

**Kancelaria Prawna
Radca Prawny Piotr Ziemczyk**

ul. Prymasa Augusta Hlonda 10 / 72
02-972 Warszawa
Tel. /22/ 620 -43 -44
E-mail: piotr.ziemczyk@lawsolutions.eu
NIP 951-173-89-58

ODPIS

Warszawa, dnia 11 września 2023 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie

IV Wydział Cywilny

Al. Solidarności 127
00-898 Warszawa

Powód: **Elżbieta Klass**
Wanda Rucińska
Barbara Krupa
Halina Kosior
Sylwia Brzezińska
Barbara Wiraszka
Marek Chakowski
Joanna Federowicz
Zbigniew Sarata
Jarosław Berezowski
Elżbieta Kopocińska
/adresy w aktach/

Pozwana: **Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa”**

ul. Franciszka Marii Lanciego 7/U1
02-792 Warszawa
KRS: 0000611650
NIP: 9512410711
adres e-mail: prezes@migdalowa.pl
/adres w aktach sprawy/

reprezentowana przez:

radcę prawnego Piotra Ziemczyka

Kancelaria Prawna Radca Prawny Piotr Ziemczyk

Ul. Prymasa Augusta Hlonda 10 lok. 72

02-972 Warszawa

Adres e-mail: kancelaria@lawsolutions.eu

Tel.: +48 22 620-43-44

Sygn. akt.: IV C 397/23

Odpowiedź na pozew

Działając w imieniu i na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” z siedzibą w Warszawie (dalej: Spółdzielnia), na podstawie udzielonego pełnomocnictwa, którego odpis wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej oraz odpisem z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przedkładam w załączeniu, niniejszym wobec doręczenia stronie pozwanej w dniu 28 sierpnia 2023 r. odpisu pozwu z dnia 31 maja 2023 r. oraz pisma powodów z dnia 14 lipca 2023 r. wnoszę o:

1. oddalenie powództwa w całości;
2. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentów tj.
 - 1) Protokołu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” w Warszawie z dnia 19 czerwca 2018 r. wraz z podjętymi Uchwałami, w tym Uchwałą nr 8/2018 w sprawie utworzenia funduszu celowego na pokrycie kosztów nabycia gruntu pod budynkami oraz Statutem Spółdzielni, celem wykazania faktu: treści uchwał, motywów ich podjęcia, przekazywania członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” informacji w związku z ich procedowaniem, podejmowania działań przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Migdałowa” w celu uzyskania prawa użytkowania wieczystego bądź prawa własności do gruntu na którym znajdują się budynki przy ul. Lanciego 7, 7a, 7b w Warszawie.
 - 2) Umowy dzierżawy zawartej w dniu 2 października 1997 r. w Warszawie w Kancelarii Notarialnej Wieńczysławy Cudały za Nr Rep. A 13556/97, celem wykazania faktu: treści obowiązującej umowy dzierżawy z m.st. Warszawa, w której prawa wstąpiła Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa” po dokonanych podziale Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”, niekwestionowania praw do budynków przy ul. Lanciego 7,7a,7b w Warszawie przez m.st. Warszawa.
 - 3) Wyroku z dnia 12 lipca 2023 r. wraz z uzasadnieniem w sprawie X XVI GC 1112/22, celem wykazania faktu: przedmiotu spraw inicjowanych przez m.st. Warszawa przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” w Warszawie, treści zapadłych w sprawach rozstrzygnięć, braku podstaw do dokonania jednostronnej zmiany wysokości czynszu dzierżawnego przez miasto stołeczne Warszawa, niekwestionowania praw do budynków przy ul. Lanciego 7,7a,7b w Warszawie przez m.st. Warszawa.
 - 4) Wyroku z dnia 15 marca 2023 r. wraz z uzasadnieniem w sprawie XXIV C 16/12, celem wykazania faktu: przedmiotu spraw inicjowanych przez m.st. Warszawa przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” w Warszawie, treści zapadłych w sprawach rozstrzygnięć, braku podstaw do dokonania jednostronnej zmiany wysokości czynszu

dzierżawnego przez miasto stołeczne Warszawa, niekwestionowania praw do budynków przy ul. Lanciego 7,7a,7b w Warszawie przez m.st. Warszawa.

- 5) Wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 27 listopada 2007 r. sygn. akt IV C 36/05, wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 kwietnia 2009 r. sygn. akt VI ACa 501/08, wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 5 czerwca 2014 r. sygn. akt XXIV C 620/09, wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 stycznia 2016 r., sygn. akt I ACa 1621/14 (dalej zwanego „Wyrokiem Podziałowym”) – na fakt wydzielenia się SM Migdałowa z SM Przy Metrze oraz wstąpienia do umowy dzierżawy gruntu pod budynkami przy ul. Lanciego 7,7A,7B w Warszawie
 - 6) Protokołu z lustracji Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” w Warszawie z dnia za okres 2016 do czerwca 2019 r. celem wykazania faktu ustaleń z lustracji oraz zaleceń polustracyjnych.
3. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z przesłuchania w charakterze strony pozwanej członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa”, celem wykazania faktów: przyczyn podjęcia Uchwał objętych przedmiotem niniejszego postępowania, rozwiązań przyjętych w tych Uchwałach, braku kwestionowania przez m.st. Warszawa praw do budynków przy ul. Lanciego 7, 7a,7b w Warszawie dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa”, obowiązywania umowy dzierżawy, podejmowanych działań mających na celu uregulowanie praw do gruntów.
 4. zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia orzeczenia do dnia zapłaty;
 5. rozpoznanie sprawy na rozprawie;

Uzasadnienie

I. Stan faktyczny

Pozwem z dnia 31 maja 2023 r. powodowie na podstawie art. 42 § 2 Prawa Spółdzielczego wnieśli o stwierdzenie przez Sąd nieważności załącznika do Uchwały nr 8/2018 będącego Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” w Warszawie z dnia 19 czerwca 2018 r. (dalej: **Statut**) ewentualnie na tej podstawie ustalenia nieistnienia ww. załącznika do Uchwały 8/2018 oraz uchwały nr 8/2018 w sprawie utworzenia funduszu celowego na pokrycie kosztów nabycia gruntu pod budynkami w oparciu 189 KPC.

Powodowie wskazują, że statut jest nieważny, ewentualnie, że uchwała jest nieistniejąca ponieważ jest niezgodny z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak i Prawa spółdzielczego, co wynika ze stanu faktycznego i prawnego w jakim znajduje się Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa”. Powodowie przedstawiają argumentację dotyczącą praw do gruntu, na którym zostały wybudowane budynki ul. Lanciego 7, 7a, 7b w Warszawie (nie do końca zgodną z rzeczywistym stanem rzeczy), skutków jakie w ich ocenie wiążą się z faktem, że budynki, którymi zarządza

Spółdzielnia znajdują się na gruncie dzierżawionym od miasta stołecznego Warszawy. Ponadto wskazują, że Statut zmieniony w 2018 nie zmienił w zasadzie nic w odniesieniu do uprzednio obowiązującego statutu (podkreślając, że nie dokonano weryfikacji co do stanu faktycznego w jakim znajduje się Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa”, jak również pod kątem zgodności z przepisami Prawa spółdzielczego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Kwestionowane są zapisy m.in. dot. majątku Spółdzielni, przedmiotu działalności, warunków przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, trybów podejmowania decyzji itp. Powodowie wskazują, że, w Statucie zamieszczonym na stronie Spółdzielni widnieją jedynie dwa podpisy, ponadto powinien być uwierzytelniony przez obsługę prawną. Ponadto podnoszone są argumenty dot. rzekomych nieprawidłowości w Protokole Walnego Zgromadzenia z dnia 19 czerwca 2018 r. (w zakresie braku uchwały nr 7) i na tej podstawie wyprowadzane dość daleko idące wnioski (również nie zgodne z rzeczywistym stanem rzeczy). Dalsza argumentacja z odwołaniem do konkretnych przepisów Prawa spółdzielczego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych została zawarta w piśmie z dnia 14 lipca 2023 r.

