

Sygnatura akt XVIII C 1044/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 18 lipca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Magdalena Ławrynowicz

Protokolant: st. sekr. sądowy Karolina Jeżewska

po rozpoznaniu w dniu 20 czerwca 2017 r. w Poznaniu

sprawy

z powództwa

B. S.

przeciwko

(...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w P.

o stwierdzenie nieważności uchwały nr 12/2015 z dnia 28 maja 2015 r. lub o uchylenie uchwały nr 12/2015 z dnia 28 maja 2015 r. lub o ustalenie nieistnienia uchwały nr 12/2015 z dnia 28 maja 2015 r.

1. oddala powództwo;
2. odstępuje od obciążania powódki kosztami procesu.

/-/ SS O Magdalena Ławrynowicz

Sygnatura akt XVIII C 1044/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3 lipca 2015 r. powódka B. S. wniosła przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o stwierdzenie nieważności uchwały nr 12/2015 z dnia 28 maja 2015 r. podjętej przez Walne Zgromadzenie Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) odbytego w dniach 20-26 maja 2015 r. w przedmiocie budowy na osiedlu (...) (na działkach nr (...) z obrębem W., arkusz 14) dwóch sześciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym, z możliwością lokalizacji usług w parterach tych budynków i trzynastokondygnacyjnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, z usługami w parterze oraz ustanowienia w nich odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności na rzecz nabywców, a także budowy nowej drogi dojazdowej do ulicy (...) wraz z uzasadnieniem, założeniami organizacyjno-finansowymi przedsięwzięcia oraz załącznikiem graficznym stanowiącymi integralną część uchwały, jako sprzecznej z ustawą na podstawie art. 42 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (dalej „pr. spółdz.”),

ewentualnie o

uchylenie powyższej uchwały wraz z uzasadnieniem, założeniami organizacyjno-finansowymi przedsięwzięcia oraz załącznikiem graficznym stanowiącymi integralną część uchwały, jako sprzecznej z postanowieniami statutu, dobrymi

obyczajami, godzącej w interes Spółdzielni oraz jej członków (w szczególności zamieszkałych na Osiedlu (...) oraz korzystających z usług parkingu przy ul. (...) w P.), na podstawie art. 42 § 3 pr. spółdz.,

ewentualnie o

ustalenie nieistnienia powyższej uchwały wraz z uzasadnieniem, założeniami organizacyjno-finansowymi przedsięwzięcia oraz załącznikiem graficznym stanowiącymi integralną część uchwały na podstawie art. 42 § 9 pr. spółdz., albowiem jej treść jest niezrozumiała i nie można ustalić jej sensu w drodze wykładni.

Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że w dniach 20-26 maja 2015 r. odbyło się Walne Zgromadzenie Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...), zaś w dniu 28 maja 2016 r. podjęto uchwałę w przedmiocie budowy na osiedlu (...) (na działkach nr (...) z obrębu W., arkusz 14) dwóch sześciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym, z możliwością lokalizacji usług w parterach tych budynków i trzynastokondygnacyjnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, z usługami w parterze oraz ustanowienia w nich odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności na rzecz nabywców, a także budowy nowej drogi dojazdowej do ulicy (...). Powódka zarzuciła:

1. naruszenie § 77 Statutu Spółdzielni w zakresie zawiadomienia wszystkich członków Spółdzielni na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części;
2. że zakładane uchwałą gabaryty budynku trzynastokondygnacyjnego prowadzą do naruszenia § 40 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zw. z art. 5 i art. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, albowiem prowadzą do ograniczenia czasu nasłonecznienia placu zabaw dla dzieci położonego na działce nr (...) pomiędzy budynkami przy ul. (...) w P..
3. że uchwała jest niezrozumiała i nie można ustalić jej sensu w drodze wykładni, gdyż nie można ustalić, czy planowane przedsięwzięcie dotyczy budynków sześci- i trzynastokondygnacyjnych z garażem podziemnym, czy też garaż podziemny bądź hala garażowa stanowią odrębną kondygnację.

Odnosząc się do uzasadnienia uchwały powódka zakwestionowała efektywność ekonomiczną planowanego przedsięwzięcia, poprawę bezpieczeństwa komunikacyjnego w związku z planowanym wyłączeniem Alei (...) z ruchu samochodowego oraz poprawę możliwości parkingowych na Osiedlu (...).

Powódka podniosła, że pozwana Spółdzielnia zamierza sprzedać miejsca postojowe poniżej kosztów ich wytworzenia, co stanowi działanie sprzeczne z art. 67 pr. spółdz. Zdaniem powódki zaskarżona uchwała została ponadto podjęta w celu obejścia § 2 ust. 6 lit. d tiret czwarty Załącznika Nr 1 do zarządzenia Nr (...) Prezydenta Miasta P. z dnia 11 maja 2015 r. „Z. budżetu obywatelskiego 2016”, wydanego na podstawie § 3 ust. 2 i § 4pkt 1 uchwały Nr (...) Rady Miasta P. z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie zasad i trybu przeprowadzania konsultacji społecznych na terenie Miasta P., wydanej na podstawie art. 5a ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz jest sprzeczna z dobrymi obyczajami w rozumieniu art. 42 § 3 pr. spółdz. rozumianymi jako powszechne oczekiwanie uczciwości obrotu gospodarczego. Powódka zarzuciła, że choć przedmiotem uchwały jest wyrażenie zgody na budowę nowej drogi dojazdowej do ul. (...) i w pkt 3 założeń organizacyjno-finansowych wskazano na udział Miasta P. w kosztach budowy drogi dojazdowej, w szczególności skrzyżowania w miejscu włączenia się do ul. (...), a szacowany efekt ekonomiczny miał dotyczyć całego przedsięwzięcia, czyli zarówno budowy trzech budynków mieszkalnych wraz z halami garażowymi i możliwością lokalizacji usług w ich parterach oraz budowy nowej drogi dojazdowej do ulicy (...), to przedstawione w szacowanym efekcie ekonomicznym wyliczenia całkowicie pomijają zagadnienie kosztów budowy tejże drogi. Ponadto powódka wskazała, że uchwała w sprawie obciążenia nieruchomości należy do zakresu działania Rady Nadzorczej, a nie Walnego Zgromadzenia.

W odpowiedzi na pozew pozwana Spółdzielnia wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwana wskazała, że wszyscy członkowie Spółdzielni zostali prawidłowo powiadomieni o terminie Walnego Zgromadzenia. Dla spornych działek gruntu nie ma uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wobec czego organ administracji budowlanej określając warunki zabudowy może zdecydować, że np. zamiast budynku trzynastokondygnacyjnego na danej działce może powstać budynek np. 6-kondygnacyjny. Spółdzielnia wskazała, że najpierw sporządza koncepcję, którą zatwierdza Walne Zgromadzenie Członków, a dopiero po uzyskaniu takiego zatwierdzenia rozpoczyna procedurę inwestycyjną i to na tym etapie koncepcja podlega badaniu przez właściwy organ, który może dalej dostosować do wydanych warunków zabudowy. Zdaniem pozwanej już w chwili obecnej plac zabaw nie spełnia warunków nasłonecznienia z uwagi na fakt, iż jest praktycznie całkowicie zacieniony szpalerem drzew. Pozwana podniosła, że treść uchwały jest zrozumiała i można wywnioskować z niej jaką inwestycję planuje pozwana. Zdaniem pozwanej zrealizowanie inwestycji pozwoli na stworzenie dodatkowej powierzchni lokali użytkowych oraz zwiększenie ilości miejsc parkingowych na osiedlu. Pozwana podniosła, że wybudowanie nowej drogi dojazdowej wyeliminuje ruch samochodowy z Alei (...), przez co zostanie wyeliminowane niebezpieczeństwo kolizji drogowych w tym miejscu. Pozwana podała, że w budynkach ma powstać 208 miejsc parkingowych w halach podziemnych oraz 34 miejsc naziemnych w związku z planowaną liczbą mieszkań w ilości 143. Dodatkowo dochód z inwestycji pozwoli na przebudowę Alei (...) oraz dojazdów przy budynkach (...), w wyniku czego powstaną bezpłatne nowe miejsca parkingowe w ilości 70, z których będą mogli korzystać mieszkańcy Osiedla (...). Pozwana wskazała, że ceny miejsc postojowych na rynku mieszkaniowym kształtują się w okolicach 20.000 zł.

Odnosnie drogi dojazdowej pozwana podniosła, że działki nr (...) na których mają powstać budynki, obecnie posiadają dostęp do drogi publicznej poprzez zjazd z ul. (...) i dalej drogą wewnętrzną oraz fragmentem Alei (...). Takie rozwiązanie komunikacyjne dla planowanej inwestycji wskazał również Zarząd Dróg Miejskich w piśmie z dnia 11 marca 2014 r. Dążąc do uregulowania dojazdu do przedszkola, żłobka i zespołu Szkół nr 1 należących do Miasta P., do których dojazd obecnie odbywa się Aleją (...), powstała koncepcja wytyczenia drogi dojazdowej dla tych placówek od ulicy (...) i została ona zgłoszona w dniu 12 czerwca 2015 r., do (...) Funduszu Obywatelskiego przez mieszkańców Osiedla (...). Partycypowanie przez Spółdzielnię w kosztach budowy drogi jest możliwe z uwagi na fakt, iż poprzez powstanie nowej drogi Spółdzielnia mogłaby zamknąć dla ruchu Aleję (...) i stworzyć bezkolizyjny wjazd na osiedle, a Miasto P. zapewnić dostęp do żłobka, przedszkola i Zespołu Szkół nr (...). W przypadku braku możliwości zrealizowania nowej drogi – zostanie wykorzystana istniejąca infrastruktura drogowa w celu umożliwienia dostępu do planowanych budynków.

W piśmie procesowym z dnia 26 października 2015 r. powódka sprecyzowała żądanie pozwu, wnosząc o:

- ustalenie nieistnienia uchwały nr 12/2015 z dnia 28 maja 2015 r. podjętej przez Walne Zgromadzenie Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) odbytego w dniach 20-26 maja 2015 r. w przedmiocie budowy na osiedlu (...) (na działkach nr (...) z obrębu W., arkusz 14) dwóch sześciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym, z możliwością lokalizacji usług w parterach tych budynków i trzynastokondygnacyjnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, z usługami w parterze oraz ustanowienia w nich odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności na rzecz nabywców, a także budowy nowej drogi dojazdowej do ulicy (...) wraz z uzasadnieniem, założeniami organizacyjno-finansowymi przedsięwzięcia oraz załącznikiem graficznym stanowiącymi integralną część uchwały,

- ewentualnie o stwierdzenie nieważności tej uchwały jako sprzecznej z ustawą,

- ewentualnie o uchylenie tej uchwały jako sprzecznej z postanowieniami statutu, dobrymi obyczajami, godzącej w interes Spółdzielni, godzącej w interes członków Spółdzielni.

Na rozprawie w dniu 20 czerwca 2017 r. pełnomocnik powódki wniósł o nieobciążanie powódki kosztami procesu ze względu na jej aktualny stan zdrowia.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P. zlokalizowana na Osiedlu (...) (dalej jako Spółdzielnia) została zarejestrowana w dniu 19 września 2003 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym, prowadzonym przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...). Prezesem Zarządu pozwanej Spółdzielni jest J. M..

Pozwana funkcjonuje w oparciu o Statut (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P., uchwalony w dniu 28 maja 2012 r. przez Walne Zgromadzenie Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. odbytego w dniach 21-25 maja 2012 r. (dalej jako (...)).

Organami Spółdzielni są: Walne Zgromadzenie Członków, Rada Nadzorcza, Zarząd, Rady Osiedli (§ 70 ust. 1 Statutu). Decyzje, wnioski, opinie i oceny organów Spółdzielni podejmowane są w formie uchwał (§ 71 ust. 1 Statutu).

Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest najwyższym organem Spółdzielni (§ 73 ust. 1). Zgodnie z § 75 Statutu, do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia m.in. należy: uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej, podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat, podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej, oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz uchwalanie zasad funkcjonowania i gospodarki finansowej tych osiedli.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni (§ 80 Statutu). Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy w szczególności podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej (§ 83 ust. 1 pkt 3 Statutu).

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Prezes Zarządu organizuje i koordynuje pracę Zarządu (§ 90 ust. 1). Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji oraz nadzorowanie ich wykonania w zakresie niezastrzeżonym w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni oraz zawierania umów o budowę lokali, umów o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu albo odrębnej własności lokalu, umów o przeniesienie własności lokalu, umów o dzierżawę gruntów, a także umów najmu lokalu oraz umów o korzystanie z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię (§ 90 ust. 3 pkt 1 Statutu).

Bezsporne, nadto dowód: odpis KRS (k. 63-65), Statut (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. (k. 10-37).

Powódka B. S. od dnia 14 lipca 1977 r. jest członkiem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Powódka zajmuje lokalu mieszkalny numer (...) na Osiedlu (...). Powódka mieszka z córką M. W. (1), zięciem i dwoma wnukami. M. W. (1) nie jest członkiem Spółdzielni.

