

Sygn. akt I ACa 814/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 kwietnia 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Gawinek
Sędziowie:	SA Ryszard Iwankiewicz SA Agnieszka Bednarek-Moraś (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 6 kwietnia 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w S.

przeciwko Z. S.

o ustalenie nieważności ewentualnie nieskuteczności czynności prawnej

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

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

***I. zmienia zaskarżony wyrok, nadając mu treść:***

***1. oddala powództwo,***

***2. zasądza od powódki Spółdzielni Mieszkaniowej w S. na rzecz pozwanej Z. S. kwotę 3.617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem kosztów procesu;***

***II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 6.300 (sześć tysięcy trzysta) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniach przed Sądem drugiej instancji i Sądem Najwyższym;***

***III. odstępuje od obciążania powódki kosztami sądowymi nieuiszczonymi w postępowaniach przed Sądem drugiej instancji i Sądem Najwyższym.***

SSA Ryszard Iwankiewicz SSA Małgorzata Gawinek SSA Agnieszka Bednarek-Moraś

Sygn. Akt I ACa 814/16

# UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 września 2014 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie 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 4.189,22 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II.) oraz odstąpił od obciążania pozwanej kosztami sądowymi należnymi Skarbowi Państwa (pkt III.).

## **Sąd Okręgowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następującym stanie faktycznym i rozważaniach.**

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.

W dniu 15 maja 2009 r. prezes zarządu B. R. podpisała 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 2.082,6m<sup>(2)</sup>, 28 pomieszczeń przynależnych do lokali o powierzchni 251,9m<sup>(2)</sup>, 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. (1).

Decyzją z dnia 28 kwietnia 2010 r. Burmistrz S. przekształcił prawo wieczystego użytkowania nieruchomości w postaci działek nr (...) w prawo własności.

W dniu 28 maja 2010 r. A. J. (1) odwiedziły Z. S. z M. W.. Chodziło o uzyskanie podpisu pod uchwałą. A. J. (1), 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<sup>(2)</sup>, 28 pomieszczeń przynależnych o powierzchni 251,9 m<sup>(2)</sup>. 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.

W dniu 7 czerwca 2010 r. A. J. (1) pisemnie poinformowała zarząd, że nie podpisywała tej uchwały. W kolejnym piśmie podała natomiast, że uchwały nie podpisała świadomie. Zaprzeczyła by odbyło się w 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. (1). Do Rady Nadzorczej zostali wybrani T. P. (1) (kuzyn pozwanej), J. W. i K. H..

W dniu 12 lipca 2010 r. zarząd Spółdzielni podjął uchwałę nr 1/2010, której 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 2011 r. 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. (1), 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. (1) 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 związku 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. (1) 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<sup>(2)</sup>, 1 lokal użytkowy o powierzchni 10.8 m<sup>(2)</sup> oraz 29 pomieszczeń przynależnych o powierzchni 247,71 m<sup>(2)</sup>. 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 (...) 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. z Rady Nadzorczej. W aneksie sformułowana została nowa treść § 1 uchwały, ze wskazaniem, iż przedmiotem uchwały jest nieruchomość obejmująca działkę (...) o powierzchni 0,5109ha i budynek mieszkalny, w którym znajdują się 32 lokale mieszkalne o powierzchni 1834,30m<sup>(2)</sup>, 28 pomieszczeń przynależnych o powierzchni 247,31m<sup>(2)</sup> 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. (1), 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. Uchwałą nr (...) odwołano Z. S. z zarządu. Nie odwołano natomiast zawieszono prezesa zarządu B. W..

W dniu 13 styczniu 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 (...), z uwagi na brak zgody Z. S. na podział nieruchomości postępowanie administracyjne zostało 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.

Dnia 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 sędownie skarżone.

Po tak poczynionych ustaleniach Sąd I instancji 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 Okręgowy 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 związku z art. 189 k.p.c., a ewentualnego art. 59 k.c. w związku z art. 189 k.p.c.

Sąd meriti 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.

Sąd ten wywołał, że do nieważności umowy dochodzi do niej m.in. w razie sprzeczności treści lub celu umowy z ustawą lub zasadami współżycia 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. Dodał też, 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.

Przywołując przepis art. 156 k.c., Sąd I instancji wskazał 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. 49<sup>1</sup> ustawy stwarza podstawę do konstruowania roszczenia w oparciu o art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c.

Sąd Okręgowy podnosił, że 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.

Dalej podano, że 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 wyklada 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 meriti 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. Co zdaniem Sądu skutkowało 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. (1) i jej oświadczenia, że podpisując uchwałę działała pod wpływem błędu, czy podstępnie Sąd I instancji ocenił jako bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd ten podkreślił, że fakt niezachowania 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.

Dalej Sąd Okręgowy stwierdził, że 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 2.082,6m<sup>2</sup>, 28 pomieszczeń przynależnych do lokali o powierzchni 251,9m<sup>2</sup>, 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 0,5461ha, stanowiącej własność pozwanej spółdzielni i budynku mieszkalnego, w którym znajdują się 32 lokale mieszkalne o powierzchni 2.082,6m<sup>2</sup>, 28 pomieszczeń przynależnych o powierzchni 251,9m<sup>2</sup>. 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 nieruchomość obejmująca działkę (...) o powierzchni 0,5109ha i budynek mieszkalny, w którym znajdują się 32 lokale mieszkalne o powierzchni 1834,30m<sup>(2)</sup>, 28 pomieszczeń przynależnych o powierzchni 247,31m<sup>(2)</sup> 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 (...) zmieniał powierzchnię nie tylko pojedynczych lokali, lecz również działki, a także całościową powierzchnię użytkową lokali (z 2082,6m<sup>2</sup> na 1834,30m<sup>2</sup>). 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 I instancji miał też uwagi do reprezentacji Spółdzielni przy zawieraniu umowy. Złożenie podpisu przez K. H. pod aneksem uznał za nieprawidłowe, przyjął bowiem, że T. K. (1) chociaż złożyła oświadczenie o rezygnacji z funkcji w zarządzie, to ostatecznie swoją rezygnację wycofała. Było to dopuszczalne rezygnacja nie była jeszcze przyjęta przez żaden z organów spółdzielni. Sąd okręgowy argumentował, że 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. (1) złożyła oświadczenie o rezygnacji z pełnionej funkcji nie było wystarczające do uznania, że jej członkostwo w zarządzie ustało. Sąd meriti uznał, że późniejsza działalność T. K. (1) oznaczała, że wycofała oświadczenie o rezygnacji z mandatu członka zarządu. Sama pozwana przyznała, że T. K. (1) 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. (1) nie nakładał. Ponadto do akt