Strona pozwana kwestionuje stanowisko powodów, poniżej odnosząc się do przedstawionych zarzutów. Dla zachowania porządku w pierwszej kolejności przedstawione zostanie stanowisko, co do zarzutów zawartych w pozwie, dalej zaś co do zarzutów zawartych w piśmie z dnia 14 lipca 2023 r.

II. Stanowisko pozwanej dot. stanu faktycznego sprawy

W pierwszej kolejności przedstawione są argumenty związane z gruntem na jakim znajdują się budynki przy ul. Lanciego 7 w Warszawie. Dla zachowania przejrzystości niniejszej odpowiedzi na pozew Spółdzielnia pragnie przedstawić krótki rys historyczny związany z jej powstaniem, co jest istotne w kontekście argumentacji powodów.

Pozwana nie kwestionuje, że została wydzielona ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie. Przybliżając Sądowi okoliczności związane z dokonaniem wydzielenia należy wskazać, że pozwem z dnia 9 października 2002 r. A. Strzelbicka, S. Kosior, R. Karneński, E. Idzikowska, K. Powolny, J. Jaskólski i A. Muszewski działający jako Komitet Organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” w Warszawie wystąpili przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” z powództwem o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę Zebrania przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie. Wyrokiem z dnia 27 listopada 2007 r. (sygn. akt IV C 36/05) Sąd Okręgowy w Warszawie (dalej jako: „Wyrok SO 2007”) dokonał z dniem 9 października 2002 r., podziału SM Przy Metrze poprzez wydzielenie z jej zasobów SM Migdałowa w Warszawie obejmującej członków zamieszkałych lub dysponujących prawem do lokali mieszkalnych albo dysponującymi prawami do garaży znajdujących się w budynkach nr 7, 7a i 7b przy ul. Lanciego w Warszawie przyjmując, za podstawę podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań pomiędzy obiema spółdzielniami, sprawozdanie finansowe SM Przy Metrze w Warszawie sporządzone na dzień 31 grudnia 2002 r. zamykające się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową 542.887.132,52 zł i zatwierdzone przez zebranie przedstawicieli Uchwałą nr 3/2003 z dnia 14 czerwca 2003 r.

Wyrok SO 2007 został zaskarżony w części przez obie Strony. Powyższe apelacje zostały uwzględnione w części, na skutek czego, zaskarżony wyrok uchylono w punkcie IV 1a, IV 1c, IV 3,

V d i VIII, tj. tylko w części dotyczącej planu podziału składników majątkowych prawa własności i wszelkich nakładów poniesionych na działkę 4/41 wydzieloną do SM Przy Metrze działki nr 4/1 opisanej w KW nr WA2M/00222009/6, części funduszu wkładów budowlanych w kwocie odpowiadającej wpłatom członków przechodzących do SM Migdałowa oraz ustalenia wskaźnika podziału pozostałych funduszy i majątku, obowiązku zwrotu na rzecz wnioskodawcy równowartości uzyskanych z tytułu zbycia, wydzierżawienia lub innego rozporządzenia lokalami lub miejscami wchodzącymi w skład zasobu SM Migdałowa po dniu 9 października 2002 r. lokali lub miejsc garażowych przychodów pomniejszonych o udokumentowane koszty eksploatacyjne i finalne, obowiązku zwrotu kosztów procesu. W tym zakresie przekazano sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania. Następstwem przekazania przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w dniu 22 kwietnia 2009 r. sprawy w części do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie było wydanie w dniu 5 czerwca 2014 r. kolejnego wyroku w sprawie przez Sąd Okręgowy w Warszawie (sygn. akt XXIV C 620/09, dalej jako wyrok SO 2014).

Od ww. wyroku dwie apelacje złożyła pozwana, skutkiem czego Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 28 stycznia 2016 r. zmienił zaskarżony wyrok SO w Warszawie z dnia z dnia 5 czerwca 2014 r., sygn. akt XXIV C 620/09 (dalej jako wyrok SA 2016). Wyrok SA w Warszawie z dnia 28 stycznia 2016, sygn. akt I ACa 1621/14 zakończył postępowanie w sprawie o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej Przy Metrze w Warszawie. Wyrok ten jest prawomocny.

W dniu 7 kwietnia 2016 r., wnioskująca Spółdzielnia została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Pozwana Spółdzielnia w wyniku podziału nabyła wszystkie prawa właścicielskie do nakładów poniesionych na działce 4/41, tj. do budynków mieszkalnych położonych w Warszawie przy ul. Lanciego 7, 7a, 7b wraz z garażami i instalacjami. **Ponadto wskazać należy, że w pkt III. 3 lit a) Wyroku, Sąd ustalił, że SM Migdałowa wstępuje do umowy dzierżawy opisanej w pkt III wyroku nieruchomości, zawartej w dniu 2 października 1997 r. w Warszawie w Kancelarii Notarialnej Wieńczysławy Cudały za Nr Rep. A 13556/97, pomiędzy Gmina Warszawa Ursynów a Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze”**, a w szczególności wynikających z poniesionych nakładów oraz ekspektatywą nabycia prawa wieczystego użytkowania otrzymanej części gruntu. Wyrok Sądu jest prawomocny. Co za tym idzie, w wyniku wyroku podziałowego Spółdzielnia jest dzierżawcą gruntu, którego dotyczy ekspektatywa nabycia prawa wieczystego użytkowania.

Dowód:

- *Umowa dzierżawy zawarta w dniu 2 października 1997 r. w Warszawie w Kancelarii Notarialnej Wieńczysławy Cudały za Nr Rep. A 13556/97,*
- *Wyrok podziałowy,*
- *Odpis z KRS Pozwanej*

Faktem jest, że pozwana od wielu lat podejmuje działania mające na celu uzyskanie praw do gruntów na jakich znajdują się budynki przy ul. Lanciego 7,7a,7b w Warszawie. Odbywane są

spotkania z przedstawicielami m.st. Warszawa niemniej jednak do chwili obecnej sprawa nie została zakończona i nadal strony są związane umową dzierżawy na którą to powołują się powodowie w swojej argumentacji. Brak ostatecznego uregulowania ww. kwestii jest związany również z toczącymi się sprawami sądowymi pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Migdałowa”, a miastem stołecznym w Warszawa. Ich przedmiotem jest zapłata czynszu dzierżawnego na rzecz m.st. Warszawa. Strona pozwana pragnie przedstawić co jest konsekwencją ich zainicjowania co jest istotne w kontekście przedstawianej przez powodów argumentacji na gruncie niniejszej sprawy.

Stosownie do § 5 umowy dzierżawy, dzierżawca miał płacić roczny czynsz w wysokości 104 473 zł + VAT (tj. 1% wartości gruntu – wartość 1 m² gruntu wynosiła 345 zł – zgodnie z operatem szacunkowym wykonanym we wrześniu 1997 r.). Wskazana wartość gruntu została ustalona na okres 24 miesięcy. Dzierżawca zobowiązał się do uiszczania czynszu w okresach kwartalnych, w terminie do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego kwartał. Zgodnie z § 11 wszelkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności. Poza niniejszą umową nie istniały pomiędzy stronami żadne inne uzgodnienia w zakresie przedmiotu umowy, a niniejsza umowa zastępowała wszelkie dotychczasowe ustalenia pomiędzy stronami umowy podjętymi w tym zakresie. Umowa miała ulec rozwiązaniu z chwilą zawarcia pomiędzy stronami umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu lub – w razie zmiany przepisów – umowy przeniesienia własności gruntu (§ 13.1). W dniu 25 czerwca 2008 r. miasto stołeczne Warszawa przesłało do Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” zawiadomienie o podwyższeniu stawki czynszu dzierżawnego. Powód wskazał, że 22 listopada 2007 r. zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego operaty szacunkowe działek ewidencyjnych nr 4/1 i 4/3, dla których wartość 1 m² gruntu określiły na kwotę 1 859,06 zł. W związku z czym, powód od 1 lipca 2008 r. zażądał rocznej stawki czynszu dzierżawnego w wysokości 562 960,55 zł + 22% VAT, tj. 123 851,32 zł, razem brutto 686 811,87 zł. Po uprawomocnieniu się orzeczenia wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie, sygn. akt IV C 36/05, powód przesłał zawiadomienia do Spółdzielni Mieszkaniowych „Przy Metrze” i „Migdałowa”, wskazując, że czynsz dzierżawny z tytułu Umowy dzierżawy podwyższony zawiadomieniem z 25 czerwca 2008 r. za grunt o pow. 1 ,1599 ha wynosił dla Spółdzielni „Migdałowa” 215 632,37 zł + 23% VAT, płatny kwartalnie w wysokości 53 908,09 zł netto, tj. 66 306,95 zł brutto.

