

Oryginał:

KOMUNIKAT Nr 6 (221) z dnia 15.01.2010 r. - Opinia w sprawie zastępowania w spółdzielniach mieszkaniowych walnego zgromadzenia zebraniem przedstawicieli.

<http://www.transport.gov.pl/2-482be1a920074-1792212.htm> |15.01.2010

W związku z licznymi wątpliwościami natury prawnej dotyczącymi najwyższych organów spółdzielni mieszkaniowych oraz zbliżającym się okresem odbywania posiedzeń tych organów, Departament Strategii Budownictwa i Mieszkalnictwa przedstawia opinię w sprawie stosowania **art. 8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej usm)** w kontekście przepisów intemporalnych **art. 9 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (dalej nowela)**.

Nowela ta wprowadziła m. in. w rozdziale I¹ w art. 8³ usm "zakaz" zastępowania w spółdzielniach mieszkaniowych walnego zgromadzenia zebraniem przedstawicieli, umożliwiając jednocześnie spółdzielniom w których liczba członków przekracza 500 osób podzielenie walnego zgromadzenia na części, jeżeli statut zawierał będzie odpowiedni zapis w tym zakresie (patrz art. 8³ ust.1 usm).

Przepisy *ustawy Prawo spółdzielcze* (dalej ups) stanowią, iż walne zgromadzenie będące najwyższym organem każdej spółdzielni (art. 36 ups), może zostać (art. 37 ups) zastąpione przez zebranie przedstawicieli. Niemniej jednak istnieje w tym zakresie przepis szczególny, tj. 8³ usm. Zgodnie zatem z zasadą wykładni *lex specialis derogat legi generali* przepis art. 37 ups nie ma zastosowania do spółdzielni mieszkaniowych, a zatem w tych spółdzielniach może funkcjonować: walne zgromadzenie lub, w spółdzielniach w których liczba członków przekracza 500 osób, walne zgromadzenie "w częściach". W świetle nowych uregulowań każdy członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo do osobistego bezpośredniego brania udziału w obradach walnego zgromadzenia, uchwalania zmian statutu, głosowania nad projektami uchwał, zgłaszania projektów uchwał i poprawek do tych projektów, itp.

Wprowadzając powyższe zmiany ustawodawca jednocześnie, przepisem intemporalnym (patrz art. 9 ust. 1 noweli), zobowiązał spółdzielnie mieszkaniowe istniejące w dniu wejścia w życie noweli do dokonania zmian swoich statutów nie później niż do dnia 30 listopada 2007 r. oraz zgłoszenia tych zmian do Krajowego Rejestru Sądowego w ciągu 30 dni od dnia podjęcia uchwały, nie później niż do dnia 30 grudnia 2007 r. Jednocześnie ustawodawca wskazał, iż do czasu zarejestrowania zmian statutów, postanowienia dotychczasowych statutów regulujące funkcjonowanie zebrania przedstawicieli pozostają w mocy (patrz art. 9 ust. 2 noweli).

Treść art. 8³ usm została zakwestionowana jako niezgodna z Konstytucją przez grupę posłów na Sejm PR oraz Rzecznika Praw Obywatelski we wnioskach złożonych do Trybunału Konstytucyjnego odpowiednio w dniach 14 listopada 2007 r. i 10 stycznia 2008 r.; przy czym Rzecznik wycofał swój wniosek w dniu 23 października 2008 r. Część spółdzielni mieszkaniowych świadomie nie dostosowała swoich statutów do nowego stanu prawnego, w tym przede wszystkim wynikającego z art. 8³ usm, motywując swoje działanie oczekiwaniem na rozstrzygające orzeczenie Trybunału w zakresie zaskarżonych przepisów.

Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z dnia 15 lipca 2009 r., sygn. K 64/07, umorzył postępowanie w zakresie odnoszącym się do zgodności z Konstytucją art. 8³ usm uznając m. in. w uzasadnieniu, że *"Zarzuty zgłoszone w odniesieniu do art. 8³ ust. 1 u.s.m., a w zasadzie do zdania pierwszego tego przepisu (por. treść wniosku grupy posłów), nie zostały odpowiednio uzasadnione przez wnioskodawcę w kontekście wskazanego w petitum wzorca kontroli (art. 32 Konstytucji)"*.

Jednocześnie podkreślić należy, że skuteczność ustawy nie zależy od potwierdzenia jej konstytucyjności przez Trybunał Konstytucyjny. Każda ustawa korzysta z domniemania zgodności z Konstytucją od jej wejścia w życie do ewentualnego stwierdzenia niezgodności przez trybunał Konstytucyjny i powinna być stosowana. Błędne były zatem twierdzenia części spółdzielni, że do czasu takiego rozstrzygnięcia wykonalność ustawy pozostaje w zawieszeniu.

Obecnie w spółdzielniach mieszkaniowych funkcjonują:

1. walne zgromadzenia - dotyczy to spółdzielni, które dostosowały swoje statuty do nowego stanu prawnego, a zmiany zostały zarejestrowane przez sądy rejestrowe,
2. zebrania przedstawicieli członków - dotyczy to spółdzielni, które:

- a) dostosowały swoje statuty do nowego stanu prawnego, zgłosiły w ustawowym terminie zmiany do sądów rejestrowych, lecz zmiany nie zostały zarejestrowane,
- b) przygotowały projekt zmiany statutu lecz organ uprawniony (walne zgromadzenie lub zebranie przedstawicieli członków) nie podjął uchwały w tym zakresie,
- c) zaniechały dostosowania statutu do nowego ładu prawnego.

Należy zauważyć, że ustawodawca w art. 9 ust. 1 noweli określił jednoznacznie ramy czasowe dla dokonania zmian w statutach, tj. 30 listopada 2007 r. Przepis art. 9 ma charakter wyjątkowy, dopuszczający w ograniczonych ramach czasowych funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych na "starych" zasadach.