sprawy została złożona uchwała, którą podpisała T. K. (1) po złożeniu oświadczenia o rezygnacji. Treść tej uchwały była znana Radzie Nadzorczej, która nie kwestionowała jej uprawnień do reprezentowania Spółdzielni Mieszkaniowej.

W konsekwencji Sąd pierwszej instancji 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.. 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, Sąd meriti przyjął ostatecznie, że podpis na aneksie nr (...) jest podpisem K. H..

Oceniając ważność umowy z 31 grudnia 2010 r. Sąd Okręgowy przypomniał nadto, w jakich okolicznościach była ona zawierana, zwrócił uwagę na pośpiech, zauważając, że umowa została zawarta, choć 3 dni wcześniej do zarządu wpłynął wniosek o odwołanie Z. S. z zarządu, przed wyznaczonym już na początek stycznia 2011 r. Walnym Zgromadzeniem. Nadto w grudniu 2010 r. dokonywane były pomiary jednego z mieszkań, zresztą przez samą pozwaną, w wyniku czego doszło do zmian w wyliczeniu powierzchni lokalu. Sąd stwierdził, że takie zachowanie Z. S. wynikało z faktu, że zarząd Spółdzielni podjął decyzję o podziale działki, na której posadowiony był budynek przy ul. (...), z czym pozwana się nie godziła. Jej działanie ukierunkowane było na zablokowanie tego procesu, bowiem mieszkańcy budynku byli przeciwni podziałowi działki (...) na kilka mniejszych. Sąd I instancji 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 meriti zauważył również, 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 Okręgowy zauważył, że stan tej sprawy jest o tyle odmienny, że tu chodzi o ustalenie nieważności uchwały jedynie jako przesłanki koniecznej dla ustalenia nieważności umowy. Podkreślił też, że 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 przyjął, 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.



Zdaniem Sądu I instancji, na dzień 31 grudnia 2010 r., nie istniała 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, było podstawą uznania, że żądanie ustalenia nieważności umowy jest w pełni zasadne. Sąd Okręgowy argumentował, iż pozwana wykorzystując pełnioną funkcję zablokowała proces ustanawiania odrębnych własności lokali na zasadach określonych przez Zarząd. Sąd ocenił jednak, iż 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 meriti zauważył, że to na pozwanej ciążył obowiązek wykazania, że tryb uchwalenia uchwały został zachowany, pozwana temu nie podołała. 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.

Następnie Sąd omówił dowody osobowe, wskazał, którym z nich dał wiarę, a którym jej odmówił, uzasadniając 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 orzeczenia wniosła pozwana, zaskarżając je w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

- naruszenie art. 43 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych określającego legitymację 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 k.p.c. w dowolnym czasie i przez podmioty nie mieszczące się w kręgu osób wymienionych w art. 43 ust. 5 przywołanej ustawy,

- naruszenie art. 58 k.c. poprzez uznanie, iż błędy proceduralne poprzedzające podjęcie uchwały Zarządu Spółdzielni nr (...) z dnia 12 października 2010 r. oraz aneksu nr (...) do tej uchwały skutkowało 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,

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez ustalenie, iż członek Zarządu Spółdzielni T. K. (1) skutecznie cofnęła rezygnację ze stanowiska złożoną w dniu 13 sierpnia 2010 r., bez wyjaśnienia okoliczności i sposobu cofnięcia rezygnacji przez T. K. (1) 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. (1) 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. (1) wraz z B. W., z pominięciem pozwanej będącej wówczas członkiem Zarządu, podejmowały uchwały w październiku 2010 r.

W konsekwencji tak skonstruowanych zarzutów, szerzej uzasadnionych w uzasadnieniu apelacji, pozwana wniosła 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.

Wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2015 roku oddalił apelację pozwanej i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Skargę kasacyjną od tego orzeczenia wywiodła pozwana, zaskarżając go w całości i zarzucając naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 45 ust. 5 u.s.m., art. 56 § 1 w związku z art. 45 § 1 pr. spółdz. i art. 45 ust. 3 u.s.m., oraz naruszenie przepisu postępowania, mianowicie art. 328 § 2 k.p.c.

Wyrokiem z dnia 24 czerwca 2016 r., w sprawie sygn. akt II CSK 666/15 Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok Sądu II instancji i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

W uzasadnieniu swojego rozstrzygnięcia Sąd Najwyższy wskazał, iż Sąd Apelacyjny, dzieląc stanowisko Sądu Okręgowego, oddalił apelację pozwaną z dwóch przyczyn. Po pierwsze, uznał, że umowa ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej jest nieważna w sytuacji, gdy uchwała zarządu Spółdzielni określająca przedmiot odrębnej własności lokalu jest nieistniejąca. Po drugie, wskazał, że rozważana umowa jest nieważna również z tej przyczyny, że dwaj członkowie rady nadzorczej nie mogli skutecznie reprezentować Spółdzielni w sytuacji, gdy trzeci członek trzyosobowej rady został wyznaczony do czasowego pełnienia funkcji członka zarządu.