Bezsporne, nadto dowód: zawiadomienie o przyjęciu na członka Spółdzielni (k. 38), zeznania świadka M. W. (1) na rozprawie w dniu 8 listopada 2016 r. 00:02:29 – 00:15:51 (e-protokół k. 184-185).

Zgodnie z § 77 Statutu, o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

Pismem z dnia 7 kwietnia 2015 r. Zarząd pozwanej Spółdzielni zawiadomił Członków Spółdzielni, że Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni odbędzie się w terminie od dnia 20 do 26 maja 2015 r. Część odpowiadająca Osiedlu (...) odbyć się miała w dniu 20 maja 2015 r. o godz. 17:00 w Osiedlowym (...) na Osiedlu (...) paw. (...) w P..

W zawiadomieniu wskazano planowany porządek obrad. W punkcie 18 porządku obrad wskazano: „podjęcie uchwały w sprawie budowy na osiedlu (...) (na działkach nr (...) z obrębu W., arkusz 14) dwóch sześciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym, z możliwością lokalizacji usług w parterach tych budynków i trzynastokondygnacyjnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, z usługami w parterze oraz ustanowienia w nich odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności na rzecz nabywców, a także budowy nowej drogi dojazdowej do ulicy (...)”. Jednocześnie poinformowano, że wszystkie sprawozdania i projekty uchwał będące przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia będą wyłożone do wglądu na 14 dni przed jego rozpoczęciem, tj. od dnia 6 maja 2015 r. w administracji poszczególnych osiedli i w siedzibie Zarządu (os. (...) w P., pokój (...), piętro II) oraz dostępne na stronach internetowych Spółdzielni. Poinformowano także, że członkom Spółdzielni przysługuje prawo zapoznania się z w/w dokumentami.

Zawiadomienie na Walne Zgromadzenie Członków w 2015 r. za pozwaną odebrała jej córka M. W. (1). Powódka w tamtym czasie zmagala się z chorobą nowotworową. W latach poprzednich córka powódki nie odbierała korespondencji ze spółdzielni.

Dowód: Statut (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. (k. 10-37), pismo z dnia 7 kwietnia 2015 r. dotyczące zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu Członków (k. 68), potwierdzenie odbioru zaproszenia na Walne Zgromadzenie Członków w 2015 r. Osiedla (...) (k. 69-76), zeznania świadka M. W. (1) na rozprawie w dniu 8 listopada 2016 r. 00:02:29 – 00:15:51 (e-protokół k. 184-185).

Pisemne zawiadomienia z dnia 7 kwietnia 2015 r. wysłane przez Zarząd (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) do członków Osiedla (...) o wyznaczonym na 20-26 maja 2015 r. Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej zostały odebrane przez następujące osoby: H. M., B. T., E. K., W. M., T. G., B. M. (1), B. C., A. C., A. W. (1), J. A., B. A., J. G. (1), K. P., A. W. (2), J. W., J. S. (1), J. S. (2), D. L., Ł. F., M. W. (2).

Dowód: oświadczenie H. M. z dnia 16 grudnia 2016 r. (k. 194), oświadczenie B. T. z dnia 20 grudnia 2016 r. (k. 196), oświadczenie E. K. z dnia 19 grudnia 2016 r. (k. 198), oświadczenie W. M. z dnia 15 grudnia 2016 r. (k. 202), oświadczenie T. G. z dnia 15 grudnia 2016 r. (k. 204), oświadczenie B. M. (1) z dnia 15 grudnia 2016 r. (k. 206), oświadczenie B. C. z dnia 15 grudnia 2016 r. (k. 210), oświadczenie A. C. z dnia 15 grudnia 2016 r. (k. 212), oświadczenie A. W. (1) z dnia 15 grudnia 2016 r. (k. 219), oświadczenie J. A. z dnia 18 grudnia 2016 r. (k. 221), oświadczenie B. A. z dnia 18 grudnia 2016 r. (k. 222), oświadczenie J. G. (1) z dnia 19 grudnia 2016 r. (k. 230), oświadczenie K. P. z dnia 17 grudnia 2016 r. (k. 234), oświadczenie A. i J. W. z dnia 21 grudnia 2016 r. (k. 243), oświadczenie J. S. (1) z dnia 19 grudnia 2016 r. (k. 245), oświadczenie J. S. (2) z dnia 19 grudnia 2016 r. (k. 249), oświadczenie D. L. z dnia 16 grudnia 2016 r. (k. 253), oświadczenie Ł. F. z dnia 28 grudnia 2016 r. (k. 255), oświadczenie M. W. (2) z dnia 28 grudnia 2016 r. (k. 257).

Z uwagi na upływ czasu następujące osoby nie pamiętają czy otrzymały w/w zawiadomienia: M. S., B. M. (2), W. J., B. K. (1), M. A., T. B., C. M., L. M., W. N., S. M., D. D., E. H., M. P., R. P., Z. N., E. J..

Dowód: oświadczenie M. S. z dnia 15 grudnia 2016 r. (k. 193), oświadczenie B. M. (2) z dnia 19 grudnia 2016 r. (k. 199), oświadczenie W. J. z dnia 16 grudnia 2016 r. (k. 200), oświadczenie B. K. (2) z dnia 16 grudnia 2016 r. (k. 208), oświadczenie M. A. (k. 225), oświadczenie T. B. z dnia 19 grudnia 2016 r. (k. 228), oświadczenie C. M. z dnia 18 grudnia 2016 r. (k. 232), oświadczenie L. M. z dnia 18 grudnia 2016 r. (k. 238), oświadczenie W. N. z dnia 19 grudnia 2016 r. (k. 240), oświadczenie S. M. z dnia 21 grudnia 2016 r. (k. 242), oświadczenie D. D. z dnia 20 grudnia 2016 r. (k. 247), oświadczenie E. H. z dnia 20 grudnia 2016 r. (k. 251), oświadczenie M. P. z dnia 3 stycznia 2017 r. (k. 259), oświadczenie R. P. z dnia 20 grudnia 2016 r. (k. 263), oświadczenie K. R. w imieniu Z. N. z dnia 9 stycznia 2017 r. (k. 265), oświadczenie E. J. z dnia 10 stycznia 2017 r. (k. 271).

W kwestii odbioru oraz ewentualnego uczestniczenia w obradach Walnego Zgromadzenia nie wypowiedzieli się zmarli członkowie Spółdzielni, mieszkańcy Osiedla (...), która od 2001 r. nie mieszka na Osiedlu (...), gdyż swoje mieszkanie użyczyła córce M. A., a ponadto G. S. i M. B., które nie podjęły korespondencji sądowej z zapytaniem w tym zakresie.

Dowód: zwrot korespondencji M. G. (k. 214), zwrot korespondencji J. G. (2) (k. 215), zwrot korespondencji H. P. (k. 216), zwrot korespondencji W. P. (k. 217), zwrot korespondencji B. J. (k. 218), oświadczenie E. P. z dnia 18 grudnia 2016 r. (k. 224), zwrot korespondencji G. S. (k. 236), zwrot korespondencji M. B. (k. 237).

Pozostali członkowie Spółdzielni, mieszkańcy Osiedla (...) zostali osobiście zawiadomieni o Walnym Zgromadzeniu na 21 dni przed jego terminem.

Dowód : listy lokali mieszkalnych wraz z podpisami

W dniach od 20 maja do 26 maja 2016 r. odbyło się Walne Zgromadzenie Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P.. Odbywało się ono w częściach. W dniu 20 maja obrady Walnego Zgromadzenia odbyły się dla Osiedla (...), w dniu 21 maja dla Osiedla (...), w dniu 22 maja dla Osiedla (...), w dniu 25 maja dla Osiedla (...), a w dniu 26 maja 2015 r. dla Osiedla (...).

W dniu 20 maja 2015 r. odbyła się I część obrad Walnego Zgromadzenia Członków Osiedla (...) Mieszkaniowej (...) w P. w Osiedlowym (...) od godz. 17:00 do godz. 20:35. Walne Zgromadzenie Członków (...) w P. zostało zwołane zgodnie z wymogami § 77 Statutu Spółdzielni, tj. w odpowiedniej formie i z zachowaniem przewidzianego terminu. Przebieg zebrania był rejestrowany przez W. Telewizję (...). Przewodnicząca zebrania przyjęła porządek, zgodnie z którym w punkcie 18 przewidziano podjęcie uchwały w sprawie budowy na osiedlu (...) (na działkach nr (...) z obrębu W., arkusz 14) dwóch sześciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym, z możliwością lokalizacji usług w parterach tych budynków i trzynastokondygnacyjnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, z usługami w parterze oraz ustanowienia w nich odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności na rzecz nabywców, a także budowy nowej drogi dojazdowej do ulicy (...).

Prezes Spółdzielni J. M. przedstawił zakres i charakter planowanej inwestycji. Wskazał, że najważniejszym elementem tej inwestycji jest budowa nowej drogi dojazdowej od ul. (...) do szkoły. Co do wielkości hali garażowej wyjaśnił, że zaprojektowano maksymalną liczbę miejsc postojowych, tj. łącznie z 208 miejscami postojowymi, z których będą mogli korzystać także mieszkańcy okolicznych budynków. Prezes Spółdzielni wskazał, że w sytuacji gdy nie wszystkie miejsca parkingowe zostaną sprzedane, to pozostałe miejsca będą wynajmowane za kwotę ok. 150 zł miesięcznie. Wyjaśnił, że budowa parkingu naziemnego nie pozwoliłaby na dochodowość tej inwestycji, w a przypadku mniejszej liczby mieszkań ekonomika przedsięwzięcia stałaby się nieopłacalna. Obecny na zebraniu R. S. zwrócił uwagę, że zamontowanie monitoringu na Osiedlu przyczyniło się do zmniejszenia liczny włamań do samochodów i ich kradzieży, a to z kolei spowodowało, że na parkingach strzeżonych są wolne miejsca postojowe. Likwidując istniejący parking strzeżony przy barakach, uzupełnione zostaną wolne miejsca na innych parkingach strzeżonych.

Za przyjęciem projektu uchwały nr 12/2015 w sprawie podjęcie uchwały w sprawie budowy na osiedlu (...) (na działkach nr (...) z obrębu W., arkusz 14) dwóch sześciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym, z możliwością lokalizacji usług w parterach tych budynków i trzynastokondygnacyjnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, z usługami w parterze oraz ustanowienia w nich odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności na rzecz nabywców, a także budowy nowej drogi dojazdowej do ulicy (...) oddano 35 głosów za i 12 głosów przeciw.

Zgodnie z listami obecności w części Walnego Zgromadzenia – Osiedle (...) uczestniczyło 55 członków. Komisja Mandatowo-Skrutacyjna części Walnego Zgromadzenia Członków (...) w P. w dniu 20 maja 2015 r. – dla Osiedla (...) stwierdziła, że zebranie zostało zwołane zgodnie z wymogami § 77 Statutu Spółdzielni. Komisja przedstawiła wyniki głosowania dla poszczególnych uchwał.

W dniu 28 maja 2015 r. w siedzibie Administracji Ogólnej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P., przewodniczący (bądź zastępcy przewodniczących) wszystkich komisji mandatowo-skrutacyjnych, tj. Osiedla (...) stwierdzili, że po zliczeniu wyników głosowań uchwał, wynikających z protokołów komisji mandatowo-skrutacyjnych z poszczególnych części walnego Zgromadzenia Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. zgodnie z § 74 ust. 24 Statutu

wszystkie uchwały zostały przyjęte, przy czym przedstawiono wyniki głosowań dla poszczególnych uchwał ze wszystkich obwodów. Na uchwałę nr 12/2015 oddano łącznie 213 głosów za i 15 głosów przeciw. Uchwała dotycząca Os. (...) była głosowana na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Pozostałym osiedlom była przekazywana informacja jaka zapadła decyzja osiedla, którego uchwała dotyczy.

Dowód: protokół z przebiegu obrad części walnego Zgromadzenia Członków Osiedla (...) w P. odbytego w dniu 20 maja 2015 r., znajdujący się w aktach sprawy, protokół Komisja Mandatowo-Skrutacyjnej części Walnego Zgromadzenia Członków (...) w P. z dnia 20 maja 2015 r. Osiedla (...) znajdujący się w aktach niniejszej sprawy, protokół z dnia 28 maja 2015 r. stwierdzający wyniki głosowania poszczególnych uchwał walnego Zgromadzenia Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P., odbytego w częściach w dniach od 20 maja do 26 maja 2015 r., znajdujący się w aktach niniejszej sprawy, zeznania za pozwaną Spółdzielnię Prezesa Zarządu J. M. na rozprawie w dniu kwietnia 2017 r. 00:30:58 – 01:23:39 (e-protokół k. 284-287) w zw. z zeznaniami złożonymi na rozprawie w dniu 20 czerwca 2017 r. 00:01:55 – 00:02:13 (e-protokół k. 310).