Reguły wykładni zabraniają stosowania wykładni rozszerzającej w stosunku do przepisów o charakterze wyjątkowym dopuszczając jedynie wykładnię zwążającą (zasada *exceptiones non sunt extendendae*). Zatem, z uregulowania ust. 2 noweli można wyinterpretować jedynie normę, która dopuszcza funkcjonowanie w spółdzielni mieszkaniowej zebrania przedstawicieli do czasu zarejestrowania statutów i to jedynie w tych spółdzielniach mieszkaniowych, w których uchwalono zmiany statutu i złożono stosowny wniosek do sądu rejestrowego do dnia 30 grudnia 2007 roku, lecz wniosek nie został jeszcze rozpoznany.

W spółdzielniach, które nie podjęły działań, o których mowa w art. 9 ust. 1 noweli, bądź które przygotowały projekt zmiany statutu lecz organ uprawniony (walne zgromadzenie lub zebranie przedstawicieli członków) nie podjął uchwały w tym zakresie - zebrania przedstawicieli członków po ww. terminie, tj. po 30 grudnia 2007 r. nie mogą być uznane za organ spółdzielni uprawniony do podejmowania uchwał, ponieważ takie uprawnienia z mocy art. 8³ usm i art. 38 ups zastrzeżone są dla walnego zgromadzenia, zaś w obecnym stanie prawnym walne zgromadzenie nie może być zastąpione przez zebranie przedstawicieli.

Spółdzielnia zatem nie może stosować przepisu art. 9 ust. 2 i zwoływać zebrań przedstawicieli w sytuacji gdy nie dokonała zmiany swojego statutu, jak również jeżeli nie dołożyła należytej staranności aby znowelizowany statut zarejestrować.

Reasumując, należy stwierdzić, że nie dokonanie przez zebranie przedstawicieli zmian statutu w ustawowym terminie, tj. do dnia 30 listopada 2007 r., powoduje ten skutek, że nie ma możliwości uchwalenia takich zmian przez zebranie przedstawicieli w terminie późniejszym. Oznacza to, że zmiany w statucie po upływie ustawowego terminu mogą być dokonane jedynie przez walne zgromadzenie wszystkich członków. Dotyczy to również zwoływania walnego zgromadzenia w innych sprawach niż uchwalenie zmian statutu.

Zaniechanie i nie dostosowanie statutu do obowiązującego prawa, a tym samym funkcjonowanie zebrania przedstawicieli członków, tj. organu nieprzewidzianego w przepisach prawa i nie władnego podejmować żadnych uchwał, powoduje że podjęte przez niego wszelkie uchwały są na podstawie art. 58 kodeksu cywilnego jako sprzeczne z prawem bezwzględnie nieważne.

Z uwagi na powyższe informujemy, że **nieprzedłożenie w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia członków spółdzielni mieszkaniowej projektu zmian statutu dostosowujących go do obowiązującego stanu prawnego, w tym m. in. do uregulowań art. 8³ ust 1 usm, stanowi naruszenie prawa.**

W wypadku skarg członków na uchylanie się spółdzielni od przygotowania zmiany statutu i funkcjonowanie organów spółdzielni wg norm sprzecznych z przepisami prawa, w tym wypadku zebrań przedstawicieli członków i grup członkowskich, traktowane będzie jako naruszenie prawa i skutkować będzie wnioskiem ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej do związku rewizyjnego właściwego dla danej spółdzielni lub do Krajowej Rady Spółdzielczej, w wypadku gdy spółdzielnia nie jest zrzeszona w żadnym z regionalnych związków rewizyjnych, o lustrację problemową takiej spółdzielni, zgodnie z uprawnieniami o których mowa w art. 93a ustawy Prawo spółdzielcze.

Należy przy tym zaznaczyć, że z uwagi na brak uprawnień organów administracji państwowej, w tym ministra infrastruktury, do dokonywania wykładni przepisów prawa oraz wydawania opinii prawnych w sprawach dotyczących osób prawnych i fizycznych, stanowisko prezentowane w niniejszej opinii nie ma charakteru wiążącego dla podmiotów stosujących prawo.

Zwracamy jednak uwagę, że na poprawność powyższej opinii wskazuje dotychczasowa sukcesywnie kształtująca się jednolita linia orzecznictwa sądów, które są organami uprawnionymi

do dokonywania wykładni przepisów prawa, w tym wypadku przepisów art. 9 ust. 1 i 2 noweli. Poniżej przytaczamy fragmenty niektórych, istotnych dla omawianej problematyki, orzeczeń sądowych.

W wyroku z dnia 10 października 2008 r. sygn. akt I C 773/08 **Sąd Okręgowy w Gdańsku** uchylając uchwały podjęte przez Zebranie Przedstawicieli SM "Suchanino" w Gdańsku, podkreślił w uzasadnieniu, iż *"Bez znaczenia pozostaje fakt, że do Trybunału Konstytucyjnego zgłoszono wnioski o zbadanie zgodności kilku przepisów tej ustawy (noweli - przypisek MI) z Konstytucją RP, bowiem do momentu rozstrzygnięcia Trybunału Konstytucyjnego o ewentualnej niezgodności z Konstytucją RP zaskarżonych przepisów, przepisy te zachowują pełną moc obowiązującą i winny być stosowane przez podmioty, których zakresu działania dotyczą. Niewprowadzenie (...) do statutu Spółdzielni wymaganych zmian nie może być tłumaczone ewentualną i czysto hipotetyczną koniecznością przywrócenia treści statutu do brzmienia sprzed nowelizacji - w przypadku wydania przez Trybunał Konstytucyjny wyroku uznającego przepisy tej ustawy za niezgodne w Konstytucję."*