Zarówno Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” jak i później Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa” zakwestionowała możliwość dokonania jednostronnej zmiany czynszu dzierżawnego opłacając czynsz w dotychczasowej wysokości. Miasto stołeczne Warszawa regularnie wytacza powództwa o zapłatę kwot wynikających z dokonanej podwyżki. Co istotne w dniu 15 marca 2023 r. Sąd Okręgowy w Warszawie XXIV Wydział Cywilny wydał wyrok w sprawie o sygn. akt XXIV C 16/12, którym powództwo zostało oddalone. Sąd potwierdził tym samym argumentację Spółdzielni o braku podstaw do dokonania jednostronnej zmiany czynszu dzierżawnego. Analogiczne rozstrzygnięcie dotyczące innego okresu zostało wydane w dniu 12 lipca 2023 r. przez Sąd Okręgowy w Warszawie XXVI Wydział Gospodarczy w sprawie XXVI GC 1112/22. Wyroki nie są prawomocne. W toku pozostają jeszcze inne postępowania tj. obejmujące inne okresy m.in przed Sądem Okręgowym w Warszawie XXIV Wydziałem Cywilnym pod sygnaturą akt. XXIV C 404/22, czy Sądem Okręgowym w Warszawie IV Wydziałem Cywilny pod sygnaturą IV C 2076/21.

Nie są zgodne z prawdą twierdzenia powodów, iż w sprawach dot. praw do gruntu Spółdzielnia zatajała jakiegokolwiek informacje nie informując członków o podejmowanych czynnościach, o toczących się postępowaniach, o istniejącym zadłużeniu. Wraz z niniejszą odpowiedzią na pozew strona pozwana przedkłada protokół Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” z dnia 19 czerwca 2018 r. wraz z podjętymi uchwałami, w tym uchwałą nr 8/2018 w sprawie utworzenia funduszu celowego na pokrycie kosztów nabycia gruntu pod budynkami. Spółdzielnia wszelkie informacje związane z podejmowanymi działaniami, ze sprawami sądowymi inicjowanymi przez miasto stołeczne Warszawa przekazywała członkom. Od samego początku istnienia SM Migdałowa jej członkowie zdawali sobie sprawę z sytuacji dotyczącej kwestii gruntu pod budynkami (był to jeden z powodów wydzielenia się spółdzielni) jak również toczących się postępowań sądowych dotyczących wysokości czynszu dzierżawy. Twierdzenia dotyczące kwestii braku wiedzy na ten temat jest nieprawdziwy.

Co więcej jedna z powódek w niniejszym postępowaniu Barbara Krupa od wielu lat powtarza podobne argumenty w prowadzonych przeciwko niej sprawach przez SM Migdałowa o zapłatę czynszu. Nadmienić należy, że Barbara Krupa jest największym dłużnikiem SM Migdałowa i w chwili obecnej tocząc się z powództwa SM Migdałowa cztery postępowania o zapłatę należności z tytułu opłat za lokal, których ww. powódka nie uiszcza.

Przechodząc do kwestii przyjęcia przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Migdałowa” Statutu, który to jest kwestionowany na gruncie niniejszej sprawy należy wyjaśnić, że jego uchwalenie było związane z dokonaną nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która to istotnie zmieniła warunki członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych (kwestie tego kto może być członkiem, w jaki sposób nabywa się członkostwo, w jaki sposób nabywa się członkostwo). Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz. 1596) w art. 8 zobligowała spółdzielnie mieszkaniowe do dokonania zmian statutów w związku ze wspomnianą nowelizacją. Cytując ww. przepis „1. Spółdzielnie istniejące w dniu wejścia w życie ustawy dokonają zmian swoich statutów stosownie do wymagań niniejszej ustawy, w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze. Zgłoszenia do Krajowego Rejestru Sądowego tych zmian spółdzielnie dokonają w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Do czasu zarejestrowania zmian statutów postanowienia dotychczasowych statutów pozostają w mocy, nie dłużej jednak niż przez okres 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. 2. W razie sprzeczności między postanowieniami statutów spółdzielni a przepisami niniejszej ustawy, stosuje się przepisy tej ustawy.”

Konieczność dostosowania statutu do znowelizowanych przepisów była omówiona na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa”, na którym to został on poddany pod głosowanie.

III. Stan prawny

W pierwszej kolejności brak jest podstaw do uwzględnienia wniosku powodów o ustalenie nieważności (lub nieistnienia) Statutu Spółdzielni w całości. Zarzuty dotyczące

statutu dotyczą jego poszczególnych rozwiązań (wskazanych paragrafów) i w żaden sposób nie świadczą o nieważności pozostałej części. W tym kontekście należy wskazać, że zarówno orzecznictwo sądowe i nauka prawa przewidują możliwość a nawet konieczność ograniczenia uchylenia uchwały tylko do części która ewentualnie wskazuje nieważność (lub podlega uchyleniu). Tak m.in. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu - I Wydział Cywilny z dnia 22 grudnia 2022 r., I ACa 518/22: „Jeżeli podstawy zaskarżenia uchwały walnego zgromadzenia wymienione w art. 42 § 3 Prawa spółdzielczego odnoszą się tylko do niektórych postanowień uchwały, wówczas uchyleniu przez sąd podlega nie cała uchwała, lecz tylko te jej postanowienia, które pozostają w sprzeczności ze statutem bądź dobrymi obyczajami lub godzą w interesy spółdzielni albo mają na celu pokrzywdzenie jej członka, chyba że z okoliczności wynika, iż bez tych postanowień zaskarżona uchwała nie zostałaby podjęta.” Podobne stanowisko zajął. K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Prawo spółdzielcze. Komentarz. Wyd. 4, Warszawa 2020). „Na koniec tej części komentarza należy udzielić odpowiedzi na pytanie, czy za nieistniejącą może być uznana jedynie część uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni. Możliwość taka – wobec uchwał bezwzględnie nieważnych i unieważnialnych – zdaje się wynikać z art. 58 § 3 KC, zgodnie z którym jeżeli nieważnością dotknięta jest jedynie część czynności prawnej, pozostaje ona w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, że bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana.”

Dlatego też wniosek o uznanie za nieważny całego statutu jest niezasadny.

Powodowie wskazują, że skoro Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa” nie jest właścicielem gruntu na którym znajdują się budynki przy ul. Lanciego 7,7a,7b w Warszawie to nie może prowadzić działalności polegającej na zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych członków poprzez budowanie. W tym zakresie w ocenie powodów Statut narusza art. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 438, dalej: **Ustawa**) zgodnie, z którym „*Celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej "spółdzielnią", jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.*”

Powodowie wskazują przy tym, że budynki wraz z gruntem stanowią własność miasta stołecznego Warszawa zgodnie z zasadą superficies solo cedit wyrażoną w art. 48 KC, podkreślając przy tym, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa” nie jest stroną umowy dzierżawy pierwotnie zawartej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze”. Powodowie wskazują również, że wobec powyższego nie przysługują im spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Strona pozwana kwestionuje przedstawione stanowisko. Faktem jest, iż powodom w zaistniałym stanie faktycznym przysługuje ekspektatywa praw do lokali. Faktem również jest, że prawa te nie są kwestionowane przez miasto stołeczne Warszawa. Podkreślenia przy tym wymaga, że w analogicznej sytuacji jak Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa” (co do nieuregulowanej definitywnie sprawy gruntu na którym znajdują się budynki Spółdzielni) znajduje się wiele

spółdzielni mieszkaniowych nie tylko w dzielnicy Ursynów, ale na terenie całego kraju. Jest to konsekwencją dość liberalnych przepisów prawa oraz stanowiska organów wydających decyzje lokalizacyjne w okresie, w którym wzniesiono również budynki przy ul. Lanciego 7,7a,7b w Warszawie. Wydawano zgody na ich wznoszenie na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa. Co istotne obecnie podejmowane są działania mające na celu przyjęcie ustawy mającej na celu uregulowanie sytuacji prawnej osób posiadających lokale w takich Spółdzielniach.

