

## KAZUS PRAWO GOSPODARCZE 2024

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kasztanowy Zakątek” z siedzibą w Tulcach liczy 25 członków, są to osoby fizyczne. Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Przedmiotem działalności spółdzielni jest:

1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;

W 2022 r. Spółdzielnia nabyła w celu wybudowania kolejnego budynku nieruchomości gruntową o powierzchni 1000 m<sup>2</sup> przy ul. Kasztanowej 1 w miejscowości Gowarzewo. Planowany budynek miał mieć 2 kondygnacje i halę garażową oraz 6 lokali mieszkalnych o powierzchni od 40 do 85 m<sup>2</sup>. W dniu 25 września 2023 r. Starosta Poznański wydał pozwolenie na budowę.

Z Janem Biegańskim, niebędącym wcześniej członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Kasztanowy Zakątek” z siedzibą w Tulcach, kawalerem, zamieszkałym w Gnieźnie, ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, spółdzielnia zawarła umowę o budowę lokalu nr 4 w budynku przy ul. Kasztanowej 1 w Gowarzewie o powierzchni 60 m<sup>2</sup>. Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego w dniu 06 listopada 2023 r. Umowa zobowiązywała strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto zawierała:

- 1) zobowiązanie Jana Biegańskiego do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowiło podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu nr 4;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;

Umowa określała też rodzaj lokalu - mieszkalny, jego położenie w budynku na drugiej kondygnacji, liczbę izb 4 – dwa pokoje, kuchnia i łazienka oraz pomieszczenie przynależne - miejsca garażowe w hali garażowej o powierzchni 15 m<sup>2</sup>. Umowa rozstrzygała również, że udział w nieruchomości wspólnej będzie ustalony stosownie do art. 3 ust. 3–5 ustawy o własności lokali.

Jan Biegański złożył do Sądu Rejonowego w Środzie wniosek o zabezpieczenie przez wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej przy ul. Kasztanowej 1 w Gowarzewie jego praw i roszczeń.

Jan Biegański wpłacił w dniu 29 grudnia 2023 r. wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie w kwocie 400.000 zł.

Wójt Gminy Kleszczewo, na obszarze której leży Gowarzewo, odwołał się od decyzji Starosty Poznańskiego z dnia 25 września 2023 r. w przedmiocie pozwolenia na budowę przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Kasztanowy Zakątek” w Tulcach budynku przy ul. Kasztanowej 1 w Gowarzewie. W swoim odwołaniu podniósł, że planowana inwestycja ingerowałaby w zabytkowy park, na którego terenie przed II Wojną Światową znajdował się cmentarz, na którym pochowano byłych właścicieli Gowarzewa, oraz w otoczenie zabytkowego dworu w Gowarzewie. Wskazał, że na tym terenie prowadzone są aktualnie prace archeologiczne i w pobliżu budowany jest kościół a Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kasztanowy Zakątek” nie uzyskała koniecznej zgody wszystkich organów, m.in. konserwatora zabytków na jakąkolwiek inwestycję na tym terenie.

Wojewoda Poznański decyzją z dnia 11 marca 2024 r. stwierdził nieważność decyzji Starosty Poznańskiego.

Po otrzymaniu decyzji Wojewody Poznańskiego z dnia 11 marca 2024 r. zarząd spółdzielni zrezygnował z realizacji inwestycji przy ul. Kasztanowej 1 w Gowarzewie jako niemożliwej do przeprowadzenia.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kasztanowy Zakątek” pismem z dnia 25 marca 2024 r., wręczonym tego samego dnia Janowi Biegańskiemu, wypowiedział umowę o budowę lokalu nr 4 w budynku przy ul. Kasztanowej 1 w Gowarzewie z dnia 06 listopada 2023 r. ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2024 r. oraz poinformował go, że wkład budowlany zostanie mu zwrócony po upływie okresu wypowiedzenia.

Jan Biegański w żaden sposób nie zareagował na to pismo spółdzielni.