Przyznając rację Sądowi Okręgowemu, **Sąd Apelacyjny w Gdańsku** w uzasadnieniu wyroku z dnia 27 stycznia 2009 r., sygn. akt I A Ca 1299/08, oddalającego apelację SM "Suchanino", stwierdził m.in., że *"Kwestie dotyczące praw i obowiązków członków spółdzielni lub organów spółdzielni i ich kompetencji uregulowane są przepisami bezwzględnie obowiązującymi i nie pozostawiają spółdzielniom możliwości innego ich unormowania. Spółdzielnia ma zatem pełne prawa, a wręcz obowiązek do stosowania wprost odpowiednich przepisów ustawy prawo spółdzielcze i o spółdzielniach mieszkaniowych, pomimo niezamieszczenia przez ustawodawcę stosownej formuły o obowiązywaniu przepisów ustawy w razie sprzeczności postanowień statutu z ustawą. Nie można bowiem akceptować stanu rzeczy, w którym postanowienia statutu sprzeczne z ustawą podstawową będą determinowały działania wielu podmiotów prawnych i osób fizycznych. Subiektywne przeświadczenie o niekonstytucyjności określonych regulacji ustawowych, nie daje żadnych prawnie uzasadnionych podstaw do niestosowania tych norm dopóty dopóki Trybunał Konstytucyjny nie wyda stosownego w tej mierze werdyktu. Nie jest bowiem rzeczą spółdzielni mieszkaniowych ani poszczególnych spółdzielców, by arbitralnie decydować o zakresie obowiązywania poszczególnych norm ustawowych, nawet jeśli budzą one uzasadnione wątpliwości co do ich zgodności z Konstytucją RP."*

Konkludując Sąd Apelacyjny wskazał, że *"dopóki Trybunał Konstytucyjny nie wypowie się co do poszczególnych norm ustawowych, ustawy obowiązują i muszą być stosowane oraz respektowane przez wszystkie podmioty prawa a zwłaszcza przez osoby prawne i sądy. Osoby fizyczne także muszą się do nich stosować a ponadto mają wszelkie podstawy, by w ustawach tych poszukiwać oparcia dla swoich roszczeń i dochodzenia ochrony swych praw podmiotowych przed sądem."*

Odnosząc się do przepisów intemporalnych Sąd Apelacyjny orzekł, że art. 9 ust. 2 noweli *"nie stanowi normy samodzielnej i nie może być postrzegany w oderwaniu od treści ustępu 1 art. 9. Zapis ustępu 2 reguluje bowiem na dotychczasowych zasadach działania ZPCz tylko w tych spółdzielniach mieszkaniowych, w których do dnia 30 grudnia 2007 r. złożono do KRS wnioski o rejestrację zmian statutu, które musiały być dostosowane do nowych uregulowań wprowadzonych ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r."*

Ustawodawca miał bowiem na względzie fakt, że istniejące w dniu 31 lipca 2007 r. (data wejścia w życie ustawy) spółdzielnie mieszkaniowe z reguły podejmują uchwały poprzez funkcjonujące Zebrania Przedstawicieli, które zastępowały Walne Zgromadzenie, jako organ uprawniony do podjęcia uchwał o zmianie statutu spółdzielni.

Koniecznym zatem było umocowanie ZPCz do podejmowania uchwał do czasu zarejestrowania stosownych zmian statutu, bowiem zgodnie z art. 2 i art. 12a ustawy Prawo spółdzielcze zmiana statutu nie wywołuje skutku przed jej zarejestrowaniem w KRS i wymaga uchwały WZ a spółdzielnia działa na podstawie ustaw i zarejestrowanego statutu.

Nie było jednak celem ustawodawcy umożliwienie spółdzielniom mieszkaniowym poprzez obejście prawa funkcjonowania ZPCz przez czas nieokreślony, skoro art. 9 w ustępie I zakreśla sztywne ramy czasowe dla dokonania zmian w statutach i wskazuje że za legalnie działające będą uważane ZPCz w takich spółdzielniach, w których uchwalono zmiany statutu i złożono stosowny wniosek do KRS do 30.12.2007r., lecz wniosek nie został jeszcze rozpoznany. Zatem legalność działań ZPCz przedłużono na czas do zarejestrowania zmian w statucie zgłoszonych do 30.12.2007r. do KRS.

Jednakowoż rozwiązanie przyjęte w art. 9 ust. 2 ustawy z 14.06.2007r. nie może chronić spółdzielni które nie spełniły obowiązku dokonania zmian statutu, nałożonego na nie w art. 9 ust. 1 w/w ustawy.

(...) w spółdzielniach mieszkaniowych, które nie podjęły działań zgodnych z art. 9 ust. 1 ustawy z 14.06.2007r. , od 1.01.2008r. ZPCz nie mogą być uznane za organ spółdzielni uprawniony do podejmowania uchwał, które z mocy art. 8³ u.s.m. i art. 38 u.p.s. zastrzeżone są dla Walnego Zgromadzenia. Dodatkowo należy jedynie wskazać, że spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustaw (art. 2 pr. spółdz.) i zarejestrowanego statutu, który co oczywiste nie może, jako akt niższego rzędu będący de facto umową, być sprzeczny z treścią ustawy. (...) Kwestie dotyczące praw i obowiązków członków spółdzielni lub organów spółdzielni i ich kompetencji uregulowane są przepisami bezwzględnie obowiązującymi i nie pozostawiają spółdzielniom możliwości innego ich unormowania. Spółdzielnia ma zatem pełne prawa a wręcz obowiązek do stosowania wprost odpowiednich przepisów ustawy prawo spółdzielcze i o spółdzielniach mieszkaniowych, pomimo nie zamieszczenia przez ustawodawcę stosownej formuły o obowiązywaniu przepisów ustawy w razie sprzeczności postanowień statutu z ustawą.

Nie można bowiem akceptować stanu rzeczy, w którym postanowienia statutu sprzeczne z ustawą podstawową będą determinowały działania wielu podmiotów prawnych i osób fizycznych.

