Sygn. akt I ACa 742/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Roman Sugier (spr.)
Sędziowie :	SA Ewa Solecka SO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska
Protokolant :	Magdalena Bezak

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2016 r. w (...)

na rozprawie

sprawy z powództwa Prokuratora Prokuratury Okręgowej w (...)

przeciwko E. Z., L. Z. i Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. w likwidacji

o ustalenie nieważności czynności prawnej

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 20 maja 2015 r., sygn. akt I C 480/14

1) oddala apelację;

2) zasądza od Skarbu Państwa-Prokuratora Okręgowego w (...) na rzecz pozwanych L. Z. i E. Z. kwotę 2 700 (dwa tysiące siedemset) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska	SSA Roman Sugier	SSA Ewa Solecka

Sygn. akt I ACa 742/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 lipca 2014 r. Prokurator Okręgowy w (...) wniósł o ustalenie nieważności umowy zamiany z dnia 5 stycznia 2011 r. zawartej w formie aktu notarialnego, przez pozwanych – Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w S. oraz

L. i E. Z., przed notariuszem R. S., wpisanej do repertorium (...) nr(...) – jako sprzecznej z prawem, tj. z art. 38 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze w związku z art. 38 kc a to z uwagi na funkcjonowanie w obrocie uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni dotyczących zbycia praw pozwanej Spółdzielni do nieruchomości będących przedmiotem umowy, które to uchwały, oznaczone takimi samymi numerami, w obrocie funkcjonujące w dwóch lub trzech wersjach co do ich treści.

Pozwani L. Z. i E. Z. wnosili o oddalenie powództwa podnosząc, że umowa została zawarta zgodnie z wymogami prawa. Pozwaną Spółdzielnię reprezentowały przy zawarciu umowy osoby upoważnione do występowania w jej imieniu i przedłożyły niezbędne uchwały wyrażające zgodę na zbycie praw do nieruchomości, których dotyczyła umowa, której ważność kwestionowana jest przez Prokuratora.

Zdaniem tych pozwanych wprowadzenie do obrotu kolejnych wersji tych uchwał nie podważa ważności zawartej umowy skoro uchwały dotyczące zgody na zbycie praw do nieruchomości zostały podjęte, nie zostały zaskarżone ani uchylone.

Tożsame stanowisko procesowe wyraziła w odpowiedzi na pozew pozwana Spółdzielnia.

W toku postępowania pozwana Spółdzielnia została postawiona w stan likwidacji. Likwidator pozwanej zmienił stanowisko procesowe Spółdzielni wnosząc o uwzględnienie powództwa ze względu na nieważność umowy zmiany z przyczyn wskazanych w pozwie przez powoda.

Wyrokiem z dnia 20 maja 2015 r. Sąd Okręgowy w (...) oddalił powództwo oraz zasądził od Skarbu Państwa na rzecz pozwanych L. Z. i E. Z. 3.617 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok Sądu pierwszej instancji oparty został na następujących ustaleniach faktycznych.

W dniu 29 stycznia 2010 roku w siedzibie Spółdzielni przy ulicy (...) odbyło się posiedzenie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

Porządek obrad przewidywał podjęcie uchwał w przedmiocie wyrażenia zgody na zbycie lokali z udziałem w poszczególnych gruntach. Nie przewidywał podjęcia uchwał w przedmiocie zbycie udziałów w prawie użytkowania wieczystego i udziału w prawie własności budynków.

Sporządzono listę członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

Na liście złożone zostały podpisy przy nazwisku C. S., M. Ż., J. B. i M. G.. Osoby te nie uczestniczyły jednak w Walnym Zgromadzeniu.

Obrady Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia prowadził K. K., Protokołował M. J.. Odnotowano, że wszystkie uchwały zostały podjęto jednogłośnie.

W trakcie tego posiedzenia Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę numer (...) dotyczącą nieruchomości przy ulicy (...). Uchwała ta funkcjonuje na zewnątrz Spółdzielni w dwóch wersjach.