Co istotne w związku z dokonaniem podziałem Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” toczy się wiele postępowań (również przed tutejszym Sądem) w których Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa” wnosi o wydanie określonych składników majątkowych po dokonaniu podziału, w żadnym z tych postępowań nie było nigdy kwestionowane to, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa” ma prawo do zarządzania budynkami przy ul. Lanciego 7, 7a, 7b, w tym chociażby w sprawie o wydanie składników funduszu remontowego. Analogicznie jak już opisano wyżej toczą się sprawy dotyczące czynszu dzierżawnego, w których miasto jest powodem Spółdzielnia pozwana. Idąc tokiem rozumowania powodów zakładającym, że miasto jest właścicielem budynków nie byłoby konieczne inicjowanie przez miasto ww. spraw.

Odnosząc się do argumentacji, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa” nie jest stroną umowy dzierżawy strona pozwana przedkłada wraz z niniejszym pismem wszystkie cztery wyroki podziałowe, które potwierdzają, iż po dokonaniu podziału Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa” stała się stroną tej umowy. Również przedstawione wyroki tej ze sprawy o zapłatę czynszu dzierżawnego potwierdzają, że bezspornym jest, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa” stała się stroną tej umowy.

W tym kontekście nie zasługuje na uwzględnienie argumentacja, że Statut Spółdzielni narusza przepis art. 3 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 648, dalej: Prawo spółdzielcze) zgodnie, z którym *„Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.”* Jest to wprost powtórzenie dokładnie treści art. 3 ustawy Prawo Spółdzielcze, który wprowadza zasadę własności majątku spółdzielni przez jej członków. Te ogólne stwierdzenie, w żaden sposób nie wyłącza przy tym, że w skład „majątku” spółdzielni nie mogą wchodzić składniki na innej podstawie prawnej niż prawo własności. Powodowie wywodzą bowiem, że skoro Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa” nie jest stroną umowy dzierżawy to zapis ten jest sprzeczny z przepisami prawa, jak również Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa” nie ma żadnego majątku, który stanowiłby prywatną własność jej członków, wszystko zaś należy do miasta stołecznego Warszawa. Idąc dalej również w kontekście przedstawionych powyżej uwag nie jest zasadna argumentacja, aby niezgodny z przepisami prawa był zapis statutu zawarty w § 1 pkt. 2 stanowiący, że przedmiotem działalności spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni. Powodowie wskazują bowiem, że zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 5) Ustawy *„Przedmiotem działalności spółdzielni może być: (...) budowanie lub budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.”* W tym miejscu wskazują, że aby zarządzać nieruchomościami musiałaby mieć podpisaną umowę z miastem stołecznym Warszawa, a jej nie ma, nie ma zatem żadnych praw do gruntu. Na zakończenie wyводу pojawia się stwierdzenie, że umowa dzierżawy z 1997 r. jest nieważna.

Kolejno kwestionowane są zapisy dotyczące warunków członkostwa w Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” w szczególności § 24 wskazujący, iż kandydat składa oświadczenie o nieprowadzeniu spraw sądową ze spółdzielnią oraz nie posiadający wymagalnego zadłużenia wobec Spółdzielni z tytułu opłat za lokal czy miejsce postojowe. W ocenie powodów Spółdzielnia nie ma prawa do występowania przeciwko członkom Spółdzielni na drogę postępowania sądowego, ponieważ nie jest właścicielem lokali miejsc postojowych, nie ma też praw do gruntu. Nie jest też stroną nieważnej jak to wskazują powodowie umowy dzierżawy. Analogicznie jak wyżej argumentacja w tym zakresie jest bezzasadna. Należy wskazać, że w chwili obecnej członkom przysługują prawa mające charakter ekspektatywy ustanowienia odrębnego prawa własności lokalu z którym związany jest obowiązek pokrywania kosztów wskazany w art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zarzut ten zatem jest całkowicie niezasadny.

Dalej powodowie wskazują, że niezgodny z przepisami Prawa Spółdzielczego jest zapis § 28 pkt. 3 zgodnie, z którym odwołanie członka Zarządu lub członka Rady Nadzorczej wymaga kwalifikowanej większości 2/3 głosów, tym bardziej, że Zarząd Spółdzielni jest jednoosobowy. Powodowie odwołują się w tym zakresie do Art. 38 § 1 pkt. 2 Prawa spółdzielczego. Zgodnie z tym przepisem *„Do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy: 2) rozpatrywanie sprawozdań rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, rady lub zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom zarządu.”*

Zgodnie z art. 49 Prawa Spółdzielczego *„§ 1 Skład i liczbę członków zarządu określa statut. **Statut może przewidywać zarząd jednoosobowy, którym jest prezes**, i ustalać wymagania, jakie powinna spełniać osoba wchodząca w skład zarządu lub prezes w zarządzie jednoosobowym. § 2. **Członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera i odwołuje, stosownie do postanowień statutu, rada lub walne zgromadzenie.** § 3. Spółdzielnie, których członkami są wyłącznie osoby prawne, wybierają zarząd spośród kandydatów będących osobami fizycznymi wskazanymi przez te osoby prawne. W spółdzielniach, w których członkami są osoby fizyczne i osoby prawne, członków zarządu wybiera się również spośród kandydatów wskazanych przez osoby prawne. § 4 „Walne zgromadzenie może odwołać tych członków zarządu, którym nie udzieliło absolutorium (art. 38 § 1 pkt 2), niezależnie od tego, który organ stosownie do postanowień statutu wybiera członków zarządu. W tym wypadku nie stosuje się przepisu art. 41 § 1.”*

Powyższy przepis tylko potwierdza, że w pełni dopuszczalna jest sytuacja, w której w skład Zarządu wchodzi jedynie jedna osoba, jak również, że statut powinien precyzować szczegóły związane z powoływaniem i odwoływaniem członków zarządu. Zapisy te nie naruszają prawa Walnego Zgromadzenia Spółdzielni do odwołania członków zarządu, którym nie udzielono absolutorium.

Odwołując się do doktryny nauki prawa *„Zgodnie z art. 49 § 1 PrSpółdz, skład i liczbę członków zarządu spółdzielni określa statut, przy czym statut może przewidywać zarówno zarząd jednoosobowy, jak i wieloosobowy. **Ustawodawca odstąpił więc od obowiązującej dawniej zasady kolegialności zarządu.** W razie powołania zarządu jednoosobowego w jego skład wchodzi prezes zarządu.”* (Tak: K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Prawo spółdzielcze. Komentarz. Wyd. 6, Warszawa 2022). Analogicznie *„Zarząd składa się z jednego albo z większej*

liczby członków (por. art. 49 § 1 PrSpółdz). **Ustawodawca odstąpił więc od obowiązującej niegdyś zasady kolegialności zarządu.** (Tak: Komentarz do ustawy: Prawo spółdzielcze t.j. z dnia 28-1-2020 (Dz.U. 2020, Nr 35, poz. 275) Opracowanie redakcyjne na podstawie: Prawo spółdzielcze. Tom 21).

Ponadto jak wskazuje Osajda „Analogiczne zasady – jak w przypadku powoływania – obowiązują przy odwoływaniu członków zarządu. Kompetencja ta przysługuje, stosownie do postanowień statutu, radzie nadzorczej lub walnemu zgromadzeniu (art. 49 § 2 PrSpółdz). Niezależnie jednak od tego, który organ wybiera członków zarządu, walne zarządzenie może odwołać tych członków zarządu, którym nie udzieliło absolutorium (art. 49 § 4 zd. 1 PrSpółdz).” (Tak: K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Prawo spółdzielcze. Komentarz. Wyd. 6, Warszawa 202.