Odnosząc się do powyższego Sąd Najwyższy stwierdził, że art. 43 ust. 5 u.s.m. określa sankcję niezgodnej z prawem uchwały zarządu spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokalu. Wskazał, iż przepis ten nie wyłącza możliwości uznania takiej uchwały na zasadach ogólnych za nieistniejącą. Sąd Najwyższy stwierdził jednak, iż nie można podzielić poglądu Sądu Apelacyjnego, że nieistnienie uchwały zarządu powoduje nieważność umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu. Podkreślono też, iż nie ma żadnych podstaw do twierdzenia, że uchwała zarządu stanowi kauzę takiej umowy. Sąd Najwyższy argumentował, że takie twierdzenie oznaczałoby, że ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu byłoby niedopuszczalne bez uchwały zarządu. Powyższe nie tylko nie wynika ono z żadnego przepisu ustawy, ale pozostaje w wyraźnej sprzeczności z art. 49<sup>1</sup> u.s.m., który w razie bezczynności spółdzielni umożliwia wydanie przez sąd orzeczenia zastępującego oświadczenie woli spółdzielni. Ubocznie Sąd Najwyższy zauważył, że również wtedy, gdy na podstawie wyraźnego przepisu dokonanie czynności prawnej przez spółdzielnię wymaga uchwały walnego zgromadzenia (zob. art. 38 § 1 pr. spółdz.) albo rady nadzorczej (zob. art. 46 § 1 pr. spółdz.), brak takiej uchwały nie powoduje nieważności czynności prawnej, ale w drodze analogii stosuje się art. 103 § 1 i 2 k.c. (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2007 r., III CZP 31/07, OSNC 2008, nr 2, poz. 14).

Dalej wskazano również, że zgodnie z art. 56 § 1 zdanie trzecie pr. spółdz., w razie konieczności rada nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) zarządu. Przepis ten może mieć zastosowanie m.in. w razie zmniejszenia się liczby członków zarządu poniżej sztywnego lub minimalnego składu określonego w statucie spółdzielni. Nie określa on natomiast statusu prawnego członka rady w okresie pełnienia funkcji członka zarządu. Zdaniem Sądu Najwyższego nie ulega wątpliwości, że w rozważanej sytuacji nie dochodzi do wygaśnięcia członkostwa w radzie nadzorczej, a w konsekwencji do jej zdekompletowania.

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

Apelacja pozwanej doprowadziła do zmiany zaskarżonego wyroku.

Na wstępie wskazać należy, że postępowanie apelacyjne, jakkolwiek jest postępowaniem odwoławczym i kontrolnym, to jednakże zachowuje charakter postępowania rozpoznawczego. Oznacza to, że Sąd Odwoławczy ma pełną swobodę jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. Podkreślić też należy, że Sąd ten nie może poprzestać jedynie na ustosunkowaniu się do zarzutów apelacyjnych. Merytoryczny bowiem charakter orzekania Sądu II instancji polega na tym, że ma on obowiązek poczynić własne ustalenia i ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa materialnego, a więc dokonać subsumcji. Z tego też względu Sąd ten może, a jeżeli je dostrzeże – powinien, naprawić wszystkie stwierdzone w postępowaniu apelacyjnym naruszenia prawa materialnego popełnione przez Sąd I instancji i to niezależnie od tego, czy zostały one podniesione w apelacji, jeśli tylko mieszczą się w granicach zaskarżenia (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13.04.2000 r., III CKN 812/98 i in.). Nadto zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c. sąd drugiej instancji w granicach zaskarżenia bierze z urzędu pod uwagę nieważność postępowania.

Granice zaskarżenia w przedmiotowej sprawie wyznaczyła pozwana, zaskarżając orzeczenie w całości.

Pozwana nie podnosiła zarzutu nieważności postępowania, również i Sąd Odwoławczy nie dopatrzył się naruszenia przez Sąd meriti przepisów prawa procesowego, które skutkowałyby nieważnością postępowania.

W dalszej kolejności zaznaczenia wymaga, iż Sąd Odwoławczy związany jest stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w uzasadnieniu wyroku z dnia 24 czerwca 2016 roku zapadłego w przedmiotowej sprawie, gdyż stosownie do dyspozycji przepisu art. 398<sup>20</sup> k.p.c. sąd, któremu sprawa została przekazana, po uchyleniu wyroku na skutek uwzględnienia skargi kasacyjnej, związany jest wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy.

W apelacji podniesiono zarzuty dotyczące naruszenia zarówno prawa procesowego, jak i materialnego. W pierwszej kolejności Sąd II instancji odniósł się do zarzutów dotyczących obrazu prawa procesowego, gdyż dopiero prawidłowo ustalony stan faktyczny stanowić może podstawę dla rozstrzygnięcia pozwu złożonego w niniejszej sprawie. Wskazać bowiem należy, iż prawidłowość zastosowania lub wykładni prawa materialnego może być właściwie oceniona jedynie na kanwie niewadliwie ustalonej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Skuteczne, zatem zgłoszenie zarzutu dotyczącego naruszenia prawa materialnego wchodzi zasadniczo w rachubę tylko wtedy, gdy ustalony przez Sąd I instancji stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie budzi zastrzeżeń (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997 r. II CKN 60/97 - OSNC 1997/9/128). Powyższe rodzi konieczność rozpoznania w pierwszym rzędzie zmierzających do zakwestionowania stanu faktycznego zarzutów naruszenia prawa procesowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r. II CKN 18/97 – OSNC 1997/8/112).