- **Sąd Okręgowy w Warszawie** w wyroku z dnia 18 czerwca 2009 r., sygn. akt III C 175/09, uznając za nieważne uchwały podjęte w dniu 21 czerwca 2008 r. przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Osiedle Wilanów" w Warszawie stwierdził m.in., że *"okoliczność, iż pozwana Spółdzielnia w ustawowym terminie nie uchwaliła statutu zgodnego z nowymi wymogami prawa nie znaczy, iż przepisy dotychczasowego statutu, które są sprzeczne z ustawą, nadal obowiązują. Podkreślić należy, że nie ma przeszkód aby w obecnym stanie prawnym pozwana Spółdzielnia zwołała Walne Zgromadzenie, które będzie władne podejmować uchwały w oparciu wprost o obowiązujące przepisy cytowanej wyżej ustawy."*

Powyższą linię orzecznictwa prezentują również inne sądy, w tym m.in.:

- Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z dnia 25 czerwca 2008 r., sygn. akt I ACa 246/08,
- Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 30 czerwca 2009 r., sygn. akt I ACA 574/09,
- Sąd Okręgowy w Krakowie w wyroku z dnia 13 listopada 2009 r., sygn. akt. I C 498/09.
- **Sąd Apelacyjny w Gdańsku** w wyroku z dnia 30 czerwca 2009 r., sygn. akt I ACA 574/09, ustalając nieistnienie uchwały Ne 3/2008 podjętej w dniu 14 czerwca 2008 r. przez Walne Zgromadzenie Członków Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej W Gdyni w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2007 r. zważył m.in., że *"Poza sporem było, że pozwana Spółdzielnia w określonych w art. 9 ustawy nowelizacyjnej terminach dokonała zmiany statutu i zgłosiła ten fakt do Krajowego Rejestru Sądowego. Bezsporna była również okoliczność, że na dzień podejmowania zaskarżonej uchwały zmiana statutu nie została zarejestrowana. Bez znaczenia przy tym pozostają przyczyny braku prawomocnego zarejestrowania przez sąd rejestrowy uchwalonych zmian, skoro ustawa rozróżnienia takiego nie przewiduje. W tej sytuacji w świetle brzmienia ust. 2 art. 9 ustawy nowelizacyjnej na dzień podejmowania uchwały w pozwanej spółdzielni obowiązywały dotychczasowe zasady funkcjonowania jej organów określone w statucie.*

Nie można podzielić zapatrywania Sądu Okręgowego, że zapis ustępu 2 art. 9 ustawy nowelizacyjnej należy interpretować w ten sposób, że w przypadku uchwalenia przez spółdzielnię zmian do statutu i zgłoszenia ich do zarejestrowania w terminach określonych w ustępie 1 powołanego przepisu, po dniu 30 grudnia 2007r. obowiązują każdorazowo nowe zasady. Ta data określa jedynie termin, w jakim spółdzielnia ma obowiązek zgłosić wniosek o zarejestrowanie uchwalonych zmian do statutu. Data początkowa obowiązywania nowych reguł wynika zaś z zapisu ustępu 2 przepisu, który wiąże ją z momentem zarejestrowania zmian przez sąd rejestrowy, bez względu na to, kiedy fakt ten nastąpi.

Stosownie do § 77 statutu pozwanej spółdzielni jej organami były Zebranie Przedstawicieli Członków, Rada Nadzorcza, Zebranie Grup Członkowskich i Zarząd. Statut nie przewidywał zatem jako jednego z organów Spółdzielni Walnego Zgromadzenia. Tym samym uchwała nr 3/2008 z dnia 14 czerwca 2008r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2007 została

podjęta została przez organ nieistniejący w sensie prawnym. Fakt ten, stanowiący podstawowe uchybienie w zakresie elementów konstytuujących uchwałę, uzasadnia przyjęcie, że zaskarżona uchwała nie istnieje.

O istnieniu uchwały można bowiem mówić przede wszystkim wtedy, gdy podejmuje ją organ do tego powołany. Jest to podstawowy warunek jej istnienia jako elementu stanu faktycznego prawnie usankcjonowanego."

Sąd Okręgowy w Krakowie w wyroku z dnia 13 listopada 2009 r., sygn. akt. I C 498/09, uchylając uchwałę nr 1/2009 Zebrania Grupy Członkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej "Budowlanka" w Oświęcimiu z dnia 11 marca 2009 r. zważył m.in., że *"Pozwana spółdzielnia podjęła uchwałę o zmianie statutu w przepisany ustawowo terminie, jednakże nie dopełniła obowiązku zarejestrowania wprowadzonych zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym, bowiem wskutek składania niekompletnych fiskalnie i formalnie wniosków, oraz złożenia wniosku o zawieszenie postępowania, pozwana doprowadziła do sytuacji, iż przez okres ponad 1,5 roku funkcjonował w jej strukturze organ, który zgodnie z wolą ustawodawcy miał ulec likwidacji.*

W tej sytuacji Sąd uznał, że strona pozwana nie może powołać się na art. 9 ust. 2 ustawy nowelizującej. W ocenie Sądu powyższy przepis należy wyklądać nie tylko językowo, ale również celowościowo, bowiem norma z niego wynikająca przewidziana jest dla podmiotów, które wypełniły ciążący na nich obowiązek nowelizacji statutu i w odpowiednim terminie złożyły wniosek do sądu rejestrowego, ale z uwagi na przebieg postępowania rejestrowego zmiana ta nie została zarejestrowana na do końca 2007 r.

W takim to przypadku ustawodawca przewidział możliwość, aby uniknąć luki w regulacji organizacyjnej spółdzielni, stosowania dotychczasowych przepisów, jednakże jedynie w przypadku gdy wniosek rejestrowy w przedmiocie zmian w statucie został złożony do dnia 30 grudnia 2007 r.

W żadnym razie przepisu tego nie można stosować w sytuacji gdy, tak jak to miało miejsce w przedmiotowej sprawie, spółdzielnia nie dołożyła należytej staranności aby znowelizowany statut zarejestrować. Z niekwestionowanego stanu faktycznego wynika jednoznacznie, że rejestracja statutu poprzedzona była szeregiem postępowań uzupełniających, odmową rejestracji, a zakończyła się dopiero na skutek wszczęcia postępowania przymuszającego. W ten sposób utrzymywanie przez okres ponad 1,5 roku stanu niezgodnego z prawem, poprzez wadliwą interpretację prawa przez stronę pozwaną, doszło do złamania bezwzględnie wiążącego zakazu, wynikającego z art. 8³ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bowiem wbrew woli ustawodawcy działały w pozwanej spółdzielni Zebrania Grup Członkowskich, tj. organy który nie miały umocowania prawnego. (...)

W tym stanie rzeczy, Sąd uznał że zaskarżona uchwała, jako podjęta przez nieistniejący organ spółdzielni, jest sprzeczna z ustawą - art. 8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a zatem jest na mocy art. 42 § 2 ustawy prawo spółdzielcze nieważna i uchylił zaskarżoną uchwałę (...)."