Stanowisko to potwierdził również Sąd Apelacyjny w Warszawie - V Wydział Cywilny w wyroku z dnia 9 czerwca 2014 r. VI ACa 93/14, zgodnie z którym: „Powszechnie przyjmuje się, że statut spółdzielni jest umową, w której zgodnie z art. 3531 KC strony mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości stosunku, ustawie bądź zasadom współzycia społecznego. **Przyjęty w kwestionowanym statucie sposób głosowania w przypadku odwołania członków zarządu, podobny do sposobu odwołania członków rady nadzorczej (2/3 głosów), nie pozostaje w sprzeczności z ustawą.** I choć przyznać należy, że przyjęcie kwalifikowanej większości w głosowaniu nad uchwałą utrudnia odwołanie członka zarządu to z drugiej strony nie można zapominać, że możliwość z kolei zbyt łatwego podejmowania tego rodzaju uchwał, może destabilizować sytuację w spółdzielni i paraliżować podejmowanie decyzji istotnych dla spółdzielni i jej członków, co zazwyczaj nie pozostaje w interesie tych podmiotów.”

Tym samym przedstawiona przez powodów argumentacja jest bezzasadna.

Powodowie wskazują, że zapisy § 56 do § 72 nie mają zastosowania do Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” przy czym nie wskazują z jakich przyczyn. Biorąc pod uwagę, że znajdują się one w części IV Statutu regulującym Prawa do lokali można jedynie przypuszczać, że jest to konsekwencją przedstawionej argumentacji odnośnie praw do gruntu. Nie jest jednak rolą Sądu, czy strony pozwanej doszukiwanie się zarzutów względem zaskarżonych uchwał. Sąd Apelacyjny w Rzeszowie, wskazał, iż: „właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo gdy narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Ciężar udowodnienia istnienia wymienionych przesłanek uzasadniających zaskarżenie uchwał spoczywa, stosownie do cytowanego przepisu, na stronie powodowej, która winna wskazać okoliczności leżące u podstaw wniesionego powództwa. **Nie jest więc rzeczą sądu doszukiwanie się przyczyn, dla których uchwała nie jest zgodna z przepisami prawa lub narusza w jakikolwiek sposób interesy właściciela lokalu, który ją zaskarżył.**” (tak Sąd Apelacyjny w Rzeszowie w wyroku z dnia 6 czerwca 2013 r. o sygn. akt: I ACa 143/2013). Co prawda wydany wyrok został wydany na gruncie sprawy o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, niemniej jednak wnioski w tym zakresie mogą mieć zastosowanie na gruncie niniejszej sprawy). Należy również wskazać, że SM Migdałowa kontynuuje działalność SM Przy Metrze w zakresie przekazanego jej majątku, w tym inwestycji obejmującej budynek przy ul. Lanciego 7, 7A, 7B w Warszawie, jak również celem jej jest

ustanowienie odrębnej własności lokali w tych budynkach na rzecz osób, którym przysługują ekspektatywy w tym zakresie. Dlatego też istnienie ww. zapisów jest w pełni uzasadnione.

Kwestionowany jest zapis § 75 przewidujący wymóg uzyskania zgody Rady Nadzorczej na zaciągnięcie pożyczki lub kredytu. Powodowie jedynie enigmatycznie stwierdzają, że w zaistniałym stanie faktycznym i prawnym zapis jest nieważny, ponieważ taką zgodę powinni wyrazić członkowie. Z powyższym nie sposób się zgodzić. Podstawową kompetencją rady nadzorczej jest kontrola i nadzór nad działalnością spółdzielni. Tym samym w pełni zasadne jest uzależnienie możliwości zaciągnięcia pożyczki lub kredytu od zgody tego właśnie organu, tym bardziej, że rada nadzorcza składa walnemu zgromadzeniu sprawozdania, w tym zawierające w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych (art. 46 § 1 pkt 7 Prawa spółdzielczego). Ponadto zgodnie z art. 46 § 2 Prawa Spółdzielczego **„Statut może zastrzec do zakresu działania rady jeszcze inne uprawnienia. Statut może również przekazać do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia podejmowanie uchwał we wszystkich lub niektórych sprawach wymienionych w § 1 pkt 1, 3 oraz 5; w takim wypadku statut może przyjąć dla rady nazwę komisji rewizyjnej.”** Tym samym w pełni dopuszczalne jest przyznanie radzie nadzorczej uprawnień ponad te, które przewidziane zostały w przepisach ustawowych.

Kwestionowany jest zapis przewidujący zasady wyłaniania wykonawcy robót i usług inwestycyjnych, remontowych, modernizacyjnych, konserwacyjnych. W ocenie powodów skoro w jego treści przewidziana jest możliwość przyjmowania regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu, który to regulamin miałby określać szczegółowe zasady wyłaniania ww. osób to może to prowadzić do podejmowania decyzji przez zarządcę bez jakichkolwiek uzgodnień z członkami spółdzielni. Tymczasem zgodnie z art. 35 § 5 Prawa spółdzielczego **„Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń organów, o których mowa w § 1 pkt 2-4 i § 3, oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut lub przewidziane w nim regulaminy tych organów.”** Na podstawie tego przepisu dopuszczalne jest przyjmowanie regulaminów przez poszczególne organy spółdzielni.

Pojawiają się zarzuty dotyczące podpisów. Powodowie wskazują, że statut powinien być podpisany przez wszystkich członków Zarządu zgodnie z zasadami reprezentacji (każda strona zaparafowana, podpisy na końcu), powinien być uwierzytelniony przez obsługę prawną co ma wpływ na ważność tego statutu. Faktem jest, że Statut jest podpisany zarówno przez Sekretarza Zebrania oraz Przewodniczącą Zebrania. Ponadto widnieje podpis Prezesa Zarządu Pani Marzeny Sosnowskiej. Każda strona Statutu została parafowana. Trudno zatem uznać, aby w tym zakresie istniały jakiegokolwiek nieprawidłowości jak to wskazuje strona powodowa.

W zakresie argumentacji dotyczącej braku w Protokole z Walnego Zebrania Spółdzielni informacji o Uchwale nr 7 dotyczącej utworzenia funduszu celowego na pokrycie kosztów nabycia gruntów pod budynkami Spółdzielni wyjaśnia jest to po prostu zwykły błąd w numeracji uchwał, co wynika z całej treści sprawozdania, dlatego wyprowadzenie z takiego stanu rzeczy tak daleko idących wniosków jest niedopuszczalne. Pozwana wraz z pismem przedkłada Protokół z Walnego Zebrania Spółdzielni z 2018 r. wraz z podejmowanymi na tym zebraniu uchwałami.

Idąc dalej powodowie wskazują na brak przeprowadzenia Walnego Zebrania Spółdzielni w 2019 r. Argumentacja w tym zakresie nie jest zgodna z rzeczywistym stanem rzeczy. Wskazują, że Walne

Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej "Migdałowa" odbyło się w dniu 12 czerwca 2019 r. Pozwana przedstawia wraz z niniejszym Protokół z tego zebrania.

Faktem jest, iż Walne Zebrania Spółdzielni nie odbywały się w kolejnych latach. To, że zebrania nie odbyły się nie jest kwestią samodzielnej decyzji Pani Prezes, lecz ograniczeń wynikających z przepisów przyjętych na czas obowiązywania stanu pandemii. W tym zakresie należy odnieść się do ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, zgodnie z art. 90 *„Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu ”*. Z dniem 7 września 2022 r. doszło do uchylenia ww. przepisów. Tym niemniej już w dniu 23 czerwca 2022 r. odbyło się Walne Zgromadzenie Spółdzielni, którego przedmiotem były również uchwały obejmujące lata, w których walne zgromadzenia nie odbyły się.