Zarząd spółdzielni pismem z dnia 29 marca 2024 r. poinformował wszystkich członków spółdzielni o zamiarze zbycia nieruchomości przy ul. Kasztanowej 1 w Gowarzewie i zamiarze nabycia działki o powierzchni 1.200 m<sup>2</sup> w miejscowości Siekierki.

Dnia 10 czerwca 2024 r. rada nadzorcza Spółdzielni „Kasztanowy Zakątek” podjęła uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na nabycie przez Spółdzielnię nieruchomości o powierzchni 1.200 m<sup>2</sup>. w miejscowości Siekierki przy ul. Kostrzyńskiej na cele budowlane.

W dniu 01 lipca 2024 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kasztanowy Zakątek” przelała na konto bankowe Jana Biegańskiego kwotę 400.000 zł.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni „Kasztanowy Zakątek” zostało zwołane na dzień 02 października 2024 r. godz. 20:00 w siedzibie spółdzielni w Tulcach. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadomiono w skuteczny sposób wszystkich 25 członków spółdzielni, w tym Jana Biegańskiego, a także związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajową Radę Spółdzielczą – wszystkich 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia. Zawiadomienie zawierało czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które miały być przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kasztanowy Zakątek” przewiduje, że wykluczenia albo wykreślenia członka może dokonać Walne Zgromadzenie Członków.

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia przewidywał powzięcie uchwał m.in. w przedmiocie:

- zbycia nieruchomości przy ul. Kasztanowej 1 w Gowarzewie,
- wykreślenia sześciu członków Spółdzielni „Kasztanowy Zakątek”, którzy zawarli ze spółdzielnią umowy o wybudowanie lokali w budynku w przy ul. Kasztanowej 1 w Gowarzewie.

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia nie przewidywał uzyskania wyjaśnień od sześciu zainteresowanych członków spółdzielni, którzy zawarli ze spółdzielnią umowy o wybudowanie lokali w budynku w przy ul. Kasztanowej 1 w Gowarzewie.

W czasie Walnego Zgromadzenia poinformowano obecnych, że odstąpiono od wysłuchania członków spółdzielni mających zostać wykreślonych z rejestru członków spółdzielni z uwagi na późną porę Zgromadzenia i okoliczność, że wszyscy członkowie spółdzielni mieszkają w znacznej odległości od siedziby spółdzielni i następnego dnia muszą podjąć swoje obowiązki zawodowe.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni „Kasztanowy Zakątek” podjęło uchwałę w dniu 02 października 2024 r. o wykreśleniu członka Jana Biegańskiego z rejestru członków spółdzielni. W głosowaniu wzięło udział 24 członków spółdzielni.

Za przyjęciem uchwały głosowało 12 członków przeciwko było 10 członków, 2 członków wstrzymało się od głosu. Jan Biegański uczestniczył w Walnym Zgromadzeniu i wstrzymał się od głosu.

Jan Biegański otrzymał pisemne zawiadomienie o wykreśleniu wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu w dniu 04 listopada 2024 r. W uzasadnieniu uchwały o wykreśleniu członka wskazano, że członkostwo Jana Biegańskiego w Spółdzielni „Kasztanowy Zakątek” wygasło z powodu rozwiązania umowy o budowę lokalu przy ul. Kasztanowej 1 w Gowarzewie przez Spółdzielnię.

Jan Biegański chciałby zaskarżyć uchwałę Spółdzielni o wykreśleniu. Zwrócił się do radcy prawnego o wydanie opinii co do szans ewentualnego procesu przeciwko spółdzielni.

**Jako radca prawny do którego zwrócił się o opinię Jan Biegański sporządź opinię o zasadności lub braku zasadności ewentualnego powództwa.**

## Rozwiązanie kazusu

### Autor opinii powinien odnieść się do następujących przepisów:

Art. 1. pkt 8, 3, 8<sup>3</sup>, 18, 19 i 20 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych

Art. 24, 36, 38, 41 i 42 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze

W kazusie Spółdzielnia naruszyła art. 8<sup>3</sup> pkt. 6 i 20 pkt. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz błędnie zinterpretowała art. 8<sup>3</sup> pkt. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

II CSKP 374/22 wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2022 r.