OKROJONY PRZEZ STANISŁAWA GLINĘ KOMUNIKAT NR 6 (221) z dnia 15.01.2010 r. -
Opinia w sprawie zastępowania w spółdzielniach mieszkaniowych walnego zgromadzenia zebraniem przedstawicieli

15.01.2010 15:37 Artur

W związku z licznymi wątpliwościami natury prawnej dotyczącymi najwyższych organów spółdzielni mieszkaniowych oraz zbliżającym się okresem odbywania posiedzeń tych organów, Departament Strategii Budownictwa i Mieszkalnictwa przedstawia opinię w sprawie stosowania art. 83 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej usm) w kontekście przepisów intemporalnych art. 9 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (dalej nowela).

Nowela ta wprowadziła m. in. w rozdziale I1 w art. 83 usm "zakaz" zastępowania w spółdzielniach mieszkaniowych walnego zgromadzenia zebraniem przedstawicieli, umożliwiając jednocześnie spółdzielniom w których liczba członków przekracza 500 osób podzielenie walnego zgromadzenia na części, jeżeli statut zawierał będzie odpowiedni zapis w tym zakresie (patrz art. 83 ust.1 usm).

Przepisy ustawy Prawo spółdzielcze (dalej ups) stanowią, iż walne zgromadzenie będące najwyższym organem każdej spółdzielni (art. 36 ups), może zostać (art. 37 ups) zastąpione przez zebranie przedstawicieli. Niemniej jednak istnieje w tym zakresie przepis szczególny, tj. 83 usm. Zgodnie zatem z zasadą wykładni *lex specialis derogat legi generali* przepis art. 37 ups nie ma zastosowania do spółdzielni mieszkaniowych, a zatem w tych spółdzielniach może funkcjonować: walne zgromadzenie lub, w spółdzielniach w których liczba członków przekracza 500 osób, walne

zgromadzenie "w częściach". W świetle nowych uregulowań każdy członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo do osobistego bezpośredniego brania udziału w obradach walnego zgromadzenia, uchwalania zmian statutu, głosowania nad projektami uchwał, zgłaszania projektów uchwał i poprawek do tych projektów, itp. Wprowadzając powyższe zmiany ustawodawca jednocześnie, przepisem intemporalnym (patrz art. 9 ust. 1 noweli), zobowiązał spółdzielnie mieszkaniowe istniejące w dniu wejścia w życie noweli do dokonania zmian swoich statutów nie później niż do dnia 30 listopada 2007 r. oraz zgłoszenia tych zmian do Krajowego Rejestru Sądowego w ciągu 30 dni od dnia podjęcia uchwały, nie później niż do dnia 30 grudnia 2007 r. Jednocześnie ustawodawca wskazał, iż do czasu zarejestrowania zmian statutów, postanowienia dotychczasowych statutów regulujące funkcjonowanie zebrania przedstawicieli pozostają w mocy (patrz art. 9 ust. 2 noweli).

Treść art. 83 usm została zakwestionowana jako niezgodna z Konstytucją przez grupę posłów na Sejm PR oraz Rzecznika Praw Obywatelski we wnioskach złożonych do Trybunału Konstytucyjnego odpowiednio w dniach 14 listopada 2007 r. i 10 stycznia 2008 r.; przy czym Rzecznik wycofał swój wniosek w dniu 23 października 2008 r. Część spółdzielni mieszkaniowych świadomie nie dostosowała swoich statutów do nowego stanu prawnego, w tym przede wszystkim wynikającego z art. 83 usm, motywując swoje działanie oczekiwaniem na rozstrzygające orzeczenie Trybunału w zakresie zaskarżonych przepisów.

Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z dnia 15 lipca 2009 r., sygn. K 64/07, umorzył postępowanie w zakresie odnoszącym się do zgodności z Konstytucją art. 83 usm uznając m. in. w uzasadnieniu, że "Zarzuty zgłoszone w odniesieniu do art. 83 ust. 1 u.s.m., a w zasadzie do zdania pierwszego tego przepisu (por. treść wniosku grupy posłów), nie zostały odpowiednio uzasadnione przez wnioskodawcę w kontekście wskazanego w petitum wzorca kontroli (art. 32 Konstytucji)".

Jednocześnie podkreślić należy, że skuteczność ustawy nie zależy od potwierdzenia jej konstytucyjności przez Trybunał Konstytucyjny. Każda ustawa korzysta z domniemania zgodności z Konstytucją od jej wejścia w życie do ewentualnego stwierdzenia niezgodności przez trybunał Konstytucyjny i powinna być stosowana. Błędne były zatem twierdzenia części spółdzielni, że do czasu takiego rozstrzygnięcia wykonalność ustawy pozostaje w zawieszeniu.

Obecnie w spółdzielniach mieszkaniowych funkcjonują:

1. walne zgromadzenia - dotyczy to spółdzielni, które dostosowały swoje statuty do nowego stanu prawnego, a zmiany zostały zarejestrowane przez sądy rejestrowe,

2. zebrania przedstawicieli członków - dotyczy to spółdzielni, które:

- a) dostosowały swoje statuty do nowego stanu prawnego, zgłosiły w ustawowym terminie zmiany do sądów rejestrowych, lecz zmiany nie zostały zarejestrowane,
- b) przygotowały projekt zmiany statutu lecz organ uprawniony (walne zgromadzenie lub zebranie przedstawicieli członków) nie podjął uchwały w tym zakresie,
- c) zaniechały dostosowania statutu do nowego ładu prawnego.

Należy zauważyć, że ustawodawca w art. 9 ust. 1 noweli określił jednoznacznie ramy czasowe dla dokonania zmian w statutach, tj. 30 listopada 2007 r. Przepis art. 9 ma charakter wyjątkowy, dopuszczający w ograniczonych ramach czasowych funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych na "starych" zasadach. Reguły wykładni zabraniają stosowania wykładni rozszerzającej w stosunku do przepisów o charakterze wyjątkowym dopuszczając jedynie wykładnię zwężającą (zasada *exceptiones non sunt extendendae*). Zatem, z uregulowania ust. 2 noweli można wyinterpretować jedynie normę, która dopuszcza funkcjonowanie w spółdzielni mieszkaniowej zebrania przedstawicieli do czasu zarejestrowania statutów i to jedynie w tych spółdzielniach mieszkaniowych, w których uchwalono zmiany statutu i złożono stosowny wniosek do sądu rejestrowego do dnia 30 grudnia 2007 roku, lecz wniosek nie został jeszcze rozpoznany.

