



Sygn. akt II CSK 658/12

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 26 czerwca 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Maria Szulc

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa J. P.  
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "M." w G.  
o uchylenie uchwały,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 26 czerwca 2013 r.,  
skargi kasacyjnej strony pozwanej  
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 25 lipca 2012 r.,

**oddala skargę kasacyjną.**

## UZASADNIENIE

Powód J. P. wniósł o uchylenie uchwały nr 13/2011 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „M.” z dnia 20 czerwca 2011 r., podtrzymującej decyzję rady nadzorczej o wykreśleniu go z rejestru członków spółdzielni. Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 18 stycznia 2012 r. powództwo to oddalił. Ustalił, że powód był członkiem pozwanej spółdzielni od 1996 r. W 2007 r. większość mieszkańców budynku, w którym mieszkał powód, dokonała przekształcenia praw spółdzielczych w odrębną własność, a następnie - w 2010 r. - założyła wspólnotę mieszkaniową, zlecając zarząd innemu podmiotowi, niż pozwana spółdzielnia. Spowodowało to podjęcie przez radę nadzorczą pozwanej uchwały z 21 lutego 2011 r. o skreśleniu powoda z rejestru członków na podstawie § 33 ust. 2 pkt 4 statutu. Walne Zgromadzenie pozwanej zaskarżoną w niniejszej sprawie uchwałą nr 13/2011 z 20 czerwca 2011 r. podtrzymało decyzję rady nadzorczej. Sąd Okręgowy ocenił, że powód spełnił kryteria określone w § 33 ust. 2 pkt 4 statutu, to znaczy nie wykonuje obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych, ponieważ wyszedł spod zarządu nieruchomością wspólną wykonywanego przez pozwaną w wyniku podjęcia przez właścicieli odrębnych lokali w budynku przy ul. D. 14 uchwały przewidzianej w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. 2003 r, Nr 119, poz. 1116 z późn. zm. – dalej „u.s.m.”), na podstawie której w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) i wyboru innego zarządcy nieruchomości niż pozwana. Statutowa przesłanka wykreślenia, zastosowana przez pozwaną, miała na celu pozbawienie członków, którzy nie są już związani ze spółdzielnią i nie wnoszą opłat, możliwości decydowania o jej losach, ze skutkiem dla tych jej członków, którzy realizują swoje prawa do lokali w ramach pozwanej. Sąd podzielił stanowisko Spółdzielni. Uznał, że obecnie członkostwo powoda ma wyłącznie formalny charakter i zachwiana została w nim korelacja praw oraz obowiązków właściwa dla członka organizacji o charakterze korporacyjnym. Celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie

potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie im samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, lub lokali o innym przeznaczeniu (art. 1 u.s.m.), tymczasem powód i inni mieszkańcy bloku zrezygnowali ze współpracy ze spółdzielnią na tej płaszczyźnie. Sąd nie dopatrywał się nierównego traktowania członków, skoro wszystkie osoby, które wyszły spod zarządu pozwanej zrezygnowały z członkostwa w niej, albo zostały wykreślone. Nie stwierdził też sprzeczności uchwały z dobrymi obyczajami, ani podjęcia jej bez zapewnienia powodowi prawa do obrony.

Sąd odwoławczy dokonał odmiennej oceny prawnej ustalonych faktów. Przede wszystkim poddał kontroli zgodność postanowień statutu z art. 24 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz .U. z 2003 r, Nr 188, poz. 1848 z późn. zm. – dalej „pr. spółdz.”) i art. 23 ust. 2 u.s.m., stwierdzając, że członkostwo nabywcy prawa odrębnej własności lokalu w spółdzielni podlega ochronie, zaś naruszenie tego prawa - z uwagi na brzmienie art. 23 ust. 2 u.s.m. w związku z art. 58 § 1 k.c. – jest nieważne. Sąd wskazał, że art. 23 ust. 2 u.s.m. nakłada na spółdzielnię mieszkaniową obowiązek przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu podlegającego przepisom tej ustawy, w tym nabywcy prawa odrębnej własności lokalu wybudowanego przez spółdzielnię. Dopóki więc powód jest właścicielem takiego mieszkania, ma skuteczne roszczenie o przyjęcie go w poczet członków pozwanej. Postanowienie § 33 ust. 2 pkt 4 statutu pozwanej, zdaniem Sądu, narusza art. 23 ust. 2 u.s.m., który nie uzależnia roszczenia o przyjęcie w poczet członków spółdzielni od sposobu w jaki sprawowany jest zarząd nieruchomością wspólną, co oznacza, że roszczenie o przyjęcie w poczet członków przysługuje każdemu właścicielowi lokalu - także nie posiadającemu prawa do lokalu w spółdzielni. Stwierdzenie, że uchwała wydana została w oparciu o sprzeczne z prawem postanowienie statutu spowodowało jej uchylenie przez Sąd drugiej instancji. Dodatkowo Sąd ten powołał jako podstawę rozstrzygnięcia art. 42 § 3 pr. spółdz., uchwały wykreślające powoda z grona członków pozwanej uznał bowiem za naruszające jego interes, ponieważ pozbawiały go szeregu praw z jakich dotychczas korzystał w spółdzielni, w tym prawa do nieodpłatnego korzystania z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez pozwaną oraz udziału w pożytkach, o jakich mówi