W dniu 28 maja 2015 r. Walne Zgromadzenie Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. podjęło uchwałę Nr 11/2015, na podstawie której zatwierdziło podział nadwyżki bilansowej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. za 2014 rok w kwocie 7.082.047,77 zł netto. Nadwyżkę bilansowa przeznaczono m.in. na zasilenie funduszu zasobowego w wysokości 1.155.139,79 zł, na zasilenie funduszu remontowego Osiedla (...) w wysokości 1.434.539,21 zł.

Dowód: uchwała Nr 11/2015 z dnia 28 maja 2015 roku Walnego Zgromadzenia Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. odbytego w dniach 20-26 maja 2015 roku w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. za 2014 r. (k. 6).

Uchwałą Nr 12/2015 z dnia 28 maja 2015 roku Walne Zgromadzenie Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P., działając na podstawie § 75 ust. 1 i 5 Statutu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P., wyraziło zgodę na budowę na osiedlu (...) (na działkach nr (...) z obrębu W., arkusz 14) dwóch sześciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym, z możliwością lokalizacji usług w parterach tych budynków i trzynastokondygnacyjnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, z usługami w parterze oraz ustanowienia w nich odrębnej własności lokali i przeniesienie ich własności na rzecz nabywców, a także budowę nowej drogi dojazdowej do ulicy (...) (§ 1 uchwały).

Uzasadnienie, założenia organizacyjno-finansowe przedsięwzięcia i załącznik graficzny do uchwały – plan zagospodarowania wg koncepcji zabudowy wielorodzinnej z garażami podziemnymi i usługami w parterze oraz budowy nowej drogi dojazdowej do ulicy (...) stanowią integralną część uchwały (§ 2). Wykonanie uchwały powierzono Radzie Nadzorczej i Zarządowi (§ 3 uchwały).

Dowód: uchwała Nr 12/2015 z dnia 28 maja 2015 roku Walnego Zgromadzenia Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. odbytego w dniach 20-26 maja 2015 roku w sprawie budowy na osiedlu (...) (na działkach nr (...) z obrębu W., arkusz 14) dwóch sześciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym, z możliwością lokalizacji usług w parterach tych budynków i trzynastokondygnacyjnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, z usługami w parterze oraz ustanowienia w nich odrębnej własności lokali i przeniesienie ich własności na rzecz nabywców, a także budowy nowej drogi dojazdowej do ulicy (...) (k. 7-8), koncepcja zabudowy wielorodzinnej z garażami podziemnymi usługami w parterze oraz budowy nowej drogi dojazdowej do ulicy (...) (k. 9), wydruk z serwisu (...) (k. 124), wydruk zdjęcia satelitarnego z naniesioną koncepcją na aktualnie istniejącą zabudowę i sąsiedztwo (k. 125).

W uzasadnieniu uchwały Nr 12/2015 wskazano, iż Walne Zgromadzenie Członków podejmując decyzję o budowie na osiedlu (...) (na działkach nr (...) z obrębu W., arkusz 14) dwóch sześciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym, z możliwością lokalizacji usług w parterach tych budynków i trzynastokondygnacyjnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, z usługami w parterze oraz o wyrażeniu

zgody na ustanowienie w nich odrębnej własności lokali i przeniesienie ich własności na rzecz nabywców, a także o budowie nowej drogi dojazdowej do ulicy (...) wzięło pod uwagę następujące przesłanki:

- 1) zysk ze sprzedaży lokali mieszkalnych i miejsc postojowych wpłynie na poprawę sytuacji gospodarczej osiedla (...),
- 2) zwiększony zasób lokalowy usługowy osiedla o ok. 582 m², przyczyni się do wzrostu zysków z najmu,
- 3) Rada Osiedla pozytywnie zaopiniowała sposób zagospodarowania działek nr (...) z przeznaczeniem pod zabudowę wielorodzinną z lokalami usługowymi i miejscami postojowymi,
- 4) powstanie nowy dojazd do szkoły, gimnazjum, przedszkola i żłobka,
- 5) Aleja (...) zostanie wyłączona z ruchu samochodowego (z wyłączeniem samochodów uprzywilejowanych) co wpłynie na zwiększenie bezpieczeństwa pieszych,
- 6) zaplanowana ilość miejsc postojowych w hali garażowej i na zewnątrz poprawi możliwości parkingowe na osiedlu (...).

Ponadto wskazano szacowany efekt ekonomiczny budowy całości przedsięwzięcia, którego efekt ekonomiczny został przewidziany na 6.466.000 zł.

Dowód: uchwała Nr 12/2015 z dnia 28 maja 2015 roku Walnego Zgromadzenia Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. odbytego w dniach 20-26 maja 2015 roku w sprawie budowy na osiedlu (...) (na działkach nr (...) z obrębu W., arkusz 14) dwóch sześciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym, z możliwością lokalizacji usług w parterach tych budynków i trzynastokondygnacyjnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, z usługami w parterze oraz ustanowienia w nich odrębnej własności lokali i przeniesienie ich własności na rzecz nabywców, a także budowy nowej drogi dojazdowej do ulicy (...) (k. 7-8).

Zgodnie z założeniami organizacyjno-finansowymi przedsięwzięcia na osiedlu (...):

1. przedsięwzięcie finansowane będzie ze środków nabywców zgromadzonych na Otwartym Rachunku Powierniczym na podstawie Umowy Otwarcia i Prowadzenia Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego zawartej zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232 poz. 1377) oraz ze środków Spółdzielni w zakresie dotyczącym kosztów własnych,
2. wzajemna kompensata odpłatności za służebność części działek nr (...). 33/87, 33/5 należących do Miasta P. i części działki nr (...) należącej do Spółdzielni,
3. udział Miasta P. w kosztach budowy drogi dojazdowej, w szczególności skrzyżowania w miejscu włączenia do ulicy (...),
4. lokale usługowe stanowiąc będą własność Spółdzielni,
5. decyzję o przekazaniu zysku, na przedsięwzięcia zmierzające do polepszenia sytuacji gospodarczej osiedla (...), podejmie Walne Zgromadzenie Członków.

Dowód: uchwała Nr 12/2015 z dnia 28 maja 2015 roku Walnego Zgromadzenia Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. odbytego w dniach 20-26 maja 2015 roku w sprawie budowy na osiedlu (...) (na działkach nr (...) z obrębu W., arkusz 14) dwóch sześciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym, z możliwością lokalizacji usług w parterach tych budynków i trzynastokondygnacyjnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, z usługami w parterze oraz ustanowienia w nich odrębnej własności lokali i przeniesienie ich własności na rzecz nabywców, a także budowy nowej drogi dojazdowej do ulicy (...) (k. 7-8).

Na działkach nr (...) znajdują się obecnie pomieszczenia administracyjne, wysypisko śmieci oraz baraki, w których są przechowywane maszyny do użytku osiedla. Obok tych pomieszczeń znajduje się parking płatny prowadzony przez firmę (...). Parking znajduje się ok. 1 km od bloku powódki. Tuż obok baraków znajduje się także szkoła.

Dowód: zeznania świadka D. M. na rozprawie w dniu 15 lipca 2016 r. 00:02:47 – 00:48:28 (e-protokół k. 173-176), informacyjne wysłuchanie powódki na rozprawie w dniu 12 stycznia 2016 r. 00:23:35 – 01:28:14 (e-protokół k. 139-142), zeznania za pozwaną Spółdzielnię Prezesa Zarządu J. M. na rozprawie w dniu kwietnia 2017 r. 00:30:58 – 01:23:39 (e-protokół k. 284-287) w zw. z zeznaniami złożonymi na rozprawie w dniu 20 czerwca 2017 r. 00:01:55 – 00:02:13 (e-protokół k. 310).

W obradach Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni powódka nie brała udziału. Z jej bloku w zebraniu uczestniczyły dwie kobiety.

Od września 2014 do maja 2015 r. powódka przechodziła chemioterapię w związku z chorobą nowotworową. W tym czasie leżała w łóżku, nie była w stanie chodzić. Stan zdrowia powódki nie pozwalał jej uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu. W lipcu 2015 roku powódka od sąsiadek dowiedziała się o podjętej uchwale. W czasie choroby powódki, korespondencję odbierała M. W. (1) i przekazywała powódce. Nie przekazała jednak zawiadomienia o obradach Walnego Zgromadzenia w maju 2015 r., gdyż odłożyła je gdzieś i o nim zapomniała.

Praktyką wśród członków Spółdzielni było, że korespondencję ze Spółdzielni przynosi dozorca. Jeżeli kogoś nie było w domu, korespondencja była umieszczana w skrzynce pocztowej, albo sąsiedzi odbierali za sąsiadów i potem im przekazywali. W tej procedurze od lat również brała udział powódka, również odbierając korespondencję dla nieobecnych sąsiadów. W razie stałej nieobecności członków Spółdzielni korespondencja była przekazywana listownie.

W 2017 r. Spółdzielnia zmieniła Statut w zakresie doręczeń dotyczących zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu. Osobom, które podały adres do korespondencji, była doręczana listownie, za potwierdzeniem odbioru, na wskazany przez nich adres. Zaś do pozostałych osób zawiadomienia o obradach Walnego Zgromadzenia są wrzucane do skrzynek pocztowych. Obecnie gospodarz domu już nie roznosi korespondencji Spółdzielni.

Dowód: zeznania świadka M. W. (1) na rozprawie w dniu 8 listopada 2016 r. 00:02:29 – 00:15:51 (e-protokół k. 184-185), zeznania za pozwaną Spółdzielnię Prezesa Zarządu J. M. na rozprawie w dniu kwietnia 2017 r. 00:30:58 – 01:23:39 (e-protokół k. 284-287) w zw. z zeznaniami złożonymi na rozprawie w dniu 20 czerwca 2017 r. 00:01:55 – 00:02:13 (e-protokół k. 310).

W piśmie z dnia 11 marca 2014 r. Zarząd Dróg Miejskich w P. (ZDM) wskazał na brak możliwości dodatkowego obciążenia zjazdu od ul. (...) , a także lokalizacji nowego zjazdu z ul. (...) i w związku z tym negatywnie zaopiniowano wnioskowaną obsługę komunikacyjną planowanej zabudowy mieszkalno-usługowej z ul. (...). ZDM stwierdził, że obsługa komunikacyjna działek nr (...) możliwa jest jedynie tak jak obecnie, tzn. istniejącym zjazdem z ul. (...) i dalej drogą wewnętrzną będącą w administracji (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oraz fragmentem Alei (...).

Dowód: pismo z dnia 11 marca 2014 r. (k. 77).

ZDM Wydział Planowania Rozwoju Sieci Drogowej i Infrastruktury w maju 2014 r. opracował projekt nowej drogi dojazdowej z ul. (...) do Zespołu Szkół, Przedszkola oraz Żłobka na Osiedlu (...). Projekt drogi został przez Spółdzielnię wykorzystany w 2015 r.

W dniu 9 grudnia 2014 r. podczas obrad sesji Rady Osiedla (...) omówiono projekt (...) Budżetu Obywatelskiego w 2015 r. dzięki któremu, pozyskano środki pieniężne na realizację przedsięwzięcia budowy parku, rozrywki i sportu dla Os. (...). Prezes (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) J. M. zaproponował złożenie projektu do (...) Budżetu Obywatelskiego na wybudowanie drogi dojazdu do przedszkola, żłobka i szkoły od strony budynków A., tak aby główna aleja osiedla

(Aleja (...)) była przeznaczona do ruchu pieszo-rowerowego. Podkreślił, że po wielu staraniach Spółdzielni i przy poparciu Rady Osiedla (...) wydał zgodę na wybudowanie wjazdu na teren osiedla (...) od strony ul. (...).

W dniu 12 czerwca 2015 r. w ramach projektu do (...) Budżetu Obywatelskiego na rok 2016 r., czterech mieszkańców os. (...) i jedna osoba spoza osiedla, złożyły projekt ogólnomiejski pod nazwą „Nowa Aleja (...) – Droga dojazdowa do szkoły, żłobka i przedszkola na osiedlu (...)”. W projekcie było wskazane, że projektowana inwestycja to budowa drogi dojazdowej do przedszkola nr (...), żłobka (...) i Zespołu Szkół z Oddziałami Sportowymi nr 1 na osiedlu (...). Projektowana droga o długości około 332 m powinna przebiegać od ul. (...) do budynku Zespołu Szkół nr (...) na os. (...). Przedsięwzięcie zlokalizowane zostało w obrębie W., arkusz mapy 14, na działkach nr (...). Do projektu w ramach (...) Budżetu Obywatelskiego na rok 2016 r. załączono m.in. projekt drogi opracowany w maju 2014 r. przez ZDM. Do projektu załączono koncepcję, którą przygotowała Spółdzielnia. Pozwana nie mogła sama złożyć projektu, gdyż tylko osoby fizyczne mogły to zrobić.

