

## **Wybrane sentencje i fragmenty uzasadnień orzeczeń sądowych (uzupełniane na bieżąco):**

**Wyrok z dnia 16 kwietnia 2004 r., I CK 291/03:** *Sąd rozpoznający sprawę nie może odmówić zastosowania przepisu ustawy (aktu normatywnego) z powodu jego niezgodności z Konstytucją; jeżeli poweźmie poważne wątpliwości w tym zakresie, powinien zwrócić się z odpowiednim pytaniem do Trybunału Konstytucyjnego.*

**Wyrok SN z dnia 9 lipca 2002 r, sygn. III RN 132/2001:** *Nie do pogodzenia z konstytucyjną zasadą państwa prawnego jest rozstrzygnięcie skrajnie odbiegające od innych orzeczeń wydanych w analogicznych stanach faktycznych i prawnych.*

**Wyrok SA w Katowicach z dnia 21 kwietnia 2005r, sygn. I ACa 140/05 i I ACz 13 2/05 (System Informacji Prawnej PRAWNIK):** *Szkodą jest wszelki uszczerbek dotyczący osobę bez prawnego uzasadnienia, wyrażający się w różnicy pomiędzy stanem majątku poszkodowanego, jaki istniał i mógłby w normalnej kolei rzeczy istnieć, wytworzyć się, a stanem, jaki powstał skutkiem zdarzenia wywołującego zmianę. Ogólnie rzecz ujmując, jest to uszczerbek, który następuje w majątku uprawnionego. Szkada może przejawiać się w dwóch postaciach, tzw. szkody rzeczywistej, jak i utraconych korzyści (art. 361 § 2 k.c.).*

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

**Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 4 stycznia 1994r sygn. III CZP 167/94 (OSNC 1995, Nr 4, poz. 63)** *stanął na stanowisku, że stosunek między członkiem i spółdzielnią, niezależnie od jej charakteru, jest stosunkiem cywilnoprawnym. Spory wynikające z tego stosunku są zatem sporami cywilnymi (sprawami cywilnymi) w rozumieniu art. 1 k.p.c. Cywilny charakter mają w szczególności spory dotyczące rozliczeń majątkowych członków ze spółdzielni. Regulacje zawarte w Prawie spółdzielczym nie pozwalają przyjąć, że Prawo spółdzielcze zawiera przepis szczególny, w stosunku do art. 2 §1 k.p.c, przekazujący sprawy cywilne czy też chociażby niektóre z nich, wiążące się z działalnością spółdzielni, organom spółdzielczym, jako organom powołanym do rozpoznawania spraw i rozstrzygania sporów. W art. 2 §3 k.p.c, nie chodzi o jakiekolwiek organy, lecz o organy spełniające z mocy upoważnienia ustawowego funkcje władcze w zakresie rozpoznawania spraw i rozstrzygania sporów. Takich uprawnień organy spółdzielni – pod rządem Prawa spółdzielczego – nie miały i nie mają.*

**Trybunał Konstytucyjny w dniu 20 kwietnia 2005r, sygn. K 42/02:** *„Stosunki prawne między spółdzielnią mieszkaniową i jej członkami mają charakter cywilnoprawny, a nie administracyjnoprawny (oparty na podporządkowaniu jednej strony – drugiej)”.*

**Orzeczenie SN z dn. 28.11.63r, sygn. I CR 447/63 (OSP 1964/249):** *„Kiedy czynności prawne podejmowane przez organ spółdzielni naruszają prawa cywilno-majątkowe członka i rodzą skutki cywilno prawne nie wynikające wprost z członkostwa lub związane z członkostwem, ale powstałe na skutek zdarzeń dodatkowych, podlegają one odpowiednim przepisom zawartym w Kodeksie cywilnym.*

*Czynności prawne organu spółdzielni dotyczące indywidualnych praw członków, praw majątkowych czy z zakresu ochrony dóbr osobistych należy traktować jako czynności prawne osoby trzeciej w sferze szeroko rozumianych praw cywilnych członka, przed którymi może on szukać ochrony sądowej na ogólnych zasadach – wg Romana Dżiczka „Spółdzielnie mieszkaniowe” Komentarz.*

**Z uzasadnienia uchwały SN z dnia 4 kwietnia 1990r, sygn. III CZP 7/90:** *Niezachowanie wymagania ustawowego pociąga za sobą bezwzględną nieważność dokonanej czynności, która nie podlega konwalidacji. Uchwała podjęta z naruszeniem bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa jest z mocy samego prawa nieważna.*

*Rozważając, jakie skutki wywiera uchybienie przepisowi art. 45 § 2 zd. 1 prawa spółdzielczego stwierdzającego, że do rady mogą być wybierani wyłącznie członkowie spółdzielni, należy nawiązać do charakteru przytoczonego przepisu. Należy on do przepisów bezwzględnie obowiązujących. Nie*

mógł on być zatem zmieniony wolą członków pozwanej Spółdzielni. Dlatego też uchwała podjęta z naruszeniem tego przepisu jest z mocy samego prawa nieważna. Nie wywiera żadnego skutku prawnego późniejsze - w stosunku do wyboru nieczłonków do rady nadzorczej - uregulowanie przynależności tych osób do Spółdzielni.

Z zasady, że tylko członek spółdzielni może być członkiem rady nadzorczej, nie wynika, aby wybór na członka rady wywierał skutek w postaci automatycznego wejścia w skład członków pozwanej Spółdzielni. Stosownie zaś do art. 38 kc osoba prawna działa przez swoje organy w sposób przewidziany w ustawie i w opartym na niej statucie. Skoro wyłoniony skład osobowy rady (poprzez wybór w jej skład nieczłonków pozwanej Spółdzielni) był sprzeczny z ustawą i statutem, to nie istnieją podstawy do przyjęcia, że działanie tego organu odzwierciedlało wolę prawidłowo wyłonionego organu Spółdzielni a podjęte czynności miały znaczenie prawne. Nie powstały skutki odpowiadające treści tych czynności. Z istoty nieważności bezwzględnej płynie wniosek, że poprzez odpadnięcie nieważności, nie następuje konwalidacja czynności prawnej. Dopuszczalność konwalidacji bezwzględnie nieważnej czynności prawnej można przyjąć tylko w wypadkach przez ustawę przewidzianych. Skoro obowiązujące przepisy nie przewidują takiej możliwości w przedstawionej w zagadnieniu prawnym sytuacji należało udzielić odpowiedzi jak w sentencji uchwały.

**Uzasadnienie uchwały SN z dnia 26 września 1969r, III CZP 8/69, OSNCP 1970, z. 6, poz. 97 i uzasadnienie uchwały SN z dnia 4 kwietnia 1990, III CZP 7/90:** Prawo spółdzielcze nie stanowi samodzielnej gałęzi prawa. Cywilnoprawne stosunki spółdzielcze są regulowane, jeżeli co innego nie wynika z „Prawa spółdzielczego”, przez przepisy prawa cywilnego. W szczególności uchwały organów spółdzielni, rodzące skutki cywilnoprawne podlegają – jako czynności prawne – odpowiednim przepisom zawartym w kodeksie cywilnym. Uchwały te nie mogą – podobnie jak inne czynności prawne - naruszać przepisów bezwzględnie obowiązujących, ich więc skuteczność podlega z tego punktu widzenia dyspozycjom art. 58 k.c., przewidującego wypadki nieważności czynności prawnych ze względu na niedopuszczalną ich treść.

**Orzeczenie SN z dnia 05.03.2002r, I CKN 934/00:** Art. 58 k.c. określa, kiedy czynność prawna jest bezwzględnie nieważna – obejmuje takie sytuacje, gdy czynność prawna już w chwili rodzenia się stosunku prawnego dotknięta jest wadliwościami typu sprzeczności czynności prawnej z ustawą, albo mającej na celu obejście ustawy, bądź sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Jest więc od początku nieważna, z uwagi na wymienioną sprzeczność, a istniejąca sprzeczność takiej czynności powoduje, iż nie stwarza ona w ogóle uprawnień.

**Uchwała SN z dnia 17.06.2005r, sygn. III CZP 26/05 OSNC 2006/4/63:** Sąd ma obowiązek wziąć pod uwagę w każdym stanie sprawy nieważność czynności prawnej (art. 58 § 1 K.c.), jednak tylko na podstawie materiału zgromadzonego zgodnie z regułami wskazanymi w art. 479<sup>12</sup> § 1 i art. 381k k.p.c.

**Wyrok SN z 28.10.2005r, sygn. II CK 174/05 (OSNC Nr 9/2006, poz. 149):** Czynności cywilnoprawnych nie można zaś wykorzystywać jako środka do osiągnięcia przestępczych celów.

Tego rodzaju umowę (..) uznać należy za nieważną na podstawie art. 58 § 1 k.c. z uwagi na jej sprzeczność z ustawą (stanowiła bowiem element przestępstwa oszustwa).

**SN w orzeczeniu z dnia 05.03.2002r, sygn. I CKN 934/00:** „Art. 5 k.c. dotyczy sytuacji, gdy stosunek prawny już istnieje i istniejące uprawnienie wchodzące w skład jego treści jest ważne, ale w trakcie trwania tego stosunku prawnego zaszły takie nowe okoliczności, które w świetle zasad współżycia społecznego przeciwstawiają się dochodzeniu uprawnienia tak długo, dopóki będą trwały te okoliczności”.

**SN w wyroku z dnia 06.01.2000r, sygn. I CKN 1361/98:** „Przepis art. 5 k.c. w określonych sytuacjach może prowadzić do pozbawienia ochrony wykonywania prawa podmiotowego, w razie jego nadużycia. Natomiast nieważność czynności prawnej nie ma nic wspólnego z nadużywaniem prawa przy jego wykonywaniu, jest konsekwencją sprzeczności dokonanej czynności z ustawą.”

**Wyrok SN z dnia 28.04.2000r, sygn. II CKN 258/00:** Przepis art. 5 k.c. określa granice, w jakich osoba uprawniona może czynić użytek z przysługującego jej prawa podmiotowego. Może on znaleźć zastosowanie, gdy ocena konkretnego stanu faktycznego, przy uwzględnieniu określonej normy prawnej prowadzi do wniosku, że korzystanie przez uprawnionego z jego prawa jest sprzeczne z wymienionymi w nim zasadami. Przepis ten służy jednakże wyłącznie ochronie osoby zobowiązanej i nie może być samodzielną podstawą nabycia praw podmiotowych, te bowiem wywodzą się ze stanowiących je norm prawa materialnego.

**SN z dnia 06.01.2000r, sygn. I CKN 1361/98 (LEX nr 52374):** Niedopuszczalne jest stosowanie art. 5 k.c. w sprawie o ustalenie ważności umów. Przepis art. 5 k.c. w określonych sytuacjach może prowadzić do pozbawienia ochrony wykonywania prawa podmiotowego, w razie jego nadużycia. Natomiast nieważność czynności prawnej nie ma nic wspólnego z nadużywaniem prawa przy jego wykonywaniu, jest konsekwencją sprzeczności dokonanej czynności z ustawą.

**Sąd Apelacyjny w Gdańsku z dnia 12.03.2008r, sygn. akt: I ACa - 1029/07:** Nie ulega wątpliwości, że naruszenie przez uchwałę przepisu o charakterze *ius cogens* powoduje jej bezwzględną nieważność i na gruncie art. 42 prawa spółdzielczego pozwala na ustalenie jej nieważności przy wykorzystaniu konstrukcji przewidzianej w art. 189 k.p.c. Skutek bezwzględnej nieważności uchwały jest bowiem silniejszy i pochłania jej wadliwość wywołaną naruszeniem innych przepisów, a także wadliwość wynikającą z jej sprzeczności z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzenia w interesy spółdzielni albo krzywdzenia jej członka. W tych bowiem wypadkach właściwym sposobem wyeliminowania wadliwej uchwały z obrotu prawnego jest jej uchylenie. To, czy uchwała narusza interes lub uprawnienia członka spółdzielni, zawsze podlega ocenie sądu i dlatego nie może prowadzić do nieważności uchwały, gdyż taki skutek z założenia łączy się z naruszeniami przepisów bezwzględnie obowiązujących.

Wspomniane naruszenie interesu lub uprawnień, chociaż nie ma takiego charakteru, to z woli ustawodawcy może prowadzić do uznania uchwały za wadliwą, z tym tylko, że taką wadliwą uchwałę z obrotu prawnego należy wyeliminować w inny sposób niż stwierdzenie jej nieważności. Jest nim niewątpliwie jej uchylenie przez sąd.

Nie zauważa pozwana, że ocena przesłanki naruszenia interesu spółdzielcy i jego uprawnień musi dotyczyć domniemanej woli ustawodawcy wprost niewypowiedzianej w przepisie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

**SN z dnia 27.09.2001r, sygn. SN IV CKN 196/01, (LEX nr 52798):** O tym czy stronom danego stosunku prawnego przysługuje kompetencja do określonego kształtowania treści tego stosunku decyduje zawsze zakres swobody kontraktowej przyznanej im w tej mierze przez ustawodawcę.

**SN z dnia 4.10.1933r, sygn. C I 1244/33 (1934/25):** „osobowość prawna spółdzielni jest odrębna od osobowości jej członków”.

**Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001r (V CKN 1335/00):** Zarzut nieważności czynności prawnej z powodu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego – art. 58 par. 2 k.c. wymaga określenia jaka konkretna zasada współżycia społecznego została naruszona

**SN z dn. 4 kwietnia 1990, III CZP 7/90, OSNCAP 1990, Nr 10-11, poz.135):** „Uchwały organów spółdzielni wywołujące skutki prawne są czynnościami prawnymi w rozumieniu prawa cywilnego”

**Wyrok SN z dnia 15 kwietnia 1999r, I CKN 1088/97, OSNC 1999, Nr 11, poz. 193; u. 7 SN z dn. 15 października 1985r, III CZP 40/85, OSNCAP 1986, Nr 6, poz. 86):** „statut jest umową, do której mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego o czynnościach prawnych”

**Wyrok SN z 2001.03.14 (II CKN 434/00):** Postanowienia statutu spółdzielni nie stanowią źródła prawa, lecz mają charakter umowy.

**Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 20 kwietnia 2005r (K 42/02):** „Statut osoby prawnej nie może zawierać unormowań niezgodnych z prawem powszechnie obowiązującym, w tym i z Konstytucją (tak co do statutu spółdzielni mieszkaniowej Trybunał Konstytucyjny w wyrokach z 25 lutego 1999 r., sygn. K 23/98 i z 29 marca 2004 r., sygn. K 32/03).”

**SN z dnia 15.04.1999r sygn. I CKN 1088/97 (OSNC 1999/11/193):** Niezgodność z prawem niektórych tylko zmian wprowadzonych do statutu spółdzielni nie powoduje konieczności uchylenia całej uchwały walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli) zmieniającej statut. Uchwała podlega uchyleniu w części, w której postanowienia zmienianego statutu nie są zgodne z prawem, chyba że z okoliczności wynika, iż bez tych postanowień zmiana statutu nie zostałaby dokonana

**Sąd Apelacyjny w Katowicach w orzeczeniu z dnia 13 grudnia 1994r, sygn. I ACr 688/94,** „... fakt, że statut spółdzielni został zarejestrowany przez Sąd Rejestrowy nie ma znaczenia, gdyż rejestracja wadliwego statutu wynikająca z przeoczenia przez Sąd Rejestrowy jego braków, nie sanuje zaistniałej niezgodności z prawem”.

**SN z dnia 20.11.2002, sygn. akt V CKN 1474/00:** Głównym zarzutem kasacyjnym jest zarzut pominięcia przez Sąd Apelacyjny faktu sądowego zarejestrowania statutu, rozumianego jako swoistą sanację wszelkich jego postanowień, w następstwie uprawomocnienia się postanowienia rejestrowego.

W tej mierze należy odwołać się do wypowiedzi doktryny w odniesieniu do charakteru prawnego statutu i zaaprobować pogląd – przyjęty też w judykaturze – o umownym charakterze statutu. Tak też są oceniane inne normy korporacyjne (np. w spółkach prawa handlowego), a to oznacza, że do statutu spółdzielni mają wprost zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, w szczególności art. 56 i 65 k.c. oraz 58 k.c. Poszczególne postanowienia statutu mogą więc być uznane za sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa (art. 58 § 1 k.c.). Przy odrzuceniu tzw. teorii normatywnej nie ma znaczenia fakt zarejestrowania statutu; pozostaje on nadal umową.

**Sąd Apelacyjny w Krakowie z 30.11.2004r, sygn. I ACa 992/04:** Spółdzielni wolno uchylać regulamin, pod warunkiem, że ten regulamin nie pozostaje w sprzeczności z przepisami prawa.

**Sąd Apelacyjny w Warszawie z dnia 04.04.2000r sygn. I ACa 1326/99 ( Pr.Gosp. 2001/7-8/95):** 1. Naruszenie zasady łącznej reprezentacji skutkuje bezwzględną nieważnością czynności prawnej na podstawie art. 58 § 1 kc. Jedynym przepisem, który reguluje wprost konsekwencje prawne czynności zdziałanej przez osoby fizyczne jako organ osoby prawnej w jej imieniu nie będąc jej organem, jest art. 39 kc.

2. Naruszenie obowiązku zawiadomienia czy zasięgania opinii organów wewnętrznych spółdzielni, który nie wynika z przepisów ustawy, nie może wprost skutkować nieważnością umowy, ale ma wpływ na ocenę innych przesłanek nieważności.

**SN z dnia 9.10.1972r, sygn. II CR 171/72 (OSNCP 1973, z. 7-8, poz. 135):** „nic nie może uzasadnić przejścia do porządku nad kardynalnymi naruszeniami zasad demokratyzmu w spółdzielni oraz legalizowania stanu powstałego bez podjęcia ważnych uchwał Walnego Zgromadzenia.”

**Orzeczenie SN z dnia 13.03.1998r, sygn. I CKN 563/97 (OSNC z 1998r, nr 5, poz. 47.:** Zebranie osób nieuprawnionych, jak również zebranie uprawnionych w liczbie nie osiągnącej wymaganego quorum, nie stanowi Walnego Zgromadzenia. Podjęte przez takie zebranie uchwały należy uznać za nieistniejące

**Uchwała SN z dnia 24.06.1994r, sygn. III CZP 81/94 (OSNC 1994/12/241):** Uchwały zebrania przedstawicieli spółdzielni, powzięte przez nowych przedstawicieli wybranych na zebraniach grup członkowskich przed upływem określonego w statucie czasu trwania przedstawicielstwa i bez odwołania poprzedników, nie można uznać za nieistniejącą.

**SN z dnia 28.04.2006, sygn. V CSK 191/05:** Uchwała walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli) spółdzielni jest bowiem niezgodna z postanowieniami statutu (art. 42 § 1 Prawa

spółdzielczego w brzmieniu sprzed zmiany dokonanej ustawą z dnia 3 czerwca 2005 r.) także wtedy gdy narusza zasady ustalone w innym akcie prawa wewnątrzspółdzielczego, uchwalonym na podstawie statutu (w rozpatrywanym wypadku - z Regulaminem tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych, uchwalonym przez Radę Nadzorczą).

**SN z dnia 15.03.2002r, sygn. II CKN 1415/00 (LEX nr 53284):** 1. Z powagi rzeczy osądzonej korzysta jedynie sentencja wyroku, a jego motywy tylko w takich granicach w jakich stanowią konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia, niezbędne dla wyjaśnienia jego zakresu.  
2. Czynność prawna dokonana przez osoby fizyczne wchodzące w skład organu osoby prawnej, ale z przekroczeniem jego kompetencji nie może wywołać skutku dla tej osoby i jako sprzeczna z art. 38 k.c. jest nieważna.

**Uchwała SN z dnia 9 sierpnia 1993r, III CZP 75/93 (OSNCAP 1994, Nr 2, poz. 33).** „Kierowanie działalnością spółdzielni, reprezentowanie jej na zewnątrz, podejmowanie decyzji nie zastrzeżonej w ustawie lub statucie innym organom oraz składanie oświadczeń woli za spółdzielnię należy do zarządu. Jest to zasada obowiązująca wszystkich, i to zarówno w stosunkach zewnętrznych jak i wewnętrznych.

**W sprawie I CRN 113/92 (wyrok z 4.08.1992r, OSN z 1993r, z.5, poz. 86)** rozpatrywanej na skutek wniesienia rewizji nadzwyczajnej przez Ministra Sprawiedliwości, Sąd Najwyższy orzekł, iż „uchwała Walnego Zgromadzenia spółdzielni, sprzeczna z prawem spółdzielczym, jest nieważna i nie podlega wykonaniu, mimo nie zaskarżenia jej w trybie art. 42 § 2 i 3 „Prawa spółdzielczego”.

Sądy Rejonowy i Wojewódzki w wydawanych wcześniej orzeczeniach w tej sprawie orzekały, że uchwała sprzeczna z prawem obowiązuje, na skutek jej nie zaskarżenia w przewidzianym przez ustawę trybie. Sąd Najwyższy jednoznacznie uznał, iż „przyjęcie takiego stanowiska naruszałoby interes Rzeczypospolitej Polskiej”.

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

**Uchwała SN z dnia 13 kwietnia 2000r, sygn. akt. III CZP 41/99, OSNC z 2000r, nr 10, poz. 176:** Członkowie RN wybierani przez grupy członkowskie mogą być odwołani przez ZP w razie nie udzielenia im absolutorium.

**SN z dnia 18 września 2003r, sygn. I CK 115/02:** Uchwała w sprawie wyboru rady nadzorczej spółdzielni jest bezwzględnie nieważna, jeżeli na skutek jej podjęcia z naruszeniem art. 45 § 2 zd. 1 i art. 57 Prawa spółdzielczego skład rady jest mniejszy niż przewidziany ustawowo.

**Sąd Apelacyjny w Łodzi z dnia 09 kwietnia 1997r, sygn. I ACr 17/97 (OSA 1999/4/18):** „Art. 59 § 2 Prawa spółdzielczego z jednej strony statuuje uprawnienia Zebrań Grup Członkowskich, a z drugiej strony nakłada na pozostałe organy spółdzielni obowiązek respektowania tych uprawnień. Oznacza to, że z art. 59 § 2 pkt 3 Prawa spółdzielczego wynika dla Zarządu obowiązek przedstawiania na zebraniach Grup Członkowskich zwoływanych przed Zebraniem Przedstawicieli wszystkich spraw, które mają być przedmiotem uchwał Zebrania Przedstawicieli i to przedstawienia w taki sposób, by członkowie Zebrań Grup Członkowskich byli w stanie sprawy te ocenić i ewentualnie zgłosić konkretne wnioski. Zaniechanie tego obowiązku jest naruszeniem art. 59 § 2 pkt 3 Prawa spółdzielczego i może skutkować uchyleniem w trybie art. 42 § 2 Prawa spółdzielczego uchwały Zebrania Przedstawicieli podjętej w sprawie, która nie była uprzednio przedstawiona na zebraniach Grup Członkowskich, o ile uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na treść uchwały”

**Sąd Apelacyjny w Warszawie z dnia 7 września 2000r, sygn. I ACa 561/00 (Wokanda 2002/4/42):** „Zebranie przedstawicieli stanowi wyłom w zasadzie demokracji bezpośredniej obowiązującej w spółdzielniach. Wcześniejsze rozpatrywanie przez grupy członkowskie spraw będących przedmiotem najbliższego zebrania przedstawicieli zapewnia członkom wpływ na decyzje innych organów spółdzielni. Zwołanie zatem grupy członkowskiej dla wykonania przez nią uprawnienia z art. 59 §2 pkt 3 Prawa spółdzielczego musi być uznane za obligatoryjny etap obradowania i podejmowania uchwał przez zebranie przedstawicieli. Zachowanie

przepisów dotyczących sposobu (trybu) obradowania i podejmowania uchwał jest warunkiem formalnej ważności uchwał.

W piśmiennictwie i orzecznictwie utrwalił się pogląd, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchybienia uchwały wtedy, gdy wadliwość ta miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Uniemożliwienie członkom i ich przedstawicielom wypowiedzenia się w sposób przewidziany w ustawie i w statucie w sprawach tak istotnych, jak objęte zaskarżonymi uchwałami, musi prowadzić do stwierdzenia, że miało to wpływ na treść uchwał. Uchwały te są nieważne, zatem podlegały uchyleniu.

**SN z dnia 20 stycznia 1986r, sygn. I PR 119/85 (OSNC 1986/11/189):** Nie stanowi niezgodności z przepisami prawa - w rozumieniu art. 42 § 2 prawa spółdzielczego (Dz. U. z 1982 r. Nr 30, poz. 210 ze zm.) zwołanie walnego zgromadzenia członków spółdzielni zamiast zebrania przedstawicieli, jeżeli spełnione zostały formalne warunki związane z trybem podejmowania uchwał. W klasyfikacji niezbędnych organów spółdzielni walne zgromadzenie można zaliczyć do organów obligatoryjnych, natomiast zebranie przedstawicieli określić jako organ zastępczy (fakultatywny), który przed podjęciem uchwał powinien rozpatrzyć wniosek i opinie zgłoszone przez zebrania grup członkowskich (§ 40 ust. 2 pkt 3 statutu).

**Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 4 lutego 2000r, sygn. I ACa 957/99 (OSA 2001/12 poz. 62 str. 76):** Sprawa (...) przed jej rozpoznaniem na posiedzeniu zebrania przedstawicieli winna być przedmiotem obrad zebrania grup członkowskich i umieszczona w porządku obrad tych grup. Niedokonanie tego narusza art. 59 § 2 pkt 3 Prawa spółdzielczego.

**Orzeczenie SN z dnia 20 maja 1970r, sygn. akt I PR 44/70 (Biuletyn SN 1970r, nr 10, poz.187):** Zmiana statutu, wprowadzająca Zebranie Przedstawicieli zamiast Walnego Zgromadzenia, nie wywiera skutków prawnych przed jej zarejestrowaniem. Wcześniejsze – przed zarejestrowaniem statutu – działania tego organu i podejmowane przez niego uchwały należy uznać za niebyłe.

**Sąd Apelacyjny w orzeczeniu z dnia 4.02.2000r, sygn. I ACa 957/99 (OSA 2001/12 poz. 62 str. 76):** „Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego, że skoro w statucie pozwanej nie podano liczby członków, której przekroczenie uzasadnia zastąpienie walnego zgromadzenia członków zebraniem przedstawicieli członków, to najwyższym organem pozwanej, zgodnie z art. 36 §1 Prawa spółdzielczego, jest walne zgromadzenie. Tylko gdy spełnione są wymogi przewidziane w art. 37 §1 Prawa spółdzielczego, walne zgromadzenie zostaje zastąpione przez zebranie przedstawicieli.”