LEX nr 3404813

"Członkami uczestniczącymi w walnym zgromadzeniu" w rozumieniu art. 8<sup>3</sup> ust. 9 u.s.m. - który stanowi *lex specialis* w odniesieniu do art. 35 § 4 ustawy z 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz art. 41 § 2 ustawy z 1982 r. Prawo spółdzielcze, modyfikując regułę głosowania zwykłą większością głosów - są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu nad uchwałą, niezależnie od tego czy głosowali "za", "przeciw", czy "wstrzymali się od głosu". Jest to w istocie równoznaczne ze stwierdzeniem, że dla przyjęcia uchwały niezbędna jest większość bezwzględna (przewaga głosów "za" nad głosami "przeciw" i "wstrzymującymi się").

W kazusie za przyjęciem uchwały głosowało 12 członków przeciwko było 10 członków, 2 członków wstrzymało się od głosu. Brak było przewagi głosów "za" nad głosami "przeciw" i "wstrzymującymi się". **Uchwała nie została więc skutecznie przyjęta.**

- umowa między spółdzielnią i członkiem może być zawarta także w formie aktu notarialnego. Prawa członka wynikające z takiej umowy oraz umowy pisemnej mogą zostać zabezpieczone przez wpis praw i roszczeń (ekspektatywy) w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości spółdzielni (art. 16 ust. 2 pkt 2 u.k.w.h.). O pierwszeństwie tych praw i roszczeń wpisanych decyduje chwila złożenia wniosku o wpis tych praw.

- zgodnie z art. 8<sup>3</sup> pkt. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych o czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie **co najmniej 21 dni** przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

W kazusie zawiadomiono w sposób nieprawidłowy wszystkich 25 członków spółdzielni, w tym Jana Biegańskiego **14 dni** przed terminem walnego zgromadzenia – w terminie niezgodnym z ustawą.

- różne są podstawy wypowiedzenia dla spółdzielni i członka (osoby zawierającej umowę ze spółdzielnią). O ile osoba, o której mowa w art. 18 ust. 1, może wypowiedzieć umowę bez podania i ewentualnego wykazania przyczyny wypowiedzenia, o tyle spółdzielnia może to uczynić tylko wówczas, gdy dana osoba lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, **nie dotrzymali tych warunków umowy, o których mowa w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5,**

**bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokalu nie byłyby możliwe lub byłyby poważnie utrudnione.** Chodzi tu w szczególności o zachowanie warunków płatności ustalonych w umowie, dotyczących wkładu budowlanego (zaliczek na wkład), ale także innych warunków, o ile takie wynikałyby ze statutu. Może tu chodzić przede wszystkim o warunki uszczegółowione w statucie, dotyczące pokrywania kosztów utrzymania lokalu w okresie przed jego przewłaszczeniem, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji doszło do jego wydania osobie, która zawarła umowę o budowę lokalu.

- Członek ma swobodę wypowiedzenia umowy bez wskazania przyczyny, lecz umowa powinna określać termin wypowiedzenia oraz zasady zwrotu wkładu (por. uwagi do art. 8 ustawy). Regulacje statutowe i umowne terminów wypowiedzenia mogą być zróżnicowane w zależności od przyczyn wypowiedzenia (np. opóźnienie w realizacji umowy, wzrost kosztów budowy lokalu w stosunku do planowanego, zmiana warunków kredytowania) lub ich braku.

W kazusie wypowiedzenie umowy przez spółdzielnię było **bezpodstawne**.

Art. 387 k.c. stanowi:

§ 1. Umowa o świadczenie niemożliwe jest nieważna.