Wzdłuż projektowanej drogi dojazdowej na os. (...) znajduje się mur oporowy. W celu realizacji przedsięwzięcia prognozuje się, że mur będzie trzeba rozebrać i wykonać nowy o odpowiedniej wytrzymałości i stateczności.

Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na posadowienie ostatniego odcinka projektowanej drogi, wiodącego do szkoły podstawowej, na terenie należącym do Spółdzielni, oznaczonym jako działka nr (...) z obrębu W., arkusz 14.

Spółdzielnia zobowiązała się do notarialnego ustanowienia nieodpłatnej służebności przejazdu i przechodu na działce nr (...), umożliwiającej swobodny dostęp z projektowanej drogi do obiektów szkoły zlokalizowanych na działce nr (...). Roczne koszty utrzymania projektowanej drogi, energii, konserwacji, odśnieżania itp. oszacowano na ok. 10.000 zł, które pokrywać zobowiązała się pozwana Spółdzielnia.

Inwestorem tego przedsięwzięcia jest pozwana Spółdzielnia. Celem inwestycji jest budowa dojazdu do budynków szkoły, przedszkola i żłobka z pominięciem wjazdu do tych obiektów z Alei (...), które ze względów bezpieczeństwa powinna być wyłącznie ciągiem pieszym. Szacunkowy koszt inwestycji obejmować będzie roboty drogowe wraz z wszystkimi pracami towarzyszącymi, tj. przygotowaniem terenu, wycinką drzew i krzewów, robotami ziemnymi oraz konstrukcjami inżynierskimi, a także odwodnienie, oświetlenie i przebudowę kolidujących sieci uzbrojenia terenu. Całkowity koszt inwestycji jest oceniany na 1.969.000 zł.

Projekt (...) Budżetu Obywatelskiego w 2015 r. dotyczący budowy nowej drogi nie został przez Miasto P. zaakceptowany.

Dowód: formularz zgłoszeniowy projektu do (...) Budżetu Obywatelskiego na rok 2016 (k. 39-40), koncepcja projektowa „Nowa Aleja (...) – droga dojazdowa do szkoły, żłobka i przedszkola na osiedlu (...) lipami” (k. 41-45), oświadczenia Zarządu Spółdzielni z dnia 11 czerwca 2015 r. (k. 46-47), mapka (k. 48), płyta CD – formularz zgłoszeniowy do (...) Budżetu Obywatelskiego na rok 2016 wraz z załącznikami (k. 49), projekt drogi z maja 2014 r. opracowany przez ZDM Wydział Planowania Rozwoju Sieci Drogowej i Infrastruktury (k. 78), oświadczenia mgr. inż. P. P. w sprawie muru oporowego wraz z dokumentacją fotograficzną (k. 79-81), protokół nr 43/2014 z XLIII sesji Rady Osiedla (...) z dnia 9 grudnia 2014 r. (k. 126), zeznania świadka Ł. S. na rozprawie w dniu 4 kwietnia 2017 r. 00:04:00 – 00:16:38 (e-protokół k. 282-283), zeznania za pozwaną Spółdzielnię Prezesa Zarządu J. M. na rozprawie w dniu kwietnia 2017 r. 00:30:58 – 01:23:39 (e-protokół k. 284-287) w zw. z zeznaniami złożonymi na rozprawie w dniu 20 czerwca 2017 r. 00:01:55 – 00:02:13 (e-protokół k. 310).

Aleja (...) jest drogą osiedlową, zamkniętą dla ruchu samochodowego. Obecnie zdarza się, że jeżdżą tam samochody, które podjeżdżają pod szkołę i pod bloki. Aleja jest zniszczona, występują liczne dziury i nie można po niej normalnie spacerować. Powódka od swojego miejsca zamieszkania do Alei ma zaledwie 100 m.

Aleja (...) jest jedyną drogą dojazdową do szkoły, dlatego też zarówno mieszkańcy Os. (...) jak i nauczyciele dojeżdżają do szkoły przez tę Aleję. Dyrekcja szkoły uzyskała zgodę Prezesa Spółdzielni na korzystanie z tej drogi na ściśle określone samochody, osoby, pojazdy cateringu, rodziców dowożących dzieci niepełnosprawne do szkoły,

itp. Pozostali rodzice i mieszkańcy osiedla nie mają zgody na jeżdżenie po Alei. Przeciętnie w przeciągu dnia osoby uprawnione w ilości od 10-12 samochodów podjeżdżają pod szkołę korzystając z Alei (...).

Obecnie nie ma innej trasy dojazdowej do szkoły, niż przez Aleję (...). Wejście do Szkoły jest od strony parku G.. Liczne osoby przechodzą przez płot szkoły od strony bloków A., aby dostać się na jej teren. Przy blokach A. można zatrzymać pojazdy, tak aby dzieci doszły do szkoły, ale pod samą szkołą już nie.

Łącznie w szkole podstawowej i gimnazjum jest ok. 700 uczniów. Do szkoły uczęszczają również dzieci spoza obwodu Osiedla (...).

W latach 2010-2015 na Alei (...) w P., z uwagi na lokalizację Zespołu Szkół nr (...) prowadzone były wielokrotnie działania kontrolne przez Straż Miejską Miasta P. w zakresie nieprzestrzegania przepisów Prawa ruchu drogowego. Dotyczyły one przede wszystkim wykroczeń kierujących niestosujących się do znaku B-1 – „zakaz ruchu w obu kierunkach”. Działania te podyktowane były zgłoszeniami Członków Rad Osiedla oraz administracji osiedlowej.

Mieszkańcy Osiedla (...) narzekają, że ustawicznie jeżdżą przez Aleję samochody, podczas gdy miała to być aleja spacerowa.

Dowód: pismo Straży Miejskiej Miasta P. z dnia 30 października 2015 r. (k. 129), zeznania świadka D. M. na rozprawie w dniu 15 lipca 2016 r. 00:02:47 – 00:48:28 (e-protokół k. 173-176), zeznania świadka Ł. S. na rozprawie w dniu 4 kwietnia 2017 r. 00:04:00 – 00:16:38 (e-protokół k. 282-283).

Alternatywą dojazdu do Zespołu Szkół na Osiedlu (...) jest droga od parku G.. Umożliwia dojazd do szkoły i byłaby łącznikiem pomiędzy szkołą a planowaną budową nowej sali gimnastycznej obok niej. Spółdzielnia wraz ze szkołą ustanowili służebność drogi do szkoły od parku G.. Wybudowanie nowej sali gimnastycznej spowoduje, że powstaną także kilka miejsc parkingowych.

Dowód: zeznania świadka D. M. na rozprawie w dniu 15 lipca 2016 r. 00:02:47 – 00:48:28 (e-protokół k. 173-176).

Plac zabaw, który ewentualnie miałyby zacieniać planowana inwestycja znajduje się pomiędzy budynkami przy ul. (...), wybudowanymi przez A., nienależących do pozwanej Spółdzielni.

Dowód: zeznania za pozwaną Spółdzielnię Prezesa Zarządu J. M. na rozprawie w dniu kwietnia 2017 r. 00:30:58 – 01:23:39 (e-protokół k. 284-287) w zw. z zeznaniami złożonymi na rozprawie w dniu 20 czerwca 2017 r. 00:01:55 – 00:02:13 (e-protokół k. 310).

Przy Alei (...) znajduje się parking strzeżony, który jest prowadzony od 2004 r. przez firmę (...). Na parkingu znajduje się 105 stanowisk, z czego ok. 95 to stałe miejsca abonamentowe oraz 10 z przeznaczeniem na postój czasowy. Ewidencjonowani są tylko klienci pobierający faktury VAT, których jest tylko ok. 20. Pozostali klienci abonamentowi to osoby fizyczne. Pomiędzy Spółdzielnią a Miastem P. została podpisana umowa dzierżawy na korzystanie z parkingu przez mieszkańców Osiedla (...).

Planowana inwestycja zakłada powstanie ok. 250 nowych miejsc parkingowych w hali garażowej i na zewnątrz, w tym około 208 w hali garażowej. Parking strzeżony znajdujący się obok baraków ulegnie likwidacji. Z parkingu strzeżonego korzysta ok. 60 mieszkańców osiedla (...).

Po zrealizowaniu przedsięwzięć wynikających z zaskarżonej uchwały, pozwana ze środków z tej inwestycji zamierza przebudować Aleję (...), tak aby wyłączyć ruch samochodowy i równocześnie w okolicy budynku nr (...) dobudować ok. 50 miejsc postojowych.

Pozwana Spółdzielnia zamierza sprzedawać miejsca garażowe za cenę 20.000 zł, która została ustalona w oparciu o cenę rynkową w/w miejsc garażowych. Proponowana cena sprzedaży uwzględnia koszty związane z wykonaniem miejsca garażowego.

Dowód: pismo z dnia 22 października 2015 r. (k. 133), zeznania za pozwaną Spółdzielnię Prezesa Zarządu J. M. na rozprawie w dniu kwietnia 2017 r. 00:30:58 – 01:23:39 (e-protokół k. 284-287) w zw. z zeznaniami złożonymi na rozprawie w dniu 20 czerwca 2017 r. 00:01:55 – 00:02:13 (e-protokół k. 310).

Osiedle (...) jest małym osiedlem, znajdującym się w najgorszej sytuacji ekonomicznej w porównaniu do innych osiedli należących do (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Osiedle uzyskuje małe przychody z tytułu najmu i działalności gospodarczej. Osiedle (...) lipami jest najmniejsze pod względem metrów użytkowych lokali mieszkalnych i liczby mieszkań.

W 2015 r. Osiedle (...) uzyskało przychód 615.000 zł, a cała Spółdzielnia ogółem 6.000.000 zł. Pod względem zasobów mieszkaniowych, tj. działalności z tytułu najmu lokali mieszkalnych osiedle (...) wygenerowało straty – 452.000 zł, przy niedoborze całej Spółdzielni 582.000 zł. Jeśli chodzi o fundusz zasobowy, to rzeczony osiedle wypracowało – 4.200.000 zł, a inne osiedla pozostają na plusie np. 1.000.000 zł, Najwięcej wypracowało Os. (...) tj. 3.000.000 zł, gdyż prowadzi inwestycje.

Sytuacja os. (...) poprawiła się w związku ze sprzedażą mieszkań przy ul. (...) w zakresie funduszu remontowego, gdyż przychody z usług deweloperskich są przeznaczane na prace remontowe. W związku ze sprzedażą w 2013 r. gruntów, a w 2014 r. nowo wybudowanych lokali mieszkalnych (...), 15A i 15B, dla Osiedlu (...) powstała nadwyżka bilansowa. W 2013 r. nadwyżka wyniosła 906.000 zł, a w 2014 r. 1.434.000 zł. Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. powierzchnia lokali użytkowych na Osiedlu (...) wyniosła 5.404 m². Szacuje się, że po inwestycji przy Alei (...), zwiększy się powierzchnia lokali użytkowych o 582 m².

Zysk z działalności lokali użytkowych w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia jest przeznaczany zazwyczaj na fundusz zasobowy. Przy ul. (...) nie prowadzi żadnej działalności inwestycyjnej, poza inwestycją przy ul. (...) w zakresie budynku usługowo-użytkowego.

Każde z osiedli wchodzące w skład Spółdzielni prowadzi samodzielną gospodarkę finansową. W ramach prowadzonej gospodarki finansowej pomiędzy osiedlami istnieje możliwość przesunięcia środków finansowych. Fundusz zasobowy i remontowy jest prowadzony dla całej Spółdzielni.

Dowód: zeznania świadka M. T. na rozprawie w dniu 8 listopada 2016 r. 00:17:11 – 00:48:30 (e-protokół k. 186-187), zestawienie nadwyżek bilansowych za lata 2010-2014 (k. 89).

Spółdzielnia zajmuje się działalnością deweloperską od 2011 r. Od tego czasu Spółdzielnia wybudowała 10 budynków ze środków wykonawcy, a nie Spółdzielni. Spółdzielnia zabezpieczyła środki na inwestycje objętą zaskarżoną uchwałą.

Spółdzielnia ogłaszając przetarg umieszcza informację, że wykonawca finansuje budowę do wysokości wnoszonych zaliczek przez nowych właścicieli. Środki te wpływają na rachunek powierniczy, pozostała reszta środków finansowych pochodzi ze środków uruchamianych przez banki na rzecz nowych właścicieli. zaliczki w zasadzie pokrywają koszty budowy. Spółdzielnia zamierza w podobny sposób sfinansować inwestycje objęte zaskarżoną uchwałą.

Spółdzielnia uzyskuje rocznie 6-7.000.000 zł zysku, z funduszu zasobowego uzyskuje przychody w wysokości 5.000.000 zł, a na funduszu remontowym ma ok. 11.000.000 zł. Szacunkowy koszt planowanej inwestycji wynosi ok. 20.000.000 zł. Spółdzielnia posiada środki na sfinansowanie tej inwestycji, a ewentualnie może sprzedać majątek.