Wersja 1 posiada treść: „(...) wyraża zgodę na zbycie lokali wraz z udziałem w gruncie w nieruchomości zabudowanej położonej przy ulicy (...) za wyjątkiem najemców uprawnionych do wyodrębnienia własności (...)”

Wersja 2 posiada treść: „(...) wyraża zgodę na zbycie udziałów w nieruchomości zabudowanej położonej w S. przy ulicy (...)”.

W trakcie tego posiedzenia Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę numer (...) dotyczącą nieruchomości przy ulicy (...). Uchwała ta funkcjonuje na zewnątrz Spółdzielni w dwóch wersjach.

Wersja 1 posiada treść: „(...) wyraża zgodę na zbycie lokali wraz z udziałem w gruncie w nieruchomości zabudowanej położonej przy ulicy (...) za wyjątkiem najemców uprawnionych do wyodrębnienia własności (...)”

Wersja 2 posiada treść: „(...) wyraża zgodę na zbycie udziałów w nieruchomości zabudowanej położonej w S. przy ulicy (...)”.

W trakcie tego posiedzenia Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę numer (...) dotyczącą nieruchomości przy ulicy (...). Uchwała ta funkcjonuje na zewnątrz Spółdzielni w trzech wersjach.

Wersja 1 posiada treść: „(...) wyraża zgodę na zbycie lokali wraz z udziałem w gruncie w nieruchomości zabudowanej położonej przy ulicy (...) za wyjątkiem najemców uprawnionych do wyodrębnienia własności (...)”.

Wersja 2 posiada treść: „(...) wyraża zgodę na zbycie udziałów w nieruchomości zabudowanej położonej w S. przy ulicy (...)”.

Wersja 3 posiada treść: „(...) wyraża zgodę na zbycie udziałów w nieruchomości lub lokali wraz z udziałem w gruncie w nieruchomości zabudowanej położonej przy ulicy (...) za wyjątkiem najemców uprawnionych do wyodrębnienia własności (...)”.

W trakcie tego posiedzenia Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę numer (...) dotyczącą nieruchomości przy ulicy (...). Uchwała ta funkcjonuje na zewnątrz Spółdzielni w dwóch wersjach.

Wersja 1 posiada treść: „(...) wyraża zgodę na zbycie lokali wraz z udziałem w gruncie w nieruchomości zabudowanej położonej przy ulicy (...) za wyjątkiem najemców uprawnionych do wyodrębnienia własności (...)”

Wersja 2 posiada treść: „(...) wyraża zgodę na zbycie udziałów w nieruchomości zabudowanej położonej w S. przy ulicy (...)”.

Podjęte uchwały dotyczyły nieruchomości, które pozwana Spółdzielnia otrzymała w drodze umowy darowizny od Centrali (...) Spółki Akcyjnej w K..

W okolicach maja 2010 roku M. J. i K. K. podpisywali egzemplarze uchwał potrzebne do okazania notariuszowi. Nie czynili tego jednocześnie, a egzemplarze do podpisania przedłożył im J. W.

Między stronami niesporne jest, że w dniu 5 stycznia 2011 roku przed notariuszem R. S. w C. stawili się: A. C. – Prezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S., J. W. – Wiceprezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. oraz L. Z. i E. Z..

Niesporne też jest, że działający w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej okazali notariuszowi uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. z dnia 29 stycznia 2010 roku, a to:

- numer (...) – dotyczącą nieruchomości zabudowanej położonej przy ulicy (...),
- numer (...) – dotyczącą nieruchomości zabudowanej położonej przy ulicy (...),
- numer (...) – dotyczącą nieruchomości zabudowanej położonej przy ulicy (...),
- numer(...) - dotyczącą nieruchomości zabudowanej położonej przy ulicy (...).

Niesporne też jest, że działający w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej okazali notariuszowi uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. z dnia 30 listopada 2010 roku w sprawie nabycia udziałów w nieruchomości zabudowanej położonej na działce numer (...) i uchwały Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. z dnia 12 grudnia 2010 roku w przedmiocie potrącenia wierzytelności przysługujących E. i L. Z..

