd Okręgowy w Płocku ustalił, że uchwały Walnego Zgromadzenia Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w G. o numerze (...) - w przedmiocie wyrażenia zgody na zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) stanowiącej działkę gruntu nr (...) oraz o numerze (...) - w przedmiocie wyrażenia zgody na zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) stanowiącej działkę gruntu nr (...), podjęte w dniu 20 czerwca 2009 r. nie istnieją i zasądził od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w G. na rzecz powoda kwotę 400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (k 44).

Sąd pierwszej instancji wskazał, że zgodnie z art. 8³ ust. 9 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r., nr 119, poz. 1116) w sprawie m. in. zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały przez walne zgromadzenie spółdzielni konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, na których

uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, chyba że statut stanowi inaczej.

Zagadnieniem spornym w niniejszej sprawie pozostawała wyłącznie interpretacja przytoczonej normy prawnej w stosunku do podjęcia uchwał walnego zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowej dotyczących zbycia prawa użytkowania wieczystego.

W ocenie sądu okręgowego nie budzi wątpliwości, że wykładnia językowa tego przepisu w tym wypadku musi ustąpić na rzecz wykładni celowościowej i systemowej. Przyjął, że również do podjęcia uchwały mającej za przedmiot zgodę na zbycie prawa użytkowania wieczystego niezbędna jest kwalifikowana większość głosujących członków spółdzielni mieszkaniowej. Sens gospodarczy (szczególnie w stosunku do podmiotu, jakim jest spółdzielnia mieszkaniowa) prawa własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego jest w zasadzie taki sam. Nieznajującym podstaw logicznych pozostawałoby twierdzenie, że tylko do zbycia własności nieruchomości wymagane jest uczestniczenie w głosowaniu 50% uprawnionych, gdy w istocie identyczne skutki w zakresie stanu majątku spółdzielni mieszkaniowej powoduje pozbycie się prawa użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 237 kc do przeniesienia użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości. Zdaniem sądu pierwszej instancji dotyczy to również zastosowania norm zawartych w Prawie spółdzielczym i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

O uchwale nieistniejącej można mówić wtedy, gdy występują podstawowe uchybienia w zakresie elementów konstruujących uchwały, takie jak np. brak wymaganej w ustawie lub statucie większości głosów. W dniu 20 czerwca 2009 r. podczas Walnego Zgromadzenia GSM nie było wymaganego quorum pozwalającego na podejmowanie uchwał w zakresie wyrażenia zgody na zadysponowanie nieruchomościami Spółdzielni. Nie mogło dojść zatem do powzięcia uchwał. Na podstawie art. 189 kpc ustalono w związku z tym, że wskazane w pozwie uchwały nie zostały w istocie podjęte.

Interes prawny powoda w wytoczeniu powództwa o ustalenie wynikał z jego członkostwa w spółdzielni.

Sąd pierwszej instancji podkreślił również, że strona pozwana nie podniosła żadnych innych zarzutów - formalnych bądź materialnych, których uwzględnienie uzasadniałoby oddalenie powództwa znajdującego oparcie w dyspozycji art. 189 kpc, w szczególności nie powołano się na odmiennosc w stosunku do przepisów ustawowych uregulowań zawartych w statucie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej odnośnie zasad głosowania nad uchwałami dotyczącymi rozporządzania nieruchomościami pozostającymi we władaniu Spółdzielni (k 46 do 48).

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Płocku złożyła pozwana Spółdzielnia, zaskarżając go w całości w oparciu o zarzut obrazny przepisów prawa materialnego:

- art. 38 § 1 pkt 5 Prawa spółdzielczego w zw. z art. 8³ pkt 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych polegającego na uznaniu, że określenie ustawowe „zbycie nieruchomości” dotyczy nie tylko zbycia nieruchomości, ale także wyrażenia zgody na rozwiązanie umowy oddania gruntu w wieczyste użytkowanie, chociaż wykładnia gramatyczna tych przepisów prowadzi do odmiennego wniosku, a mianowicie, że uchwały Walnego Zgromadzenia o zbyciu nieruchomości dotyczą czynności sprzedaży nieruchomości,
- art. 8³ pkt 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z § 27 pkt 4 statutu Spółdzielni poprzez pominięcie go przy ocenie tego przepisu.