art. 5 u.s.m. Wykreślenie powoda Sąd uznał za niekorzystne także dla pozwanej, która pozbawiona zostanie możliwości pobierania od powoda opłat za korzystanie z jej działalności.

W skardze kasacyjnej opartej na podstawie naruszenia prawa materialnego pozwana zarzuciła błędną wykładnię art. 23 ust. 2 u.s.m., niewłaściwe zastosowanie § 33 ust. 2 pkt 4 statutu w zw. z art. 24 § 3 pr. spółdz., w zw. z art. 58 § 1 i 3 k.c. i w zw. z art. 23 ust. 2 u.s.m., wynikające z błędnej wykładni art. 23 ust. 2 u.s.m. zarzuciła także niewłaściwe zastosowanie art. 42 § 3 pr. spółdz. w zw. z art. 4 ust. 5 i art. 5 u.s.m.

We wnioskach pozwana domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenia co do istoty sprawy poprzez oddalenie apelacji powoda oraz zasądzenia od powoda na rzecz pozwanej kosztów dotychczasowego postępowania oraz kosztów postępowania kasacyjnego według norm przepisanych. Ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżąca słusznie zarzuciła błędną wykładnię art. 23 ust. 2 u.s.m. polegającą na wywiedzeniu z niego nieprawidłowego wniosku o istnieniu po stronie spółdzielni mieszkaniowej obowiązku przyjęcia w poczet członków każdego właściciela mieszkania wybudowanego przez spółdzielnię, niezależnie od tego, czy spółdzielnia nadal zarządza nieruchomością wspólną czy też zarząd ten ustał, a prawa i obowiązki właścicieli lokali określają przepisy ustawy o własności lokali. Artykuł 23 ust. 2 u.s.m. nakłada na spółdzielnię obowiązek przyjęcia w poczet członków jedynie właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Tak zakreślony obowiązek nie znajduje więc zastosowania wobec właścicieli lokali, którzy - na podstawie art. 24<sup>1</sup> ust. 1 u.s.m. - podjęli uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, ani też do nabywców prawa odrębnej własności lokalu w takiej nieruchomości. Stosunki między właścicielami lokali określają od chwili podjęcia uchwały przepisy ustawy o własności lokali, a nie prawo spółdzielcze, dotyczy to także praw i obowiązków

spółdzielni mieszkaniowej, z której majątku wyodrębnione zostały lokale, a która nadal pozostaje właścicielem dwu lub więcej lokali niewyodrębnionych. W związku z tym treść art. 23 ust. 2 u.s.m. nie stanowi argumentu na rzecz niedopuszczalności zastrzeżenia w statucie postanowień uprawniających do wykreślenia z rejestru członków właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową wyłączoną spod działania prawa spółdzielczego, w której zarząd nieruchomością wspólną odjęty został spółdzielni.