Zdaniem Sądu Odwoławczego, Sąd I instancji przeprowadził postępowanie dowodowe w zakresie wystarczającym dla poczynienia ustaleń faktycznych mających wpływ na zastosowanie przepisów prawa materialnego. Zgromadzone w sprawie dowody poddał wszechstronnej, wnikliwej ocenie, ustalając prawidłowo stan faktyczny sprawy. Ocena dowodów przeprowadzona przez Sąd Okręgowy, zdaniem Sądu II instancji odpowiada wymogom stawianym przez przepis art. 233 § 1 k.p.c., uwzględnia cały zgromadzony w sprawie materiał dowodowy i tym samym pozostaje pod ochroną wynikającą z powołanego przepisu. Nie nosi ona cech dowolności, odnosi się przeprowadzonych w sprawie dowodów. W tym stanie rzeczy zarzuty pozwanej dotyczące naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. nie zasługiwały na uwzględnienie.

Podkreślić przy tym należy, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu.

Dla wyczerpania krytyki wskazać można, iż Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie podziela pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 19 czerwca 2008 r. (I ACa 180/08, LEX nr 468598), że jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Dla skuteczności zarzutu naruszenia ww. przepisu nie wystarcza samo stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. Skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając. Zwalczanie swobodnej oceny dowodów nie może polegać li tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącego wersji zdarzeń, ustaleń stanu faktycznego opartej na własnej ocenie, lecz konieczne jest posłużeniu się argumentami wyłącznie jurydycznym wykazywanie, że wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wyrok sprawy ( wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 lipca 2008 r., VI ACa 306/08).

W apelacji pozwana zarzucała, iż Sąd I instancji niedostatecznie ustalił i ocenił skuteczność cofnięcia rezygnacji przez członka Zarządu Spółdzielni T. K. (1) ze stanowiska złożoną w dniu 13 sierpnia 2010 r., w szczególności pomijając treść protokołu Walnego Zgromadzenia Członków w dniu 11 stycznia 2011 r., z którego wynika, że w tym dniu T. K. (1) uchwałą Walnego Zgromadzenia została powołana w skład zarządu. Z powyższego pozwana wywodziła, iż byłoby to zbędne w przypadku wcześniejszego skutecznego cofnięcia rezygnacji.

Wobec takiego stwierdzenia zauważyć trzeba, iż 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 zaś do treści art. 746 § 2 Prawa spółdzielczego 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.). Dopiero w tym momencie członkostwa w zarządzie wygasa. Organ, który wybiera i odwołuje członka zarządu określa statut. Strona pozwana nie kwestionowała w niniejszym postępowaniu, że organem takim było Walne Zgromadzenie, co wynika również pośrednio z protokołu z przebiegu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z 10 stycznia 2011 r. Wobec powyższego rezygnacja z funkcji członka zarządu powodowej spółdzielni stawała się skuteczna z momentem dotarcia oświadczenia T. K. (1) w tym przedmiocie do Walnego Zgromadzenia i do tego czasu mogła ona odwołać swoje oświadczenie. T. K. (1) w dniu 13 sierpnia 2010 r. złożyła pisemne oświadczenie o rezygnacji z funkcji członka zarządu, zaś następnego dnia swoją rezygnację wycofała, zanim jej oświadczenie o rezygnacji dotarło do Walnego Zgromadzenia. Potwierdzeniem odwołania rezygnacji z mandatu członka zarządu było jej późniejsze zachowanie jako członka zarządu, niekwestionowane ani przez Radę Nadzorczą, ani przez pozostałych członków zarządu.

Wskazując na powyższe Sąd Apelacyjny stwierdza, że Sąd I instancji niewadliwie ustalił stan faktyczny i zebrane w sprawie dowody ocenił bez obrazy art. 233 § 1 k.p.c., dlatego ustalenia te akceptuje i przyjmuje za własne, co czyni zbędnym ich powtarzanie.

Sąd Apelacyjny w toku postępowania odwoławczego ustalił dodatkowo następujące okoliczności, które nastąpiły po wydaniu przez Sąd Apelacyjny w przedmiotowej sprawie wyroku z dnia 29 kwietnia 2015 roku.

Decyzją z dnia 25 maja 2016 roku Burmistrz S. zatwierdził podział działki gruntowej nr (...) położonej w obrębie (...) miasta S., w ten sposób, iż w wyniku podziału powstały działki: nr (...) o pow. 0,0378 ha; nr (...) o pow. 0,0150 ha; nr (...) o pow. 0,0530 ha; nr (...) o pow. 0,0385 ha; nr (...) o pow. 0,0140 ha; nr (...) o pow. 0,3526 ha. Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 8 czerwca 2016 roku. Jednocześnie powódka w oparciu o wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 29 kwietnia 2015 roku (sygn. akt I ACa 1017/14) uzyskała wykreślenie z działu III. ostrzeżenia o toczącym się przed Sądem Okręgowym w szczecinie postępowaniu z powództwa spółdzielni Mieszkaniowej w S. przeciwko Z. S. o stwierdzenie nieważności aktu notarialnego. (dowód: decyzja zaopatrzona w adnotacje o dniu, w którym stała się ostateczna k. 709, wykaz zmian danych ewidencyjnych k. 710, mapa geodezyjna zawierająca plan podziału k. 711, zawiadomienie o dokonanych wpisach zmian w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w S. (...) k. 723-725).