Co do twierdzeń o braku informowania o uchwale w sprawie utworzenia funduszu celowego na pokrycie kosztów nabycia gruntu pod budynkami przedstawiony wraz z niniejszą odpowiedzią na pozew protokół z Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z dnia 19 czerwca 2018 r. potwierdza o informowaniu o konieczności utworzenia tego funduszu członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa”.

Kolejno strona pozwana pragnie odnieść się do argumentacji powodów zawartej w dalszym piśmie procesowym z dnia 14 lipca 2023 r. W pierwszej kolejności powodowie wskazują w nim na fakt wskazania przez lustratora Spółdzielni we wnioskach polustracyjnych w 2019 r. że statut jest niezrozumiały i bezprzedmiotowy. Powodowie nie przedstawili protokołu lustracji potwierdzającego taki stan rzeczy. Zaprzeczając takiemu stwierdzeniu Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa” niniejszym przedkłada protokół z lustracji na który powołują się powodowie. Powodowie nie wyjaśniają z jakich przyczyn Statut miałby być niezrozumiały, czy bezprzedmiotowy, tym bardziej, że jego zapisy pokrywają się w dużej mierze z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, czy Prawa spółdzielczego. Abstrahując jednak od powyższego należy zwrócić uwagę, iż chociażby przedstawiony przez powodów protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” z 30 czerwca 2021 r. wskazuje, że kwestia ta została wyjaśniona w toku rejestracji Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” w Warszawie.

Powodowie podnoszą, że zapisy Statutu nie uwzględniają zmian wynikających z nowelizacji dokonanej 9 września 2017 r. Strona powodowa już wcześniej podkreśliła, że uchwalenie Statutu było związane z dokonaną nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która to istotnie zmieniła warunki członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych (kwestie tego kto może być członkiem, w jaki sposób nabywa się członkostwo, w jaki sposób nabywa się członkostwo). Kwestia ta została omówiona na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej. Nie można zgodzić się ze stwierdzeniem, aby ze Statutu nie wynikało, kto jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa”. W kwestionowanym § 5 Statutu szczegółowo określono warunki członkostwa w nawiązaniu do art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Powodowie wskazują, że w ww. § 5

znajdują się nieaktualne zapisy przy czym nie wyjaśniają, które konkretnie miałyby być nieaktualne. W kontekście zapisów Statutu nie sposób uwzględnić argumentacji powodów, aby nie była uregulowana kwestia nabycia członkostwa w sytuacji, gdy małżonkowie nie mają ustanowionej rozdzielności majątkowej. Należy wskazać, że kwestię członkostwa małżonków Statut reguluje w sposób analogiczny do regulacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zawartej w art. 3 ust. 2 (§ 5 ust. 3 Statutu).

Jak wskazują przedstawiciele nauki prawa na gruncie przepisu dotyczącego członkostwa, którego dotyczyła nowelizacja „Artykuł art. 3 ust. 1 *SpMieszkU* odczytywany w związku z systematyką całej ustawy i ze wszystkimi przepisami regulującymi problematykę członkostwa po wejściu w życie *ZmSpMieszkU17* stanowi przepis, który w dniu swego wejścia w życie, tj. 9.9.2017 r., przyznał z mocy prawa wyłącznym posiadaczom wskazanych praw do lokali członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej *ex lege*, jeżeli osoby te były jedynymi (wyłącznymi, pojedynczymi) uprawnionymi do lokalu, a nie przysługiwało im w tym dniu członkostwo w spółdzielni. Wyjątek został przewidziany dla małżonków, którym prawo przysługuje wspólnie lub wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa lokatorskiego lub prawa odrębnej własności lokalu, co wynika m.in. z treści zawartej przez te osoby umowy o budowę. **Dlatego, zgodnie z art. 3 ust. 2 *SpMieszkU*, członkami spółdzielni stają się oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu. W razie gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje wspólnie małżonkom, oboje stają się z mocy prawa członkami spółdzielni.** W pozostałym zakresie należy podkreślić, że z uwagi na treść art. 3 ust. 5 *SpMieszkU* skutek nabycia członkostwa *ex lege* jest ograniczony, gdyż wyłącza go nabycie wyłącznie udziału w określonym prawie do lokalu.” (Tak: K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz. Wyd. 7).

Dalej powodowie wskazują, że zapis § 6 Statutu jest sprzeczny z art. 3 ust. 3 (2) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przy czym nie wyjaśniają na czym ta niezgodność miałaby polegać. Zapis § 6 dotyczy nabycia członkostwa w Spółdzielni i nawiązuje do regulacji art. 3 ust. 3 (2) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którą „Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą: 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego; 2) nabycia ekspektatywy własności; 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu; 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej; 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6; 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba; 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.

Trudno zatem uznać, aby w tym zakresie istniały jakiegokolwiek nieprawidłowości.

Kolejno powodowie podnoszą, że zapis § 8 jest sprzeczny z art. 3 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Analogicznie jednak jak powyżej zapis Statutu odnoszący się do ustania członkostwa w Spółdzielni nawiązuje do regulacji ustawowej tj. wskazanego przez powodów art. 3 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie, z którym to: „Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą: 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego; 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie; 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie; 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie; 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego; 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18.” Analogicznie jak wyżej trudno zatem uznać, aby w tym zakresie istniały jakiegokolwiek nieprawidłowości.

Idąc dalej powodowie wskazują, że zapis § 11 Statutu jest bezprzedmiotowy. Powodowie nie wyjaśniają na czym owa bezprzedmiotowość miałyby polegać. Wskazana regulacja odnosi się do obowiązków członka Spółdzielni. Do kwestii uregulowania w Statucie praw i obowiązków członków Spółdzielni odnoszą się zarówno przepisy Prawa Spółdzielczego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. I tak zgodnie z art. 18 § 5-6 Prawa spółdzielczego „§ 5 Członek spółdzielni ma obowiązek: 1) przestrzegania przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów; 2) dbania o dobro i rozwój spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych. § 6. Członek spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone w ustawie lub w statucie.” Ponadto zgodnie z regulacją art. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „W sprawach nieuregulowanych w ustawie prawa i obowiązki członków spółdzielni dotyczące w szczególności: 1) zawierania umów w sprawie budowy lokali, 11) (uchylony) 2) zawierania z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, umów o przeniesienie własności lokali, 3)3) wnoszenia, ustalania i waloryzacji wkładu mieszkaniowego i budowlanego, 4) rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu, 5) uprawnień członka spółdzielni do zamiany lokalu określają postanowienia statutu.”

Ponadto powodowie podnoszą, że zapis § 24 Statutu jest sprzeczny z art. 18 ust 1 i 2 Prawa spółdzielczego. Faktem jest, że § 24 Statutu dotyczy zgłoszenia kandydata do Rady Nadzorczej, zaś art. 18 ust 1 i 2 Prawa spółdzielczego reguluje prawa członków Spółdzielni. Wprowadzenie wymogu złożenia oświadczenia o nieprowadzeniu spraw sądowych, czy nie zaleganiu z opłatami jest związane z koniecznością zapobiegania powstawania konfliktu interesów. Niewątpliwie jednak nie zaistniały jakiegokolwiek powody do uznania, iż zapis ten narusza obowiązujące przepisy prawa, jak również, aby wnioski wynikające z zaprezentowanego przez powodów orzeczenia w sprawie I CSKP 142/21 mogły mieć zastosowanie przy ocenie postanowienia § 24 Statutu. W tym kontekście nie zasługuje na uwzględnienie również argumentacja, aby złożenie oświadczenia o nieposiadaniu wymagalnego zadłużenia naruszało art. 5 KC. Z uwagi na kontrolny i nadzorczy charakter rady nadzorczej jest to jak najbardziej uzasadnione.

Powodowie zarzucają również, że § 27 Statutu dotyczący ustania członkostwa w organach Spółdzielni w czasie trwania kadencji jest nieprecyzyjny, ponieważ nie wiadomo do jakich organów odnosi się ww. zapis. Jak słusznie jednak wskazują organy Spółdzielni zostały wyszczególnione w § 18 Statutu. Kolejno w Statucie regulowane są kwestie związane z członkostwem w Radzie Nadzorczej i Zarządzie Spółdzielni. Trudno zatem zaaprobować twierdzenia, aby nie było wiadomo do jakich organów odnosi się § 27 Statutu.

