

**XXIV Wydział Cywilny  
Sąd Okręgowy  
Aleja „Solidarności” 127  
00-898 Warszawa**

**Powodowie:**

Członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa”:

Barbara Krupa  
Elżbieta Klass  
Wanda Rucińska  
Halina Kosior  
Sylwia Brzezińska  
Barbara Wiraszka  
Marek Chakowski  
Joanna Federowicz  
Zbigniew Sarata

**Pozwana:**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa”  
reprezentowana przez  
Prezes SM „Migdałowa” Marzenę Sosnowską.

**POZEW**

Na podstawie art. 42 § 2 Prawa spółdzielczego wnosimy o stwierdzenie przez Sąd nieważności załącznika do uchwały nr 8/2018 będącego Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” w Warszawie z zebrania z dnia 19 czerwca 2018 r. ewentualnie na podstawie art. 42 § 9 ustalenia nieistnienia załącznika do uchwały nr 8/2018 będącego Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” w oparciu o art. 189 k.p.c.

**Uzasadnienie.**

Statut SM „Migdałowa” w Warszawie stanowiący załącznik do Uchwały nr 8/2018 Zebrania z 19.06.2018 r. jest nieważny ewentualnie uchwała jest nieistniejąca, ponieważ jest niezgodna z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jak i ustawy Prawo

spółdzielcze, co wynika ze stanu faktycznego i prawnego w jakim znajduje się SM „Migdałowa”.

**Dowód;** załącznik do uchwały nr 8/2018 będący Statutem SM „Migdałowa” w Warszawie z zebrania z dnia 19 czerwca 2018 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa” została wydzielona ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” na podstawie wyroku sądu 27 listopada 2007 r. oraz wyroku z dnia 28 stycznia 2016 r. i została zarejestrowana w KRS w dniu 7 kwietnia 2016 r. wraz ze statutem, który powstał ad hoc dla potrzeb rejestracji.

Celem wydzielenia się od SM „Przy Metrze” trzech bloków znajdujących się przy ul. Lanciego 7,7a i 7b (120 lokali mieszkalnych) stanowiących SM „Migdałowa” było uregulowanie sprawy gruntu, na którym wybudowano te 3 bloki mieszkalne, dbanie o ich stan techniczny i wybudowanej infrastruktury. Budowę 3 bloków przy ul. Lanciego 7.7a i 7b wraz z budową infrastruktury sfinansowali w całości członkowie SM „Migdałowa”. Cel ten nie jest kompatybilny z celem działania spółdzielni mieszkaniowej określonym w art. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która ma zaspokajać potrzeby mieszkaniowe poprzez ich budowanie.

SM „Migdałowa” nie może prowadzić takiej działalności, ponieważ sama nie jest właścicielem gruntu, na którym wybudowano 3 budynki mieszkalne będące w jej zasobach.

Grunt pod budynkami należy do m. st. Warszawa. Został oddany w 29 letnią dzierżawę Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” przez Gminę Warszawa Ursynów na podstawie umowy z dnia 2 października 1997 r. W umowie tej nadal jako dzierżawca gruntu widnieje SM „Przy Metrze”. SM „Migdałowa” nie jest stroną tej umowy.

**Dowód:** umowa dzierżawy z 2 października 1997 r. zawarta między Gminą Warszawa Ursynów a Zarządem SM „Przy Metrze”.

Zgodnie ze starorzyską zasadą prawa to, co się znajduje na gruncie, przynależy gruntowi (łac. superficies solo cedit) – to podstawowa zasada prawa cywilnego. Zasadę tę wyraża art. 48 KC. (..) „do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane”. Skutkuje to tym, że budynki znajdujące się przy ul. F.M. Lanciego 7,7a i 7b stanowią własność m.st. Warszawa.

Wiadomym jest, że podstawą funkcjonowania spółdzielni jest akt ustrojowy jakim jest statut. Zapisy statutu muszą odpowiadać stanowi faktycznemu i prawnemu. A statut SM „Migdałowa” takich wymogów nie spełnia ze względu na podane wyżej przesłanki.

W tytule statutu SM „Migdałowa” z 2018 r. jest zapis, że stanowi on załącznik do uchwały nr 8/2018 z zebrania z dnia 19 czerwca 2018 r. Użyte słowo „zebranie” jest ogólnikowe i nie wiadomo o jakie zebranie chodzi. Na Walnym Zgromadzeniu w dniu 19 czerwca 2018 r. nie został on uchwalony, gdyż nie figurował w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, nie był przedłożony do wglądu członkom SM „Migdałowa” z możliwością zgłaszania zmian. Zmiana statutu spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów mieszkańców -art. 12a ustawy Prawo spółdzielcze. W dniu

19 czerwca 2018 r. nie było wymaganej większości. W Walnym Zgromadzeniu w dniu 19 czerwca 2018 r. uczestniczyło tylko 33 na 141 członków SM „Migdałowa”, a warunkiem dodatkowym zmiany statutu jest obecność podczas głosowania co najmniej połowy uprawnionych członków. W takiej sytuacji nie można było uchwalić statutu.