W spółdzielniach, które nie podjęły działań, o których mowa w art. 9 ust. 1 noweli, bądź które przygotowały projekt zmiany statutu lecz organ uprawniony (walne zgromadzenie lub zebranie przedstawicieli członków) nie podjął uchwały w tym zakresie - zebrania przedstawicieli członków po ww. terminie, tj. po 30 grudnia 2007 r. nie mogą być uznane za organ spółdzielni uprawniony do podejmowania uchwał, ponieważ takie uprawnienia z mocy art. 83 usm i art. 38 ups zastrzeżone są dla walnego zgromadzenia, zaś w obecnym stanie prawnym walne zgromadzenie nie może być zastąpione przez zebranie przedstawicieli.

Spółdzielnia zatem nie może stosować przepisu art. 9 ust. 2 i zwoływać zebrań przedstawicieli w sytuacji gdy nie dokonała zmiany swojego statutu, jak również jeżeli nie dołożyła należytej staranności aby znowelizowany statut zarejestrować.

Reasumując, należy stwierdzić, że nie dokonanie przez zebranie przedstawicieli zmian statutu w ustawowym terminie, tj. do dnia 30 listopada 2007 r., powoduje ten skutek, że nie ma możliwości uchwalenia takich zmian przez zebranie przedstawicieli w terminie późniejszym. Oznacza to, że zmiany w statucie po upływie ustawowego terminu mogą być dokonane jedynie przez walne zgromadzenie wszystkich członków. Dotyczy to również zwoływania walnego zgromadzenia w innych sprawach niż uchwalenie zmian statutu.

Zaniechanie i nie dostosowanie statutu do obowiązującego prawa, a tym samym funkcjonowanie zebrania przedstawicieli członków, tj. organu nieprzewidzianego w przepisach prawa i niewładnego podejmować żadnych uchwał, powoduje że podjęte przez niego wszelkie uchwały są na podstawie art. 58 kodeksu cywilnego jako sprzeczne z prawem bezwzględnie nieważne.

Z uwagi na powyższe informujemy, że nie przedłożenie w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia członków spółdzielni mieszkaniowej projektu zmian statutu dostosowujących go do obowiązującego stanu prawnego, w tym m.in. do uregulowań art. 83 ust 1 usm, stanowi naruszenie prawa.

W wypadku skarg członków na uchylanie się spółdzielni od przygotowania zmiany statutu i funkcjonowanie organów spółdzielni wg norm sprzecznych z przepisami prawa, w tym wypadku zebrania przedstawicieli członków i grup członkowskich, traktowane będzie jako naruszenie prawa i skutkować będzie wnioskiem ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej do związku rewizyjnego właściwego dla danej spółdzielni lub do Krajowej Rady Spółdzielczej, w wypadku gdy spółdzielnia nie jest zrzeszona w żadnym z regionalnych związków rewizyjnych, o lustrację problemową takiej spółdzielni, zgodnie z uprawnieniami o których mowa w art. 93a ustawy Prawo spółdzielcze.

Należy przy tym zaznaczyć, że z uwagi na brak uprawnień organów administracji państwowej, w tym ministra infrastruktury, do dokonywania wykładni przepisów prawa oraz wydawania opinii prawnych w sprawach dotyczących osób prawnych i fizycznych, stanowisko prezentowane w niniejszej opinii nie ma charakteru wiążącego dla podmiotów stosujących prawo.

Zwracamy jednak uwagę, że na poprawność powyższej opinii wskazuje dotychczasowa sukcesywnie kształtująca się jednolita linia orzecznictwa sądów, które są organami uprawnionymi do dokonywania wykładni przepisów prawa, w tym wypadku przepisów art. 9 ust. 1 i 2 noweli. Poniżej przytaczamy fragmenty niektórych, istotnych dla omawianej problematyki, orzeczeń sądowych.

W wyroku z dnia 10 października 2008 r. sygn. akt I C 773/08 Sąd Okręgowy w Gdańsku uchylając uchwały podjęte przez Zebranie Przedstawicieli SM "Suchanino" w Gdańsku, podkreślił w uzasadnieniu, iż "Bez znaczenia pozostaje fakt, że do Trybunału Konstytucyjnego zgłoszono wnioski o zbadanie zgodności kilku przepisów tej ustawy (noweli - przypisek MI) z Konstytucją RP, bowiem do momentu rozstrzygnięcia Trybunału Konstytucyjnego o ewentualnej niezgodności z Konstytucją RP zaskarżonych przepisów, przepisy te zachowują pełną moc obowiązującą i winny być stosowane przez podmioty, których zakresu działania dotyczą. Niewprowadzenie (...) do statutu Spółdzielni wymaganych zmian nie może być tłumaczone ewentualną i czysto hipotetyczną koniecznością przywrócenia treści statutu do brzmienia sprzed nowelizacji - w przypadku wydania przez Trybunał Konstytucyjny wyroku uznającego przepisy tej ustawy za niezgodne w Konstytucją".