W konkluzji apelacji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie żądania pozwu oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania. Do apelacji dołączono statut pozwanej Spółdzielni (k 51 do 53).

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego. Powołał się na rozstrzygnięcie zapadłe w sprawie I C 1357/11 Sądu Okręgowego w Płocku dotyczące uchwał podjętych na tym samym Zebraniu Członków i wyrażony w nim pogląd o nieistnieniu uchwał zaskarżonych w tej sprawie z uwagi

na brak quorum do głosowania (k 62 do 68). Powód nie przedstawił żadnego wyliczenia kosztów, które poniósł w postępowaniu apelacyjnym, jak też nie wykazał ich poniesienia. Nie stawił się na rozprawie apelacyjnej (k 79).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

W myśl art. 232 zd. 1 kpc i art. 6 kc ciężar dowodu obciąża stronę, która z faktu tego wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne.

Zgodnie z utrwalonym orzecnictwem Sądu Najwyższego zakres postępowania dowodowego wyznacza potrzeba procesowa. Potrzeba ta wynika z żądania pozwu i twierdzeń go uzasadniających (art. 187 § 1 pkt. 1 i 2 kpc), bądź twierdzeń i zarzutów zgłoszonych w odpowiedzi na pozew. Przedmiotem dowodzenia mogą być jedynie fakty istotne dla rozstrzygnięcia sporu zawisłego w sprawie (art. 227 kpc - zob. m.in.: orzeczenie z dnia 20 października i 4 listopada 1936 r., C.I. 2340/35, Zb. Urz. 1937 r. poz. 431, wyrok z dnia 4 marca 1965 r., III CR 795/64, P i P 1966 r. nr 4-5, s. 831 z glosą E. Wengerka, wyrok z dnia 19 lutego 1999 r., I PKN 585/98, OSNAP i US 2000 r. nr 7, poz. 268, wyrok SN z dnia 20 kwietnia 2001 r., I PKN 390/00, OSNAP i US 2003/3/68, wyrok SN z dnia 7 marca 2001 r., PKN 285/00, OSNAP i US 2003/2/28).

Wbrew twierdzeniom apelacji zakwestionowane uchwały zawierają wyraźne stwierdzenie o wyrażeniu zgody na zbycie użytkownika wieczystego określonych w nim działek (k 22 i k 23 oraz k 8 do 21 protokół z Walnego Zgromadzenia (...) odbytego w dniu 20 czerwca 2009 r.). W porządku obrad tego Zgromadzenia przedmiot uchwał też tak został określony (por. z wyrokami Sądów Apelacyjnych w: Krakowie z dnia 14 września 2012 r., I ACa 784/12, LEX nr 1223212 i Lublinie z dnia 28 listopada 2012 r., I ACa 559/12, LEX nr 1240012).

Uchwała walnego zgromadzenia spółdzielni wyrażająca zgodę na zbycie nieruchomości zmierza do wywołania skutku prawnego w sferze cywilnoprawnej, a zatem jest formą oświadczenia woli. Jeśli uchwała ma uprawniać właściwy organ do złożenia imieniu spółdzielni oświadczenia woli przeniesienia prawa własności konkretnej nieruchomości, to musi zawierać, co najmniej oznaczenie tej nieruchomości (tak m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia: 17 września 2009 r., IV CSK 144/09, LEX nr 564977, 28 marca 2007 r., II CSK 496/06, LEX nr 301831). Ma ona znaczenie i odnosi skutek jedynie w stosunkach wewnątrzspółdzielczych, co oznacza, że osobie trzeciej nie służy roszczenie o wykonanie tego rodzaju uchwały i uchylenie uchwały nie wpływa na ważność zawartej już umowy (tak m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2005 r., II CK 409/04, OSNC z 2006 r., z. 2, poz. 33 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 7 grudnia 1993 r., I ACr 568/93, OSA 1994/4/20).

Uchwały muszą być więc precyzyjnie opracowane, konkretne i zawierać wyraźne wskazanie na czynność prawną, którą obejmują. Treść objętych zaskarżonym wyrokiem uchwał dotyczy „zbycia” a nie jak sugeruje to skarżąca Spółdzielnia wyrażenia zgody na rozwiązanie umowy użytkownika wieczystego działek. Strona pozwana nie wykazała w sprawie odmiennej od wynikającej z treści uchwał woli osób ją podejmujących.