**SN z dnia 20.11.2002r, sygn. V CKN 1474/00:** Statut pozwanej stanowi (§ 17 ust. 1), że Zebranie Przedstawicieli Członków (ZPCz) jest najwyższym organem Spółdzielni. Sąd Apelacyjny trafnie jednak zwrócił uwagę na to, iż z mocy ustawy najwyższym organem każdej spółdzielni jest walne zgromadzenie (art. 36 § 1 pr. spółdz.), a możliwość zastąpienia tego organu przez zebranie przedstawicieli uwarunkowana jest od spełnienia określonych ustawowo przesłanek, określonych w art. 37 § 1 prawa spółdzielczego. Przesłanki te muszą być określone w statucie. Sąd drugiej instancji zasadnie odwołał się ponadto do aprobowanych powszechnie wypowiedzi doktryny, iż odejście od demokracji bezpośredniej („rządów” walnego zgromadzenia) na rzecz demokracji pośredniej („rządów” zebrania przedstawicieli) dozwolona jest przy ścisłym respektowaniu ustawowych uwarunkowań, w szczególności przez wskazanie w statucie ilości członków, po przekroczeniu której walne zgromadzenie zostaje zastąpione przez zebranie przedstawicieli. Ten wymóg nie został bezspornie spełniony przez stronę pozwaną, z naruszeniem przepisu o charakterze iuris cogentis (art. 37 § 1 pr. spółdz.).

**SN z dnia 26.02.2002r, sygn. II CKN 989/00 (LEX nr 54491):** Uchwała walnego zgromadzenia spółdzielni w przedmiocie udzielania absolutorium członkom zarządu nie wywołuje skutków cywilnoprawnych. Ma ona charakter oświadczenia wiedzy opartego na uznaniu, a nie oświadczenia woli, zatem nie jest czynnością prawną. Następstwem uchwały może, ale nie musi być wywołanie dalszych następstw, polegających m.in. na odwołaniu członków zarządu, którym nie udzielono absolutorium. Z tych względów ocena uchwały o nieudzieleniu absolutorium w aspekcie

przepisu art. 58 § 2 k.c. jest niedopuszczalna. Nie jest także możliwe odwoływanie się do konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego (art. 5 k.c.).

**Postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieście w Warszawie II Wydział Karny z dnia 15 maja 2008r, sygn. akt. II Kp 620/08:** W dniu 12 grudnia 2007r (...) złożyli w Prokuraturze Rejonowej Warszawa Śródmieście pisemne zawiadomienie o popełnieniu przez zarząd (...) przestępstwa z art. 267 c pkt. 4 Prawa Spółdzielczego polegającego na zwołaniu Zebrania Przedstawicieli w dniu 30-11-2007r przy braku zwołania drugiej części zebrania grupy członkowskiej Osiedla (...). Po wstępnym zapoznaniu się ze sprawą, zgromadzeniu niezbędnej dokumentacji i przesłuchaniu świadków Prokurator Prokuratury Rejonowej umorzył dochodzenie w powyższej sprawie na podstawie art. 17 § 1 pkt 2 kpk wobec braku znamion czynu zabronionego. Według autora zaskarżonego postanowienia art. 267 c pkt 4 Prawa Spółdzielczego penalizuje jedynie zachowanie polegające na nie zwołaniu Walnego Zgromadzenia, zebrania przedstawicieli, albo zebrań grup członkowskich, tymczasem zarząd (...) zwołał zebranie przedstawicieli na dzień 30-11-2007r (...).

Sąd zważył co następuje: Zażalenie skarżących jest w pełni zasadne. Istotą niniejszej sprawy nie jest bowiem samo zwołanie zebrania przedstawicieli, które to faktycznie samo w sobie nie jest karalne, lecz nie poprzedzenie go obligatoryjnym zebraniem grupy członkowskiej (co wynika z art. 59 § 2 Prawa spółdzielczego). Po przerwaniu z uwagi na późną porę i merytorycznie nie zakończonym zebraniu grup, zarząd (...) nie powinien zwoływać Zebrania Przedstawicieli. Jeżeli do takiej sytuacji jednak doszło należy rozważać zaistnienie po stronie osób odpowiedzialnych naruszenia przepisu art. 267 c pkt 4 Prawa Spółdzielczego. Nie doszło bowiem faktycznie do zwołania drugiego zebrania grup członkowskich – merytorycznej kontynuacji pierwszej części, co zdaniem Sądu wypełnia dyspozycje w/w przepisu. Należy jedynie rozważyć czy można mówić o popełnieniu przestępstwa w kontekście zaistnienia zamiaru jego popełnienia po stronie zarządu (...). Dlatego też koniecznym jest przesłuchanie w postępowaniu przygotowawczym osób wskazanych w zawiadomieniu o przestępstwie jako członków zarządu. Dopiero ich przesłuchanie zweryfikuje wersję zdarzeń opisaną przez zawiadamiających i pozwoli ustalić co było faktyczną przyczyną braku zwołania drugiej części zebrania grupy członkowskiej przed Zebraniem Przedstawicieli, oraz czy po stronie Zarządu zaistniał zamiar naruszenia dyspozycji art. 267 c pkt 4 prawa spółdzielczego, a co za tym idzie – czy można postawić im zarzut naruszenia w/w przepisu.

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

**Uchwała SN z dnia 23 stycznia 2007r, sygn. III CZP 142/06 (LEX nr 209073):** Jeżeli członek spółdzielni zaskarżył na podstawie art. 42 § 2 prawa spółdzielczego w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie ustawy z dnia 3.06.2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 122 poz. 1024), uchwałę walnego zgromadzenia inną, niż dotyczącą jego praw podmiotowych, a następnie został wykluczony ze spółdzielni na podstawie art. 24 prawa spółdzielczego w brzmieniu sprzed wskazanej nowelizacji, to zachowuje legitymację czynną wówczas, gdy zaskarżył do sądu uchwałę o wykluczeniu; utrata legitymacji czynnej następuje w razie prawomocnego oddalenia powództwa o uchylenie uchwały o wykluczeniu.

**SN z dnia 12.03.2003r, sygn. III CKN 201/00 (LEX nr 78854):** 1. Statut spółdzielni jest umową, a nie aktem normatywnym. Strony tej umowy mogą zastrzec, że wynikająca z łączącego je stosunku zobowiązaniowego wierzytelność nie może być jednostronnie potrącona przez drugą stronę.

2. Zastosowanie sankcji z art. 24 § 1 Pr. spółdz. z powodu zalegania członka spółdzielni mieszkaniowej z opłatami uzależnia się w zasadzie od wcześniejszego wytoczenia powództwa o zapłatę należności.

**SN z dnia 10.10.2002r, sygn. V CKN 1253/00 (OSNC 2004/2/22):** Nie stanowi naruszenia obowiązków statutowych, uzasadniającego wykluczenie członka ze spółdzielni mieszkaniowej, niespłacenie kredytu mieszkaniowego według zasad i w wysokości ustalonych przez spółdzielnię, jeżeli są one sporne. Na spółdzielni spoczywa ciężar wykazania prawidłowości ustalenia żądanej od członka należności.

**SN z dnia 14.02.1968r, sygn. IPR 432/67 (OSNC 1968/7/129):** W postępowaniu o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia w zakresie rozstrzygnięcia sądu wchodzi nie tylko kontrola uchwał z punktu widzenia ich formalnej zgodności z przepisami ustawy o spółdzielniach, postanowieniami statutu i uchwałami organów spółdzielni.

Przedmiotem oceny i rozstrzygnięcia sądu w takim sporze jest również (...) to, czy zakomunikowane członkowie spółdzielni przyczyny wykluczenia przewidziane są w przepisach odnoszących się do stosunków prawnych między członkami a spółdzielnią, czy powołane przyczyny uzasadniały wykluczenie ze spółdzielni oraz czy odpowiadają one rzeczywistemu stanowi rzeczy.

**SN z dnia 05 września 2002r, sygn. II CKN 916/00 (LEX nr 56897):** 1. Zakres kognicji Sądu rozpoznającego powództwo o uchylenie uchwał w przedmiocie wykluczenia ze spółdzielni ograniczony jest do badania tylko tych przyczyn wykluczenia, które wyraźnie w treści uchwały zostały wymienione. Nie jest dopuszczalne formułowanie w toku postępowania sądowego innych zarzutów, które uzasadniać mają zasadność uchwały.

2. Przekroczenie granic dopuszczalnej krytyki władz spółdzielczych czy też przeprowadzenie jej w niewłaściwej formie może być w okolicznościach konkretnej sprawy uznane za uzasadniające wykluczenie członka ze spółdzielni.

**Z uzasadnienia w/w wyroku SN:** Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę na to, że zakres kognicji sądu przy rozpoznawaniu sprawy o uchylenie uchwały o wykluczeniu ze spółdzielni określony jest treścią art. 24 ustawy - Prawo spółdzielcze. Zakres ten wyznaczają zarzuty przedstawione członkowi w piśmie Rady Nadzorczej. Tylko te zarzuty mogą być przedmiotem rozważań zarówno Zebrania Przedstawicieli rozpoznającego odwołanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, jak i ustaleń i oceny Sądu przy rozpoznawaniu powództwa wniesionego w trybie art. 42 § 2 ustawy. Podnoszenie w postępowaniu sądowym innych zarzutów, mających uzasadnić wykluczenie, jest bezskuteczne.

Zarzuty zawarte w uzasadnieniu uchwał w przedmiocie wykluczenia członka muszą być na tyle szczegółowe i skonkretyzowane, by w postępowaniu zarówno wewnątrzspółdzielczym, jak i sądowym nie było wątpliwości, co do zakresu ustaleń i oceny koniecznych dla rozpoznania odwołania. Konkretyzowanie zarzutów dopiero w postępowaniu sądowym jest niedopuszczalne. Trafnie też wskazał Sąd Apelacyjny, że ogólnikowe sformułowanie podstaw wykluczenia w uchwałach o wykluczeniu ze spółdzielni, jak np. sprzeczność postępowania z zasadami współżycia społecznego, uniemożliwia zarówno obronę powodów, jak i weryfikację zasadności tak stawianych zarzutów w postępowaniu sądowym.

**SN z dnia 19.02.2002r, sygn. IV CKN 789/00 (LEX nr 78369):** Wstrzymanie się przez członka spółdzielni z zapłatą należności na jej rzecz, z racji ich spornego charakteru i to w sytuacji, gdy z uwagi na okoliczności sprawy i rodzaj podnoszonych zarzutów członek spółdzielni miał - przynajmniej w swoim przekonaniu - usprawiedliwione podstawy do kwestionowania rozliczeń, nie pozwala na zakwalifikowanie takiego postępowania jako zawinionego i uporczywego działania na szkodę spółdzielni. Członek spółdzielni ma bowiem prawo do bezstronnej weryfikacji wysuwanych wobec niego żądań o charakterze majątkowym.

**SN z dnia 19.03.2003r, sygn. I CKN 144/01 (LEX nr 78851):** 1. Nieprzestrzeganie uchwał organów Spółdzielni w przedmiocie trybu załatwiania spraw wewnątrzspółdzielczych oraz uporczywe niewywiązywanie się z zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni może być ocenione jako zachowanie wyczerpujące znamiona przyczyn do wykluczenia członka ze Spółdzielni.

2. Wykluczenie na skutek uchylania się członka Spółdzielni od płacenia przypadających na niego należności z tytułu wkładu budowlanego lub opłat eksploatacyjnych nie może być uznane za skuteczne, jeżeli zobowiązania członka z tego tytułu nie istniały. Ciężar udowodnienia nieistnienia zobowiązań w momencie podjęcia uchwały o wykluczeniu spoczywa na członku Spółdzielni, którego uchwała dotyczy. Udowodnienie powyższego może nastąpić, w szczególności, przez powołanie się na inne postępowanie, w którym zostało wykazane, że uchwała organu Spółdzielni stanowiąca podstawę ustalenia wysokości wkładu budowlanego była wadliwa lub nieistniejąca lub, że w dniu wykluczenia członek Spółdzielni nie był dłużnikiem z tytułu opłat eksploatacyjnych.

**SN z dnia 29.01.2002r, sygn. IV CKN 590/00 (LEX nr 53148):** 1. Samodzielność roszczenia o uchylenie uchwały wyznacza konkretna uchwała kwestionowana przez członka spółdzielni, tym samym każda uchwała, jeżeli jest zaskarżona, kreuje samodzielność roszczenia. Bez znaczenia prawnego przy tym jest, że każda z zaskarżonych uchwał prowadzi do tego samego skutku,



mianowicie, do ustania członkostwa w spółdzielni. Rozstrzygające bowiem znaczenie ma tutaj okoliczność, iż każdą z tych uchwał podjęto z innych przyczyn.

Sąd zaś w postępowaniu o uchylenie uchwały organu spółdzielni w przedmiocie wykreślenia, wykluczenia członka nie może badać, czy istniały inne jeszcze przyczyny niepowołane w uchwale o wykreśleniu, wykluczeniu, które mogłyby ewentualnie uzasadniać wykreślenie, wykluczenie członka spółdzielni. Rola sądu w tym postępowaniu polega nie na ocenie całokształtu zachowania się i działalności członka, lecz jedynie na zbadaniu, czy przyczyny, podane w uchwale o wykreśleniu, wykluczeniu, istniały i czy wykluczenie, wykreślenie członka spółdzielni z tych właśnie przyczyn nie naruszało przepisów prawa lub postanowień statutu.

2. Opłaceniu w należnej wysokości wpisu stałego od żądania uchylenia jednej uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni uzasadnia dopuszczalność apelacji tylko od jednej z zaskarżonych uchwał.

**Sąd Apelacyjny w Katowicach z dnia 25.01.2001r, sygn. ACa 1059/00 (Wokanda 2002/6/45):** 1. Jeżeli podstawą wykluczenia członka stanowi krytyka działalności organów spółdzielni, należy mieć na uwadze to, iż prawo krytyki przysługuje każdemu członkowi, a jeśli pełni on określoną funkcję w organach spółdzielni, to ma on także i obowiązek krytyki. Musi to być jednak krytyka twórcza, mająca na celu dobro spółdzielni.