§ 2. Strona, która w chwili zawarcia umowy wiedziała o niemożliwości świadczenia, a drugiej strony z błędu nie wyprowadziła, obowiązana jest do naprawienia szkody, którą druga strona poniosła przez to, że zawarła umowę nie wiedząc o niemożliwości świadczenia.

**W chwili zawierania umowy między Spółdzielnią a Janem Biegańskim świadczenie spółdzielni było możliwe do spełnienia.**

Art. 1 pkt. 8. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi, że przepisów ustawy wymienionej w ust. 7, dotyczących wystąpienia ze spółdzielni, wykluczenia ze spółdzielni i wykreślenia z rejestru członków spółdzielni, nie stosuje się. Osoba będąca założycielem spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.

Wg. art. 3. pkt. 1. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

- 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
- 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 4) **której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności";** lub
- 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9.pkt. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Zgodnie z art. 3 pkt. 6

Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18.

**W kazusie brak było podstaw do wykreślenia Jana Biegańskiego z rejestru członków spółdzielni.**

Zaskarżanie uchwał walnego zgromadzenia do Sądu Okręgowego jest możliwe za pomocą trzech odrębnych środków prawnych:

1) **powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały** (gdy występuje sprzeczność uchwały z ustawą - art. 42 § 2 ustawy z 1982 r. - Prawo spółdzielcze);

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 ustawy z 1982 r. - Prawo spółdzielcze);

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 ustawy z 1982 r. - Prawo spółdzielcze).

**Na gruncie ustawy – Prawo spółdzielcze nie można uzależnić prawa członka spółdzielni do zaskarżenia uchwały walnego zgromadzenia od tego czy członek spółdzielni głosował przeciwko uchwale** (według art. 250 pkt 2 k.s.h. prawo do wytoczenia powództwa służy każdemu wspólnikowi, który głosował przeciwko uchwale, a po jej powzięciu zażądał zaprotokołowania sprzeciwu).

**Autor opinii powinien rekomendować wytoczenie przez Jana Biegańskiego jednego z wyżej wskazanych powództw i uzasadnić swój wybór.**

**W razie zbiegu podstaw z art. 42 § 2 i 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 Szczecinie z 5.10.2017 r., I ACa 357/17, LEX nr 2409307).**

Zaskarżenie uchwały walnego zgromadzenia zawsze wymaga od powoda dokonania wyboru właściwego rodzaju powództwa. Pamiętać należy, że zgodnie z treścią art. 321 § 1 k.p.c. sąd jest związany roszczeniem procesowym (żądaniem pozwu i jego podstawą faktyczną) i nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Ponadto sąd nie może też zasądzić na innej podstawie faktycznej niż ta, która została przytoczona przez powoda. A zatem nie jest dopuszczalne, by sąd w sprawie, w której skarżący członek spółdzielni wnosi o stwierdzenie nieważności uchwały (art. 42 § 2 pr. spółdz.), orzekł o uchyleniu tej uchwały (art. 42 § 3 pr. spółdz.).

Gdy występuje zespół okoliczności wskazujących równocześnie, że są spełnione przesłanki zarówno uchylenia, jak i stwierdzenia nieważności uchwały, albo istnieje trudność w ich zakwalifikowaniu do jednej tylko z podstaw, judykatura dopuszcza możliwość zgłaszania żądań ewentualnych. Istnieją wtedy dwa roszczenia pozostające ze sobą w związku (główne i ewentualne), ale sąd może wyrokować tylko o jednym z nich. O uchyleniu zaskarżonej uchwały sąd może orzec tylko w razie uprzedniego oddalenia powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały.

Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia a powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały może być wniesione w każdym czasie.

W myśl art. 27 pkt 8–8b u.k.s. od takich pozwów pobiera się opłatę stałą w kwocie 200 zł. Stawka minimalna za czynności adwokackie lub czynności radcowskie w sprawie o uchylenie uchwały organu spółdzielni wynosi 360 zł (§ 8 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, Dz.U. poz. 1800 ze zm. oraz § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych; Dz.U. z 2018 r. poz. 265).