Zarząd powodowej spółdzielni na podstawie przepisu art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych podjął uchwałę nr (...) z dnia 6 maja 2016 roku w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych w nieruchomości przy ul. (...) w S.. W uchwale określono, iż jej przedmiotem jest nieruchomość położona przy ul. (...) w S., obręb nr(...) obejmująca działki gruntu: (...), na której posadowiony jest budynek oraz nr (...) stanowiące drogi dojazdowe. Wskazano, że w budynku znajduje się 28 lokali o łącznej powierzchni 1642,30m<sup>(2)</sup>, 4 lokale na poddaszu o statusie lokali samodzielnych di zagospodarowania o łącznej powierzchni 181,50m<sup>(2)</sup>, 1 lokal użytkowy o pow. 10,80m<sup>(2)</sup>, 29 pomieszczeń przynależnych do lokali o łącznej powierzchni 314,10m<sup>(2)</sup>. W § 7 pkt 14 określono przedmiot odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w klatce schodowej B na II piętrze, którego powierzchnia użytkowa wynosi 62m<sup>(2)</sup>, składającego się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju, balkonu, WC, z przynależną do lokalu piwnicą o pow. 10,70m<sup>(2)</sup>. Dalej wskazano, iż lokalem wiąże się udział we współwłasności

nieruchomości wspólnej wynoszący 33831/1000000. Jako osobę upoważnioną do żądania przeniesienia własności wskazano pozwaną Z. S., będącą członkiem spółdzielni i posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu. (dowód: uchwała nr (...) k. 807-816).

Na nowo utworzonej działce nr (...) spółdzielnia ustanowiła na czas nieokreślony, nieodpłatną służebność drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela działki gruntu (...) i (...). (dowód: zawiadomienie o dokonanych wpisach zmian w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w S. (...) k. 713-714).

Umowami z dnia 25 sierpnia 2016 roku powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. ustanowiła odrębne własności lokali mieszkalnych położonych w budynku mieszkalnym, wielorodzinnym, położonym w S. przy ul. (...) -D na działce (...), posiadającym drogi dojazdowe do drogi publicznej przez wydzielone działki nr (...) i przeniosła ich własność wraz z pomieszczeniami przynależnymi i prawami do współwłasności w częściach wspólnych budynku i ww. opisanych działek gruntowych na rzecz: lokal nr (...) – T. P. (1), lokal nr (...) – małżonków Z. i M. M. (1), lokal nr (...) - Z. i T. P. (2), lokal nr (...) - małżonków M. i B. P., lokal nr (...) – małżonków M. i I. W., lokal nr (...) – małżonków J. i I. K., (...) – L. K., lokal nr (...) – małżonków H. i J. D., lokal nr (...) – małżonków B. i A. J. (2) (dowód: umowy z dnia 25 sierpnia 2016 roku k. 728-732, 735-740, 743-747, 750-754, 757-761, 765-768, 769-773, 774-778, 779-783, zawiadomienie o dokonanych wpisach zmian w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w S. (...) k. 726-727, 733-734, 741-742, 748-749, 755-756, 762-763).

Powyższe ustalenia faktyczne oparto w całości na dowodach z dokumentów urzędowych, powstałych już po wydaniu orzeczenia przez Sąd I instancji, w postaci decyzji administracyjnych i umów zawartych w formie aktów notarialnych, zawiadomień do dokonanych zmianach w księdze wieczystej i uchwale zarządu powodowej spółdzielni, których zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy nie kwestionowała żadna ze stron postępowania, dlatego też Sąd Apelacyjny uznał je za wiarygodne i oparł na nich ustalenia w przedmiocie aktualnego stanu prawnego nieruchomości gruntowej i budynkowej, w której znajduje się lokal, którego dotyczy zaskarżona pozwem czynność.

W tym stanie rzeczy zbędnym było przeprowadzanie na etapie postępowania apelacyjnego na powyższe okoliczności dowodu z uzupełniających zeznań świadka M. L., albowiem okoliczność ta została już dostatecznie wyjaśniona dowodami z dokumentów. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nieprzydatne z uwagi na przedmiot niniejszego postępowania okazały się również protokół z lustracji ustawowej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w S. za lata 2010-2015 (k. 956-1030) i list polustracyjny z 17 lutego 2017 roku (k. 953-995), jako że nie wywołują one żadnych skutków prawnych odnoszących się do ważności czy też skuteczności zawartej w dniu 31 grudnia 2010 roku umowy, natomiast ocena w nich zawarta nie jest dla Sądu wiążąca.

Przechodząc do rozważań prawnych wskazać trzeba, iż powództwo w przedmiotowej sprawie wywiedzione zostało w oparciu o przepis art. 189 k.p.c., który stanowi, iż powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Granice dopuszczalności powództwa o ustalenie wyznacza interes prawny, przy czym ustawa nie definiuje tego pojęcia. Pojęcie to 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 obiektywna niepewność stanu prawnego lub prawa. W doktrynie i orzecznictwie powszechnie przyjmuje się, że interes prawny uzasadniający wniesienie powództwa o ustalenie nie zachodzi wówczas, gdy powód może uzyskać ochronę prawną w drodze innego powództwa, w szczególności o świadczenie. Reguła ta doznaje ograniczeń wyjątkowo wówczas, gdy przemawiają za tym względy celowości i ekonomii, a spór dotyczy jedynie samej zasady lub ogranicza się tylko do określonych okoliczności.

Powództwo o ustalenie może być wniesione w każdym czasie. Wskazać także należy, iż powództwo o ustalenie nieważności lub bezskuteczności 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 i tego wystąpiły przesłanki materialnoprawne, na których opiera się powództwo. Na koniec podkreślić należy, iż nieważność czynności prawnej następuje ex tunc, z mocy prawa i wyrok w takiej sprawie ma charakter deklaratoryjny, który stwierdza istniejący stan prawny.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, Sąd Apelacyjny uznał, że Sąd I instancji trafnie ustalił, że powódka posiada interes prawny w przedmiotowej sprawie i rozważania tego Sądu w tym zakresie przyjmuje za własne.

Przedmiotem zaskarżonej czynności jest bowiem prawo, które wcześniej przysługiwało powodce. Nie godząc się z zaskarżoną czynnością powódka nie może uzyskać ochrony swoich praw majątkowych w inny sposób niż wywiedzenie powództwa o ustalenie jej nieważności lub bezskuteczności.