2. Podjęcie krytyki w celach podanych wyżej, choćby okazała się niesłuszna, nie może przemawiać przeciwko członkowi. Decyduje subiektywne przekonanie członka o słuszności podjętych działań, a zarzut szkodliwego dla spółdzielni działania winien być wykazany tym, że krytyka członka miała na celu złośliwe, celowe dyskryminowanie poczynań organów spółdzielni. Właściwym i jedynym kryterium dla ustalenia granic uprawnienia do krytyki jest kryterium dobrej lub złej wiary członka.

Dla postawienia zarzutu świadomego i celowego działania na niekorzyść spółdzielni konieczne jest wykazanie, że podjęcie niesłusznej krytyki miało na celu złośliwe, celowe dyskryminowanie poczynań organów spółdzielni, przy czym na spółdzielni spoczywa ciężar udowodnienia, że istniały podstawy do wykazania złej intencji osoby krytykującej.

Sąd w sprawie o uchylenie uchwały o wykluczenie ze spółdzielni winien uwzględniać całokształt okoliczności sprawy, a przy zarzucie, że podstawę wykluczenia stanowi krytyka działalności organów spółdzielni mieć na uwadze to, że prawo krytyki przysługuje każdemu członkowi, a jeśli pełni on określoną funkcję w organach spółdzielni, to ma on także i obowiązek krytyki. Musi to być jednak krytyka twórcza, mająca na celu dobro spółdzielni.

Podjęcie krytyki w takich celach, choćby okazała się ona niesłuszna, nie może przemawiać przeciwko członkowi. Decyduje subiektywne przekonanie członka o słuszności podjętych działań, a zarzut szkodliwego dla spółdzielni działania winien być wykazany tym, że krytyka członka miała na celu złośliwe, celowe dyskryminowanie poczynań organów spółdzielni.

Właściwym i jedynym kryterium dla ustalenia granic uprawnienia do krytyki jest kryterium dobrej lub złej wiary członka.

**Sąd Najwyższy z dnia 19.06.1963r, sygn. II PR 278/62:** krytyka może stanowić ciężkie naruszenie obowiązków członka spółdzielni, a niekiedy nawet umyślne działanie na szkodę spółdzielni, i przez to stać się ważną przyczyną wykluczenia członka w rozumieniu statutu, jeżeli opiera się na pomówieniach niezgodnych z prawdą lub na nieuzasadnionych plotkach. Umyślnym działaniem na szkodę spółdzielni będzie zwłaszcza celowe rozsiewanie takich plotek w celu zdyskredytowania władz spółdzielni, jeżeli postępowanie tych władz jest nienaganne i dla spółdzielni pożyteczne.

**Sąd Apelacyjny w Katowicach z dnia 24.03.2000r, sygn. I ACa 21/00 (OSA 2001/2/11):** 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.

**SN z dnia 07.02.2000r, sygn. I CKN 387/98 (LEX nr 50857):** W sytuacji, gdy członkowi nie doręczono zawiadomienia o wykluczeniu wraz z uzasadnieniem (art. 24 § 3 pr. spółdzielczego), to przewidziany w art. 42 § 3 pr. spółdzielczego termin do wniesienia powództwa o uchylenie uchwały nie rozpoczyna swego biegu. Okoliczność, że członek wiedział o treści uchwały, nie wywiera w tym zakresie żadnych skutków prawnych.

**Sąd Apelacyjny w Białymstoku z dnia 03.07.1997r, sygn. I ACa 147/97 (OSAB 1997/2/15):** Sądowa kontrola zasadności uchwały o wykluczenie powoda może uwzględniać tylko stan rzeczy z daty podejmowania tej uchwały. Późniejsze okoliczności - których nie mogły uwzględnić organy Spółdzielni podejmujące uchwały o wykluczeniu - nie mogą mieć rozstrzygającego znaczenia, w przeciwnym bowiem razie o wykluczeniu w rzeczywistości decydowałby Sąd, a nie samorządne organy Spółdzielni. Zmiana tych okoliczności mogłaby mieć co najwyżej znaczenie dla oceny zasadności powództwa w świetle art. 5 kc.

**Sąd Apelacyjny w Łodzi, z dnia 27.02.1997r, sygn. I ACr 471/96 (OSA 1998/6/25):** Postanowienia statutu spółdzielni, które bliżej określają przyczyny wykluczenia członka, muszą pozostawać w zgodzie z art. 24 § 1 Prawa spółdzielczego, co oznacza, że niezależnie od sformułowań użytych w statucie, tylko zawinione niewykonywanie przez członka obowiązków statutowych może być przyczyną wykluczenia. Jeśli zatem statut, jako jedną z przyczyn wykluczenia, wskazuje uporczywe niepłacenie czynszu, jedynie zawinione przez członka niepłacenie czynszu może być podstawą wykluczenia.

Jeśli natomiast członkowi nie można przypisać winy w niepłaceniu czynszu, spółdzielnia może jedynie wykreślić członka zgodnie z zasadami art. 24 § 2 Prawa spółdzielczego, nie ma natomiast podstawy do wykluczenia.

**Sąd Apelacyjny w Lublinie z dnia 29.02.1996r, sygn. I ACr 16/96 (OSA 1997/10/60):** W orzecznictwie utrwalony został pogląd, że wykluczenie członka ze spółdzielni mieszkaniowej powinno być - ze względu na szczególną doniosłość praw związanych z członkostwem - traktowane jako środek ostateczny. W szczególności, przy kwalifikacji postępowania członka jako "uporczywego" trzeba mieć na uwadze, że postępowanie to, ze względu na cechę wielokrotnego zawinionego naruszenia czy niewykonywania obowiązków członkowskich musi się charakteryzować znacznym ładunkiem złej woli.

Głównym celem i zadaniem spółdzielni mieszkaniowych jest przede wszystkim zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych ludności. Wypełnienie tego zadania zależy od terminowego regulowania przez członków należności z tytułu wkładów mieszkaniowych, a przede wszystkim opłat eksploatacyjnych. Ze względu na doniosłość terminowego płacenia dla bytu spółdzielni tych ostatnich bieżących należności, nawet niezawinione nieuiszczanie bieżących opłat może stanowić podstawę wykluczenia członka ze spółdzielni.

**Sąd Apelacyjny w Katowicach z dnia 04.07.1995r, sygn. I ACr 312/95 (OSA 1998/7-8/35):** Nie można wobec członka spółdzielni kwestionującego wadliwie ustalone opłaty za lokal użytkowy, stosować najostrzejszej sankcji w postaci pozbawienia prawa do tegoż lokalu. Należy bowiem mieć na uwadze, że odmowa uiszczenia przez członka spółdzielni należności finansowych może stanowić

podstawę wykluczenia tylko wtedy, gdy było ono zawinione (art. 24 § 1 Prawa spółdzielczego). Brak jest natomiast podstaw do przyjęcia winy członka spółdzielni w sytuacji, gdy należności były ustalone wadliwie i nie znajdowały uzasadnienia w faktycznie ponoszonych kosztach.

**SN z dnia 11.04.1984r, sygn. I PR 34/84 (OSP 1985/9/161):** Krytyka pod adresem członków spółdzielni wypowiedziana na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia nie może być podstawą wykluczenia członka ze spółdzielni, jeżeli jest wyrażona w odpowiedniej formie, a nie jest świadomie nieprawdziwa, gdyż jest ona nie tylko jego prawem, ale i obowiązkiem leżącym w interesie społecznym.

**Sąd Apelacyjny w Warszawie z dnia 17.12.1998r, sygn. I ACa 996/98:** Dopuszczalne jest powództwo o ustalenie nieważności uchwały w wypadku jej bezwzględnej nieważności, jednakże powinno być ono wniesione w trybie art. 189 k.p.c. na zasadach ogólnych.

**SN z dnia 14.07.2006, sygn. akt II CSK 71/06:** W dniu 22 lipca 2005 r. weszła jednak w życie istotna nowelizacja art. 24 i 42 Prawa spółdzielczego (ustawa z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych ustaw, Dz. U. Nr 122, poz. 1024). Zgodnie ze znowelizowanym art. 24 § 6 ustawy Prawo spółdzielcze, jeżeli organem właściwym w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka ze spółdzielni jest rada nadzorcza może on zaskarżyć tę uchwałę do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały; przepisy art. 42 stosuje się odpowiednio. Na tle powołanego przepisu nie ulega wątpliwości, że członek może także

uchwałę rady nadzorczej zaskarżyć do sądu oraz, że do oceny zaskarżenia takiej uchwały należy stosować art. 42 Prawa spółdzielczego.

Z kolei, gdy chodzi o nowe brzmienie art. 42 Prawa spółdzielczego, to na podkreślenie zasługuje, że w art. 42 § 2 ustawodawca wyraźnie stwierdza, iż uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. Takie sformułowanie wyraźnie sugeruje, że ustawodawca uchwały walnego zgromadzenia, a także w przypadku wskazanym w art. 24 § 6, uchwały rady nadzorczej traktuje tak jak czynności cywilnoprawne, czyli gdy chodzi o skutki sprzeczności takich uchwał z ustawą, stosować należy art. 58 k.c., a w konsekwencji także art. 189 k.p.c.

Uchwałę sprzeczną z ustawą, art. 42 Prawa spółdzielczego wyraźnie też odróżnia od uchwały sprzecznej z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy spółdzielni albo mającej na celu pokrzywdzenie członka. Tylko dla takich uchwał przewidziane jest specjalne powództwo o ich uchylenie, które może być wytoczone jedynie przez podmioty wskazane w art. 42 § 3 w terminie określonym w art. 42 § 6.

Znowelizowany art. 42 Prawa spółdzielczego wskazuje wyraźnie, że termin sześciotygodniowy do wystąpienia przez członka z powództwem o uchylenie uchwały rady nadzorczej wykluczającej go ze spółdzielni, nie dotyczy uchwały sprzecznej z ustawą. Jeżeli uchwała rady nadzorczej będzie sprzeczna z ustawą jest ona, zgodnie z art. 42 § 2 Prawa spółdzielczego, który stosuje się odpowiednio do takich uchwał, nieważna.

Oznacza to, że każdy, kto ma w tym interes prawny może, w każdym czasie żądać ustalenia, w trybie powództwa opartego na art. 189 k.p.c., iż nie wywiera ona skutków prawnych, co w okolicznościach rozpoznawanej sprawy oznacza ustalenie, że powód jest dalej członkiem pozwanej Spółdzielni.

Nowa regulacja prawa spółdzielczego, znacznie zmieniająca sytuację członka spółdzielni, wobec którego podjęto uchwałę o jego wykluczeniu ze spółdzielni, obowiązywała już w czasie orzekania w sprawie przez Sąd Apelacyjny. Sąd ten oddalił apelację, gdyż uznał, że powodowi nie przysługuje interes prawny w domaganiu się ustalenia w trybie art. 189 k.p.c., że uchwała rady nadzorczej nie wywiera skutków prawnych. Takie stanowisko nie znajduje podstawy prawnej, gdyż wykluczony ze spółdzielni członek jest niewątpliwie osobą, która ma interes prawny w stwierdzeniu, czy jest on dalej jej członkiem.

Skoro zaś ustawa Prawo spółdzielcze dopuszcza, aby uchwała rady nadzorczej o wykluczeniu członka ze spółdzielni mogła być kwestionowana w trybie art. 189 k.p.c. przez każdego w dowolnym czasie kto ma w tym interes prawny, to oddalenie powództwa i oddalenie apelacji, z powołaniem się na brak po stronie powoda interesu prawnego, nie znajduje usprawiedliwionych podstaw w świetle art. 24 § 6 i 42 § 2 Prawa spółdzielczego, w brzmieniu obowiązującym w chwili wyrokowania przez Sąd Apelacyjny.

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

**Sąd Apelacyjny w Krakowie z 30.11.2004r, sygn. I ACa 992/04:** działania podejmowane przez spółdzielnię na rzecz członków nigdy nie będą miały charakteru działalności gospodarczej, zatem spółdzielnia nie może powoływać się na tajemnicę handlową. Spółdzielnia dysponuje pieniędzmi członków, winna w tym zakresie podejmować decyzje jawne, by wykluczyć możliwość nadużyć na szkodę członków”.

Rację mają powodowie twierdząc, że mają prawo wiedzieć na co są wydawane pieniądze pochodzące od członków spółdzielni. Dlatego protokoły z obrad organów spółdzielni powinny być dostępne członkom spółdzielni do wglądu, albowiem jawność tych protokołów wyklucza ewentualność nadużyć finansowych. Zgodnie z §124 ust. 1 statutu działalność gospodarcza spółdzielni prowadzona na zasadach rachunku ekonomicznego winna zapewniać korzyści członkom spółdzielni. Co za tym idzie działalność gospodarcza spółdzielni nie może być utajniona przed członkami spółdzielni.

**Z uchwały SN z dnia 13 czerwca 1990 r (III CZP 31/90):** „Sąd Najwyższy zwracał uwagę już poprzednio, akcentując regułę ekwiwalentności między świadczeniami dostarczonymi przez spółdzielnię a zwrotem ich kosztów... (por. m.in.: uchwałę z dnia 17 lipca 1969 r. III CZP 42/69

OSNCP 1970/5 poz. 77; wyrok z dnia 6 lutego 1979 r. IV CR 491/78 OSNCP 1979/10 poz. 194 i in.).

