

Sygn. akt I ACa 573/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 maja 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Wojciech Kościołek (spr.)
Sędziowie:	SSA Anna Kowacz-Braun SSA Piotr Rusin
Protokolant:	st. prot. sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 7 maja 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. B., M. C., L. C., J. C., E. H. (1), E. H. (2), Z. H., A. K., E. K. (1), B. L., T. M., Z. M., K. N., M. P., E. P., K. R., M. R. (1), M. R. (2), U. R., R. R., I. S., M. S. (1), E. S., M. S. (2), A. Ś. i Z. Ś.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z/s w K.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów E. K. (1), M. S. (1) i E. S.

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 9 października 2012 r. sygn. akt I C 1460/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza solidarnie od powodów E. K. (1), M. S. (1) i E. S. na rzecz strony pozwanej kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 573/13

## UZASADNIENIE

Powodowie A. B., M. C., L. C., J. C., E. G., E. H. (2), Z. H., E. K. (2), A. K., E. K. (1), B. L., T. M., Z. M., K. N., M. P., E. P., K. R., M. R. (1), M. R. (2), U. R., R. R., I. S., M. S. (1), E. S., M. S. (2), A. Ś. i Z. Ś. domagali się uchylenia uchwały nr (...)Walnego Zgromadzenia pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w K. z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie planowanych kierunków rozwoju działalności gospodarczej – zamierzeń inwestycyjnych. Wnieśli także o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu podnieśli, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z dobrymi obyczajami i godzi w interesy członków Spółdzielni w szczególności zamieszkujących w Domu(...)przy ul. (...) w K.. Wskazując na cele działania spółdzielni

związane z zaspakajaniem potrzeb mieszkaniowych osób w podeszłym wieku i posiadających znaczące zasługi dla kraju, a także na sposób zagospodarowaniu terenu przeznaczanego pod inwestycje wskazywali na kolizje tych faktów z planowanymi działaniami spółdzielni.

Zarzucili również uchybienia proceduralne, a to brak prawidłowego zawiadomienia wszystkich członków Spółdzielni o Walnym Zgromadzeniu, zbyt ogólnikowe sformułowanie pkt 13g porządku obrad, nie pozwalające na ustalenie czego uchwała ma dotyczyć oraz nie dopuszczenie do głosu pełnomocnika członków Spółdzielni, którzy ze względu na wiek i stan zdrowia nie mogli uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, przecząc prawdziwości też wskazywanych w motywach pozwu i wyjaśniając przyczyny podejmowanych działań związanych z mieniem pozwanej..

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo i zasądził od powodów na rzecz strony pozwanej koszty procesu.

W motywach orzeczenia wskazał Sąd Okręgowy na następujące fakty;

Powodowie są członkami pozwanej Spółdzielni. Ulica (...) nosiła poprzednio nazwę U..

W dniu 20 czerwca 2011 r. pozwana Spółdzielnia podjęła uchwałę nr 9/2011 w sprawie planowanych kierunków rozwoju działalności gospodarczej – zamierzeń inwestycyjnych o następującej treści: „Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w dniu 20 czerwca 2011 r. - działając na podstawie § 73 pkt 1 i 9 statutu Spółdzielni, po zapoznaniu się z przedstawioną przez Zarząd informacją o planowanej inwestycji przy ul. (...) – na działce nr (...) o pow. 1.3128 ha, obr.(...)jedn. ewid. Śródmieście KW nr (...), stanowiącej mienie Spółdzielni, akceptuje planowane przez Zarząd kierunki rozwoju działalności gospodarczej w zakresie realizacji inwestycji mieszkaniowej na zasadach deweloperskich na wskazanej nieruchomości. Równocześnie Walne Zgromadzenie zobowiązało Radę Nadzorczą do opracowania i uchwalenia regulaminu określającego zasady realizacji inwestycji” (k. 289).

Za przyjęciem uchwały głosowało 58 członków, przeciwko było 9. Mieszkańcy pozwanej Spółdzielni byli informowani przez nią o terminie i porządku obrad Zebrania Rady (...) w dniu 16 maja 2011 r. (zawiadomienia zostały wywieszone na tablicy ogłoszeń i bramach wejściowych do budynków) oraz Walnego Zgromadzenia w dniu 20 czerwca 2011 r. (zawiadomienia zostały wywieszone na tablicach ogłoszeń w budynkach, na bramach wejściowych, poprzez dostarczenie osobiście przez pracownika Spółdzielni lub w razie nieobecności listem poleconym).

W zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu podano, że odbędzie się ono w dniu 20 czerwca 2011 r. o godz. 10.00 w D. B. przy ul. (...) w K.. W zawiadomieniu tym znalazło się 17 punktów porządku obrad, w tym pkt 12g – „podjęcie uchwał w przedmiocie planowanych kierunków rozwoju działalności gospodarczej – zamierzeń inwestycyjnych”.

Już na Zebraniu Rady (...) bloku nr (...) przy ul. (...) w dniu 16 maja 2011 r. przedstawione zostały sprawy będące przedmiotem obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia, a w ramach dyskusji przedstawiona została szczegółowo sprawa planowanej inwestycji przy ul. (...), informacja związana z wyborem oferty, jak również z planowaną koncepcją zagospodarowania terenu; podana została ilość planowanych budynków, wysokość zabudowy i najważniejsze sprawy, które dotyczyły tego projektu. Była to wstępna koncepcja zagospodarowania tej działki. Mieszkańcy tej nieruchomości byli oburzeni i protestowali.

Zawiadomieniem z dnia 6 czerwca 2011 r. mieszkańcy byli informowani o zmianie porządku obrad Walnego Zgromadzenia - w związku z wnioskiem mieszkańców przy ul. (...), tj. o uzupełnieniu o dodatkowy punkt „szczegółowa informacja na temat planowanej inwestycji przy ul. (...) uzupełniona wnioskiem o wyłączenie z terenu przeznaczanego pod inwestycję części gruntu, na którym posadowione są garaże”.

Zawiadomienia o miejscu, terminie i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawierały informację o wyłożeniu w Spółdzielni do wglądu na 21 dni przed tym terminem protokołu z Walnego Zgromadzenia z dnia 24 czerwca 2010

r., sprawozdania finansowego, protokołu z badania bilansu, sprawozdania z działalności Zarządu i Rady Nadzorczej oraz projektów uchwał.

Dwie osoby spośród mieszkańców - przed Walnym Zgromadzeniem z dnia 20 czerwca 2011 r. - zapoznały się z materiałami na to Zgromadzenie wyłożonymi w Spółdzielni.

Już na Walnym Zgromadzeniu pozwanej Spółdzielni w czerwcu 2010 r. była podana informacja o przyszłych zamierzeniach inwestycyjnych przy ul. (...) w K.. Podano, że rozpoczęcie działalności na tym terenie miałyby polegać na przeprowadzeniu w pierwszej kolejności przetargu na wykonanie koncepcji architektonicznej zagospodarowania terenu. Zasady realizacji inwestycji miały zostać określone wspólnie z Radą Nadzorczą, przy założeniu, że realizacja będzie wykonywana ze środków finansowych przyszłych użytkowników.

W dniu 20 czerwca 2011 r. Komisja Skrutacyjna – po zbadaniu dokumentów i list obecności – stwierdziła, że Walne Zgromadzenie zostało zwołane w terminie przewidzianym w § 74 statutu Spółdzielni, zaś członkowie zawiadomieni w trybie § 75 statutu.

Zgodnie z tą regulacją statutu (§75) o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia oraz poprzez wywieszenie ogłoszeń w biurze i w budynkach Spółdzielni. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Wszystkie sprawozdania i projekty uchwał wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Komisja stwierdziła też, że na 1075 uprawnionych na Walne Zgromadzenie przybyło 82 osoby, co stanowi 7,6% ogółu uprawnionych.

Na Walnym Zgromadzeniu prezentowana była szczegółowo planowana inwestycja przez Prezesa pozwanej spółdzielni i zaproszoną osobę - autora projektu architektonicznego zagospodarowania tej działki.

Wyświetlane slajdy dotyczące przedmiotowej nieruchomości były wybrane w sposób tendencyjny, przedstawiały niezagospodarowane części działki, składowiska gałęzi, nie pokazywały dobrze wyglądających miejsc. Na slajdach przedstawiana była też przyszła inwestycja.

Na Walnym Zgromadzeniu głosy „za” przedmiotową inwestycją (przeważająca większość) argumentowane były ponoszeniem opłat za ten teren przez wszystkich członków Spółdzielni. Również część osób spośród mieszkańców Domu (...) inwestycję tę popiera. Inwestorem działań związanych z planowanymi zamierzeniami inwestycyjnymi ma być Spółdzielnia, a sprzedaż mieszkań ma nastąpić na zasadach deweloperskich. W planach są cztery bloki, siedem domków jednorodzinnych i budynek gospodarczy. Po wybudowaniu bloków powstałyby wspólnoty mieszkaniowe, którymi zarządzałaby Spółdzielnia, uzyskując dodatkowe dochody. Brak w chwili obecnej konkretnych planów inwestycji, gdyż nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Teren działki nr (...) nie podlega ustaleniom żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta K. przedmiotowy teren został określony jako tereny o przeważającej funkcji usług publicznych.