Notariuszowi R. S. okazano te wersje uchwały, które mówiły o zbyciu udziałów i nie wspominały o prawach najemców, o których mowa w treści art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Niesporne jest, że po okazaniu dokumentów wymienionych wyżej strony zawarły umowę zamiany, która została wpisana do repertorium (...) pod numer (...).

Zgodnie z treścią § 71 pkt 6 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości zastrzeżone było do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia. Zgodnie z treścią § 74 pkt 3 i pkt 4 statutu do podjęcia decyzji wymaganej w tym przedmiocie wystarczała zwykła większość głosów, przy czym nie było wymagalnego minimalnego quorum dla uznania uchwał za ważne.

Niesporne jest, że na skutek kwestionowanej umowy zamiany Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) przeniosła na pozwanych E. i L. Z. udział w wysokości (...) w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu numer (...) i w prawie własności posadowionego na tej działce budynku (przy ulicy (...)).

Analiza wpisów w prowadzonej w formie elektronicznej księgi wieczystej numer (...) prowadzi do wniosku, że na skutek spornej umowy zamiany działka gruntu numer (...) nie została wyłączona z tej księgi i nie została celem jej ujawnienia założona inna księga wieczysta. Udział w prawie użytkowania wieczystego i prawie własności budynku, który miał przypaść pozwanym E. i L. Z., nigdy nie został w tej księdze wieczystej ujawniony.

Niesporne jest, że na skutek spornej umowy zamiany Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) przeniosła na pozwanych E. i L. Z. udział w wysokości (...) w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu numer (...) i w prawie własności posadowionego na tej działce budynku (przy ulicy (...)).

Analiza wpisów w prowadzonej w formie elektronicznej księgi wieczystej numer (...) prowadzi do wniosku, ze na skutek spornej umowy zamiany działka gruntu numer (...) została wyłączona z tej księgi i została celem jej ujawnienia założona inna księga wieczysta, o numerze (...). W późniejszym terminie, na mocy umowy sprzedaży z dnia 10 października 2012 roku, pozwani nabyli dalszy udział od Spółdzielni i obecnie są właścicielami tej nieruchomości w całości.

Niesporne jest, że na skutek spornej umowy zamiany Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) przeniosła na pozwanych E. i L. Z. udział w wysokości 83895/100000 w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu numer (...) i w prawie własności posadowionego na tej działce budynku (przy ulicy (...)).

Analiza wpisów w prowadzonej w formie elektronicznej księgi wieczystej numer (...) prowadzi do wniosku, że na skutek spornej umowy zamiany działka gruntu numer (...) nie została wyłączona z tej księgi i nie została celem jej ujawnienia założona inna księga wieczysta. Niemniej udział nabyty na podstawie tej umowy przez pozwanych E. i L. Z. został w tej księdze wieczystej ujawniony. W późniejszym terminie, na skutek umowy zawartej przez tych pozwanych, ich udział uległ zmniejszeniu do 67243/10000.

Niesporne jest, że na skutek umowy zamiany Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) otrzymała od pozwanych E. i L. Z. udział w wysokości 4511/10000 w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu numer (...) i w prawie własności posadowionego na tej działce budynku (przy ulicy (...)).

Analiza wpisów w prowadzonej w formie elektronicznej księgi wieczystej numer (...) prowadzi do wniosku, że na skutek spornej umowy zamiany działka gruntu numer (...) nie została wyłączona z tej księgi i nie została celem jej ujawnienia założona inna księga wieczysta. Udział nabyty przez Spółdzielnię został ujawniony.

Niesporne jest, że umowa ta nie naruszyła praw osób trzecich, o których mowa w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W ocenie Sądu Okręgowego poczynione ustalenia dokonane zostały w oparciu o okoliczności bezsporne lub dowody, których żadna ze stron nie kwestionowała.