**Trybunał Konstytucyjny z dnia 20.04.2005r, K 42/02:** ... „działania spółdzielni, w szczególności na płaszczyźnie stosunków z jej członkami, nie powinny zmierzać do przysporzenia spółdzielni zysków kosztem jej członków”. Uzyskana nadwyżka przychodów nad kosztami danego roku w procesie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, musi zostać odpowiednio rozliczona w roku kolejnym, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

„Spółdzielczość mieszkaniowa jest organizacyjnoprawną formą współdziałania obywateli zmierzających do zaspokojenia swych potrzeb mieszkaniowych. Jej cechą charakterystyczną jest to, że współdziałanie to nie ma na celu osiągnięcia zysku. Od takich działań, podejmowanych przez osoby zamierzające zaspokoić własne potrzeby mieszkaniowe dzięki uzyskaniu mieszkania w wybudowanym wspólnym wysiłkiem domu, odróżnić należy działania przedsiębiorców, którzy prowadzą działalność budowlaną nastawioną na osiągnięcie zysku z wynajmowania lub sprzedaży wybudowanych budynków lub lokali.”

**Uchwała 7 sędziów SN z dnia 6.12.1991r, III CZP 117/91 (OSNCP 1992, nr 5, poz. 65:** „Działalność spółdzielni mieszkaniowej nie jest nastawiona na osiąganie nadwyżki bilansowej, dochody jej muszą być dostosowane do wydatków, co powoduje, że nie może ona gromadzić zasobów finansowych, nie uzasadnionych jej bieżącymi potrzebami”

**Sąd Okręgowy w Poznaniu 2004r:** „... z unormowań art. 6 ust. 1 (u o sm) wyraźnie wynika, że każdorazowy niedobór lub nadwyżka tych przychodów i kosztów jest rozliczana w roku następnym. Oznacza to konieczność uwzględniania w corocznym budżecie wyniku finansowego roku poprzedniego, co powoduje podwyższenie, obniżenie lub stabilizację opłat ponoszonych przez członków z tytułu korzystania z lokali. Owe różnice muszą być rozliczane w kolejnym roku, a nie w kolejnych latach.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu z dnia 24 lutego 2005 r., I ACa 1549/04:** „...wynik roku poprzedniego, znajdujący odzwierciedlenie w budżecie na rok nadchodzący, winien każdorazowo powodować podwyższenie, obniżenie lub stabilizację opłat w roku następnym. Niepokryta wpływami z czynszów nadwyżka kosztów, powstała w mijającym roku, powinna zatem znaleźć pokrycie w odpowiednio zwiększonej wysokości czynszów w roku następnym (por. wyrok Sądu Najwyższego z 11 czerwca 1971 r., I CR 168/71, OSNCP 1972, nr 4, poz. 69).

**SN z dnia 11.01.2006, sygn. akt II CSK 30/05:** Wysokość opłat powinna być przez spółdzielnię w taki sposób skalkulowana, aby nie powstawała różnica między wielkością kosztów i przychodów. Jeżeli taka różnica powstanie, powinna być skorygowana przez spółdzielnię przy ustalaniu wysokości opłat eksploatacyjnych, i to niekoniecznie dopiero w następnym roku obrachunkowym (tj. z reguły w następnym roku kalendarzowym), ale możliwie jak najszybciej, a więc najlepiej już w następnym miesiącu po stwierdzeniu wystąpienia owej różnicy, jeżeli jest to tylko możliwe ze względu na konieczność zachowania procedury określonej w art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

**SN z dnia 30.11. 2003r, sygn. akt V CKN 1609/00: ....** Walne zgromadzenie (zebranie przedstawicieli członków) nie może bowiem decydować o indywidualnych prawach majątkowych członków (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 1963 r., I CR 447/63 – OSPIKA 1964, z. 12, poz. 249 oraz z dnia 4 stycznia 1964 r., III CO 69/63 – OSNCP 1964, z. 11, poz. 219). Powyższa decyzja rozporządziła obcą wierzytelnością, mającą charakter cywilnoprawny, przy czym w roli gestora wystąpił dłużnik.

Należy wyraźnie rozdzielić obowiązek członka ponoszenia świadczeń eksploatacyjnych i innych świadczeń od sposobu i źródła świadczenia; zasoby finansowe będące własnością członka pozostają wyłącznie w jego gestii. Powód skutecznie zakwestionował przyjęty bezpodstawnie w uchwale nr 6/99 mechanizm świadczenia, a nie cel świadczenia. Wypada zwrócić również uwagę na to, że członkowie spółdzielni zostali potraktowani w sposób nierównoprawny; największy obowiązek finansowy został nałożony na członków oszczędnie gospodarujących energią ciepłą i mających przez to nadpłaty. Na tym tle nasuwa się przypuszczenie, iż pozwana Spółdzielnia potraktowała

„oszczędności ciepła za 1998 rok” za swój zasób finansowy i zadecydowała o nich w sposób „globalny”, bez uwzględnienia istnienia jednostkowych wierzytelności poszczególnych członków.

**Sąd Apelacyjny w Krakowie z 30.11.2004r, sygn. I ACa 992/04:** Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni powinni być obciążeni obowiązkiem ponoszenia kosztów zarządzania na podstawie rzeczywiście ponoszonych wydatków na nieruchomości, a nie w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą. Statut w tej kwestii nie może zawierać regulacji sprzecznej z art. 4 ust. 4 ustawy z 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych. Wynika z tego, że właściciele nieruchomości nie mogą być obciążani opłatami nie mającymi nic wspólnego z rzeczywistymi kosztami zarządzania ich nieruchomością.

**Uchwała SN z 5.12.1991r sygn. III CZP 127/91:** Dopuszczalne jest kwestionowanie przez członka spółdzielni mieszkaniowej w procesie wytoczonym przeciwko niemu o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, podwyższenia tych opłat przez właściwy organ spółdzielni także na tej podstawie, iż ustalenie tych opłat zostało zawyżone w stosunku do rzeczywistych kosztów eksploatacji i remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

**Uchwała SN z dnia 20.12.2001, sygn. III CZP 73/01 (OSNC 2002/10/119):** Spółdzielnia mieszkaniowa może na podstawie art. 226 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.) żądać uzupełnienia wkładu budowlanego po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy w razie nieważności swego oświadczenia w przedmiocie ostatecznego rozliczenia kosztów budowy.

**SN w wyroku z dnia 10 października 2002r, sygn. V CKN 1253/00:** „... Na spółdzielni spoczywa ciężar wykazania prawidłowości ustalenia żądanej od członka należności”.

**Uchwała SN z dnia 20.12.2001r sygn. III CZP 73/01:** Członek spółdzielni może kwestionować wynik dokonanego rozliczenia, może to czynić bez wyczerpania postępowania wewnątrz spółdzielczego i zachowania trybu przewidzianego w art. 42 Prawa spółdzielczego (wyroki SN z dnia 16.10.1964r, I CR 215/64, i z dnia 7.02.1975r II CR 862/74).

**Uchwała SN z dnia 20.12.2001r sygn. III CZP 73/01:** „Fakt, że rozliczenie kosztów budowy jest ostateczne, nie może pozostawać bez żadnych konsekwencji dla możliwości powracania do kwestii tego rozliczenia i ponownego jego dokonania lub dokonywania w przyszłości. Nadanie przez ustawę rozliczeniu kwalifikacji „ostatecznego” prowadzi do wniosku, że jest to rozliczenie definitywne, po którym nie ma i nie może być żadnego innego rozliczenia. Zasadą powinno więc być, że po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy spółdzielnia nie może dokonać ponownego, skutecznego wobec członka rozliczenia, a członek spółdzielni nie może domagać się takiego rozliczenia.”

**SN w wyroku z dnia 16.11.2004r, sygn. III CK 585/03:** „Rozliczenie kosztów budowy jest wg ustawy (art. 226 §3 Pr. spółdz.) ostateczne, co przesądza, że nie jest dopuszczalna jego późniejsza weryfikacja. Spółdzielnia nie może dokonać ponownego, skutecznego wobec członka, rozliczenia tych kosztów (podobnie jak członek nie może domagać się późniejszej jego weryfikacji). Oświadczenie spółdzielni o pokryciu całości wkładu budowlanego, ustalonego na podstawie ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powoduje wygaśnięcie zobowiązania członka wynikającego z art. 208 §1 Pr. spółdz. w zakresie wkładu.”

Po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy spółdzielnia nie może żądać od swego członka dopłaty do wkładu na tej podstawie, że rozliczenie było nieprawidłowe i nie pokrywało pełnych kosztów budowy. Spółdzielnia nie może kosztami obsługi zaciągniętego kredytu na budowę, których nie da się przyporządkować do konkretnej inwestycji, obciążyć swoich członków.

[Okoliczności sprawy (przyp. polskiesm): biegły rewident w związku z badaniem sprawozdań finansowych spółdzielni przeprowadził ponowną inwentaryzację kosztów i wykazał błędy w ich

rozliczeniu. Okazało się, że ostateczne rozliczenie wkładu budowlanego skierowane do poszczególnych członków spółdzielni było zaniżone, nie odzwierciedlało wszystkich kosztów. Spółdzielnia zwróciła się o dopłatę do wkładów. Przeciw członkom, którzy odmówili uiszczenia dopłaty, spółdzielnia wystąpiła do sądu, powołując jako podstawę żądania art. 226 Prawa spółdzielczego. Ogłoszono upadłość spółdzielni, a najważniejszymi aktywami, z których można było spłacić wierzycieli, okazały się dopłaty do wkładów budowlanych. Syndyk dodatkowo domagał się od wszystkich członków spłacenia kosztów obsługi kredytu zaciągniętego na budowę, których nie dało się przyporządkować konkretnej inwestycji. Syndyk przegrał sprawę, co do obu tych roszczeń w I i II instancji. Sąd Najwyższy oddalił jego kasację]

**Z orzeczenia SN z dnia 18.09.2003r, sygn. I CK 111/02:** *„...powierzenie Radzie Nadzorczej kompetencji do uchwalenia „zasad rozliczania kosztów budowy, ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych ...” w żadnym wypadku nie oznacza upoważnienia jej do pozbawienia członków spółdzielni prawa do odsetek od lokat za okres oczekiwania na przydział lokalu. Pozbawienie członka spółdzielni prawa podmiotowego wymagałoby wyraźnego upoważnienia ustawowego. W tym przypadku takiego upoważnienia nie ma”.*

**SN z 28.07.2005, sygn. V CK 55/05:** *Oświadczenie zarządu spółdzielni mieszkaniowej skierowane do członka spółdzielni, w którym stwierdzono, że inwestycja została rozliczona a wkład budowlany został przez tego członka w całości zapłacony jest ważne, mimo późniejszego uznania, że koszty realizacji całej inwestycji były zaniżone. Oznacza to, że w takiej sytuacji spółdzielnia nie może skutecznie domagać się dopłaty.*

(dop. polskiesm - okoliczności sprawy: w 1998r członek spółdzielni po otrzymaniu wezwania do uzupełnienia wkładu budowlanego wniósł dopłatę. Zarząd oświadczył, że wpłaciła cały wkład budowlany i jest ze spółdzielnią rozliczona. 4 lata później ogłoszono upadłość spółdzielni a syndyk po dokonaniu ponownego rozliczenia inwestycji, obciążył członków kilkunastotysięcznymi dopłatami do wkładów. Sprawa trafiła do sądu – sąd I instancji oddalił powództwo, sąd II instancji uwzględnił powództwo, Sąd Najwyższy uwzględnił kasację i zmienił wyrok sądu Apelacyjnego oddalając powództwo).

**SN z 08.11.1972r, sygn. II Cr 337/72 (Palestra Nr 3 z 1973r):** *Członek spółdzielni budowlano-mieszkaniowej ma prawo zakwestionować kosztów budowy i może bronić się przed niesłusznymi – jego zdaniem roszczeniami spółdzielni. Okoliczność, że pozostali członkowie koszty zaakceptowali i że w ich interesie leży jak najszybsza likwidacja rozliczeń, prowadząca do likwidacji spółdzielni, nie może pozbawiać członka przysługujących mu uprawnień. Sama kolizja interesów między interesami jednego członka a pozostałych członków spółdzielni nie może uzasadniać wykluczenia tego członka.*

**SN z dnia 09.10.1997r, sygn. I CKN 254/97:** *Artykuł 218 §4 Prawa spółdzielczego nie daje podstaw do potrącenia z wartości lokalu - zaktualizowanej w sposób przewidziany w art. 229 §1 tego Prawa – kwoty nie spłaconego kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, przy ustaleniu należności przypadającej osobie uprawnionej z tytułu wkładu mieszkaniowego wobec wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu.*

**SN z dnia 18.09.2003r, sygn. I CK 111/02:** *„Wkład budowlany, jak wynika z art. 208 §1 Prawa spółdzielczego, przeznaczony jest na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu. Spółdzielnia nie mogła nim dysponować dowolnie. Skoro zaliczki na wkład nie mogły zostać wykorzystane bezpośrednio po ich wniesieniu na sfinansowanie kosztów budowy wskutek opóźnienia się procesu inwestycyjnego, spółdzielnia mogła ulokować je w banku jako lokaty terminowe, ale zobowiązana jest wydać członkowi uzyskane korzyści, gdyż nakazuje to elementarna zasada uczciwości oraz art.. 405 k.c. Roszczenie co do zasady tym bardziej jest uzasadnione, że umówiony termin oddania lokalu do użytku przekroczony został o ponad rok, a ustalony wstępnie koszt jego budowy (czyli wkład budowlany) zwiększył się niemal dwukrotnie. Wobec opóźnienia budowy pozwana mogła zaproponować powódce wniesienie zaliczek w terminach późniejszych, powódka zaś mogłaby sama uzyskać pożyczki w postaci odsetek od lokat bankowych”.*

**Trybunał Konstytucyjny z dnia 20.04.2005r w sprawie sygn. K 42/02:** „Ustawowe określenie górnej granicy świadczeń spełnianych na rzecz spółdzielni przez członka ubiegającego się o nabycie własności lokalu (art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) nie nasuwa zastrzeżeń, jednak przyjęcie takiego samego określenia co do członka mającego uzyskać inne niż własność prawo do lokalu, z którymi nie łączy się udział we współwłasności nieruchomości należącej do spółdzielni, oznacza oczywiste naruszenie konstytucyjnej zasady wyrażonej w art. 64 ust. 2 Konstytucji.”