Sąd badając sprawę m.in. w zakresie stwierdzenia nieważności umowy powinien samodzielnie badać, czy uchwała taka została podjęta (por. z uchwałą Sądu najwyższego z dnia 6 marca 1991, III CZP 8/91, OSNC 1991 r., z. 7, poz. 94).

Strona złożyła przy apelacji statut spółdzielni powołując się na jego § 27 pkt 4 (k 53). Nie powoływała się wprawdzie na treść tego uregulowania w postępowaniu przed Sądem Okręgowym w Płocku, ale obowiązek sądu zbadania wszystkich okoliczności mogących mieć wpływ na przyjęcie, czy uchwała została podjęta wymagał dokonania analizy uregulowań zawartych w statucie. Twierdzenia skarżącej Spółdzielni odnoszące się do wpływu treści tych przepisów na interpretację art. 8³ pkt 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczą zagadnień istotnych dla rozstrzygnięcia sporu.

Art. 8³ pkt 9 zd. 2 ustawy o spółdzielniach wskazuje na zastosowanie tego przepisu w określonych w nim sytuacjach wówczas, jeśli statut nie stanowi inaczej („chyba że statut stanowi inaczej”). Powołany w apelacji § 27 pkt 4 statutu

nie wprowadza odmiennych uregulowań podejmowania uchwał. Wg jego treści uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Żaden z przepisów statutu nie wprowadza zmian do uregulowania zawartego art. 8³ pkt 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Jedynie w kwestiach nieuregulowanych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych m.in. do walnych zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowych mają zastosowanie przepisy prawa spółdzielczego. Apelujący słusznie wskazuje, że treść uregulowania zawartego w art. 8³ pkt 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest podobna do art. 38 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U.2003.188.1848 ze zm.). Wykładnia tego przepisu może być więc pomocna dla rozstrzygnięcia wątpliwości poruszanych w złożonym środku odwoławczym.

Zgodnie z treścią art. 3 Prawa spółdzielczego majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków. Art. 38 § 1 pkt 5 tej ustawy stanowi, że do wyłącznej własności walnego zgromadzenia należy m.in. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.

Na tle tego przepisu, który ogólnie dotyczy „zbycia nieruchomości”, stwierdzano, że ma on odniesienie również do zbycia przez spółdzielnię (w tym mieszkaniową) użytkowania wieczystego nieruchomości (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 1998 r., I CKN 960/97, LEX nr 1215104, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 1996 r., III CZP 4/96, OSNC 1996 r., z. 4, poz. 58 oraz glosa aprobująca: M. Wrzolek-Romańczuk - Glosa do uchwały SN z dnia 6 lutego 1996 r., III CZP 4/96, Palestra 1996/7-8/253).

Rozważania te prowadzą do uznania prawidłowości wykładni prawa przyjętej przez sąd pierwszej instancji.

Spółdzielnia mieszkaniowa może przenieść na inną osobę, w tym członka prawo użytkowania wieczystego działki oraz własność wzniesionych na niej budynków, nawet w trakcie budowy. Zbycia należącego do spółdzielni prawa użytkowania wieczystego może nastąpić po uprzednim w wydaniu przez walne zgromadzenie spółdzielni uchwały o wyrażeniu zgody na dokonanie tego typu czynności. Dla przyjęcia istnienia uchwały o zbyciu użytkowania wieczystego konkretnej nieruchomości niezbędne jest spełnienie wymogów określonych art. 8³ ust. 9 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zestawienie treści omówionych przepisów oraz analiza uregulowań statutu, złożonego w toku postępowania apelacyjnego, prowadzi do wniosku, że statut nie wprowadza żadnych wyjątków od zasady wyrażonej w art. 8³ pkt 9 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 38 § 1 pkt 5 Prawa spółdzielczego w zakresie zbycia użytkowania wieczystego.

Powód jako członek spółdzielni miał interes prawny do zgłoszenia żądania ustalenia nieistnienia uchwał, pomimo roli jaką pełnił w trakcie Walnego Zgromadzenia (...) Spółdzielni Mieszkaniowej odbytego w dniu 20 czerwca 2009 r., gdyż dotyczyły one majątku spółdzielni. W § 29 statutu wprost na to wskazano.

Mając powyższe okoliczności na względzie, na podstawie art. 385 kpc orzeczono jak w wyroku.