Kolejny zarzut dotyczy rzekomego naruszenia przez zapis § 52 ust. 5 przewidującego, że Prezes Zarządu może być etatowym pracownikiem Spółdzielni. Zgodnie z art. 52 § 1 Prawa spółdzielczego. „§ 1. Z członkami zarządu zatrudnianymi w spółdzielni rada spółdzielni nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie umowy o pracę albo powołania (art. 68 Kodeksu pracy). Nie dotyczy to spółdzielni pracy, w których zatrudnienie członków następuje bez względu na stanowisko na podstawie spółdzielczej umowy o pracę, oraz tych spółdzielni produkcji rolnej, w których podstawą świadczenia pracy przez członków jest stosunek członkostwa.” Powodowie wskazują, że nie jest wiadomym, czy taka umowa została zawarta czy nie, ponadto jaki organ zawiera umowę, rozwiązuje, zmienia. Ponadto podnoszą, że wobec nowelizacji art. 68 Kodeksu Pracy (który to jak to wskazują powodowie stał się przepisem pustym) zapis ma charakter bezprzedmiotowy. Strona pozwana kwestionuje powyższe stanowisko, co do samego organu, który ma zawierać umowę odnosi się cytowany przez powodów art. 52 Prawa spółdzielczego. Istotnym również jest, że ww. przepis nie odnosi się do kwestii informowania o zawarciu umów, analogicznie jak zapis Statutu, dlatego trudno zaakceptować stanowisko, aby doszło do jakichkolwiek naruszeń w tym zakresie.

Podkreślenia wymaga, iż wobec dokonanej nowelizacji art. 68 KP w orzecznictwie prezentowane są dwa poglądy jeden z nich zakłada, że art. 52 § 1 Prawa spółdzielczego może stanowić odrębną podstawę nawiązania stosunku pracy z powołania, drugi nie. Do tego restrykcyjnego poglądu odnoszą się powodowie. Tymczasem, jak wskazuje doktryna np. K. Osajda „Uważam, że nie ma żadnych przeszkód, aby na gruncie obowiązującego stanu prawnego traktować art. 52 § 1 PrSpółdz, jako przepis odrębny w rozumieniu art. 68 § 1 KP, pozwalający na nawiązanie z członkiem zarządu spółdzielni stosunku pracy na podstawie powołania (tak samo m.in. Stefaniak, Prawo spółdzielcze, 1997, s. 82). Zawarte w art. 52 § 1 PrSpółdz odesłanie do art. 68 KP należy – inaczej niż chce tego SN – rozumieć jedynie w ten sposób, iż ustawodawca dopuszcza możliwość zatrudnienia niektórych członków zarządu – w zależności od powierzonego im stanowiska – w ramach instytucji powołania uregulowanej przepisami KP.” (Tak: K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Prawo spółdzielcze. Komentarz. Wyd. 6, Warszawa 2022). Należy wskazać, że art. 52 ustawy prawo spółdzielcze nie narzuca jako jedyne sposobu uregulowania stosunku prawnego z członkami zarządu umowy o pracę. „Analiza obowiązującego prawa rodzi zasadnicze pytanie co do możliwości wykorzystania wobec członków zarządu spółdzielni cywilnoprawnych umów o zatrudnienie. Prima facie unormowanie zawarte w art. 52 § 1 PrSpółdz wyklucza stosowanie do omawianej kategorii osób zarządzających niepracowniczych form zatrudnienia. Według ogólnej reguły z członkami zarządu zatrudnionymi w spółdzielni rada spółdzielni nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie umowy o pracę albo powołania (art. 68 KP). Wydaje się jednak, iż ustawodawca w art. 52 § 2 PrSpółdz pozostawia stronom furtkę pozwalającą na wykorzystywanie cywilnoprawnych umów o

zarządzanie do zatrudniania członków zarządu w organizacji spółdzielczej (podobnie m.in. Gersdorf, Ignatowicz, Prawo spółdzielcze, 1985, s. 142; A. Patulski, Zatrudnianie, s. 31–32; J.P. Naworski, Status, s. 4). Zgodnie z jego brzmieniem odwołanie członka zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy. Tym innym stosunkiem prawnym może być właśnie cywilnoprawna umowa o świadczenie usług, do której miałyby zastosowanie odpowiednio przepisy dotyczące zlecenia. W wyr. z 5.3.2009 r. (III AUa 1512/08, Legalis) SA w Gdańsku stwierdził, iż art. 52 § 1 zd. 1 PrSpółdz nie przewiduje obowiązku pozostawiania członka zarządu spółdzielni mieszkaniowej w stosunku pracy z tą spółdzielnią ani nie tworzy fikcji prawnej, zgodnie z którą każde zatrudnienie członka zarządu w spółdzielni mieszkaniowej jest – bez względu na jego cechy *in concreto* – zatrudnieniem na podstawie umowy o pracę. Tezę tę potwierdza również SN, który w wyr. z 4.1.2012 r. (III CSK 174/11, Legalis) uznał, że przepisy art. 52 PrSpółdz w zw. z art. 22 KP nie uzasadniają wniosku, że czynności członka zarządu spółdzielni powinny być traktowane jako wykonywane w ramach stosunku pracy.” (Tak: K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Prawo spółdzielcze. Komentarz. Wyd. 6, Warszawa 2022

Kolejno powodowie odnoszą się do § 28 ust. 3 Statutu regulującego kwestię głosowania nad odwołaniem w organach Spółdzielni. Powodowie wskazują, że zapis ten powinien być zgodny z art. 8 (3) ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym „Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, chyba, że statut stanowi inaczej.” W ocenie powodów wadliwe jest wprowadzenie kwalifikowanej większości 2/3 członków dla odwołania członków organów, ponadto wadliwe jest uwzględnianie głosów za, głosów przeciw bez głosów wstrzymujących się.

Jak wskazuje Osajda „Na mocy art. 41 § 2 PrSpółdz uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni są podejmowane w obecności co najmniej połowy uprawnionych do głosowania, o ile ustawa lub statut spółdzielni nie stanowi inaczej. (...) Jak wynika z art. 41 § 2 *in fine* PrSpółdz, reguła podejmowania uchwał walnego zgromadzenia spółdzielni w obecności co najmniej połowy uprawnionych do głosowania ma jedynie względnie obowiązujący charakter. Statut spółdzielni może zatem rzeczoną kwestię regulować w odmienny sposób. W doktrynie zaproponowano następujące ujęcie regulacji kworum podczas obrad walnego zgromadzenia spółdzielni: 1) zamieszczenie w statucie spółdzielni postanowienia, zgodnie z którym walne zgromadzenie może podejmować uchwały bez względu na kworum; w takim wypadku obowiązuje niepisana zasada *tres faciunt collegium*, w myśl której walne zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał w obecności co najmniej 3 członków; 2) **przyjęcie regulacji, zgodnie z którą walne zgromadzenie może podejmować uchwały w obecności innej liczby osób niż połowa uprawnionych do głosowania. Może to być liczba zarówno wyższa od sugerowanej przez ustawę połowy (np. 2/3), jak też liczba niższa (np. 1/5), a także 3) wprowadzenie do statutu postanowienia, zgodnie z którym walne**

zgromadzenie może, co do zasady, podejmować uchwały w obecności określonej w statucie lub ustawie liczby osób.” (Tak: K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Prawo spółdzielcze. Komentarz. Wyd. 6, Warszawa 2022).

Podkreślenia wymaga również, że zgodnie z art. 35 § 4. Prawa Spółdzielczego *„Jeżeli statut nie stanowi inaczej, przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.”* Tym samym podnoszona przez powodów argumentacja, aby sposób liczenia głosów uwzględniający głosy za i przeciw, do którego odwołuje się zresztą Prawo spółdzielcze świadczył o wadliwości statutu nie zasługuje na uwzględnienie.