Dowód: zeznania świadka M. T. na rozprawie w dniu 8 listopada 2016 r. 00:17:11 – 00:48:30 (e-protokół k. 186-187), zeznania za pozwaną Spółdzielnię Prezesa Zarządu J. M. na rozprawie w dniu kwietnia 2017 r. 00:30:58 – 01:23:39 (e-protokół k. 284-287) w zw. z zeznaniami złożonymi na rozprawie w dniu 20 czerwca 2017 r. 00:01:55 – 00:02:13 (e-protokół k. 310).

Spółdzielnia nie dysponuje pozwoleniem na budowę ani decyzją o warunkach zabudowy w zakresie planowanych inwestycji. Obecnie przygotowuje dokumenty dotyczące wydania warunków zabudowy. Spółdzielnia wystąpiła na

razie o wydanie warunków zabudowy w zakresie budowy drogi dojazdowej do planowanych nowych budynków mieszkalnych jak i szkoły, żłobka i przedszkola.

W związku z tym, że projekt obywatelski odnośnie wybudowania nowej drogi nie został przez Miasto P. zaakceptowany, Spółdzielnia podpisała z Miastem P. porozumienie o zapewnieniu dostępu do nieruchomości pozwanej oraz szkoły, żłobka i przedszkola od strony północnej. Dojazd został wyznaczony od lewej strony szkoły, poprzez włączenie się górą do ruchu na ul. (...).

Dowód: zeznania za pozwaną Spółdzielnię Prezesa Zarządu J. M. na rozprawie w dniu kwietnia 2017 r. 00:30:58 – 01:23:39 (e-protokół k. 284-287) w zw. z zeznaniami złożonymi na rozprawie w dniu 20 czerwca 2017 r. 00:01:55 – 00:02:13 (e-protokół k. 310).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zeznań świadków: D. M., M. T., M. W. (1), Ł. S., zeznań za pozwaną J. M. – Prezesa Spółdzielni, dokumentów znajdujących się w aktach niniejszej sprawy, w tym dokumentów przedłożonych przez pozwaną Spółdzielnię sporządzonych z obrad Walnego Zgromadzenia Członków (...) w P. w dniach 20-26 maja 2015 r.

Zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne Sąd uznał za w pełni wiarygodne. Nie były one kwestionowane przez strony, również Sąd nie znalazł podstaw, aby ich wiarygodność czy autentyczność kwestionować z urzędu.

Zeznaniom świadków D. M. i M. T. Sąd w całości dał wiarę, albowiem ich zeznania były spójne, logiczne i zbieżne z dokumentami zgromadzonymi w niniejszej sprawie. D. M. jest dyrektorem szkoły położonym na Osiedlu (...). Miała zatem własne obserwacje na temat bezpieczeństwa komunikacji na Alei (...), możliwości dojazdu do szkoły i rozważanych wariantach zapewnienia właściwego dojazdu do szkoły z uwzględnieniem potrzeb Spółdzielni. Z kolei świadek M. T. jako główna księgowa Spółdzielni była dobrze rozeznana w sytuacji ekonomicznej Osiedla (...) jak i całej Spółdzielni.

Zeznaniom świadka M. W. (1) (córci stron) Sąd dał w całości wiarę, albowiem były one logiczne i korespondowały z twierdzeniami powódki zaprezentowanymi w ramach jej informacyjnego wysłuchania. Brak podstaw by przypuszczać, że zeznawała wyłącznie na korzyść powódki, tym bardziej że nie pamiętała wszystkich okoliczności. Świadek przede wszystkim przedstawiła sytuację zdrowotną swojej matki, okoliczności odebrania przez nią zawiadomienia o WZ Spółdzielni, nieprzekazaniu tego zawiadomienia powódce i okolicznościach w jakich powódka dowiedziała się o podjętych uchwałach na WZ w maju 2015 r.

Zeznaniom świadka Ł. S. Sąd dał w całości wiarę, albowiem były one spójne, logiczne i zgodne z zeznaniami świadków jak i dokumentami zgromadzonymi w niniejszej sprawie. Świadek posiadał wiedzę odnośnie okoliczności wykonania i wykorzystania dokumentacji projektowej P. Osiedle (...) jak również na potrzeby wniosku do projektu obywatelskiego.

Zeznaniom Prezesa zarządu pozwanej Spółdzielni (...) Sąd dał wiarę w całości. J. M. jako Prezes Spółdzielni był zorientowany w kondycji finansowej Spółdzielni, podstawowych założeniach związanych z podjęciem jak i wykonaniem zaskarżonej uchwały, sposobu realizacji przedsięwzięcia, a także sposobu doręczeń korespondencji dla członków Spółdzielni. Jego zeznania korelowały z zeznaniami świadków i dokumentami, w tym z obrad Walnego Zgromadzenia w dniach 20-26 maja 2015 r.

Wobec niestawiennictwa powódki Sąd pominął dowód z jej przesłuchania, biorąc pod uwagę, że jej pełnomocnik oświadczył, że powódka ze względu na stan zdrowia nie stawi się do sądu. Niemniej jednak powódka w dniu 12 stycznia 2016 r. w trybie art. 212 k.p.c. została informacyjnie wysłuchana (k. 139-142). Informacyjne wysłuchanie nie stanowi dowodu z przesłuchania strony, przez co zeznania powódki nie mogły podlegać ocenie Sądu, ale przestawiały jej stanowisko w sprawie.

Na rozprawie w dniu 8 listopada 2016 r. Sąd pominął dowód z nagrań monitoringu Alei (...). W ocenie Sądu w świetle wiarygodnych zeznań świadka D. M. brak było podstaw do przeprowadzania tego dowodu. Bezspornie z tych zeznań wynikało, że Aleją (...) jeżdżą samochody oraz, że Aleja jest zniszczona. Poza tym z pisma Straży Miejskiej Miasta P. z dnia 30 października 2015 r. (k. 129) wynika, że wielokrotnie na Alei (...) były prowadzone działania kontrolne w zakresie nieprzeprzekazania przepisów ruchu drogowego. Powyższe sprawia, że nagrania z monitoringu zapewne potwierdziłyby nie tylko zeznania świadka D. M., ale i czynności Straży Miejskiej, jednakże nie wniosłyby nic nowego do sprawy, a ich przeprowadzenie stało się zbędne, gdyż wnioskowane kwestie zostały wykazane za pomocą innych dowodów.

Na rozprawie w dniu 4 kwietnia 2017 r. Sąd pominął wniosek pozwanej o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków wskazanych w piśmie z dnia 25 stycznia 2016 r. (k. 149-152). W ocenie Sądu zasady ekonomiki procesowej przeciwstawiły się przeprowadzeniu dowodu z zeznań świadków wnioskowanych przez stronę pozwaną. Pozwana domagała się bowiem przeprowadzenia dowodu z zeznań świadków (k. 149-152) na okoliczność czy świadkowie odebrali zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w maju 2015 r. Zatem świadkowie de facto mieli stawić się do Sądu, po to, aby odpowiedzieć na jedno pytanie. Sąd kierując się ekonomiką procesową jak i szybkością postępowania zwrócił się do wnioskowanych przez pozwaną świadków z zapytaniem, czy otrzymali pisemne zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni, wyznaczonym na 20-26 maja 2015 r. pod rygorem przesłuchania w charakterze świadka na tę okoliczność (k. 188). Świadkowie wykonując zobowiązanie Sądu złożyli oświadczenia w tym zakresie, z których wynika, że większość otrzymała zawiadomienia o WZ, ok. 17 osób nie pamięta tej okoliczności, 5 osób zmarło, a dwie osoby nie podjęły korespondencji w trybie podwójnego awizo. Sąd oświadczenia osób, co do których pozwana złożyła wnioski o ich przesłuchanie w charakterze świadków, potraktował jak dokumenty prywatne w rozumieniu art. 245 k.p.c. Oczywiście oświadczenia takie nie korzystają ze swoistego domniemania wiarygodności jak w przypadku świadka przesłuchanego przed sądem po pouczeniu o odpowiedzialności karnej grożącej za składanie fałszywych zeznań bądź zatajanie prawdy, niemniej jednak powódka, na którą w tym momencie przeszedł ciężar dowodu wykazania innych niż oświadczone w dokumencie prywatnym okoliczności zawiadomienia o WZ, nie kwestionowała prawdziwości tych dokumentów. Zatem poprzez swego rodzaju dowód zastępczy, okoliczności wnioskowane przez pozwaną zostały wykazane.

Na rozprawie w dniu 4 kwietnia 2017 r. Sąd oddalił wniosek powódki o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny architektury i budownictwa na okoliczność ustalenia czy przewidziana w uchwale z dnia 28 maja 2015 r. inwestycja w zakresie budynku trzynastokondygnacyjnego narusza przepisy art. 5 i 6 Prawa budowlanego w związku z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w szczególności § 40 ust. 2 tego rozporządzenia poprzez ewentualne ograniczenie czasu nasłonecznienia placu zabaw dla dzieci położonego na działce nr (...) pomiędzy budynkami przy ul. (...) w P.. W ocenie Sądu dowód ten zmierzał do ustalenia okoliczności leżących poza przedmiotem niniejszego postępowania. Zarzut naruszenia prawa dotyczy żądania stwierdzenia nieważności uchwały. Należy mieć jednak na względzie, że roszczenie o stwierdzenie nieważności uchwały jest roszczeniem z art. 189 k.p.c., a więc nie tylko merytoryczne kwestie (naruszenie powszechnie obowiązujących przepisów prawa), ale i ustalenie czy powód ma interes prawny w zgłoszeniu roszczenia ma znaczenie. Tymczasem zarzut powódki w tym zakresie dotyczył naruszenia praw członków wspólnoty A., na której terenie znajduje się plac zabaw, a który poprzez ewentualne zrealizowanie inwestycji ma mieć ograniczony czas nasłonecznienia. Nawet jeżeli dojdzie do naruszenia prawa to nie narusza to interesu prawnego powódki w rozumieniu art. 189 k.p.c. Argumenty powódki, że jej wnuki korzystają tego placu zabaw jawią się jako podniesione wyłącznie na potrzeby niniejszej sprawy, zwłaszcza, że wstęp na plac zabaw wymaga posiadania odpowiednich kart dostępu, dostępnych dla członków wspólnoty A., a nie członków pozwanej Spółdzielni. Ponadto kwestia czy warunki jakim powinny odpowiadać projektowane budynki mieszkalne zostaną spełnione podlega ocenie w postępowaniu administracyjnym na etapie wydawania zgody o warunkach zabudowy czy też pozwolenia na budowę. Wobec bezzasadności zarzutów powódki w tym zakresie, w świetle art. 189 k.p.c., dowód z opinii biegłego z dziedziny architektury i budownictwa byłby nieprzydatny do rozstrzygnięcia i przedłużyłby niniejsze postępowanie.

Na rozprawie w dniu 20 czerwca 2017 r. Sąd pominął wniosek pozwanej o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka D. T., która nie złożyła oświadczenia, czy otrzymała pisemne zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej na 20-26 maja 2015 r. W świetle przedłożonych przez pozostałych członków Spółdzielni oświadczeń Sąd uznał przeprowadzenie dowodu z przesłuchania w/w świadka za zbędne.

Sąd oddalił wniosek powódki o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z dziedziny budownictwa na okoliczność kosztów wytworzenia 1 m² miejsca postojowego w hali garażowej zgodnie z koncepcją przyjętą zaskarżoną uchwałą. Jak sama nazwa wskazuje, jest to tylko koncepcja dotycząca wybudowania garażu. Co oznacza, że koszty mogą być wyższe, ale mogą być niższe, a koszty wskazywane przez Spółdzielnię tj. 20.000 zł za jedno miejsce garażowe nie odbiegają od powszechnie znanych cen rynkowych. Pozwana Spółdzielnia od 2011 r. zajmuje się działalnością deweloperską i ma już doświadczenie w szacowaniu kosztów budowy mieszkań jak i miejsc w hali garażowej. Brak jest również racjonalnych podstaw do przyjęcia, że Spółdzielnia zaniża te koszty. Skoro koszty budowy zostały przerzucone na wykonawcę, to doświadczenie życiowe nakazuje przyjąć, że nie będą one wyższe niż oszacowane przez Spółdzielnię.

Sąd Okręgowy, zważył co następuje:

Wszystkie roszczenia powódki w ocenie Sądu okazały się bezpodstawne. Podstawy prawnej roszczeń ustalenie nieistnienia uchwały Walnego Zgromadzenia Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 28 maja 2015 r. nr (...), ewentualnie stwierdzenie jej nieważności, ewentualnie uchylenie uchwały. powódka upatrywała w art. 42 § 2, 3 i § 9 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.