Przyznając rację Sądowi Okręgowemu, Sąd Apelacyjny w Gdańsku w uzasadnieniu wyroku z dnia 27 stycznia 2009 r., sygn. akt I A Ca 1299/08, oddalającego apelację SM "Suchanino", stwierdził m.in., że "Kwestie dotyczące praw i obowiązków członków spółdzielni lub organów spółdzielni i ich kompetencji uregulowane są przepisami bezwzględnie obowiązującymi i nie pozostawiają spółdzielniom możliwości innego ich unormowania. Spółdzielnia ma zatem pełne prawa, a wręcz obowiązek do stosowania wprost odpowiednich przepisów ustawy prawo spółdzielcze i o spółdzielniach mieszkaniowych, pomimo niezamieszczenia przez ustawodawcę stosownej formuły o obowiązywaniu przepisów ustawy w razie sprzeczności postanowień statutu z ustawą. Nie można bowiem akceptować stanu rzeczy, w którym postanowienia statutu sprzeczne z ustawą podstawową będą determinowały działania wielu podmiotów prawnych i osób fizycznych. Subiektywne przeświadczenie o niekonstytucyjności określonych regulacji ustawowych, nie daje żadnych prawnie uzasadnionych podstaw do niestosowania tych norm dopóty dopóki Trybunał Konstytucyjny nie wyda stosownego w tej mierze werdyktu. Nie jest bowiem rzeczą spółdzielni mieszkaniowych ani poszczególnych spółdzielców, by arbitralnie decydować o zakresie

obowiązywania poszczególnych norm ustawowych, nawet jeśli budzą one uzasadnione wątpliwości co do ich zgodności z Konstytucją RP."

Konkludując Sąd Apelacyjny wskazał, że "dopóki Trybunał Konstytucyjny nie wypowie się co do poszczególnych norm ustawowych, ustawy obowiązują i muszą być stosowane oraz respektowane przez wszystkie podmioty prawa a zwłaszcza przez osoby prawne i sądy. Osoby fizyczne także muszą się do nich stosować a ponadto mają wszelkie podstawy, by w ustawach tych poszukiwać oparcia dla swoich roszczeń i dochodzenia ochrony swych praw podmiotowych przed sądem."

Odnosząc się do przepisów intemporalnych Sąd Apelacyjny orzekł, że art. 9 ust. 2 noweli "nie stanowi normy samodzielnej i nie może być postrzegany w oderwaniu od treści ustępu 1 art. 9. Zapis ustępu 2 reguluje bowiem na dotychczasowych zasadach działania ZPCz tylko w tych spółdzielniach mieszkaniowych, w których do dnia 30 grudnia 2007 r. złożono do KRS wnioski o rejestrację zmian statutu, które musiały być dostosowane do nowych uregulowań wprowadzonych ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r.

Ustawodawca miał bowiem na względzie fakt, że istniejące w dniu 31 lipca 2007 r. (data wejścia w życie ustawy) spółdzielnie mieszkaniowe z reguły podejmują uchwały poprzez funkcjonujące Zebrania Przedstawicieli, które zastępowały Walne Zgromadzenie, jako organ uprawniony do podjęcia uchwał o zmianie statutu spółdzielni.

Koniecznym zatem było umocowanie ZPCz do podejmowania uchwał do czasu zarejestrowania stosownych zmian statutu, bowiem zgodnie z art. 2 i art. 12a ustawy Prawo spółdzielcze zmiana statutu nie wywołuje skutku przed jej zarejestrowaniem w KRS i wymaga uchwały WZ a spółdzielnia działa na podstawie ustaw i zarejestrowanego statutu.

Nie było jednak celem ustawodawcy umożliwienie spółdzielniom mieszkaniowym poprzez obejście prawa funkcjonowania ZPCz przez czas nieokreślony, skoro art. 9 w ustępie I zakreśla sztywne ramy czasowe dla dokonania zmian w statutach i wskazuje że za legalnie działające będą uważane ZPCz w takich spółdzielniach, w których uchwalono zmiany statutu i złożono stosowny wniosek do KRS do 30.12.2007r., lecz wniosek nie został jeszcze rozpoznany. Zatem legalność działań ZPCz przedłużono na czas do zarejestrowania zmian w statucie zgłoszonych do 30.12.2007r. do KRS.

Jednakowoż rozwiązanie przyjęte w art. 9 ust. 2 ustawy z 14.06.2007r. nie może chronić spółdzielni które nie spełniły obowiązku dokonania zmian statutu, nałożonego na nie w art. 9 ust. I w/w ustawy.

(...) w spółdzielniach mieszkaniowych, które nie podjęły działań zgodnych z art. 9 ust. I ustawy z 14.06.2007r. , od 1.01.2008r. ZPCz nie mogą być uznane za organ spółdzielni uprawniony do podejmowania uchwał, które z mocy art. 83 u.s.m. i art. 38 u.p.s. zastrzeżone są dla Walnego Zgromadzenia. Dodatkowo należy jedynie wskazać, że spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustaw (art. 2 pr. spółdz.) i zarejestrowanego statutu, który co oczywiste nie może, jako akt niższego rzędu będący de facto umową, być sprzeczny z treścią ustawy. (...)

Kwestie dotyczące praw i obowiązków członków spółdzielni lub organów spółdzielni i ich kompetencji uregulowane są przepisami bezwzględnie obowiązującymi i nie pozostawiają spółdzielniom możliwości innego ich unormowania. Spółdzielnia ma zatem pełne prawa a wręcz obowiązek do stosowania wprost odpowiednich przepisów ustawy prawo spółdzielcze i o spółdzielniach mieszkaniowych, pomimo nie zamieszczenia przez ustawodawcę stosownej formuły o obowiązywaniu przepisów ustawy w razie sprzeczności postanowień statutu z ustawą.

Nie można bowiem akceptować stanu rzeczy, w którym postanowienia statutu sprzeczne z ustawą podstawową będą determinowały działania wielu podmiotów prawnych i osób fizycznych."

Sąd Okręgowy w Warszawie w wyroku z dnia 18 czerwca 2009 r., sygn. akt III C 175/09, uznając za nieważne uchwały podjęte w dniu 21 czerwca 2008 r. przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Osiedle Wilanów" w Warszawie stwierdził m.in., że "okoliczność, iż pozwana Spółdzielnia w ustawowym terminie nie uchwaliła statutu zgodnego z nowymi wymogami prawa nie znaczy, iż przepisy dotychczasowego statutu, które są sprzeczne z ustawą, nadal obowiązują. Podkreślić należy, że nie ma przeszkód aby w obecnym stanie prawnym pozwana Spółdzielnia zwołała Walne Zgromadzenie, które będzie władne podejmować uchwały w oparciu wprost o obowiązujące przepisy cytowanej wyżej ustawy."