**SN w orzeczeniu z dnia 30 października 1968r, sygn. I CR 416/68:** „... Nie ma natomiast żadnych podstaw do tego, by członka spółdzielni obciążać obowiązkiem udziału w kosztach budowy obiektu, co do którego z góry wiadomo, że nie będzie on przeznaczony na zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych”.

**SN z 11.01.2006, sygn. akt II CSK 30/05:** zasada związania prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej nigdy nie obowiązywała w odniesieniu do już ustanowionego prawa odrębnej własności lokalu.

**SN z 20.01.2000, sygn. I CKN 358/98 (LEX nr 50865):** Regulacja statutowa, ze względu na swe źródło, stanowi prawo umowne (*lex contractus*), a co za tym idzie - w rozstrzyganiu sporów na tle norm statutowych stosować należy przepisy kodeksu cywilnego, zwłaszcza o czynnościach prawnych. Jeżeli zatem statut Spółdzielni nie dopuszcza możliwości odmiennego sposobu rozliczenia kosztów budowy przyznanego członkowi własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, to w oparciu o przepis art. 58 kc przyjąć należy, iż umowa zawarta między Spółdzielnią Mieszkaniową a jej członkiem, w której strony określiły definitywnie koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania własnościowego, nie rodzi skutków prawnych. W konsekwencji, jeżeli przewidywany w umowie koszt jest niższy niż faktyczny, otrzymujący przydział członek obowiązany jest dopłacić różnicę. Gdyby się natomiast okazało, iż ten faktyczny koszt jest niższy od przewidywanego, to roszczenie Spółdzielni o dopłatę byłoby nieuzasadnione.

**SN z dnia 28.02.2002r, sygn. III CKN 411/99 (LEX nr 54472):** 1. Do oceny stosunków wynikających z umowy o budowę mieszkania zawartej przez spółdzielnię mieszkaniową z osobą nie będącą członkiem spółdzielni stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące zobowiązań z umów wzajemnych.

2. Nie ma prawnych przeszkód do tego, żeby spółdzielnie mieszkaniowe występowały z określonymi ofertami w stosunku do osób niebędących ich członkami i stawały się uczestnikami obrotu gospodarczego na tzw. wolnym rynku.

**Sąd Najwyższy z dnia 21.7.2004r, sygn. V CK 676/03:** „przydział członkowi spółdzielni mieszkania w budynku, który w momencie dokonania przydziału nie był własnością spółdzielni, jest nieważny. Nie można przyjmować, że sam fakt posiadania budynku przez spółdzielnię upoważniał ją do ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, znajdującego się w budynku będącym przedmiotem posiadania”.

Wskazywany przez skarżącą przepis art. 35 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przyznaje spółdzielniom mieszkaniowym roszczenie mające ułatwić uregulowanie sytuacji prawnej gruntów, w szczególności umożliwić im nabycie własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntów, na których budynki te są położone.

Z przepisu tego nie można jednak wyprowadzić wniosku o dopuszczalności ustanowienia przez spółdzielnię mieszkaniową lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w budynku znajdującym się jedynie w posiadaniu tej spółdzielni.

Argument zaczerpnięty z praktyki, w której – według twierdzeń skarżącej – spółdzielnie przydzielały lokale mieszkalne na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu w budynkach niebędących ich własnością – nie stanowi dyrektywy przepisów prawnych.

**Postanowienie SN z 16.01.2009r, sygn. akt III CZP 133/08:** (...) ...na pisemne żądanie członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje prawo

własności lub użytkowania wieczystego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego mu prawa w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Rozwiązanie to jest sprzeczne z regułą, że spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione tylko w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni (art. 9 ust. 2 u.s.m.; poprzednio art. 213 § 1 pr. Spółdz. I art. 135 § 2 ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. O spółdzielniach i ich związkach). A contrario, takie prawo nie może być ustanowione w budynku niestanowiącym własności lub współwłasności spółdzielni, konsekwentnie, więc nie może być również przekształcone w prawo rzeczowe ograniczone.

Należy zatem uznać, że art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. O zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw narusza zasady przyzwoitej legislacji wywodzone przez trybunał konstytucyjny z art. 2 konstytucji RP (np. Wyrok z 21 marca 2001 r., K 24/00, OTK 2001, nr 3, poz. 51). Zastosowanie tego przepisu nie może zatem prowadzić do powstania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ale co najwyżej do zmiany charakteru przysługującego członkowi posiadania..”

**Trybunał Konstytucyjny w dniu 30 marca 2004r (K 32/03):** Nie jest poprawny argument wskazujący na alternatywność spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego wobec odrębnej własności lokalu, w sytuacji, gdy budynek, w którym się znajduje został wzniesiony na gruncie niebędącym przedmiotem własności spółdzielni. Praktyka sytuowania budynków spółdzielczych na gruntach nienależących do spółdzielni istniała przed 5 grudnia 1990 r., a stan ten utrzymywał się również przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W ustawodawstwie lat dziewięćdziesiątych, jak i we wspomnianej ustawie wprowadzono unormowania, mające na celu uporządkowanie takiego niepożądanego stanu prawnego (zob. art. 35-36 u.s.m.). Na gruncie legis latae nie może jednak budzić wątpliwości niedopuszczalność ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na nieruchomości niebędącej własnością spółdzielni. Poza wyjątkami w ustawie przewidzianymi każde ograniczone prawo rzeczowe, w tym również spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może być ustanawiane jedynie przez osobę uprawnioną do rozporządzania rzeczą, tj. zwykle przez jej właściciela. Nie jest też możliwe ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na części składowej nieruchomości – budynku albo niestanowiącego odrębnej nieruchomości – lokalu. Jako ograniczone prawo rzeczowe spółdzielcze prawo do lokalu obciąża całą rzecz, co wyklucza możliwość odrębnego kształtowania stanu prawnego gruntu w stosunku do części składowych nieruchomości i obejmujących je obciążeń.”

**Postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa, Wydział Karny z dnia 20.06.2008r, sygn. XIV Kp 726/08:** W odniesieniu do zarzutu (...) polegającego na usiłowaniu wyłudzenia w okresie od 26 kwietnia 2001 r. do 14 kwietnia 2004 r. w Warszawie przez zarząd (...) od członków wskazanej spółdzielni nienależnych kwot z tytułu przekształceń lokatorskich praw do mieszkań spółdzielczych w prawo odrębnej własności, zgodzić należy się ze skarżącą (...), iż decyzja o umorzeniu postępowania w tym zakresie była przedwczesna. Należy podkreślić, że warunkiem ustanowienia spółdzielczych tytułów do lokali członków jest posiadanie przez spółdzielnię prawa do gruntu zabudowanego budynkiem, w którym miały być ustanowione spółdzielcze tytuły. W przypadku braku prawa do gruntu nie powstawała własność lokalu na rzecz spółdzielni. Jak wskazuje skarżąca przedmiotem jej zawiadomienia był m.in. fakt fikcyjnego ustanawiania spółdzielczych tytułów do lokali, fakt dokonywania fikcyjnych przekształceń lokatorskich tytułów do lokali w równie fikcyjne własnościowe przez kolejne zarządy (...) oraz wieloletnie wyłudzenia wielomilionowych, nienależnych spółdzielni korzyści materialnych z tytułu rzekomych przekształceń (...). W uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia umarżający śledztwo w żaden sposób nie odniósł się do powyższej kwestii, ograniczając swoje wywody wyłącznie do nieprawidłowej waloryzacji wkładu mieszkaniowego lub budowlanego. Niewłaściwe było ograniczenie śledztwa do czterech członków spółdzielni i przyjętego w opisie czynu okresu przestępnego zachowania, podczas gdy zawiadomienie skarżącej i jej kolejne pisma dotyczyły postępowania zarządu spółdzielni związanego z przekształceniami praw do lokali, które miało miejsce od długiego okresu czasu i odbywało się na bardzo szeroką skalę. W świetle dokumentów przedstawionych przez skarżącą na posiedzeniu działania te były pozbawione podstawy prawnej.

**Sąd Apelacyjny w Gdańsku z dnia 12.03.2008r, sygn. I ACa 1029/07:** „Intencją ustawodawcy było także przyznanie członkom spółdzielni bezpośredniego i bezwzględnie tytułu prawnego do lokalu i gruntu – prawa własności.”

... ocena przesłanki naruszenia interesu spółdzielcy i jego uprawnień musi dotyczyć domniemanej woli ustawodawcy wprost niewypowiedzianej w przepisie art. 42 ustawy o spółdzielniach



mieszkaniowych i kwestii możliwości realizowania uprawnień właścicielskich spółdzielcy związanych z oczekiwanym wyodrębnieniem odrębnej własności lokalu. Te uwarunkowania Sąd Okręgowy prawidłowo ocenił wskazując na trudności w realizowaniu przyszłych praw właścicielskich w wspólnocie ukształtowanej jako niesterowalny konglomerat 51 nieruchomości budynkowych. Trafnie także wskazał, że takie określenie przedmiotu odrębnej własności lokali prowadzi do utrzymania status quo, co jest w interesie spółdzielni i jest sprzeczne z niewątpliwym zamiarem ustawodawcy powiązania spółdzielcy z własnością jego lokalu i zapewnieniem mu możliwości bezpośredniego i realnego wpływania na bieg spraw związanych z tą własnością.

Takie odczytanie intencji ustawodawcy nie powinno nastęrczać trudności, bowiem jawi się ono jako założenie aksjomatyczne, gdyż w przeciwnym razie zupełnie niepotrzebne byłoby wprowadzanie nowych rozwiązań ustawowych. O tym, że ten kierunek wykładni art. 42 ustawy jest prawidłowy (wprowadzenie jako zasady wyodrębnienia nieruchomości jednobudynkowych) świadczy przyjęta w 2007 r. nowelizacja przepisu, niewątpliwie na bazie doświadczeń podobnych do tych, których dostarcza zaskarżona uchwała. Otóż wprowadzona przez nią zasada dotyczy możliwości wyodrębnienia tylko nieruchomości jednobudynkowej, zaś wielobudynkowe w drodze wyjątku jedynie wtedy, gdy są spełnione warunki art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy.

Wprawdzie w dacie podjęcia kwestionowanej uchwały to ograniczenie nie obowiązywało i formalnie uchwała była niewadliwa, to jednak właściwie odczytana przez Sąd Okręgowy intencja ustawodawcy powiązania – o ile to możliwe – własności odrębnych własności lokali z nieruchomością jednobudynkową i tworzenia tak określonych wspólnot mieszkaniowych, została potwierdzona sygnalizowaną zmianą przepisu, co dodatkowo potwierdza słuszność zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Uchwała Zarządu pozwanej spółdzielni, jak zasadnie argumentował Sąd Okręgowy, narusza interes powodów i ich uprawnienia wyrażające się w prawie bezpośredniego wpływania na sprawy dotyczące przedmiotu ich własności. Należy przez nie rozumieć prawo decydowania o sprawach związanych z zarządem nieruchomością wspólną. Efektywnie taki zarząd można sprawować tylko w wspólnotach, które tworzy się na bazie jednej nieruchomości budynkowej. Tylko w takich wspólnotach można osiągnąć cel wprowadzonych zmian, a mianowicie bezpośrednio zainteresowanie sprawami nieruchomości wspólnej. Nie będzie to możliwe, gdy właściciele lokali w jednym z budynków będą musieli podejmować decyzje dotyczące spraw bezpośrednio dotyczących 50, czy 51 budynków, jak w tym wypadku. Kształtowany uchwałą stan rzeczy w zasadzie, poza jedynie zmianą formy prawa do lokalu, powielił stan dotąd istniejący, a temu niewątpliwie ustawodawca chciał zapobiec. Dlatego ta uchwała jest wadliwa i należy ją wyeliminować z obrotu prawnego przez jej uchylenie.

**Uchwała z dnia 17.04.2009r, sygn. III CZP 14/09:** Nieważna jest uchwała zarządu spółdzielni, niezaliczająca piwnicy jako pomieszczenia przynależnego do lokalu mieszkalnego w sytuacji, gdy piwnica przyporządkowana jest do tego lokalu i pozostaje w użytkowaniu osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

**Uchwała z dnia 17.04.2009r, sygn. III CZP 16/09:** Roszczenie przewidziane w art. 17<sup>14</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 ze zm.), zgłoszone i niezrealizowane do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873 ze zm.), podlega rozpatrzeniu przez spółdzielnię mieszkaniową według nowych zasad określonych w tej ustawie, chyba że na podstawie prawomocnej uchwały zarządu spółdzielni, niespełniającej nowych wymagań, wskazanych w art. 42 ust. 3 pkt 1 powołanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnia dokonała czynności bezpośrednio zmierzających do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu

**Uchwała z dnia 17.04.2009r, sygn. III CZP 17/09:** Spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek realizacji roszczenia, o którym mowa w art. 1714 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach (jedn. tekst.: Dz. U. Nr 119 z 2003 r., poz. 1116 ze zm.), zgłoszonego, ale niezrealizowanego do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 125 z 2007 r., poz. 873), na nowych zasadach określonych w tej ustawie (art. 7 ust. 5).

**Uchwała SN z dnia 22.06.2005r, sygn. III CZP 32/05 (OSNC 2006/5/80):** Przepis art. 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o

zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zm.) ma zastosowanie także do spółdzielczego prawa do lokalu.