Przechodząc do oceny materialnoprawnej zgłoszonych w pozwie roszczeń w pierwszej kolejności podnieść należy, iż wobec wiążącego stanowiska wyrażonego w przedmiotowej sprawie przez Sąd Najwyższy, iż nieistnienie uchwały zarządu nie powoduje nieważności umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu i że brak podstaw do twierdzenia, że uchwała zarządu stanowi kaucję takiej umowy, uznać należało kwestie tą za przesądzoną. Co więcej argumentacja Sądu Najwyższego, który podnosił, że twierdzenie, że ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu jest niedopuszczalne bez uchwały zarządu, nie wynika ono z żadnego przepisu ustawy i pozostaje w sprzeczności z art. 49<sup>1</sup> u.s.m., pozostaje aktualna i odnosi się również do roszczenia o ustalenie bezczynności takiej czynności. W tym stanie rzeczy zarzuty podnoszone przez powódkę do trybu i skuteczności podjęcia uchwały przez zarząd powodowej Spółdzielni pozostają całkowicie obojętne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Dalej stwierdzić trzeba, iż przyczyny nieważności czynności prawnej określone zostały w szeregu przepisów prawa materialnego, a wiele z nich nie pozostaje w związku z okolicznościami niniejszej sprawy.

Poza sporem pozostaje bowiem, iż obie strony posiadają zdolność prawną i pełną zdolność do czynności prawnych. Nie było również kwestionowane, iż przy dokonywaniu zaskarżonej czynności pozwana była należycie reprezentowana przez dwóch członków rady nadzorczej albowiem drugą stroną czynności była pozwana pełniąca w tym czasie funkcję członka zarządu. Z adnotacji dokonanej w części wstępnej zaskarżonej umowy wynika, iż notariuszowi okazano uchwałę nr 9 Rady Nadzorczej pozwanej spółdzielni z dnia 22 grudnia 2010 roku w sprawie dokonania czynności prawnej pomiędzy spółdzielnią a członkiem jej zarządu, z określeniem przedmiotu czynności jak ma zostać dokonana (niesporne k. 37), co oznacza, że zachowane zostały wymogi wynikające z przepisu art. 46 § 1 pkt 8 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze.

Nie ulega też wątpliwości, iż dochowano wymaganej prawem formy dokonania tej czynności tj. aktu notarialnego (art. 158 k.c.). W czynności tej nie zawarto również żadnych zastrzeżeń, które skutkowałyby nieważnością, jak warunek czy termin (art. 157 § 1 k.c.).

Podnieść również należy, iż powódka nie powoływała się na wadę złożonego przez nią oświadczenia woli tj. brak świadomości lub swobody (art. 82 k.c.), pozorność (art. 83 k.c.), błąd (art. 84 k.c.), podstęp (art. 86 k.c.), groźbę (art. 87 k.c.). Powódka nie podnosiła również, iż w ustawowym terminie podjęła jakieś działania zmierzające do uchylecia się od skutków złożonego oświadczenia woli (art. 88 § 1 i 2 k.c.).

W tym stanie rzeczy mając na względzie okoliczności ustalone w przedmiotowej sprawie przez Sąd I instancji należało przyjąć, iż żadna z wyżej opisanych okoliczności skutkujących nieważnością oświadczenia woli nie wystąpiła.

Dalej podnieść trzeba, iż zgodnie z przepisem art. 58 § 1 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce

nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzą odpowiednie przepisy ustawy. Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego (§ 2). Przy czym jeśli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana (§ 3).

Ciężar dowodu wykazania powyższych okoliczności w przedmiotowej sprawie spoczywał na powódce, albowiem to ona chciała z tego faktu wywodzić skutki prawne (art.6 k.c.).

Sąd Apelacyjny stwierdził, iż obowiązku tego powódka nie podźwignęła. W przeważającej części argumentacja strony powodowej, mająca świadczyć o słuszności powództwa, ukierunkowana została na wykazanie, iż zarząd Spółdzielni, w przewidzianym ustawą trybie, nie podjął uchwały, o jakiej mowa w przepisie art. 42 ust. 2 u.s.m. i że sporządzony został co najwyżej jedynie jej projekt, która to okoliczność jak już wspomniano, została w sposób wiążący w niniejszej sprawie oceniona, jako nie mająca wpływu na treść rozstrzygnięcia. Okoliczności te mogą być jedynie oceniane, w kontekście tego czy działanie pozwanej nie pozostawało w sprzeczności z prawem lub zasadami współzycia społecznego.

Oceniając stan faktyczny niniejszej sprawy, a w szczególności okoliczności w jakich doszło do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości lokalowej wraz z prawami związanymi nie sposób nie dostrzec, iż funkcja członka zarządu, jaką sprawowała pozwana w powodowej spółdzielni sprzyjała i ostatecznie umożliwiła jej podjęcie czynności, które doprowadziły do zawarcia zaskarżonej pozwem umowy. Fakt pozostawania przez pozwaną członkiem zarządu świadczy jednocześnie o tym, iż pozwana cieszyła się zaufaniem innych członków spółdzielni, którzy dokonali jej wyboru do tego organu. Również to, iż w ramach podziału obowiązków w zarządzie zajmowała się czynnościami zmierzającymi do doprowadzenia do wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali spółdzielni w budynku przy ul. (...) w S., w którym znajdował się przydzielony jej na lokal, dowodzi tego, iż również Spółdzielnia nie dostrzegła sprzeczności własnego interesu z interesem pozwanej.