Powodowie podnoszą również na bezprzedmiotowość zapisu § 29 pkt. 4 Statutu dotyczącego wymogu uzyskania kwalifikowanej większości głosów na wybudowaniu nowych budynków bądź zbyciu nieruchomości. W ich ocenie zapis ten jest bezprzedmiotowy z uwagi na stan faktyczny i prawny nie rozwijając ww. kwestii.

Powodowie podnoszą, że § 53 Statutu dotyczący kompetencji Zarządu jest bezprzedmiotowy. Wskazują, że zapis o możliwości podejmowania działań faktycznych i prawnych jest nieprecyzyjny, jak również wskazują, że w tym zakresie nie może być domniemania kompetencji. Tymczasem domniemanie kompetencji dla Zarządu wynika z art. 48 Prawa spółdzielczego, zgodnie z którym *„§ 1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. § 2. **Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom należy do zarządu.**”* Z ww. przepisu wynika domniemanie kompetencji Zarządu. Tym samym również ta argumentacja nie może się ostać.

Dalej powodowie wskazują, że część IV Statutu jest bezprzedmiotowa przy czym nie zostało wyjaśnione z jakich przyczyn. Tym samym nie sposób się odnieść do tego zarzutu.

Kolejno powodowie podnoszą, że uprawnienie Rady Nadzorczej do dysponowania funduszem na wykup gruntu jest niezgodne z art. 46 Prawa Spółdzielczego. Nie zostało wyjaśnione dlaczego, niemniej jednak jeżeli w ocenie powodów wykracza to poza zakres kompetencji rady nadzorczej zaakcentować należy, że zgodnie z § 2 przepisu art. 46 Prawa spółdzielczego *„Statut może zastrzec do zakresu działania rady jeszcze inne uprawnienia. Statut może również przekazać do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia podejmowanie uchwał we wszystkich lub niektórych sprawach wymienionych w § 1 pkt 1, 3 oraz 5; w takim wypadku statut może przyjąć dla rady nazwę komisji rewizyjnej.”* Z powyższych względów powyższy zarzut również nie może zostać uwzględniony.

Reasumując powyższe Zarzuty w ocenie powodów uzasadniają wytoczone powództwo o stwierdzenie nieważności, bądź uchylenie Uchwał objętych przedmiotem niniejszej sprawy. Strona pozwana kwestionuje powyższe wskazując, że nie zostały spełnione przesłanki, które przemawiałyby za wyeliminowaniem Uchwał z obrotu prawnego.

Jak potwierdza Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie - I Wydziału Cywilnego z dnia 16 października 2012 r. wydany w sprawie I ACa 965/12 *„1. W świetle art. 42 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.) zaskarżenie uchwał jest możliwe za pomocą trzech odrębnych środków prawnych - powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały, powództwa o uchylenie uchwały oraz powództwa o ustalenie nieistnienia*

uchwały, przy czym zasadność skorzystania z każdego z tych środków **wymaga spełnienia odmiennych przesłanek. W przypadku żądania stwierdzenia nieważności uchwały jest to sprzeczność z ustawą (art. 42 § 2 Prawa spółdzielczego), w przypadku uchylenia uchwały jest to sprzeczność z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzenie w interesy spółdzielni albo pokrzywdzenie członka spółdzielni (art. 42 § 3 Prawa spółdzielczego).** Z kolei w przypadku żądania ustalenia nieistnienia uchwały na podstawie art. 42 § 9 Prawa spółdzielczego w związku z art. 189 KPC chodzi o tak rażące uchybienia w procesie podjęcia uchwały, że nieprawidłowości w zwołaniu lub w procedowaniu określonych organów wykluczają możliwość stwierdzenia, że wyraziły one wolę jako ten właśnie organ.”

Dodatkowo zgodnie z art. 42 § 6 Prawa spółdzielczego „Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia.” Jak wynika z Wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie - I Wydziału Cywilnego z dnia 13 stycznia 2017 r. w sprawie I ACa 1159/16 „Ocena przesłanki z art. 42 § 6 Prawa spółdzielczego zależy niewątpliwie od okoliczności sprawy, niemniej jako punkt odniesienia przyjąć należy wymieniony w powoływanym przepisie roczny termin od odbycia posiedzenia organu spółdzielni, na którym zapadła kwestionowana uchwała, po upływie którego to terminu nie można żądać uchylenia uchwały niezależnie od tego, kiedy zainteresowany dowiedział się o jej treści.”

W zakresie powództwa o stwierdzenie nieistnienia uchwał. Jak wskazuje się w doktrynie nauki prawa „W tym miejscu przypomnieć wypada zasady ogólne, rządzące powództwem o ustalenie (art. 189 KPC). W doktrynie postępowania cywilnego pod pojęciem interesu prawnego – będącego materialnoprawną przesłanką powództwa o ustalenie (art. 189 KPC) – rozumie się na ogół potrzebę uzyskania wyroku o odpowiedniej treści, wywołaną rzeczywistą koniecznością ochrony określonej sfery prawnej danego podmiotu (por. T. Rowiński, *Interes prawny w procesie cywilnym i w postępowaniu nieprocesowym*, Warszawa 1971, s. 30). Jest to więc interes dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych. Występuje on z reguły wówczas, **gdy istnieje obiektywna niepewność co do prawa lub stosunku prawnego, zarówno z przyczyn prawnych, jak i faktycznych** (por. Z. Resich, w: *System PrCyw*, t. II, s. 25). **W orzecnictwie wielokrotnie podkreślano też, że interes prawny (w rozumieniu art. 189 KPC) musi istnieć obiektywnie, a więc na podstawie rozumnej oceny sytuacji, w której powód występuje z tego rodzaju powództwem** (por. wyr. SN z 28.11.2002 r., II CKN 1047/00, *Legalis*). **Interes prawny, o którym mowa w art. 189 KPC, nie może natomiast być rozumiany subiektywnie, tj. według odczucia powoda.** Ponadto musi on być zgodny z prawem i zasadami współżycia społecznego. Wreszcie, zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem SN, a także sądów powszechnych, interes prawny w rozumieniu art. 189 KPC z reguły nie zachodzi wtedy, gdy osoba zainteresowana może na innej drodze, np. w procesie o świadczenie, o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego, a nawet w drodze orzeczenia o charakterze deklaracyjnym, osiągnąć w pełni ochronę swych praw (pogląd taki wyraził SN m.in. w wyr. z: 6.6.1997 r., II CKN 201/97, *MoP* 1998, Nr 2, s. 3; 8.1.2002 r., I CKN 723/99, *Legalis*; 21.1.1998 r., II CKN 572/97, *Legalis*; 22.11.2002 r., IV CKN 1519/00, *Legalis*, a także SA w Poznaniu w wyr.

z 5.4.1995 r., I ACr 805/94, PG 1995, Nr 8, s. 36 i SA w Katowicach w wyr. z 18.1.2006 r., I ACa 1618/05, OSA/Kat. 2006, Nr 2, poz. 8). (Tak: K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Prawo spółdzielcze. Komentarz. Wyd. 6, Warszawa 2022).

W ocenie Spółdzielni powodowie nie wykazali interesu prawnego, zarzuty podnoszone w niniejszym postępowaniu są wywodzone z wadliwie przedstawionego stanu faktycznego (choćby w zakresie dot. kwestii gruntu, na którym znajdują się budynki przy ul. Lanciego 7, 7a, 7b w Warszawie). Co istotne powództwo zostało wytoczone, niemalże 5 lat po podjęciu Uchwał. Spółdzielnia na podstawie Statutu kwestionowanego przez powodów podejmuje swoje działania. Szczegółowe odniesienie do zarzutów zawarte powyżej potwierdza, że uchwały są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

Mając na uwadze powyższe wnoszę i wywodzę, jak na wstępie.

RADCA PRAWNY
Piotr Ziarnczyk
WA 5436

Załączniki:

- Odpis pełnomocnictwa wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej.
- Dokumenty wskazane w treści pisma.
- Odpisy pisma z załącznikami dla powodów.