\*\*\*\* \*  
\*\*\*\* \*  
\*\*\*\* \*

**SN z dnia 4 stycznia 2005r, sygn. akt III KK 286/04:** Akt notarialny jest jednym z kilku rodzajów udokumentowania przeprowadzonej czynności, a urzędowy charakter tego dokumentu wynika z treści art. 2 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie /tekst jednolity Dz.U. 2002 Nr 42, poz. 369/. Jednocześnie, przepis art. 79 tej ustawy wymienia inne postaci dokumentów notarialnych, jak: poświadczenia, protokoły, protesty, wypisy, odpisy i wyciągi. Nie ma żadnych podstaw prawnych ani przesłanek racjonalnych do tego, aby tylko jednej postaci spośród nich, tj. poświadczeniom dokumentów (..) nadać taki walor, który uzasadniałby objęcie ich ochroną prawno-karną. (..) Wbrew wywodom skarżącego, akt notarialny dotyczący umowy przeniesienia własności nieruchomości stanowi potwierdzenie samego faktu jej zawarcia, a zachowanie tej formy decyduje o ważności umowy oraz stanowi podstawę do podjęcia przez różne organy /sądowe, administracyjne i samorządowe/ działań zmierzających do uwidocznienia w zbiorach dokumentów urzędowych, prowadzonych przez te organy, zmian w stosunkach własnościowych wynikających z treści umowy. (..) W sytuacji, gdy ustawa wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, jego istota polega na wyposażeniu czynności prawnej stron w urzędową formę, przez co nabiera ona cech dokumentu stanowiącego dowód tego, co zostało w nim zaświadczone. Wbrew poglądom przywołanym w uzasadnieniu kasacji, oświadczenia stron spisane przez notariusza nie są jedynymi elementami aktu notarialnego, bowiem w miarę potrzeby muszą być poparte dokumentami okazanymi przy spisywaniu aktu oraz uzupełnione stwierdzeniami, których potrzeba umieszczenia wynika z przepisów prawa o notariacie lub z przepisów szczególnych. Te oświadczenia i stwierdzenia stanowią treść decydującą o dokonaniu czynności prawnej. W tej części akt notarialny zaświadcza urzędowo fakt złożenia przez strony oświadczeń określonej treści, istotnej dla dokumentowanej czynności prawnej, która ma później stanowić podstawę i przyczynę m.in. wpisu do księgi wieczystej (..).

Z mocy przepisów szeregu ustaw szczególnych wynika, że właśnie akty notarialne są podstawą rejestracji stanów własności nieruchomości i ewidencji gruntów oraz budynków, prowadzenia ksiąg wieczystych i planowania przestrzennego. Stąd też całkowicie nieuzasadnione jest odbieranie im charakteru dokumentów podlegających ochronie prawno-karnej przewidzianej w art. 272 kk. Nie jest też tak, jak sugeruje skarżący, że rola notariusza przy sporządzaniu aktu notarialnego jest całkowicie bierna i ogranicza się wyłącznie do spisania treści oświadczeń stron. Przepisy ustawy prawo o notariacie nakładają na notariusza wymagania przestrzegania prawa zarówno w sensie formalnym /art. 2 § 1 – zgodność co do formy/, jak i w zakresie zgodności z prawem materialnym /art. 81 – zgodność co do treści/.

Nie sposób też nie zauważyć, że pewne rodzaje umów – z mocy prawa – wymagają zawarcia w formie aktu notarialnego. Należą do nich w szczególności umowy powodujące przeniesienie prawa własności nieruchomości /i odpowiednio także prawa wieczystego użytkowania nieruchomości – art. 237 k.c./. W tych przypadkach ważność samej takiej czynności prawnej jest uzależniona od zachowania przepisanej formy. Właśnie dokonanie takiej czynności w formie aktu notarialnego stanowi niezbędny warunek, a zarazem jedynie właściwe potwierdzenie tego, że przedmiotowa czynność została w ogóle przeprowadzona. Dlatego tak istotne jest, aby treść aktu notarialnego odzwierciedlała treść zawartej umowy (..).

.... Jeśli bowiem prawo wiąże określone konsekwencje z dokonaniem czynności prawnej w przepisanej formie szczególnej, to zachowanie tej formy stwarza podstawy do powstania przekonania, że czynność została ważnie przeprowadzona. W tych warunkach wprowadzenie do treści aktu notarialnego nieprawdziwych elementów i to w części decydującej o skuteczności zawieranej umowy, prowadzi nie tylko do uzyskania potwierdzenia tych okoliczności, ale wywołuje dalej idący rezultat w postaci potwierdzenia jako ważnej /a nawet wprowadzenia do obrotu prawnego/ umowy, która w istocie nie została skutecznie zawarta. W ten sposób akt notarialny, który zawiera nieprawdziwe oświadczenia stron co do okoliczności mających istotne znaczenie z punktu widzenia przeprowadzanej czynności, stanowi wyłudzenie potwierdzenia nieprawdy – co najmniej w odniesieniu do sytuacji, gdy ważność czynności zależy od zachowania formy notarialnej.

**Uchwała SN z dnia 07.05.1998, sygn. III CZP 14/98 (OSNC 1998/11/173):** Osobie spełniającej przesłanki z art. 208 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce

nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741) przysługuje roszczenie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Obowiązującym od dnia 1 stycznia 1998 r. przepisem art. 208 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741) rozszerzono przesłanki zawarte w art. 208 §1 obecnie obowiązującej ustawy przez objęcie tym przepisem także osób, które nie uzyskały ostatecznej decyzji lokalizacyjnej, a jedynie pozwolenie na budowę. To zaś może być wydane osobie, która legitymuje się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, wynikającym z szerokich podstaw, w tym i stosunku zobowiązaniowego, a więc choćby i czasowymi uprawnieniami do gruntu (art. 3 pkt 11 i art. 32 ust. 4 pkt 2 Prawa budowlanego). Wskazuje to na zamiar ustawodawcy uporządkowania i nadania cech stabilności inwestycjom budowlanym, w interesie osób, które je podjęły. Przesłanka trwałości tych zamierzeń w postaci stałej lokalizacji lub stałego prawa dysponowania nieruchomością na cele budowlane nie została do obu tych przepisów wprowadzona.

**Wyrok WSA w Gdańsku z dnia 21 02 2006r, sygn. II SA/Gd 897/05:** Gospodarka nieruchomościami jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa nie jest pozostawiona swobodnemu uznaniu osób reprezentujących te jednostki lub Skarb Państwa, lecz jest ujęta w określone przepisami reguły. Odnosnie do nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa jest to zasadniczo ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. 2004 nr 261 poz. 2603 ze zm./.

**Wyrok NSA z dnia 30 lipca 1998r, sygn. I SA 125/98 (LEX nr 45039):** Odnosząc się do zarzutów skargi, które w istocie sprowadzają się do zarzutu naruszenia art. 17 ust. 1 i 4-6 powołanej wyżej ustawy z dnia 10 maja 1990 r. to - zdaniem Sądu - należy je podzielić. **Przepisy** te nie dopuszczają uznaniowości w zakresie trybu prowadzonego postępowania inwentaryzacyjnego ani nie przewidują możliwości odstąpienia od uregulowanego w nich trybu postępowania. Przed wydaniem decyzji komunalizacyjnej właściwy wojewoda obowiązany jest skontrolować, czy przewidziany ustawą tryb postępowania inwentaryzacyjnego został zachowany. Stanowisko organów obu instancji, że w niniejszej sprawie można było odstąpić od wymogów przewidzianych we wskazanych wyżej przepisach, nie znajduje żadnego oparcia w ustawie. Trudności, jakie miał Wojewoda z wyegzekwowaniem tego obowiązku od Gminy W., mogą być rozwiązane w ramach sprawowanego nadzoru nad organami gminy - na podstawie przepisów ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym.

Nie można bowiem tolerować sytuacji, że Gmina dopuszcza się naruszenia ustawy. Natomiast wydanie decyzji komunalizacyjnej z naruszeniem art. 17 cytowanej ustawy z dnia 10 maja 1990 r. i utrzymania jej w mocy w postępowaniu odwoławczym, skutkuje uchynieniem decyzji organów obu instancji na podstawie art. 22 ust. 2 pkt 1 powołanej ustawy o Naczelny Sądzie Administracyjnym.

**Wyrok SN z 26.11.2002 r., V CKN 1445/00:** Dokonana z naruszeniem zakazu wynikającego z norm prawa publicznego czynność prawna kształtująca stosunki cywilnoprawne - jest nieważna (art. 58 § 1 KC).

**Postanowienie SN z dnia 14 lipca 2004r, sygn. IV CK 568/03:** Wygaśnięcie hipoteki o której mowa w art. 44 ust. 1 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) następuje z chwilą ustanowienia w nieruchomości stanowiącej własność spółdzielni odrębnej własności choćby jednego lokalu na rzecz innej osoby.

**SN z dnia 22 maja 2002r, sygn. I CKN 237/00:** „Umowa nie jest nieważna, jeżeli zbywca nieruchomości nie jest jej właścicielem. W takiej sytuacji, poza określonymi w ustawie wyjątkami, kontrahenci nie osiągają zamierzonego skutku, tzn. nie nastąpi przeniesienie własności na rzecz nabywcy, jednak jest to równoznaczne z bezskutecznością umowy, a nie z jej nieważnością”.

**SN z 6.12.2000r, III CKN 179/99:** „W systemie obowiązującego prawa dokonanie wpisu w KW nie pociąga za sobą przez się zmiany stanu prawnego nieruchomości. Stosownie do przepisu art. 3 ust. 1 ustawy „O księgach wieczystych i hipotece” tylko domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Jest to domniemanie i jako takie może być obalone przez przeciwstawienie mu dowodu przeciwnego. Domniemanie z art. 3 ust. 1

*u.k.w.h. można obalić w każdym postępowaniu, w oparciu o wszelkie dostępne środki dowodowe.”* Tak samo potwierdzał Trybunał Konstytucyjny w wyroku SK 57/03 z 21.07.2004r. (**SN z 21.03.2001r, III CKN 325/00, SN z 26.03.1993r, III CZP 14/93, SN z 23.01. 2003r, II CKN 1155/00**).

**SN z 23.01.2003r, II CKN 1155/00**: *Umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, jest nieważna (art. 58 §1 k.c.)*

**Uchwała 7 sędziów SN z dnia 24 listopada 1992r, sygn. III CZP 124/92**: *... W związku z tym dla ostatecznego zamknięcia tego problemu należy jedynie przypomnieć, że za utrwalony należy uznać w orzecznictwie pogląd, że zakres kognicji Sądu prowadzącego księgi wieczyste, aczkolwiek w swoisty sposób ograniczony, nie ma jednak wyłącznie charakteru formalnego, ale i merytoryczny. Sąd zatem prowadzący księgi wieczyste ma prawo i obowiązek badać ważność czynności prawnej, stanowiącej podstawę wpisu.*

**Uchwała 7 sędziów SN z dnia 24 listopada 1992r, sygn. III CZP 124/92**: *„Umowa notarialna o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, w której nie dokonano równocześnie sprzedaży lub nieodpłatnego przeniesienia położonego na tym gruncie budynku, jest w tej części bezwzględnie nieważna (art. 58 §1 k.c.) i jako taka nie może stanowić podstawy wpisu do księgi wieczystej*

**SN z 9.06.1995r, III CZP 70/95**: *„...ze względu na treść art. 140 k.c., który stanowi, że właściciel gruntu może rozporządzać rzeczą jedynie w granicach określonych przez ustawy, nie jest dopuszczalne rozporządzanie przez podmioty reprezentujące właściciela gruntu prawami rzeczowymi związanymi z gruntem w sposób niezgodny z przepisami ustawy „O gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości”. **SN z 24.11.1992r, III CZP 124/92** „Przepisy tej ustawy muszą być stosowane ściśle a nie rozszerzająco (...). Na taką ścisłą interpretację przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, wskazywał też SN w uzasadnieniu uchwały 7 sędziów z 23.07.1992r (III CZP 63/92)”*

**Uchwała SN z 27.10. 1997r, sygn. III CZP 49/97**: *Bezskuteczne jest postanowienie umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony przewidujące możliwość jej wypowiedzenia.*

**Postanowienie SN z 29.04.1987r, sygn. III CRN 96/87**: *Przy przeniesieniu posiadania, o jakim mowa w art. 176 §1 k.c., ciągłość posiadania jest wynikiem szczególnego następstwa w posiadaniu, co uzasadnia wniosek, że obecny posiadacz może doliczyć do czasu, który sam posiada, zarówno czas posiadania swojego poprzednika, jak i wcześniejszego posiadania, jeśli takie uprawnienie przysługiwało osobie, która posiadała nieruchomość bezpośrednio przed obecnym posiadaniem.*

**Uchwała 7 s. SN z dnia 06.12.1991r, sygn. III CZP 108/91**: *Osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze.*

**Uchwała SN z 26.03.1993r, sygn. III CZP 14/93**: *1. W postępowaniu o nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie dopuszczalne jest obalenie domniemania wynikającego z wpisu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 ze zm.)*

*2. Do okresu posiadania, o którym stosownie do art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990r o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321) skraca się termin zasiedzenia, dolicza się także okres sprzed wejścia w życie przepisów wyłączających możliwość zasiedzenia nieruchomości.*

**Uchwała SN z 13.01.1995r, sygn. III CZP 174/94**: *Artykuł 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990r o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321) ma także zastosowanie do nieruchomości państwowych, które z dniem 27 maja 1990r stały się z mocy prawa mieniem komunalnym.*