Zgodnie z art. 42 § 1 ustawy z dnia z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U.2017.1560 j.t., dalej jako pr. spółdz.), uchwały walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy. W myśl art. 42 § 2 pr. spółdz. uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. Zgodnie z art. 42 § 3 pr. spółdz. uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

Zaskarżanie uchwał walnego zgromadzenia jest możliwe za pomocą trzech odrębnych środków prawnych, a mianowicie:

- 1) powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały (gdy występuje sprzeczność uchwały z ustawą - art. 42 § 2 pr. spółdz.);
- 2) powództwa o uchylenie uchwały (w razie sprzeczności uchwały bądź z postanowieniami statutu, bądź z dobrymi obyczajami lub gdy uchwała godzi w interes spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka - art. 42 § 3 pr. spółdz.);
- 3) powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały (gdy występują takie nieprawidłowości w zwołaniu walnego zgromadzenia lub w obradowaniu, które wyłączają możliwość przyjęcia usprawiedliwionego zapatrywania, że organ ten był zdolny do powzięcia woli - art. 42 § 9 pr. spółdz.).

Każda uchwała walnego zgromadzenia, która rodzi skutki prawne, podlega - jako czynność prawna - odpowiednim przepisom prawa. Taka uchwała, podobnie jak inne czynności prawne, nie może naruszać bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa. Z tego punktu widzenia skuteczność uchwał podlega dyspozycji art. 42 § 2 pr. spółdz. W odniesieniu do uchwał sprzecznych z ustawą przepis art. 42 § 2 pr. spółdz. przewiduje ich bezwzględną nieważność. Inaczej mówiąc, uchwała sprzeczna z ustawą dotknięta jest sankcją nieważności z mocy prawa (ex lege).

Zgodność uchwały organu spółdzielni z ustawą ocenia się według prawa obowiązującego w dniu podjęcia uchwały (wyrok SN z dnia 18 marca 2010 r., V CSK 260/09).

Obecnie, w razie podjęcia przez walne zgromadzenie uchwały, która byłaby sprzeczna z ustawą (art. 42 § 2 pr. spółdz.), każdy członek spółdzielni ma interes prawny (art. 189 k.p.c.; zob. także wyrok SN z dnia 14 marca 2013 r., I CSK

382/12, M. Spół. 2013, nr 5, s. 35) we wniesieniu powództwa do sądu, ale tylko o stwierdzenie jej nieważności ze skutkiem *ex tunc*. Uchwała taka nie podlega jednak zaskarżeniu na podstawie art. 42 § 3 pr. spółdz., bowiem ten ostatni przepis prawa dotyczy wyłącznie uchwał walnego zgromadzenia, które są sprzeczne z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzą w interes spółdzielni albo mają na celu pokrzywdzenie członka. Oznacza to, że art. 42 § 3 pr. spółdz. nie ma zastosowania w przypadku wymienionym w art. 42 § 2 pr. spółdz. W drodze powództwa ustalającego można żądać np. ustalenia przez sąd nieważności uchwały walnego zgromadzenia w sprawie wyboru rady nadzorczej w zakresie naruszającym art. 45 § 2 zdanie pierwsze albo art. 57 pr. spółdz.

W razie zbiegu podstaw z art. 42 § 2 z art. 42 § 3 pr. spółdz. pierwszeństwo ma nieważność bezwzględna będąca wynikiem sprzeczności uchwały z ustawą. Oznacza to, że sprzeczność uchwały ze statutem może stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy nie jest ona równocześnie sprzeczna z ustawą (wyrok SA w Krakowie z dnia 14 września 2012 r., I ACa 784/12, LEX nr 1223212).

Z żądaniem ustalenia (stwierdzenia) nieważności uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni jest integralnie powiązane wskazanie bezwzględnie obowiązującego przepisu ustawy (*ius cogens*), z którym koliduje kwestionowana uchwała (wyrok SN z dnia 9 lutego 2011 r., V CSK 239/10, LEX nr 1102882).

Stosowanie do uchwały walnego zgromadzenia art. 58 § 1 k.c. jako podstawy jej nieważności zostało wyłączone przez art. 42 § 2 pr. spółdz. jako *lex specialis*. Hipotezą art. 42 § 2 pr. spółdz. nie jest jednak objęta sytuacja, gdy uchwała walnego zgromadzenia została podjęta w celu obejścia ustawy. W takim wypadku uchwała jest bezwzględnie nieważna na podstawie art. 58 § 1 k.c. (wyrok SN z dnia 17 czerwca 2011 r., II CSK 620/10, M. Spół. 2012, nr 1, s. 19).

Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały walnego zgromadzenia nie jest wprost przewidziane w przepisach prawa. Za dopuszczalnością takiego powództwa przemawia treść art. 42 § 9 pr. spółdz. (wyrok SN z dnia 24 czerwca 2009 r., I CSK 535/08, LEX nr 518133). Jego podstawę, tak jak i podstawę powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały rady nadzorczej albo uchwały zarządu spółdzielni, stanowi art. 189 k.p.c. (por. wyrok SN z dnia 16 stycznia 2008 r., IV CSK 462/07, LEX nr 368445).

Niezgodność uchwały z postanowieniami statutu może się wyrażać zarówno w treści uchwały, jak i w wadach postępowania prowadzącego do jej wydania. Oznacza to, że członek spółdzielni, wytaczając powództwo oparte na art. 42 § 3 pr. spółdz., może powoływać zarzuty o charakterze merytorycznym (odnoszące się do niezgodności treści uchwały z postanowieniami statutu), jak i formalne (wskazywać wady postępowania). Uchybienia natury formalnej, do których doszło przy podjęciu uchwały przez walne zgromadzenie, uzasadniają uchylenie tej uchwały, jeżeli miały lub mogły mieć wpływ na jej istotną treść. Jak wskazuje SA w Katowicach w wyroku z dnia 24 marca 2000 r., I ACa 21/00, uniemożliwienie członkowi wzięcia udziału w posiedzeniu organu spółdzielni rozpoznającego jego odwołanie jest takim uchybieniem formalnym, które pozwala bez przeprowadzenia dodatkowych ocen na stwierdzenie, że mogło ono wpłynąć na treść uchwały.

Powództwo o uchylenie uchwały, przewidziane w art. 42 § 3 pr. spółdz., należy do kategorii powództw o ukształtowanie prawa. Osoba wnosząca takie powództwo nie zmierza ani do zasądzenia od spółdzielni na jej rzecz oznaczonego świadczenia (np. pieniężnego), ani do stwierdzenia, że oznaczone prawo lub oznaczony stosunek prawny istnieje lub nie istnieje, lecz dąży do powstania nowego stanu prawnego przez mający zapaść wyrok sądowy. Ten rodzaj powództwa nie wymaga od powoda wykazywania swego interesu prawnego. Chodzi tu przy tym o interes prawny w wytoczeniu samego powództwa – członek spółdzielni z samego faktu bycia jej członkiem ma interes prawny w zaskarżeniu uchwały. Nie dotyczy to jednak interesu prawnego w sensie wykazania, że dana uchwała swymi skutkami dotyka tego konkretnie członka spółdzielni czy to wobec uchwały indywidualnej czy skierowanej do dotykającej interesów większej liczby spółdzielców.

W ramach rozpoznawania powództwa z art. 42 § 3 pr. spółdz. sąd ma nie tylko prawo, lecz także obowiązek badania, czy podjęte, nawet jednomyślnie, uchwały najwyższego organu spółdzielni są zgodne z postanowieniami statutu.

Uchwały niespełniające tych wymogów podlegają uchyleniu także wówczas, gdy są korzystne dla większości członków spółdzielni (wyrok SN z dnia 23 października 2002 r., II CKN 964/00, LEX nr 57235).

Walne zgromadzenie nie jest uprawnione do podejmowania uchwał w sprawach cywilno-majątkowych, wykraczających poza stosunki prawne wynikające wprost z członkostwa. Jeżeli walne zgromadzenie w takiej sprawie podejmie uchwałę, to nie obowiązuje ona jako czynność prawna członków spółdzielni, gdyż nie dotyczy stosunków składających się na konieczną treść członkostwa i wykracza poza kompetencje walnego zgromadzenia. Inaczej mówiąc, gdy walne zgromadzenie podejmie uchwałę, która w jakikolwiek sposób wkracza w sferę indywidualnych praw majątkowych między członkiem a spółdzielnią, to w tej części - z racji wchodzenia poza zakres regulacji art. 42 § 1 pr. spółdz. - nie ma ona mocy wiążącej.

Również za nieważną poczytuje się uchwałę walnego zgromadzenia, której treść dotyczy działalności pozastatutowej, np. zobowiązującą członków spółdzielni do uczestniczenia w kosztach doprowadzenia do ich mieszkań telewizji kablowej (Adam Stefaniak, Komentarz do art.42 ustawy - Prawo spółdzielcze, e-Lex 2014).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, w pierwszej kolejności należało rozważyć zarzut powódki podjęcia przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwały w zakresie kompetencji Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Zgodnie z art. 38 § 1 pr. spółdz. do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, rady lub zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom zarządu;
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej

Zgodnie z art. 46 § 1 pkt 3 pr. spółdz. do zakresu działania rady należy: podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej. W § 2 wskazano, że Statut może zastrzec do zakresu działania rady jeszcze inne uprawnienia. Statut może również przekazać do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia podejmowanie uchwał we wszystkich lub niektórych sprawach wymienionych w § 1 pkt 1, 3 oraz 5; w takim wypadku statut może przyjąć dla rady nazwę komisji rewizyjnej.

W myśl art. 48 § 1 pr. spółdz. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Zaś § 2 stanowi, iż podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom należy do zarządu.

Na podstawie art. 54² ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1222), przepisu art. 38 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni (§ 80 Statutu). Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy w szczególności podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej (§ 83 ust. 1 pkt 3 Statutu). Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Prezes Zarządu organizuje i koordynuje pracę Zarządu (§ 90 ust. 1).

W ocenie Sądu Walne Zgromadzenie mogło podjąć zaskarżoną uchwałę z dnia 28 maja 2015 r. nr 12/2015 r. W § 75 Statutu określono wyłączne kompetencje Walnego Zgromadzenia, do których nie należy podejmowanie uchwał w sprawie wyrażenia zgody budowę nowych budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi i budowę nowej drogi dojazdowej do ulicy (...). W świetle § 83 ust. 1 pkt 3 Statutu kompetencje w tym zakresie posiada wyłącznie Rada Nadzorcza.

Niemnie jednak w orzecznictwie wskazuje się, iż „Walne zgromadzenie może - jako najwyższy organ spółdzielni - wyrazić swoje stanowisko w każdej sprawie dotyczącej spółdzielni, jeśli tylko zostanie ona wprowadzona do porządku dziennego obrad we właściwym trybie. Jednakże w sprawach należących do kompetencji innych organów może ono podjąć wyłącznie uchwałę o charakterze opinii, postulatów czy też zaleceń, pozostawiając podjęcie decyzji ostatecznej organowi właściwemu” (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 września 2006 r. I CSK 101/06, M.Spół. 2007/1/23).

W ocenie Sądu zaskarżona uchwała miała wyłącznie charakter opinii co do kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej Spółdzielni. W tym znaczeniu pozostaje otwarta droga, aby Rada Nadzorcza podjęła stosowną uchwałę i przychyliła się do planowanego przedsięwzięcia bądź też je odrzuciła. Niemniej jednak nie powoduje to nieważności uchwały czy też nie stwierdza uchybień po stronie Walnego Zgromadzenia, skoro uchwała miała de facto charakter opinii rozumianej jako wyraz najwyższego organu Spółdzielni akceptacji dla działań planowanych przez inne organy Spółdzielni.

Najdalej idącym roszczeniem powódki było żądanie ustalenia nieistnienia uchwały i tak ostatecznie powódka swoje stanowisko w sprawie sprecyzowała domagając się w pierwszej kolejności ustalenia nieistnienia uchwały.

Jak stanowi art. 42 § 9 pr. spółdz., orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały walnego zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

Powódka zarzuciła naruszenie § 77 Statutu dotyczącego zwoływania Walnego Zgromadzenia, a także nieprawidłowego zawiadomienia powódki o terminie i porządku WZ, a także nieprawidłowym odbieraniu przez członków Spółdzielni korespondencji.

Zgodnie z § 77 Statutu, o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

Jak zostało ustalone w niniejszej sprawie, pismem z dnia 7 kwietnia 2015 pozwana Spółdzielnia zawiadomiła członków Spółdzielni o terminie, miejscu i porządku obrad. Dokumenty będące przedmiotem obrad i uchwał zostały wyłożone do zapoznania się z nimi przez członków Spółdzielni w terminie 14 dni przed planowanym terminem obrad, tj. w okresie od 6 do 20 maja 2015 r. Prawdliwość zwołania Walnego Zgromadzenia została potwierdzona w protokołach komisji mandatowo-skrutacyjnych jak i protokole posiedzenia WZ z dnia 20 maja 2015 r.