Sąd Apelacyjny zauważa również, iż powódka nie podnosi, iż pozwana nabyła lokal nie spełniając przesłanek określonych w przepisie art. 17<sup>14</sup> u.s.m. Zgodnie z tym przepisem na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego: 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami; 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1. Poza sporem jest także, iż pozwanej przysługiwało w dacie dokonania zaskarżonej czynności własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu położonego w budynku przy ul. (...) w S.. Jediną okolicznością, jaka mogłaby stanowić przeszkodę do uwzględnienia wniosku pozwanej w ustawowym terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku byłaby zgodnie z przepisem art. 17<sup>14</sup> ust. 1<sup>1</sup> u.s.m. sytuacja, w której nieruchomość posiadałaby nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługiwałoby prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni. Przy czym zaznaczyć trzeba art. 113 ust. 6 u.g.n stanowi, iż przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Taka sytuacja w przedmiotowej sprawie nie występowała. Problem, jaki występował wcześniej był innej natury i polegał na tym, iż budynek posadowiony był na trzech działkach stanowiących własność Skarbu Państwa, do których Spółdzielnia przysługiwało prawo użytkowania wieczystego, o różnym terminie końcowym. Po dokonaniu scalenia trzech działek i przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, nie było żadnej przeszkody prawnej, która pozwalałaby powódce uchylić się od spełnienia żądania pozwanej o przeniesienie prawa własności lokalu wraz z prawami związanymi (współwłasnością w częściach wspólnych budynku i prawie do gruntu).

Powyższe oznacza, iż zaskarżonej czynności nie można uznać za sprzeczną z prawem lub też zmierzającą do obejścia prawa, ale wręcz za taką, która prawo przysługujące pozwanej i obciążające powódkę realizuje.

Powódka podnosiła natomiast, że sprzedaż lokalu uniemożliwiła jej podział scalonej działki, na kilka mniejszych, w tym jednej pod budynek mieszkalny, drugiej drogowej i pozostałych przeznaczonych na sprzedaż lub dzierżawę. Dokonanie takiej czynności przyniosłoby powódce korzyść majątkową i pozwoliło spłacić ciężące na niej zadłużenie. Dostrzegając korzyść, jaką mogłaby osiągnąć z tego tytułu powódka, zauważyć należy, iż pozwana blokując podział działki działała nie tylko we własnym interesie, bowiem w sprawie ustalono, że również inni spółdzielcy sprzeciwiali się dokonaniu podziału. Powódka nawet nie podjęła próby wykazania, iż podział nieruchomości i sprzedaż mniejszych działek było jedyną możliwą formą spłaty zadłużenia. Powyższe nie pozwala stwierdzić, iż zaskarżona czynność, choć niezgodna z polityką spółdzielni, pozostawała w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Wobec powyższego należało uznać roszczenie o uznanie opisanej w pozwie czynności prawnej za nieważną za niezasadne, a co za tym idzie podlegające oddaleniu.

Sąd Apelacyjny będąc jednocześnie Sądem merytorycznym przeszedł w dalszej kolejności do badania zasadności drugiego z roszczeń, tj. o uznanie zaskarżonej czynności za bezskuteczną.

W myśl przepisu art. 59 k.c. w razie zawarcia umowy, której wykonanie czyni całkowicie lub częściowo niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu osoby trzeciej, osoba ta może żądać uznania umowy za bezskuteczną w stosunku do niej, jeżeli strony o jej roszczeniu wiedziały albo jeżeli umowa była nieodpłatna. Uznania umowy za bezskuteczną nie można żądać po upływie roku od jej zawarcia.

Niewątpliwie powódka dochowała określonego w ustawie terminu albowiem zaskarżona czynność dokonana została w dniu 31 grudnia 2010 r., a pozew złożony został 24 listopada 2011r., nie sposób jednak uznać, iż zachodzą pozostałe przesłanki uzasadniające uwzględnienie powództwa w oparciu o przepis art. 59 k.c.

W szczególności podnieść trzeba, iż powódka nie jest osobą trzecią, ale była stroną dokonującą zaskarżonej czynności, nie przysługuje jej zatem legitymacja czynna w przedmiotowej sprawie. Nie wskazała ona również, że dokonanie przedmiotowej czynności czyni całkowicie lub częściowo niemożliwym zadośćuczynienie jej roszczeniu. Nie powołano się bowiem na żadne roszczenie, które wymagałoby ochrony.

Podobnie powódce, nie przysługuje legitymacja czynna w oparciu o przepis art. 527 k.c., albowiem nie jest ona wierzycielem, z pokrzywdzeniem którego dłużnik dokonałby czynności z osobą trzecią.

Na koniec podnieść należy, iż przyczyną nieważności lub nieskuteczności przeniesienia własności lokalu nie może być fakt, iż wobec braku uchwały nie został on należycie sprecyzowany przedmiot przeniesionego prawa.

Zgodnie z przepisem art. 8 ust. 1. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna określać w szczególności:

- 1) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
  - 2) wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.
2. Współwłaściciele mogą w umowie określić także sposób zarządu nieruchomością wspólną.

Zaskarżona umowa ww. obligatoryjne elementy zawiera, albowiem podano w niej precyzyjny opis lokalu, którego własność przeniesiono na pozwaną i udział w prawach związanych, a poza sporem jest, iż spełnia on warunki lokalu samodzielnego. Co więcej, porównanie zapisu umowy z dnia 31 grudnia 2010 roku w zakresie dotyczącym przedmiotu zbycia prawa i zapisu zawartego w uchwale zarząd powodowej spółdzielni nr (...) z dnia 6 maja 2016 roku w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych w nieruchomości przy ul. (...) w S. pozwala stwierdzić, iż lokal ten został opisany w nich w taki sam sposób. Dotyczy to położenia, powierzchni lokalu i pomieszczenia przynależnego, ilości pomieszczeń, nadto dane te odpowiadały rzeczywistości. Rozbieżność w tych dokumentach występuje natomiast w opisie numeru i powierzchni działek gruntowych, na których posadowiony jest budynek mieszkalny oraz udziału związanego z tym lokalem w prawie do nieruchomości wspólnej i do gruntu. Wynika to z