Dom Zasłużonego Kombatanta wybudowany został przez pozwaną Spółdzielnię w 1979-1980 r. Na budowę budynku, noszącego wówczas oznaczenie administracyjne ul. (...), Spółdzielnia – reprezentowana przez Wojewódzką Spółdzielnię Mieszkaniową - zaciągnęła kredyt w Narodowym Banku Polskim V Oddział w K. w dniu 20 września 1979 r. w kwocie 34.407.000 zł, a koszt budowy części socjalnej pochodził z dotacji (...) w kwocie 6.817.000 zł. Jego rozliczenie nastąpiło w 1983 r., gdzie wskazana jest jako spłacająca pozwana Spółdzielnia.

Poza środkami z uzyskanego kredytu koszt budowy mieszkań sfinansowany został wkładami członków. Wkłady te pochodziły m.in. z zakładowych funduszy mieszkaniowych byłych pracodawców, czy terenowych organów administracji państwowej, organizacji kombatanckich.

Osoby uprawnione do mieszkania w przedmiotowym (...) kierowane były do Spółdzielni przez Związek (...) o (...), który też niektórym osobom finansował część wkładów mieszkaniowych wynoszących 10% kosztów budowy.

Pozwana Spółdzielnia na początku swej działalności oferowała wyłącznie mieszkania lokatorskie dla emerytów i rencistów, a w Domu (...)z pierwszeństwem dla kombatantów, którzy w przeważającej większości tam zamieszkali. W budynkach były stołówki, świetlice, opieka medyczna. Sytuacja zmieniła się w 2003 roku – mieszkańcy mogli nabywać mieszkania jako odrębną własność, mogły być one również przedmiotem obrotu.

W 2003 r. został dokonany geodezyjny podział działki na działkę przypisaną do budynku mieszkalnego, do części socjalnej, która należy do Spółdzielni, do drogi, jak również do działki inwestycyjnej. Na podstawie tego podziału zarząd Spółdzielni podjął uchwałę o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali. Mieszkańcy bloku nr 10 mieli możliwość wykupienia działki inwestycyjnej i przypisania tej działki do określonego przedmiotu odrębnej własności, jednak takiej decyzji wówczas nie podjęli, taką decyzję podjęli natomiast mieszkańcy innych nieruchomości.

W Domu (...), który tworzą dwa czteropiętrowe budynki połączone przewiązką, znajduje się obecnie 70 mieszkań z czego 52 stanowią przedmiot odrębnej własności, 14 spółdzielcze-własnościowe prawa do lokalu, jeden ma status mieszkania lokatorskiego i trzy są przedmiotem najmu. Zamieszkuje tam obecnie 13 kombatantów, choć nie wszyscy spośród nich są członkiem Spółdzielni, gdyż przekazali swoje prawo na rzecz dzieci (np. T. J., M. K.); kilkanaście lokali zajmują też rodziny po zmarłych kombatantach. Zdecydowana większość lokali zajmowana jest jednak przez osoby trzecie, które nabyły lokale.

W skład pozwanej Spółdzielni wchodzi 14 bloków (1166 lokali mieszkalnych), znajdujących się w różnych dzielnicach K., m.in. w K.-B., na K., na W., przy ul.: B., Nad S., K., (...), (...). Mieszkańcy innych bloków popierają planowaną inwestycję.

Uchwałą nr (...)Rada Nadzorcza pozwanej Spółdzielni zatwierdziła wykaz działek stanowiących mienie Spółdzielni, przeznaczonych na przyszłe cele inwestycyjne: działkę nr (...) w nieruchomości przy ul. (...) (0,5 ha), działkę nr (...) w nieruchomości przy ul. (...) (1,3 ha) i działkę nr (...) w nieruchomości przy ul. (...) (0,5 ha). Powodem podjęcia tej uchwały było posiadanie przez Spółdzielnię dużych terenów zieleni niezagospodarowanej i obciążenie Spółdzielni opłatami za użytkowanie wieczyste tych terenów, które stanowiły duże obciążenie finansowe dla mieszkańców, a którzy sygnalizowali ten fakt Spółdzielni.