Mając powyższe na względzie, a w szczególności treść umowy jakiej dotyczy pozew, zeznań notariusza, który ją sporządził oraz treść porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków pozwanej Spółdzielni z dnia 29 stycznia 2010 r., Sąd pierwszej instancji wyraził przekonanie, że są podstawy do domniemania, iż uchwały podjęte na Walnym Zgromadzeniu miały inną treść niż te, które okazano notariuszowi. W obrocie funkcjonują bowiem uchwały stanowiące o zgodzie Zgromadzenia na zbycie praw lokali z zastrzeżeniem uprawnień najemców do ich nabycia, a notariuszowi okazano uchwały dotyczące zgody na zbycie udziałów w poszczególnych nieruchomościach z pominięciem zastrzeżenia uprawnienia najemców do ich zbycia o jakich mowa w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Sąd za niewątpliwe uznał ustalenie, że kilka osób wymienionych na liście obecności na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni, jakie miało miejsce w dniu 29 stycznia 2010 r., w istocie w nim nie uczestniczyło. Statut pozwanej dla wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości nie wymagał jednak jakiegoś minimalnego quorum ani kwalifikowanej większości. Głosy nieobecnych Członków Zgromadzenia nie mogły więc zadecydować o wyniku głosowania skoro osoby faktycznie uczestniczące w Zgromadzeniu wyraziły zgodę na zbycie praw do nieruchomości lub praw do lokali.

W dalszej części motywów Sąd podniósł, że to na powodzie spoczywał ciężar wykazania, że nie zostały podjęte uchwały a w takim brzmieniu jak to wynika z treści aktu naturalnego (art. 6 kc).

Jeśli założyć, że podjęto uchwały o takiej treści, jak to odnotował notariusz w akcie notarialnym umowy zamiany, to brak podstaw do zakwestionowania jej ważności, gdyż niezbędna zgoda Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni została udzielona, a funkcjonowanie w obrocie innych uchwał nie daje podstaw do uznania nieważności umowy z dnia 5 stycznia 2011 r.

Jeśli natomiast na Zgromadzeniu w dniu 29 stycznia 2010 r. podjęto uchwały zezwalające na zbycie lokali z wyłączeniem tych, co do których najemcy posiadali uprawnienia o jakich mowa w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych także brak podstaw do ustalenia nieważności umowy.

Wspomniane uprawnienie dotyczyło bowiem jedynie najemców zajmujących lokale, które w dacie przejmowania ich przez spółdzielnie mieszkaniowe miały status mieszkania przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej. Taka sytuacja nie miała miejsca w niniejszej sprawie.

Dlatego Sąd Okręgowy uznał, że nawet jeśli na Zgromadzeniu w dniu 29 stycznia 2010 r. w istocie członkowie pozwanej wyrazili zgodę na zbycie lokali z wyłączeniem lokali, co do których najemcom przysługiwało uprawnienie z art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to oświadczenie to należy rozumieć jako zgodę na zbycie udziałów w poszczególnych budynkach i wieczystego użytkowania odnośnie nieruchomości, których dotyczyła umowa zamiany kwestionowana przez powoda.

Bezspornym bowiem było, że w dacie zawierania umowy powodowa Spółdzielnia nie dysponowała wyodrębnionymi nieruchomościami lokalowymi, które mogłyby być przedmiotem zbycia ani też żadnemu z najemców nie przysługiwało prawo do nabycia lokalu o jakim mowa w art. 48 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.

Nie sposób natomiast tłumaczyć oświadczenie woli Zgromadzenia jako zgodę na wyodrębnienie lokali a następnie ich zbycie jeśli wziąć pod uwagę okoliczności w jakich doszło do podjęcia uchwał.

Sąd Okręgowy podkreślił nadto, że dokonanie kwestionowanej czynności, dokonanej bez umocowania lub wymaganej zgody na jej dokonanie, nie skutkuje jej nieważnością, gdyż możliwa jest jej konwalidacja poprzez udzielnie wymaganej zgody po jej dokonaniu przez właściwy organ. W tym zakresie Sąd Okręgowy powołał się na stanowisko wyrażone w

Uchwale składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2007 r. w sprawie o sygn. III CZP 31/07 opublikowanie w MPO Nr 2/2008 s. 89.

Dlatego Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia powództwa.

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 98 kpc.

Wyrok został zaskarżony w całości przez powoda.