Powódka nie uczestniczyła w obradach Walnego Zgromadzenia i nie odebrała osobiście zawiadomienia o WZ ze względów zdrowotnych. Zawiadomienie zostało odebrane przez córkę powódki M. W. (1). Córka powódki nie przekazała jej zaproszenia i nie poinformowała o obradach WZ. Nie oznacza to, że nie doszło w ogóle do doręczenia zaproszenia powódce. Pokwitowanie odbioru korespondencji przez córkę powódki, jako domownika, gdyż z nią mieszka, jest równoznaczne z prawidłowym doręczeniem korespondencji. Córka powódki przy tym podała, że nawet gdyby powiadomiła matkę o obradach WZ, to ze względu na stan zdrowia (chemioterapię) nie uczestniczyłaby w zebraniu w dniu 20 maja 2015 r.

Poza tym na uwagę zasługuje fakt, że korespondencja w 2015 r. dotycząca pozwanej Spółdzielni była roznoszona członkom Spółdzielni przez gospodarzy budynków. Wśród mieszkańców Osiedla (...) przyjęto praktykę, że gdy któryś

z członków Spółdzielni nie mógł odebrać korespondencji lub go nie było, to korespondencję odbierał za niego sąsiad (kwitował jej odbiór) i mu ją przekazywał. Powódka także brała udział w tej praktyce. W ocenie Sądu powódka nie może czynić obecnie zarzutu pozwanej Spółdzielni, że w taki sposób doręczała zawiadomienia o WZ, skoro sama bez zastrzeżeń z tego trybu korzystała. Zdecydowana większość mieszkańców osiedla (...) w ten właśnie przez lata akceptowany przez mieszkańców sposób odebrała zawiadomienia o obradach Walnego Zgromadzenia w dniach 20-26 maja 2015 r. Co więcej większość z nich w ogóle nie była zainteresowana udziałem w walnym zgromadzeniu. Zresztą sama powódka w toku przesłuchania informacyjnego przyznała, że nie bierze udziału w walnych zgromadzeniach, a tym konkretnym, a właściwe uchwały na nim podjętej dowiedziała się z rozmów z sąsiadkami. Nawet jeżeli kilka osób na skutek tej praktyki nie zostało zawiadomionych o walnym zgromadzeniu, to nie miało to znaczenia z punktu widzenia kworum, bo takie było, ani nie miało istotnego znaczenia z punktu widzenia głosowania nad uchwałą, za którą głosowała zdecydowana większość.

Zgodnie z art. 42 § 4 pr. spółdz. każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu. W myśl § 6 powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia.

W ocenie Sądu powódka w wymaganym 6-tygodniowym terminie od dnia odbycia WZ zaskarżyła uchwałę z dnia 28 maja 2015 r. Powódka jak sama przyznała o obradach WZ w istocie dowiedziała się od sąsiadek, po czym zaskarżyła rzeczoną uchwałę. Nie uczestniczyła w zebraniu ze względu na stan zdrowia, ale Sąd uznał, że powódka została prawidłowo zawiadomiona o terminie obrad. Zatem pozew z dnia 3 lipca 2015 r. został wniesiony w terminie określonym w art. 42 § 6 pr. spółdz.

Kolejnym zarzutem powódki w ramach ustalenia nieistnienia uchwały nr 12/2015 z dnia 28 maja 2015 r. była okoliczność, że nie można ustalić i dokonać prawidłowej wykładni czy planowane przedsięwzięcie dotyczy budynków sześciokondygnacyjnych oraz trzynastokondygnacyjnych z garażami podziemnymi jako osobnymi kondygnacjami czy też w ramach tych kondygnacji. Zdaniem Sądu w/w zarzut powódki nie zasługiwał na uwzględnienie.

Uchwałą Nr 12/2015 z dnia 28 maja 2015 roku Walne Zgromadzenie Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P., działając na podstawie § 75 ust. 1 i 5 Statutu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P., wyraziło zgodę na budowę na osiedlu (...) (na działkach nr (...) z obrębu W., arkusz 14) dwóch sześciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym, z możliwością lokalizacji usług w parterach tych budynków i trzynastokondygnacyjnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, z usługami w parterze oraz ustanowienia w nich odrębnej własności lokali i przeniesienie ich własności na rzecz nabywców, a także budowę nowej drogi dojazdowej do ulicy (...).

Zgodnie z § 3 pkt 17 rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015.1422 j.t.), ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o kondygnacji podziemnej - należy przez to rozumieć kondygnację zagłębioną ze wszystkich stron budynku, co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu przylegającego do niego terenu, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację. Zaś § 3 pkt 18 w/w rozporządzenia stanowi, że ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o kondygnacji nadziemnej - należy przez to rozumieć każdą kondygnację niebędącą kondygnacją podziemną.

Z powyższego wynika, że każda kondygnacja nienazwana kondygnacją podziemną, stanowi kondygnację nadziemną.

W ocenie Sądu treść uchwały jest jednoznaczna, jasna i zrozumiała. W uchwale jest bowiem mowa z jednej strony o sześciu kondygnacjach w budynku mieszkalnym, a z drugiej o dwóch kondygnacjach garażu podziemnego. Wyraźnie

zatem oddziela się dwie kondygnacje podziemne ze wskazaniem, że mają one być przeznaczone na garaż podziemny. To samo dotyczy planowanego budynku trzynastokondygnacyjnego.

Za powyższym przemawia także treść uzasadnienia uchwały Nr 12/2015, w którym wskazano, iż „Walne Zgromadzenie Członków podejmując decyzję o budowie na osiedlu (...) (na działkach nr (...) z obręb W., arkusz 14) dwóch sześciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym, z możliwością lokalizacji usług w parterach tych budynków i trzynastokondygnacyjnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, z usługami w parterze ...”.

Nie budzi zatem wątpliwości, że przedmiotem zaskarżonej uchwały są dwa sześciokondygnacyjne budynki mieszkalne z oddzielnymi kondygnacjami podziemnymi (dwie kondygnacje przeznaczone na garaż podziemny) oraz jeden budynek trzynastokondygnacyjny mieszkalny z odrębną kondygnacją w postaci garażu podziemnego.

Podsumowując, powódka nie wykazała, aby uchwała z dnia 28 maja 2015 r. nr (...) nie istniała i ziściły się przesłanki do ustalenia nieistnienia uchwały. Tym samym powództwo w tym zakresie podlegało oddaleniu.

Powódka domagała się w dalszej kolejności stwierdzenia nieważności uchwały z dnia 28 maja 2015 r. nr (...) ewentualnie jej uchylenia.

W wyroku z dnia 17 lutego 2016 r. Sąd Apelacyjny w Łodzi (I ACa 1195/15, LEX nr 2006010) stwierdził, że „zaskarżenie uchwał w świetle art. 42 ustawy z 1982 r. - Prawo spółdzielcze jest możliwe za pomocą trzech różnych środków prawnych realizowanych w drodze powództw o stwierdzenie nieważności uchwały, o uchylenie uchwały oraz o ustalenie nieistnienia uchwały. Każde z tych powództw, dla swej skuteczności, wymaga spełnienia odmiennych przesłanek a zatem również przytoczenia całkowicie odmiennych okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c.), przy czym okoliczności te nawet częściowo wzajemnie się wykluczają. Dla żądania stwierdzenia nieważności uchwały konieczne jest powołanie się i udowodnienie okoliczności wskazujących na sprzeczność z ustawą. Z kolei w przypadku żądania uchylenia uchwały jest to sprzeczność z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzenie w interesy spółdzielni albo pokrzywdzenie członka spółdzielni (art. 42 § 3 ustawy). W obu tych przypadkach kwestionowanie zaskarżonej uchwały musi zakładać jej istnienie, gdyż inaczej żądanie stwierdzenia nieważności lub żądanie uchylenia uchwały, byłoby bezprzedmiotowe. Odmiennie zaś jest w razie żądania ustalenia nieistnienia uchwały na podstawie art. 42 § 9 ustawy w zw. z art. 189 k.p.c., kiedy okolicznością faktyczną uzasadniającą powództwo jest stwierdzenie uchybień w procesie podjęcia uchwały, które doprowadziły do wniosku, że uchwała w ogóle nie podjęto. Takie powództwo wyklucza przyjęcie, że doszło do wyrażenia woli w danym przedmiocie przez powołane organy”.

Z kolei w wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 14 grudnia 2015 r. I ACa 574/15 (LEX nr 2026439) podniesiono, że „Powództwo o uchylenie uchwały, przewidziane ust. 3 art. 42 ustawy z 1982 r. - Prawo spółdzielcze, ma zastosowanie do tych wypadków sprzeczności uchwały z postanowieniami statutu, które nie są jednocześnie sprzecznością uchwały z przepisami prawa. Jeżeli natomiast taka zbieżność zachodzi, zastosowanie ma powództwo o ustalenie nieważności uchwały. O uchyleniu zaskarżonej uchwały sąd może orzec tylko w razie uprzedniego oddalenia powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały. Roszczenie ewentualne wchodzi w miejsce roszczenia głównego, gdy uwzględnienie tego pierwszego z przyczyn prawnych czy faktycznych nie jest możliwe. Przepis art. 42 § 2 ustawy z 1982 r. - Prawo spółdzielcze jako *lex specialis*, który przewiduje bezwzględną nieważność uchwały sprzecznej z ustawą wyłącza stosowanie art. 58 k.c. do uchwał walnego zgromadzenia. Hipotezą art. 42 § 2 tej ustawy nie jest objęta jedynie sytuacja, gdy uchwała walnego zgromadzenia została podjęta w celu obejścia ustawy. W takim wypadku uchwała jest bezwzględnie nieważna na podstawie art. 58 § 1 k.c.”.

Powódka jako żądanie alternatywne podniosła stwierdzenie nieważności uchwały nr 12/2015 z dnia 28 maja 2015 r. z § 40 ust. 2 i ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zw. z art. 5 i art. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 j.t.).

Zgodnie z § 8 w/w rozporządzenia w celu określenia wymagań technicznych i użytkowych wprowadza się następujący podział budynków na grupy wysokości:

- 1) niskie (N) - do 12 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie;
- 2) średniowysokie (SW) - ponad 12 m do 25 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 4 do 9 kondygnacji nadziemnych włącznie;
- 3) wysokie (W) - ponad 25 m do 55 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 9 do 18 kondygnacji nadziemnych włącznie;
- 4) wysokościowe (WW) - powyżej 55 m nad poziomem terenu.

W § 40 ust. 2 komentowanego rozporządzenia wskazano, że nasłonecznienie placu zabaw dla dzieci powinno wynosić co najmniej 4 godziny, liczone w dniach równonocy (21 marca i 21 września) w godzinach 10⁰⁰-16⁰⁰. W zabudowie śródmiejskiej dopuszcza się nasłonecznienie nie krótsze niż 2 godziny. Zaś w ust. 3 podano, że odległość placów i urządzeń, o których mowa w ust. 1, od linii rozgraniczających ulicę, od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia odpadów powinna wynosić co najmniej 10 m.

Zaś § 208 ust. 2 pkt 1 lit. c w/w rozporządzenie stanowi, że stosowanie przepisów rozporządzenia wymaga uwzględnienia zasady przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając:

1) spełnienie podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych określonych w załączniku I do rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r. ustanawiającego zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylającego dyrektywę Rady 89/106/EWG (Dz. Urz. UE L 88 z 04.04.2011, str. 5, z późn. zm.), dotyczących:

- a) nośności i stateczności konstrukcji,
- b) bezpieczeństwa pożarowego,
- c) higieny, zdrowia i środowiska,
- d) bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów,
- e) ochrony przed hałasem,
- f) oszczędności energii i izolacyjności cieplnej,
- g) zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych;

2) warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie:

- a) zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników,
- b) usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów;

2a) możliwość dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności w zakresie szerokopasmowego dostępu do Internetu;

3) możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego;

4) niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;

5) warunki bezpieczeństwa i higieny pracy;

6) ochronę ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej;

7) ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską;

8) odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej;

9) poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej;

10) warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy.

W myśl art. 6 ustawy Prawo budowlane dla działek budowlanych lub terenów, na których jest przewidziana budowa obiektów budowlanych lub funkcjonalnie powiązanych zespołów obiektów budowlanych, należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z wymaganiami art. 5 ust. 1-2b, zrealizować je przed oddaniem tych obiektów (zespołów) do użytkowania oraz zapewnić utrzymanie tego zagospodarowania we właściwym stanie techniczno-użytkowym przez okres istnienia obiektów (zespołów) budowlanych.

W ocenie Sądu zgromadzony materiał dowodowy nie pozwala na stwierdzenie, że zaskarżona uchwała narusza wskazane powyżej przepisy obowiązującego prawa, przez co nie ma przesłanek do stwierdzenia jej nieważności.