W protokole z Walnego Zgromadzenia SM „Migdałowa” z dnia 19 czerwca 2018 r. jest podane, że zostały przyjęte uchwały od nr 1 do nr 6 oraz dwie uchwały nr 8/2018 Walnego Zgromadzenia, brakuje uchwały nr 7. Pierwsza uchwała nr 8/2018 jest „w sprawie utworzenia funduszu celowego na pokrycie kosztów nabycia gruntu pod budynkami”. W uchwale tej brak jest § 2. Jest podany § 1 i § 3. W § 3 tej uchwały jest zapis niezgodny z przyjętymi ustaleniami na Walnym Zgromadzeniu, gdyż to nie Rada Nadzorcza ma dać zgodę na wydatkowanie środków zgromadzonych na funduszu celowym tylko mieszkańcy, ponieważ to z ich inicjatywy ten fundusz powstał. Druga uchwała nr 8/2018 z dnia 19 czerwca 2018 r. jest w sprawie przyjęcia nowego Statutu Spółdzielni i uchylenie dotychczasowego statutu. Znow są podane § 1, § 3 i § 4. Brakuje § 2. Istnienie dwóch uchwał o tym samym numerze jest celowe i ma uwiarygodnić, że rzeczywiście takie uchwały były podjęte.

**Dowód:** Protokół Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” z 19 czerwca 2018 r.

Oprócz powyższego należy wziąć pod uwagę także zapisy poszczególnych paragrafów statutu, które są niezgodne z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy Prawo spółdzielcze.

- w § 1 pkt. 5 statutu jest zapis, że majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków. Wielu członków spółdzielni rozumiało zapis ten dosłownie i uważało, że majątek spółdzielni należy w rzeczywistości do nich. A tak nie jest. W orzecznictwie i piśmiennictwie panuje pogląd: *quod universitatis est, non est singulorum* – co należy do spółdzielni, nie należy do jej poszczególnych członków. Członek spółdzielni nie może od niej żądać przekazania części majątku do jego dyspozycji. W przypadku SM „Migdałowa” nie ma ona żadnego majątku, który stanowiłby prywatną własność jej członków, bo należy on do m. st. Warszawa. Zapis ten jest więc sprzeczny z art. 3 ustawy Prawo spółdzielcze.

- w § 3 pkt 2 statutu jest zapis, że przedmiotem działalności spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni. Zapis ten jest niezgodny z art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Aby zarządzać nieruchomością nie będącą własnością SM „Migdałowa” musiałaby mieć podpisaną umowę z m. st. Warszawa. Takiej umowy nie ma więc zapis jest nieważny.

- w § 5 statutu figuruje adnotacja dotycząca przyjęcia w poczet członków spółdzielni tych osób którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oznacza, że faktycznym właścicielem danego mieszkania jest spółdzielnia mieszkaniowa. Właścicielowi tego ograniczonego prawa zezwala na użytkowanie oraz rozporządzaniem mieszkaniem. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanawia się, gdy spółdzielnia partycypowała w budowaniu lokalu mieszkalnego. W postanowieniu wydanym w dniu 20 listopada 2020 r. przez Sąd Okręgowy w sprawie o sygn. akt VIII KP 993/20 stwierdził, że na podstawie § 11

Statutu SM „Przy Metrze” spółdzielnia zawiera umowę na budowę lokali. Umowa taka zobowiązuje strony po wybudowaniu budynków i do zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali. Z chwilą zawarcia takiej umowy, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane także ekspektatywą lokalu.

Należy także zauważyć, że w wyniku nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. przestał obowiązywać przepis o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego. Od 2007 r. nie ma już możliwości ustanawiania przez spółdzielnie mieszkaniowe spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

-w § 28 pkt.3 statutu znajduje się zapis, według którego odwołanie członka Rady Nadzorczej lub członka zarządu wymaga kwalifikowanej większości 2/3 głosów. Zapis ten jest niezgodny z art. 38 § 1pkt. 2 ustawy Prawo spółdzielcze, tym bardziej że zarząd SM „Migdałowa” jest jednoosobowy i nieudzielenie absolutorium powoduje jego odwołanie. Także niezgodny z prawem jest wymóg kwalifikowanej większości 2/3 głosów przy odwołaniu członka Rady Nadzorczej.

- w § od 56 do 72 zapisy też są nieważne.

-w § 76 statutu jest zapis, że szczegółowe zasady wyłaniania wykonawców robót i usług inwestycyjnych, remontowych, modernizacyjnych i konserwacyjnych może określać regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą na wniosek zarządu. W treści jest użyte słowo „może” co oznacza, że zapis ten umożliwia zarządcy podejmowanie decyzji w powyższych sprawach bez jakichkolwiek uzgodnień z członkami.

W statucie zamieszczonym w lutym 2023 r. na stronie internetowej SM „Migdałowa” widnieją jedynie dwa podpisy (RN to trzy osoby). Statut powinien być podpisany przez wszystkich członków zarządu zgodnie ze sposobem reprezentacji (każda strona statutu powinna być zaparafowana, podpisy są składane na końcu). Powinien on również być uwierzytelniony przez obsługę prawną. Fakt ten również ma wpływ na ważność statutu.

### **Załączniki:**

załącznik do uchwały nr 8/2018 będący Statutem SM „Migdałowa” w Warszawie z zebrania z dnia 19 czerwca 2018 r.

umowa dzierżawy z 2 października 1997 r. zawarta między Gminą Warszawa Ursynów a Zarządem SM „Przy Metrze”.

Protokół Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” z 19 czerwca 2018 r.