Skarżący zarzucił:

1) naruszenie przepisu prawa materialnego a to art. 38 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze w zw. z art. 38 k.c. poprzez ich niezastosowanie i uznanie przez Sąd Okręgowy w Katowicach, iż wyrażenie zgody przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w dniu 29 stycznia 2010 roku na zbycie lokali, pozwalało na zbycie udziałów w prawach do konkretnych nieruchomości, przy istnieniu w obrocie prawnym uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 29 stycznia 2010 roku, nr (...) o tych samych numerach, z tych samych dat i o różnej treści;

2) obrazę przepisu art. 58 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy w postaci podwójnych uchwał numer (...) i potrójnych uchwał numer (...)Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 29 stycznia 2010 roku, świadczą o nieważności czynności prawnej dokonanej w formie aktu notarialnego z dnia 5 stycznia 2011 roku, Repertorium „(...)" Nr (...);

3) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż wprowadzenie do obrotu prawnego kolejnych wersji uchwał o tych samych numerach, z tej samej daty i o różnej treści, nie przekreśla ważności uchwał, których treść objęta została protokołem obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w dniu 29 stycznia 2010 roku, wobec nie dokonania oceny kwestii spornych, przy uwzględnieniu całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego, którego prawidłowa ocena prowadzi do wniosku, iż zachodzą przesłanki do ustalenia nieważności czynności prawnej dokonanej w formie aktu notarialnego z dnia 5 stycznia 2011 roku, Repertorium „(...)" Nr (...);

4) obrazę przepisów prawa procesowego, art. 102 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, pomimo działania prokuratora na zasadzie art. 7 k.p.c. w ochronie praworządności, praw obywateli, a także interesu społecznego w oparciu o materiał zgromadzony w toku śledztwa Prokuratury Okręgowej w (...) o sygn. akt VI Ds 29/12, a także pomimo, iż okoliczności sprawy tj. jej charakter, rodzaj roszczenia, osoby pozwanych wskazują, iż zaistniały szczególnie uzasadnione okoliczności dla nieobciążania powoda kosztami procesu.

Powołując się na powyższe powód wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie, iż czynność prawna dokonana w formie aktu notarialnego z dnia 5 stycznia 2011 roku, Repertorium „(...)" Nr (...) jest nieważna, a w sytuacji gdyby Sąd II instancji nie podzielił argumentacji skarżącego odnośnie zarzutów w punkcie 1,2,3 zaś recypował stanowisko odnośnie kosztów procesu, skarżący wnosi o nieobciążanie powoda kosztami procesu.

Pozwani L. Z. i E. Z. wnosili o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny w (...) zważył co następuje:

Apelacja powoda nie jest zasadna.

Sąd Apelacyjny w (...) w całości podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, które nie są kwestionowane przez żadną ze stron.

Dla oceny zasadności apelacji niezbędne było poczynienie dalszych ustaleń dotyczących okoliczności, które także były bezsporne lub wynikają z dokumentów zawartych w aktach sprawy lub dowodów dopuszczanych z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Dla sprecyzowania ustaleń dotyczących wyniku głosowania na Walnym Zgromadzeniu członków pozwanej Spółdzielni w dniu 29 stycznia 2010 r. należy podkreślić, że uchwały dotyczące zgody na zbycie lokali lub udziałów w budynkach przy ul. (...) podejmowało zgodnie z protokołem tego Zgromadzenia 29 członków i nikt nie sprzeciwiał się podjęciu tych uchwał ani nie wstrzymał się od głosowania. Wynika to z treści protokołu tego Zgromadzenia zawartego na 181 – 190 akt sprawy.

Zasadnie więc Sąd Okręgowy uznał, że zakwestionowanie przez kilka osób obecności na tym Zgromadzeniu nie ma istotnego znaczenia dla oceny ważności podjętych uchwał.

Należy jednak zauważyć, że z tego samego protokołu wynika, iż zgoda na zbycie lokali usytuowanych w budynkach przy ul. (...) objęta była uchwałami nr (...). Tymczasem w akcie notarialnym obejmującym kwestionowaną umowę, w jego części wstępnej, odnotowano, iż zgodę na zbycie udziałów w nieruchomości przy ul. (...) wykazano przed notariuszem uchwałą nr (...) Zgromadzenia Członków z dnia 29 stycznia 2010 r.