Dopiero na etapie wydawania warunków zabudowy czy też pozwolenia na budowę będą ustalane konkretne warunki, gabaryty budynków jak również usytuowanie ich w zakresie dostępności do placu zabaw czy też ewentualnego zacielenia placu zabaw. Wówczas zostaną wyznaczone warunki i odległości usytuowania budynków mieszkalnych od placu zabaw. W razie ustalenia przez organy administracji, że planowana inwestycja narusza obowiązujące w tym zakresie przepisy, nie dojdzie do jej realizacji. Uchwała zatem będzie bezprzedmiotowa. Powoduje to, w cenie Sądu, brak po stronie powódki interesu prawnego w stwierdzeniu nieważności uchwały na tych podstawach w niniejszym postępowaniu.

Z tych względów roszczenie powódki o stwierdzenie nieważności uchwały z dnia 28 maja 2015 r. nr (...) Sąd również oddalił.

Tym samym należało rozważyć zarzuty powódki w zakresie uchylenia uchwały z dnia 28 maja 2015 r. nr (...), jako godzącej w interes Spółdzielni, interes członków Spółdzielni bądź naruszającej dobre obyczaje.

Jak wynika z ustaleń w sprawie, pozwana Spółdzielnia zabezpieczyła środki na inwestycje objętą zaskarżoną uchwałą. Zabezpieczenie to wynika również z przyjętego przez Spółdzielnię trybu pozyskiwania środków na inwestycję i sposobu rozliczania z wykonawcą, który przesuwana na wykonawcę ryzyko finansowania inwestycji. Spółdzielnia w identyczny sposób wykonywała już 4 takie inwestycje. Gdyby jednak okazało się, że Spółdzielnia musi sfinansować odpowiedni zakres prac z własnych środków finansowych, to posiada środki na funduszu zasobowym oraz uzyskuje bieżące przychody z działalności, np. z tytułu najmu.

Przedstawiony przez pozwaną Spółdzielnię szacunkowy koszt inwestycji jak sama nazwa wskazuje jest tylko szacunkowy. Niemniej jednak przedstawiony przez Prezesa Zarządu sposób sfinansowania inwestycji pozwala przyjąć,

że budżet nie zostanie przekroczony, gdyż obciążałoby to wykonawcę. Spółdzielnia po raz kolejny podjęła się budowy i realizacji dużego przedsięwzięcia, przez co posiada doświadczenie w określaniu środków finansowych potrzebnych na ten cel. O tym, że nie były to inwestycje nieopłacalne świadczy bardzo dobra ogólna kondycja finansowa Spółdzielni.

Zarzuty powódki dotyczące braku warunków zabudowy itp. na obecnym etapie postępowania nie mogą się ostać. Spółdzielnia wystąpiła o wydanie warunków zabudowy dotyczących budowy drogi, zaś w zakresie budynków mieszkalnych wystąpi dopiero po uzyskaniu dostępu do drogi publicznej, co wydaje się być racjonalnym postępowaniem. Dopiero na etapie wydania warunków zabudowy będzie wiadomo czy zostaną zatwierdzone projekty budynków wielkogabarytowych czy też np. będzie zgoda na wybudowanie np. budynków czterokondygnacyjnych. Ewentualnie wprowadzone zmiany oczywiście mogą generować dodatkowe koszty inwestycji związane ze zmianą dokumentacji projektowej itp., ale jest to ryzyko gospodarcze, które jest związane z każdą inwestycją, nawet najprostszą i najmniejszą. Doświadczenie życiowe wskazuje, że takie ryzyko ponoszą również osoby fizyczne budujące np. domki jednorodzinne.

Sąd miał na uwadze także, że Osiedle (...) jest małym osiedlem, znajdującym się w najgorszej sytuacji ekonomicznej w porównaniu do innych osiedli należących do (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Osiedle uzyskuje małe przychody z tytułu najmu i działalności gospodarczej. Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. powierzchnia lokali użytkowych na Osiedlu (...) wyniosła 5.404 m². Szacuje się, że po inwestycji Aleja (...), zwiększy się powierzchnia lokali użytkowych o 582 m². Zwiększenie przychodów z inwestycji na osiedlu (...) pozwoli lepiej gospodarować budżetem osiedla i wspierać lokalne inwestycje, które są niezbędne, aby prawidłowo funkcjonować w ramach społeczności lokalnej.

Wbrew twierdzeniom strony powodowej, nie można czynić zarzutu pozwanej, że w ramach projektu obywatelskiego próbowała pozyskać środki finansowanie na inwestycję związaną z budową nowej drogi dojazdowej do szkoły i przedszkola na osiedlu (...). Pozwana Spółdzielnia rzeczywiście udostępniła koncepcję drogi dojazdowej, której zaprojektowanie sama zleciła i następnie doręczyła do projektu obywatelskiego. Niemniej jednak pozwana działała w interesie mieszkańców osiedla. Skoro pozwana sama nie mogła złożyć projektu obywatelskiego, to zrobili to mieszkańcy osiedla (...) i inni obywatele Miasta P., działając w interesie Spółdzielni i jej członków. Ostatecznie projekt budżetu obywatelskiego nie został zaakceptowany przez Miasto P., wobec czego pozwana podjęła inne kroki zmierzające do zapewnienia optymalnego dojazdu do szkoły i planowanej inwestycji.

Zarzut powódki jakoby pozwana przy realizacji przedsięwzięcia związanego z wybudowaniem nowej drogi dojazdowej od ul. (...), nie oszacowała i nie wzięła pod uwagę kosztów związanych z odszkodowaniem dla właścicieli lokali przy ul. (...) okazał się nieuzasadniony i bezpodstawny. W ocenie Sądu nie można przypuszczać czy wręcz domniemywać, czy mieszkańcy ul. (...) wystąpiliby z odszkodowaniem czy też nie. Poza tym pozostaje do wyjaśnienia kwestia od kogo ewentualnie mieszkańcy ul. (...) mogliby dochodzić odszkodowania. Niezależnie od powyższego należy podkreślić, że powódka nie wykazała nawet wysokości ewentualnego odszkodowania. Ponadto racje ma Prezes Zarządu Spółdzielni wskazując, że nie ma takiego zagrożenia, iż miałyby być roszczenia odszkodowawcze w związku z powstaniem inwestycji, jeśli będzie prawomocne postanowienie o pozwoleniu na budowę, które musi uwzględniać prawa osób trzecich.

Poza tym powódka podniosła, że nie wskazano w jakiej części i jaki dokładnie udział przypadnie Miastu P. w partycypacji budowy nowej drogi.

Powyżej przedstawione rozważania i zarzuty w obecnej sytuacji nabierają zupełnie innego znaczenia, albowiem koncepcja wybudowania drogi dojazdowej do szkoły, przedszkola i żłobka od ul. (...) upadła. Koszt budowy drogi, o której jest mowa w zaskarżonej uchwale nie został ujęty w koncepcji projektowej, gdyż droga miała być realizowana wspólnie z Miastem P. i miała rozwiązać problem komunikacyjny dojazdu do szkoły, przedszkola i żłobka. Aktualnie pozwana podpisała porozumienie z Miastem P. o urządzenie drogi dojazdowej do szkoły od strony północnej.

Wbrew twierdzeniom strony powodowej na Alei (...) zakłócany jest porządek publiczny. Jak zostało ustalone rodzice zawożą dzieci do szkoły, przejeżdżając przez Aleję (...), albowiem nie ma tam innej drogi dojazdowej. Ruch

samochodowy sprawił, że Aleja została zniszczona, a spacerujący tam mieszkańcy Osiedla nie mogą w spokoju przebywać na Alejach, gdyż ich spacer pozostaje zakłócony przez ruch samochodowy. Kilkukrotnie dochodziło do interwencji Straży Miejskiej P. w związku z nieprzestrzeganiem znaków drogowych. Powyższe wskazuje, że pozwana próbując zamknąć Aleje (...) dla ruchu samochodowego i pozostawienie jej jako alei spacerowej działa w interesie członków Spółdzielni.

Powódka zarzuciła, iż zajęcie terenu pod inwestycję zmniejszy ogólną liczbę miejsc postojowych na osiedlu. Także uznała, że sprzedaż miejsc parkingowych przyjętych w zaskarżonej uchwale za kwotę ok. 20.000 zł jest poniżej kosztów ich wytworzenia, przez co Spółdzielnia działa na niekorzyść jej mieszkańców.

Jak zostało ustalone, w wyniku wybudowania parkingów podziemnych powstanie ok. 250 miejsc postojowych, z czego do użytku właścicieli nowych właścicieli pozostanie ok. 208. Z pozostałych miejsc parkingowych będą mogli korzystać mieszkańcy os. (...). Ponadto w wyniku planowanej inwestycji likwidacji ulegnie parking strzeżony nieopodal os. (...), który ma obecnie około 60 miejsc parkingowych. Jednak, jak wynika z ustaleń w sprawie, na innych pobliskich parkingach strzeżonych są wolne miejsca parkingowe. Skoro pozyskane zostanie około 40 nowych miejsc w hali garażowej i jest możliwość parkowania na innych strzeżonych parkingach, sytuacja na Osiedlu (...), jeśli chodzi o parkowanie, nie pogorszy się na skutek realizacji planowanej inwestycji.

Odnosnie zarzutu dotyczącego sprzedaży miejsc garażowych po cenie niższej niż koszty ich wytworzenia, to należy stwierdzić, że powódka nie wykazała, aby ewentualna sprzedaż miała odbywać się po zaniżonej cenie. Kwota 20.000 zł za jedno miejsce parkingowe została ustalona na podstawie obecnie obowiązujących cen rynkowych. Doświadczenie życiowe wskazuje, że żaden inwestor nie będzie sprzedawał miejsc parkingowych po niższej cenie niż koszty ich wytworzenia. Prezes Zarządu potwierdził, że za cenę 20.000 zł Spółdzielnia sprzedawała już inne miejsca parkingowe, a za proponowaną przez powódkę kwotę 50.000 zł nikt nie kupi garażu. Ponadto doświadczenie życiowe wskazuje, że nie wszyscy nabywcy lokali mieszkalnych wykupią miejsca parkingowe. Dlatego też będzie możliwość ich wynajmu, w tym także przez mieszkańców Osiedla (...).

Podsumowując zaskarżona uchwała nie godzi w interes Spółdzielni, jej członków oraz nie jest sprzeczna z dobrymi obyczajami. W judykaturze wskazują się, że „użyte w art. 42 § 3 ustawy z 1982 r. - Prawo spółdzielcze wyrażenie „dobre obyczaje” należy rozumieć jako podstawowe i zarazem powszechnie akceptowane zasady przyzwoitego, godnego postępowania jako ogólne reguły uczciwości obowiązujące wszystkich uczestników życia społecznego i obrotu gospodarczego.” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 14 maja 2015 r. I ACa 49/15, LEX nr 1747249). W ocenie Sądu zaskarżona uchwała ma na celu nie tylko poprawienie kondycji finansowej samego osiedla (...), jak i Spółdzielni, ale także ma na celu zapewnienie mieszkańcom poprawy warunków mieszkaniowych poprzez reorganizację Alei (...), tak aby była tylko aleją spacerową, zapewnienie nowych miejsc mieszkalnych m.in. dla młodych mieszkańców osiedla i miasta P., zmiany warunków miejsc postojowych poprzez nowe parkingi podziemne i nowe stanowiska naziemne, likwidację obecnego parkingu strzeżonego, znajdującego się przy barakach, obok szkoły, a także poprawę warunków bezpieczeństwa komunikacyjnego Osiedla. Zatem nie można uznać, że takie działania naruszają dobre obyczaje, tym bardziej że są realizowane w ramach obowiązującego prawa.

Reasumując powyższe wywody, Sąd stwierdził, że powódka nie wykazała, aby uchwała z dnia 28 maja 2015 r. nr (...) została podjęta z naruszeniem procedury jej podejmowania, niezgodnie z przepisami obowiązującego prawa, czy też była niezgodna z dobrymi obyczajami i naruszała interesy Spółdzielni albo jej członków.

Mając na uwadze powyższe, Sąd w punkcie 1 sentencji wyroku oddalił powództwo w całości tj. co do wszystkich roszczeń powódki.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. W odniesieniu do zasady słuszności w art. 102 k.p.c. określone zostały przesłanki, których zaistnienie warunkuje możliwość obciążenia strony przegrywającej jedynie częścią kosztów albo nieobciążania jej w ogóle tymi kosztami. Obejmują one wystąpienie w sprawie wypadków szczególnie uzasadnionych, które powodują, że zasądzenie kosztów na rzecz wygrywającego przeciwnika w całości, a nawet w części, byłoby sprzeczne z powszechnym odczuciem sprawiedliwości oraz zasadami współzycia

społecznego (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2013 r., V CZ 132/12, LEX nr 1341732). Powódka jest emerytką, osobą schorowaną po operacji nowotworowej, zмага się ze wznowieniem choroby, także jej sytuacji osobista jest trudna. Nadto za nieobciążaniem powódki kosztami procesu poniesionymi przez pozwanego przemawia charakter sprawy. W tych okolicznościach w ocenie Sądu względy słuszności przemawiają za powyższym rozstrzygnięciem, o czym orzeczono w punkcie 2 wyroku.

/-/ SSO Magdalena Ławrynowicz