tego, że powódka dokonała w 2016 roku podziału działki, na której znajduje się przedmiotowy budynek mieszkalny na sześć mniejszych i w uchwale wskazuje jedynie działkę pod budynkiem (...) oraz dwie działki stanowiące drogi dojazdowe (...) i (...) o mniejszej powierzchni. W tym kontekście podnieść należy, iż stan prawny nieruchomości, do jakiego doprowadziła spółdzielnia po uzyskaniu korzystnego dla siebie rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego z dnia 29 kwietnia 2015 roku, przed rozpoznaniem przez Sąd Najwyższy skargi kasacyjnej wniesionej przez pozwaną, nie może być podstawą do ustalenia nieważności lub nieskuteczności czynności zawartej w dniu 31 grudnia 2010 roku, albowiem jak już stwierdzono wyrok rozstrzygający powództwo oparte na przepisie art. 189 k.p.c. na charakter deklaratoryjny i stwierdza czy nastąpiła nieważność czy bezskuteczność z mocy prawa w dacie dokonania zaskarżonej czynności, czy też wywołała ona przewidziany w kontrakcie skutek prawny, na co rzecz jasna nie mają wpływu zdarzenia mające miejsce kilka lat później. Natomiast w dacie dokonania czynności działka nr (...) istniała w poprzednim kształcie i jej oznaczenie oraz powierzchnię prawidłowo określono w umowie, zaś udział obliczono w oparciu o pomiary nieruchomości dokonane przez spółdzielnię na potrzeby podjęcia uchwały w trybie art. 42 u.s.m.

Sąd Apelacyjny wskazuje nadto, iż przyczyną do uznania zaskarżonej czynności za nieważną lub bezskuteczną nie mogłyby być również nawet błędne określenie udziału w nieruchomości wspólnej i w prawie do gruntu, albowiem wielkość tego udziału wynika wprost z przepisu art. 3 ust. 3. zd. 1 ustawy o własności lokali, w myśl którego udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Umowę można by było uznać za nieważną tylko wówczas, gdyby strony zawarły umowę bez określenia udziału w prawie do części wspólnych i do gruntu, a na podstawie innych danych w niej zawartych nie można by było tych okoliczności ustalić (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 września 2009 r., w sprawie sygn. akt I CSK 6/09 postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie sygn. akt III CSK 348/08). Odrębna własność lokalu nie może bowiem istnieć bez udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej.

Natomiast wadliwe określenie wielkości udziału przypadającego właścicielowi lokalu w nieruchomości wspólnej, dokonane w umowie wyodrębnienia i sprzedaży lokalu, powoduje nieważność tylko tych postanowień, które są dotknięte wadą. W takiej sytuacji, zgodnie z art. 58 § 1 k.c., na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiedni przepis ustawy, dzięki czemu nie zachodzi nieważność całej czynności (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1996 r., w sprawie sygn. akt III CZP 199/95; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2002 r., w sprawie sygn. akt IV CKN 896/00; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2002 r., w sprawie sygn. akt IV CKN 1304/00; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2002 r., w sprawie sygn. akt IV CKN 751/00; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 września 2009 r., w sprawie sygn. akt I CSK 6/09).

Korekta wielkości udziałów obliczonych z naruszeniem przepisu art. 3 ust. 3 u.w.l. może nastąpić w drodze umowy właścicieli lub w wyjątkowych okolicznościach na podstawie samego przepisu ustawy (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 1993 r., w sprawie sygn. akt III CZP 91/93; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2009 r., w sprawie sygn. akt III CZP 15/09; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2009 r., w sprawie sygn. akt III CZP 69/09, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2013 r., w sprawie sygn. akt III CZP 29/13; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1997 r., w sprawie sygn. akt II CKN 216/97; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2002 r., w sprawie sygn. akt IV CKN 1092/00; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 listopada 2003 r., w sprawie sygn. akt I CK 238/02).

Również błędne wskazanie w akcie, iż pozwanej przysługuje lokatorskie, a nie własnościowe prawo do lokalu nie ma wpływu na sytuację prawną strony, nie ulega bowiem wątpliwości, iż jakiego rodzaju prawo przysługiwało pozwanej i że rozdziło ono po stronie powodowej obowiązek przeniesienia na pozwaną prawa własności przedmiotowego lokalu, po spełnieniu przesłanek określonych w ustawie.

Mając na względzie powyższe rozważania Sąd Apelacyjny na podstawie przepisu art. 386 § 1 k.p.c. dokonał zmiany zaskarżonego wyroku i oddalił powództwo, o czym orzekł jak w punkcie I.1. wyroku.

O kosztach postępowania przed Sądami I i II instancji oraz Sądem Najwyższym rozstrzygnięto w oparciu o przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zgodnie z wyrażoną w nim regułą odpowiedzialności za wynik postępowania.

Na koszty pozwanej złożyło wyłącznie wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika, będącego radcą prawnym, albowiem pozwana korzystała w z częściowego zwolnienia od kosztów sądowych w niniejszej sprawie. Koszty zastępstwa ustalono w minimalnych stawkach ustalonych w § 2, § 6 pkt 6 i § 12 ust. 1 pkt 2 oraz § 12 ust. 4 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.).

O kosztach sądowych orzeczono w punkcie III. wyroku na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Z uwagi na charakter przedmiotowej sprawy, stopień jej skomplikowania oraz sytuację finansową strony powodowej, która skutkowałą częściowym zwolnieniem powódki od kosztów sądowych, Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, iż w przedmiotowej sprawie zachodzą szczególne okoliczności, o jakich mowa w ww. przepisie.

SSA Ryszard Iwankiewicz SSA Małgorzata Gawinek SSA Agnieszka Bednarek-Moraś