Uchwała numer (...) dotyczy, zgodnie z protokołem Zgromadzenia jedynie zgody na zbycie lokali lub udziałów w nieruchomości przy ul. (...). Dołączona przez powoda do pozwu uchwała nr (...) z dnia29 stycznia 2010 r. obejmuje zgodę na zbycie lokali przy ul. (...) (k. 173).

Istnieje więc rozbieżność między rodzajem uchwał podjętych przez członków Walnego Zgromadzenia Członków pozwanej Spółdzielni odnotowanym w protokole Zgromadzenia z dnia 29 stycznia 2010 r. a treścią uchwały nr (...) dołączonej przez powoda do pozwu oraz odnotowanej przez notariusza w akcie notarialnym. Na Zgromadzeniu podjęto bowiem kilka uchwał dotyczących ul. (...). Prokurator przedłożył jedną uchwałę obejmującą zgodę na zbycie lokali przy tej ulicy (...) notariusz zeznał, że przedłożona mu uchwała dotyczyła zbycia udziałów i w przeciwieństwie do uchwały nr (...) zawartej na k. 173 akt sprawy nie zawierała ona zastrzeżenia co do praw najemców.

Podkreślenia wymaga także, że żadna z osób przesłuchanych w sprawie nie wypowiedziała się w sposób stanowczy co do treści uchwał jakie podjęto na Zgromadzeniu w dniu 29 stycznia 2010 r.

Bezspornym w sprawie było także, że były wiceprezes pozwanej Spółdzielni J. W. został oskarżony o czyn przestępczy polegający na wyłudzeniu poświadczenia nieprawdy przez K. K. i M. J., upoważnionych do podpisania uchwał nr (...)z dnia 29 stycznia 2010 r. poprzez skreślenie w tych uchwałach sformułowania o treści „za wyjątkiem najemców uprawnionych do wyodrębnienia własności zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych".

Postępowanie karne prowadzone przeciwko wiceprezesowi pozwanej Spółdzielni zostało umorzone postanowieniem Sądu Rejonowego w S. z dnia 2 grudnia 2013 r. sygn. akt IX K 328/13, ze względu na znikome społeczne niebezpieczeństwo zarzucanego mu czynu.

Sąd Rejonowy ustalił bowiem, że żadnemu z członków pozwanej Spółdzielni nie przysługiwało uprawnienie o jakim mowa w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a ponadto, że uchwałami z dnia 28 kwietnia 2012 r. Walne Zgromadzenie Członków pozwanej Spółdzielni wyraziło zgodę na zbycie udziałów w jej prawach do budynków przy ul. (...).

(dowód: odpis postanowienia Sądu Rejonowego w S. z dnia 2 grudnia 2013 r. sygn. akt IX K 328/13 (k. 175 – 11).

Mając to na względzie Sąd Apelacyjny z urzędu dopuścił dowód z treści protokołu obrad Walnego Zgromadzenia Członków pozwanej Spółdzielni jakie miało miejsce w dniu 28 kwietnia 2011 r. oraz treści uchwał podjętych na tym Zgromadzeniu.

Z dokumentów uzyskanych od Likwidatora pozwanej Spółdzielni oraz nadesłanych przez Sąd Rejonowy w S. Wydział VI Ksiąg Wieczystych, wynika, że porządek obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...), jakie miało miejsce w dniu 28 kwietnia 2011 r., obejmował m.in. podjęcie uchwał w sprawie wyrażenia zgody i upoważnienia zarządu pozwanej Spółdzielni na zbycie na rzecz osób fizycznych i prawnych udziałów obejmujących udział w prawie wieczystego użytkowania niniejszego gruntu, nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. (...) oraz przy ul. (...).

Uchwały o treści zgodnej z proponowanym porządkiem obrad oznaczono odpowiednio numerami (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...).