Powyższą linię orzecznictwa prezentują również inne sądy, w tym m.in.:

- Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z dnia 25 czerwca 2008 r., sygn. akt I ACa 246/08,
- Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 30 czerwca 2009 r., sygn. akt I ACA 574/09,
- Sąd Okręgowy w Krakowie w wyroku z dnia 13 listopada 2009 r., sygn. akt. I C 498/09.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 30 czerwca 2009 r., sygn. akt I ACA 574/09, ustalając nieistnienie uchwały Ne 3/2008 podjętej w dniu 14 czerwca 2008 r. przez Walne Zgromadzenie Członków Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2007 r. zważył m.in., że "Poza sporem było, że pozwana Spółdzielnia w określonych w art. 9 ustawy nowelizacyjnej terminach dokonała zmiany statutu i zgłosiła ten fakt do Krajowego Rejestru Sądowego. Bezsprorna była również okoliczność, że na dzień podejmowania zaskarżonej uchwały zmiana statutu nie została zarejestrowana. Bez znaczenia przy tym pozostają przyczyny braku prawomocnego zarejestrowania przez sąd rejestrowy uchwalonych zmian, skoro ustawa rozróżnienia takiego nie przewiduje. W tej sytuacji w świetle brzmienia ust. 2 art. 9 ustawy nowelizacyjnej na dzień podejmowania uchwały w pozwanej spółdzielni obowiązywały dotychczasowe zasady funkcjonowania jej organów określone w statucie.

Nie można podzielić zapatrywania Sądu Okręgowego, że zapis ustępu 2 art. 9 ustawy nowelizacyjnej należy interpretować w ten sposób, że w przypadku uchwalenia przez spółdzielnię zmian do statutu i zgłoszenia ich do zarejestrowania w terminach określonych w ustępie 1 powołanego przepisu, po dniu 30 grudnia 2007 r. obowiązują każdorazowo nowe zasady. Ta data określa jedynie termin, w jakim spółdzielnia ma obowiązek zgłosić wniosek o zarejestrowanie uchwalonych zmian do statutu. Data początkowa obowiązywania nowych reguł wynika zaś z zapisu ustępu 2 przepisu, który wiąże ją z momentem zarejestrowania zmian przez sąd rejestrowy, bez względu na to, kiedy fakt ten nastąpi.

Stosownie do § 77 statutu pozwanej spółdzielni jej organami były Zebranie Przedstawicieli Członków, Rada Nadzorcza, Zebranie Grup Członkowskich i Zarząd. Statut nie przewidywał zatem jako jednego z organów Spółdzielni Walnego Zgromadzenia. Tym samym uchwała nr 3/2008 z dnia 14 czerwca 2008r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2007 została podjęta została przez organ nieistniejący w sensie prawnym. Fakt ten, stanowiący podstawowe uchybienie w zakresie elementów konstytuujących uchwałę, uzasadnia przyjęcie, że zaskarżona uchwała nie istnieje.

O istnieniu uchwały można bowiem mówić przede wszystkim wtedy, gdy podejmuje ją organ do tego powołany. Jest to podstawowy warunek jej istnienia jako element stanu faktycznego prawnie usankcjonowanego."

Sąd Okręgowy w Krakowie w wyroku z dnia 13 listopada 2009 r., sygn. akt. I C 498/09, uchylając uchwałę nr 1/2009 Zebrania Grupy Członkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej "Budowlanka" w Oświęcimiu z dnia 11 marca 2009 r. zważył m.in., że "Pozwana spółdzielnia podjęła uchwałę o zmianie statutu w przepisany ustawowo terminie, jednakże nie dopełniła obowiązku zarejestrowania wprowadzonych zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym, bowiem wskutek składania niekompletnych fiskalnie i formalnie wniosków, oraz złożenia wniosku o zawieszenie postępowania, pozwana doprowadziła do sytuacji, iż przez okres ponad 1,5 roku funkcjonował w jej strukturze organ, który zgodnie z wolą ustawodawcy miał ulec likwidacji.

W tej sytuacji Sąd uznał, że strona pozwana nie może powołać się na art. 9 ust. 2 ustawy nowelizującej. W ocenie Sądu powyższy przepis należy wyklądać nie tylko językowo, ale również celowościowo, bowiem norma z niego wynikająca przewidziana jest dla podmiotów, które wypełniły ciążący na nich obowiązek nowelizacji statutu i w odpowiednim terminie złożyły wniosek do sądu rejestrowego, ale z uwagi na przebieg postępowania rejestrowego zmiana ta nie została zarejestrowana na do końca 2007 r.

W takim to przypadku ustawodawca przewidział możliwość, aby uniknąć luki w regulacji organizacyjnej spółdzielni, stosowania dotychczasowych przepisów, jednakże jedynie w przypadku gdy wniosek rejestrowy w przedmiocie zmian w statucie został złożony do dnia 30 grudnia 2007 r.

W żadnym razie przepisu tego nie można stosować w sytuacji gdy, tak jak to miało miejsce w przedmiotowej sprawie, spółdzielnia nie dołożyła należytej staranności aby znowelizowany statut zarejestrować. Z niekwestionowanego stanu faktycznego wynika jednoznacznie, że rejestracja statutu poprzedzona była szeregiem postępowań uzupełniających, odmową rejestracji, a zakończyła się dopiero na skutek wszczęcia postępowania przymuszającego. W ten sposób utrzymywanie przez okres ponad 1,5 roku stanu niezgodnego z prawem, poprzez wadliwą interpretację prawa przez stronę pozwaną, doszło do złamania bezwzględnie wiążącego zakazu, wynikającego z art. 83 ust. 1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bowiem wbrew woli ustawodawcy działały w pozwanej spółdzielni Zebrania Grup Członkowskich, tj. organy który nie miały umocowania prawnego. (...)

W tym stanie rzeczy, Sąd uznał że zaskarżona uchwała, jako podjęta przez nieistniejący organ spółdzielni, jest sprzeczna z ustawą - art. 83 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a zatem jest na mocy art. 42 § 2 ustawy prawo spółdzielcze nieważna i uchylił zaskarżoną uchwałę (...).".

15.01.2010 | Artur