**Postanowienie SN z dnia 23.04.1997 r., sygn. I CKN 74/97** (System Informacji Prawnej PRAWNIK): *Wejście w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy zobowiązującej do przeniesienia jej własności, zawartej w formie aktu notarialnego, nie uzasadnia przyznania przymiotu dobrej wiary posiadaczowi, który wie, że prawo własności nie przysługuje jemu, lecz innej osobie. [...] W myśl art. 7 k.c., jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Domniemanie prawne, w tym przepisie zawarte, jest nakazem ustawowym, stanowiącym wyjątek od zasady wyrażonej w art. 6 k.c. o rozkładzie ciężaru dowodu. Powyższe domniemanie ustanowione przez przytoczony art. 7 k.c. (domniemanie prawne) wiązało sąd orzekający (art. 234 k.p.c.). Odrzucić zatem należy podniesiony przez skarżącego zarzut o braku należytego wyjaśnienia sprawy w tym zakresie. Jak wskazano, domniemanie prawne jest środkiem, za pomocą którego ustawa deroguje ogólną zasadę rozkładu ciężaru dowodu ustanowioną w art. 6 k.c., przerzucając ciężar tego dowodu ze strony twierdzącej na stronę przeczącą.*

**Trybunał Konstytucyjny z dnia 21.07.2004r, sygn. akt SK 57/03:** *„W piśmiennictwie przyjmuje się, iż obalenie domniemanie z art. 3 u.k.w.h. może być przeprowadzone nie tylko w postępowaniu o uzgodnienie, ale również w każdym innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia (...), przy czym jest to pogląd zdecydowanie dominujący (...). Podobne stanowisko zajmuje w swoim orzecznictwie Sąd Najwyższy (uchwała z 26 marca 1993 r., III CZP 14/93, OSNC nr 11/1993, poz. 196, w którym stwierdzono, iż „domniemanie wynikające z wpisu (art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) może być obalone nie tylko w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, lecz także w innym postępowaniu sądowym”.*

*Kluczowe znaczenie w analizowanej kwestii ma teza wyroku SN z 6 grudnia 2000 r., III CKN 179/99 (LEX nr 51805), w której wskazano, iż „nigdzie nie została wyrażona zasada, że dowód przeciwko treści wpisu może być przeprowadzony tylko w postępowaniu o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. można obalić w każdym postępowaniu, w oparciu o wszelkie dostępne środki dowodowe”.*

*Również w wyroku SN z 21 marca 2001 r., III CKN 325/00 (LEX nr 52385) podkreślono, że „Wzruszenie domniemanie prawnego, u podstaw którego leży zasada wiarygodności ksiąg wieczystych, może nastąpić w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz w każdym innym postępowaniu, w którym ocena prawdziwości wpisu ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu (...). Stanowisko to potwierdzone zostało również w wyroku SN z 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/00 (OSP z. 5/2004, poz. 62).*

*Podobne stanowisko Sąd Najwyższy zajmował również na gruncie norm prawa rzeczowego z 1946r, wskazując w wyroku z dnia 17 czerwca 1960 r., 3 CR 328/60 (OSPika 1961, poz. 162), iż „dowód przeciwko treści wpisu może być przeprowadzony nie tylko w postępowaniu o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (...). Domniemanie (...) można obalić w każdym postępowaniu w oparciu o wszelkie dostępne środki dowodowe. Trybunał Konstytucyjny w pełni podziela wskazane w orzecznictwie SN argumenty.”*

**SN w wyroku z dnia 24 stycznia 2002r, sygn. III CKN 405/99:** *„Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywcy, jeżeli umowa o przeniesienia własności nieruchomości była nieważna”*

*„Przesłanką przeniesienia własności nieruchomości jest przysługiwanie zbywcy uprawnienia do rozporządzania własnością nieruchomości. Przesłanka ta warunkuje jedynie skuteczność przeniesienia własności, nie zaś ważność umowy o przeniesienie własności (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1969 r., II CR 430/69, OSNCP 1970, nr 9, poz. 152, z dnia 18 grudnia 1996 r., I CKN 27/96, OSNC 1997, nr 4, poz. 43 oraz z dnia 11 grudnia 1998 r., II CKN 96/98, OSNC 1999, nr 5, poz. 98), która zależy od zdolności prawnej i zdolności do czynności prawnych stron, niesprzeczności jej treści z ustawą lub zasadami współżycia społecznego, zachowania wymaganej dla niej formy oraz nieistnienia wad oświadczeń woli, a niekiedy także od spełnienia innych jeszcze wymagań (por. np. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 października 1997 r., III CKN 205/97, OSNC 1998, nr 3, poz. 50).*

*Stosownie do art. 6 u.k.w.h., wynikające z art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary nabywcy co do przysługiwania zbywcy własności zostanie obalone przez dowód, że druga strona wiedziała, iż wpis zbywcy w księdze wieczystej jako właściciela jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, lub*

przez dowód, że druga strona z łatwością mogła się dowiedzieć o niezgodności tego wpisu z rzeczywistym stanem prawnym.

Dobra wiara nabywcy co do tego, że zbywcy przysługuje ujawniona w księdze wieczystej własność nieruchomości, zastępuje zatem tylko jedną przesłankę przeniesienia własności nieruchomości – istnienie po stronie zbywcy uprawnienia do rozporządzania własnością nieruchomości – **natomiast nie sanuje braku innych przesłanek** (por. np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1959 r., 3 CR 399/59, OSN 1960, nr 3, poz. 87).

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

**Trybunał Konstytucyjny z dnia 29 maja 2001r (K 5/01) i 20 kwietnia 2005r (K 42/02):** „Należy przy tym podkreślić, że osoby fizyczne będące członkami spółdzielni mieszkaniowej są objęte ochroną przewidziana w art. 75 ust. 2 i art. 76 Konstytucji.”

Art. 76 Konstytucji, zobowiązujący władze publiczne do ochrony „konsumentów, użytkowników i najemców”, m.in. „przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi”, ma także znaczenie dla spółdzielców zrzeszonych w spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ten traktować należy jako konkretyzację ogólnych zasad sprawiedliwości społecznej i nie można ograniczać jego zastosowania do konsumentów, najemców i użytkowników w ustawowym, cywilnoprawnym rozumieniu tych pojęć. Chodzi tu w istocie o ochronę interesów osób będących „słabszą” stroną różnego rodzaju stosunków prawnych. Interes tych osób ma analogicznie jak w przypadku konsumentów charakter rozproszony, co utrudnia im jego ochronę. Wobec powyższego stwierdzić należy, iż interesy te podlegają ochronie konstytucyjnej(...).

**Uchwała SN z dnia 21.01. 2009r, sygn. III CZP 129/08:** 1. Komunalna jednostka organizacyjna, sprawująca zarząd nieruchomością wspólną w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), może po tym dniu nadal zarządzać nieruchomością. Zmiana zarządcy wymaga podjęcia uchwały właścicieli lokali, zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust. 2a).

2. Reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej przed sądem przez zarządcę wymaga umocowania w umowie o określeniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną bądź w uchwale o zmianie tej umowy.

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

**Trybunał Konstytucyjny w wyrokach z 19 maja 1998r (U. 5/97) i z 11 maja 1999r (P. 9/98):** „Konstytucja z 1997 r., pod wpływem doktryny i orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego, w sposób obszerny i wyczerpujący określiła status prawny jednostki oraz dopuszczalność i formę ingerencji ustawodawczej w konstytucyjnie chronione wolności i prawa. W jej świetle materię taką stanowią m.in. unormowania dotyczące sfery praw i wolności jednostki, w szczególności ustanawiające ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw (art. 31 ust. 3), prawa własności (art. 64 ust. 3) i innych, z wykluczeniem dopuszczalności przekazania kompetencji normodawczej innemu organowi. W tej specyficznej materii, którą stanowi unormowanie wolności i praw człowieka i obywatela, przewidziane, konieczne lub choćby tylko dozwolone przez Konstytucję, unormowanie ustawowe cechować musi zupełność”.

**Postanowienie SN z dnia 7.09.1994r, sygn. IIIKRN 98/94 (OSN Izba Karna i Izba Wojskowa z 1994r. poz. 72):** Oczywisty brak faktycznych podstaw oskarżenia – jako przesłanka umorzenia postanowienia karnego na podstawie art. 299 § 1 pkt. 4 k.p.k. – zachodzi między innymi w sytuacji braku jakichkolwiek dowodów świadczących o popełnieniu przez oskarżonego przypisywanego mu przestępstwa a nie może być efektem oceny dowodów.

**SA w Krakowie z dnia 25.11.1999r, sygn. II Aka 173/99 (KZS 1999/12/24):** Mienie spółdzielni jest dla jej członków zarządu albo współpracowników jest mieniem cudzym. Zatem możliwa jest kradzież mienia spółdzielni przez jej członków zarządu albo współpracowników”

**SA w Katowicach z dnia 24.11.2005r, sygn. II AKa 343/05 (Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych, Wyd. BMT Erida Sp. z o.o. z 2007r. nr 5):** Branie udziału w zorganizowanej

grupie przestępczej polega także na udziale w popełnianiu przestępstw, dla których dokonania grupa została zawiązana. Taka interpretacja nie może uchodzić za wykładnię rozszerzającą. Jest bowiem oczywistym, że skoro istnieje grupa o wyznaczonych celach przestępczych, kierowana przez jedną osobę lub nawet grupę osób, o pewnym, chociażby podstawowym stopniu zorganizowania, prowadząca systematyczną działalność przestępczą przy wykorzystaniu tych samych możliwości i osób, to udział w poszczególnych przestępstwach tej grupy stanowiących cel jej działania, jest nieformalnym, poprzez akceptację tychże celów, przystąpieniem do grupy i braniem udziału w jej działalności.

**SA w Krakowie z dnia 2.11.2004r, sygn. II AKa 119/04 (System Informacji Prawnej LEGALIS Wydawnictwo C.H. Beck):** Wypełnia znamiona przynależności do zorganizowanej grupy przestępczej samo przystąpienie do niej i pozostawanie w jej strukturze, choćby bez pełnienia w niej funkcji czy wykonywania zadań. Nie jest konieczna wiedza sprawcy o szczegółach organizacji grupy, znajomość wszystkich osób ją tworzących, mechanizmów jej funkcjonowania. Nie jest uzasadnione oczekiwanie formalnego potwierdzenia udziału w grupie, wyboru kierownictwa itp. Strona podmiotowa tego formalnego przestępstwa obejmuje obie odmiany umyślności, zatem wystarczające jest, że sprawca ma świadomość istnienia grupy, akceptuje jej cele przestępcze i godzi się, by je realizowano. Wystarczające jest, gdy sprawca przystępuje do grupy nie będąc pewny jej przestępczego lub zbrojnego charakteru, godząc się jednak z możliwością posiadania przez nią takich cech.

**SN z dnia 7.11.2005r, sygn. V KK 108/05 (Biuletyn Prawa karnego nr 10/2005):** Oskarżeni [...] składając wniosek kredytowy posłużyli się nierzetelnym opracowaniem pisemnym, stwierdzali bowiem w materiałach przedstawionych w banku PKO, że przedłożone rozliczenie budowy przy ul. S. 3-11, jest ostateczne, co nie odpowiadało prawdzie. Oskarżeni jako autorzy tego opracowania i z racji pełnionych funkcji w [spółdzielni] byli uprawnieni do wystawiania dokumentów obrazujących działalność inwestycyjną spółdzielni, a rozliczenie finansowe konkretnego działania inwestycyjnego stwierdzało okoliczność mającą – co oczywiste – znaczenie prawne i tym samym miało cechę dokumentu (art. 115 § 1 4 k.k.).

**SN z dnia 7.11.2001r, sygn. IV KKN 563/97 (OSN Izba Karna i Izba Wojskowa nr 2002 poz. 17):** Biegły sądowy lub rzeczoznawca, z racji pełnionej funkcji i posiadanych uprawnień, nie działa we własnym imieniu i we własnej sprawie, a w sytuacji, gdy wydaje on opinię, co najmniej godząc się z jej nierzetelnością, tym samym poświadczając w niej nieprawdę, co do okoliczności mającej znaczenie prawne. Może więc być podmiotem przestępstwa określonego w art. 271 § 1 k.k. (art. 266 § 1 d.k.k.), jeżeli swoim zachowaniem wyczerpuje jego znamiona, a jednocześnie nie bierze bezpośredniego udziału w postępowaniu sądowym lub w innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy.

Należy jednak podkreślić, że odpowiedzialność karna biegłego za przestępstwo tzw. fałszu intelektualnego dotyczy poświadczenia faktów, które poddają się weryfikacji z punktu widzenia ich prawdziwości lub fałszu, natomiast nie obejmuje samych ocen. Jeżeli zaś biegły lub rzeczoznawca przedstawia fałszywą opinię mającą służyć za dowód w postępowaniu sądowym albo w innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy, ponosi wówczas odpowiedzialność karną na podstawie art. 233 § 4 k.k.

**Postanowienie SN z dnia 27 kwietnia 2001r, sygn. I KZP 7/01 (OSN Izba Karna i Izba Wojskowa nr 55/2001):** Za osobę zajmującą się cudzymi sprawami majątkowymi można uznać tylko tego, kogo obowiązki i uprawnienia obejmują łącznie, zarówno dbałość o uchronienie powierzonego mienia przed uszczerbkiem, zniszczeniem lub zagubieniem, pogorszeniem stanu interesów majątkowych, jak i wykorzystanie tego mienia w procesie gospodarowania w taki sposób, aby zostało ono powiększone lub wzrosła jego wartość. Ten zatem kto ma jedynie obowiązki w zakresie dbałości o to, aby stan mienia powierzonego nie uległ pogorszeniu, nie może być uważany za zajmującego się cudzymi sprawami majątkowymi.