Wszystkie te uchwały podjęto w obecności 37 osób uczestniczących w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) jakie odbyło się w dniu 28 kwietnia 2011 r. Przy czym w każdym przypadku 32 osoby głosowały za udzieleniem zgody na zbycie udziałów w nieruchomości wraz z udziałami w wieczystym użytkowaniu.

(dowód: kopia protokołu posiedzenia obrad (...) z 28.04.2011 r. oraz kopie uchwał nadesłane przez Sąd Rejonowy w S. – k. 558 – 673 i uchwały nr (...) dotyczącej zgody na zbycie udziałów w prawie wieczystego użytkowania zabudowanej nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) znajdująca się na k. 36 akt sprawy IX K 315/14 Sądu Rejonowego w S.).

Wobec tego rodzaju ustaleń brak jest podstaw do uwzględnienia powództwa o stwierdzenie nieważności umowy z dnia 5 stycznia 2011 r. Nie stanowią do tego wystarczającej przesłanki wątpliwości co do tego czy i jakiej treści Uchwała Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków pozwanej została podjęta w dniu 29 stycznia 2010 roku.

Uchwały z dnia 28 kwietnia 2011 r. o treści świadczącej o tym, iż najwyższy organ pozwanej Spółdzielni zaaprobował zbycie praw do nieruchomości, o jakich mowa w umowie z dnia 5 stycznia 2010 roku, nie pozwalają na stwierdzenie nieważności umowy ze względu na brak zgody o jakiej mowa w art. 38 § 1 pkt 5 Ustawy Prawo Spółdzielcze.

W judykaturze utrwalony jest bowiem pogląd, że brak wymaganej zgody na dokonanie czynności prawnej nie skutkuje bezwzględną nieważnością tej czynności, lecz jej bezskutecznością, która może być usunięta w wyniku następczego udzielenia zgody przez uprawniony do tego organ. Przykładem tego rodzaju orzeczenia jest powołana przez Sąd Okręgowy w motywach zaskarżonego wyroku uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 14.IX.2007 roku.

Nie zasługuje na uwzględnienie także zarzut apelacji dotyczący naruszenia przepisu art. 102 kpc.

Występowanie w obrocie prawnym różnych wersji uchwał dotyczących zgody na zbycie nieruchomości budziło poważne wątpliwości co do tego czy zgoda taka została wyrażona i ewentualnie czy nie naruszała ona praw najemców. Ujawnienie na listach obecności Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia członków pozwanej Spółdzielni nazwisk osób, które w nim nie uczestniczyły, czy wyłudzanie przez jednego z członków zarządu poświadczenia za zgodność z oryginałem niezgodnego z oryginałem odpisu uchwały, świadczy nie tylko o nieprawidłowościach w funkcjonowaniu pozwanej Spółdzielni ale nawet o występowaniu działań o charakterze przestępczym.

Za taki stan rzeczy odpowiedzialność ponosi jednak pozwana Spółdzielnia. Nie daje to podstaw do odmowy zasądzenia zwrotu kosztów procesu poniesionych przez pozwanych L. i E. Z..

W żaden sposób nie przyczynili się oni do zaistnienia sytuacji, która skłoniła Prokuratora do zakwestionowania ważności umowy. Udział tych pozwanych w procesie wynikał jedynie z tego, że niezbędne było ich uczestnictwo jako strony umowy. Obrona zaś przed stwierdzeniem nieważności umowy, ze względu na jej odpłatny charakter i postawienie Spółdzielni w stan likwidacji, była zrozumiała. Ponadto Prokurator badając czy zachodzą podstawy do wystąpienia z powództwem winien ustalić, że miało miejsce następcze potwierdzenie czynności prawnej dokonanej przez zarząd Spółdzielni bez wymaganej wcześniej zgody jej organu. Z nieznanych przyczyn skarżący nie poczynił ustaleń w tym zakresie lub nie wyciągał z nich należytych wniosków, co do ważności kwestionowanej umowy, przez co pozwani Z. narażeni zostali na koszty procesu.

Dlatego Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 kpc oddalił apelację jako pozbawioną uzasadnionych podstaw.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na mocy art. 98 kpc.

SSO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska	SSA Roman Sugier	SSA Ewa Solecka