Natomiast pozwana nie ma racji podnosząc wadliwość stanowiska Sądu Apelacyjnego co do sprzeczności postanowienia § 33 ust. 2 pkt 4 statutu w zw. z art. 24 § 3 pr. spółdz. Identyczne zagadnienie było przedmiotem rozstrzygnięcia przez Sąd Najwyższy w sprawie II CSK 283/12 (nie publ.). W uzasadnieniu wyroku z dnia 31 stycznia 2013 r. wyrażony został pogląd, akceptowany przez skład rozstrzygający niniejszą sprawę, że w obowiązującym stanie prawnym stosunek członkostwa nie musi być powiązany z określonym prawem majątkowym do lokalu obciążającym zasoby spółdzielni ani ze stosunkami natury obligacyjnej – sprawowaniem zarządu przez spółdzielnię mieszkaniową nieruchomością wspólną, w której udziały związane są z odrębną własnością lokalu członka. Trwałość stosunku członkostwa jest chroniona, jego zerwanie może nastąpić tylko w formach przewidzianych w art. 24 ust. 1 pr. spółdz i wymaga wystąpienia przesłanek określonych w art. 24 ust. 2 lub 3 tej ustawy. Wyłączną przyczyną wykreślenia mogą być wypadki niewykonywania przez członka obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych. Ukształtowanie się w przewidzianej prawem formie wspólnoty mieszkaniowej łączącej właścicieli – członków spółdzielni, którym przysługuje odrębna własność lokali związanych z tą samą nieruchomością i zrezygnowanie przez nich z zarządu nieruchomością wspólną przez spółdzielnię nie mieści się w pojęciu niewykonywania obowiązków statutowych z przyczyn niezawinionych. Niewykonywanie obowiązków to stan, w którym członek spółdzielni nie realizuje obowiązków, które nakłada na niego statut, lecz nie można mu postawić zarzutu, że czyni to w sposób zawiniony. Statut nie może jednak nakładać na członka obowiązku niekorzystania z praw przyznanych w art. 24<sup>1</sup> u.s.m., ani obowiązku rezygnacji z poddawania się zarządzaniu przez spółdzielnię nieruchomością wspólną – byłyby to bowiem obowiązki sprzeczne z ustawą.

Skarżący nie wskazuje zresztą żadnego obowiązku statutowego, który ciążyłby na powodzie i był przez niego niewykonywany. Argumenty, którymi uzasadnia umieszczoną w § 33 ust. 2 pkt. 4 statutu przyczynę wykreślenia w postaci wyjścia przez członków spółdzielni – właścicieli lokali spod zarządzania nieruchomością wspólną w wyniku powstania wspólnoty mieszkaniowej, jeśli było to jedyne prawo członka do lokalu w spółdzielni, odwołują się do braku obowiązków majątkowych, a zatem do nieistnienia obowiązków, a nie do ich niewykonywania, przy jednoczesnym zachowaniu uprawnień korporacyjnych. W powołanym orzeczeniu Sąd Najwyższy zwrócił także uwagę na wnioski płynące z treści art. 26 ust. 1 u.s.m. in fine, potwierdzającego niezależność stosunku członkostwa od tego, czy członkowi przysługują prawa majątkowe do lokalu znajdującego się w zasobach spółdzielni, czy też do nieruchomości przez tą spółdzielnię zarządzanej. Podkreślane przez skarżącą negatywne skutki jakie mogą wynikać dla innych członków z wykonywania praw korporacyjnych przez powoda nie przekonują do jej stanowiska, ponieważ art. 42 § 3 pr. spółdz. zapewnia ochronę spółdzielni i jej członków przed podobnymi działaniami, których podjęcie wydaje się zresztą mało realne, jeśli zważyć, że - jak wynika z ustaleń - gros spółdzielców, wobec których pozwana zastosowała postanowienie § 33 ust. 2 pkt 4 statutu, nie sprzeciwiło się tej decyzji.

Skarżąca częściowo tylko ma rację kwestionując uwzględnienie przez Sąd drugiej instancji jako przesłanki stwierdzenia, że uchwała o wykreśleniu powoda z grona członków spółdzielni jest dla niego krzywdząca wobec faktu pozbawienia go w ten sposób możliwości korzystania nieodpłatnie z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię, a także z pożytków przewidzianych w art. 5 u.s.m. Prawo korzystania z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej podobnie jak prawo uczestniczenia w korzyściach przewidzianych w art. 5 ust. 2 u.s.m. nie jest powiązane z dysponowaniem prawem do lokalu podlegającego przepisom tej ustawy, lecz z członkostwem w spółdzielni. Jedynie uprawnienia wskazane w art. 5 ust. 1 u.s.m., jak słusznie wskazuje pozwana, nie przysługują właścicielom lokali, który utworzyli wspólnotę mieszkaniową, gdyż w tym zakresie zastąpiły je przepisy ustawy o własności lokali. Nie zmienia to jednak faktu, że wykreślenie powoda pociąga za sobą utratę szeregu korzyści przysługujących

członkom, wobec czego przesłanka wniosku Sądu Apelacyjnego była ostatecznie prawidłowa.

W konsekwencji - pomimo zasadności części zarzutów, zaskarżone orzeczenie odpowiadało prawu, co uzasadnia oddalenie skargi kasacyjnej na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c.