Rada Nadzorcza podejmując uchwałę o wydzieleniu działek pod przyszłe inwestycje podjęła wcześniej uchwałę nr (...)o zmianie ponoszenia kosztów dotyczących tych działek. Wcześniej koszty te ponosili mieszkańcy, do których ta nieruchomość była przyległa, a od 1 stycznia 2008 r. koszty zostały przeniesione na wszystkich członków Spółdzielni, aby planowane korzyści z przyszłych inwestycji również były do podziału na wszystkich członków Spółdzielni.

Opłata roczna za użytkowanie wieczyste działki nr (...) o pow. 13.128 m<sup>2</sup> stanowiącej własność Gminy Miejskiej K. wynosi 60.554 zł.

Spółdzielnia wynajmuje w Domu (...)lokale radcy prawnemu i biuru rachunkowemu, pobiera również opłaty za znajdujące się na działce garaże. Środki z wynajmu lokali użytkowych, jak również z opłat za garaże (ok. 16.000 zł, po odliczeniu kosztów utrzymania tego terenu) przeznaczane są – jako nadwyżka bilansowa - na dofinansowanie stawki eksploatacyjnej dla wszystkich członków Spółdzielni.

Spółdzielnia nie posiada zadłużenia.

W momencie powstania Domu (...)teren obecnego „ogrodu” był de facto pusty, porośnięty drzewami od strony Parku(...). Od początku powstania Domu (...)część obecnej działki nr (...) została nieoficjalnie podzielona przez mieszkańców na niewielkie fragmenty, za które byli odpowiedzialni, a które wykorzystywali pod uprawy warzyw, owoców i kwiatów. Mieszkańcy sadzili również drzewa i krzewy owocowe. Uprawiali ogródki przeznaczając na to własne fundusze. Część z tych mieszkańców, którzy ze względów zdrowotnych nie pracowali fizycznie w ogrodzie,

wspierała utrzymanie ogrodu finansowo. Jednak jeszcze kilka lat temu teren ten był w części bardzo zaniedbany. Teren był porośnięty chaszczami, pokrzywami, w fontannie były śmieci. Chaszcze rosły szczególnie wokół fontanny, przy ogrodzeniu i garażach. Spółdzielnia nie sprzeciwiała się zagospodarowaniu działki przez mieszkańców. Dopiero w 2011 r. ukazało się na tablicy ogłoszeń w Domu (...) ogłoszenie o zakazie sadzenia nowych drzew i krzewów. Na terenie działki nr (...) (ogrodów) znajdują się obecnie miejsca bardzo dobrze wykorzystane, ale również miejsca niezagospodarowane, choć w ostatnim czasie mieszkańcy zintensyfikowali wysiłki zmierzające do większego uporządkowania tego terenu. Wraz z wybudowaniem (...) powstała cała infrastruktura, tzn. wybetonowane alejki, klomby, latarnie, ławki, altana, fontanna, teren został ogrodzony siatką. Przez teren działki nr (...) biegnie szpaler robinii akacjowej. Pas zadrzewień łącznie z terenem dawnego lotniska posiada wartość zabytkową (nie jest wpisany do rejestru zabytków). Ogrody wraz z terenem lotniska stanowią całość, która jest jednym z głównych elementów lądowego korytarza ekologicznego łączącego północną część K. z południową. Na terenie ogrodu znajduje się liczna fauna (w tym kilka gatunków ptaków chronionych), znajduje się też znaczna liczba gatunków roślin. Wiek większości drzew owocowych i ozdobnych rosnących na działce wynosi minimum 20 lat.

Pozwana Spółdzielnia zaczęła zajmować się regularnie częścią przedmiotowej działki dopiero przed kilkoma laty – terenem od garaży do fontanny. Pracownicy Spółdzielni koszą tam trawę, robią przycinki krzewów, sprzątają wokół budynku.

Z ogrodu korzystają głównie mieszkańcy. Przy bramie wejściowej do ogrodu znajduje się informacja umieszczona przez pozwaną Spółdzielnię o zakazie wstępu osobom obcym, gdyż jest to prywatny teren Spółdzielni. Brama obecnie jest otwarta (choć wcześniej była zamykana). W związku z tym pojawiają się tam też osoby z zewnątrz, w tym dzieci z pobliskiej Szkoły Podstawowej nr (...), które obserwują sezonowe zmiany roślinności oraz dzieci z ośrodka dla głuchoniemych przy ul. (...), które uczestniczą w mini lekcjach przyrody, dogoterapii, organizowanej przez mieszkankę Domu(...). Mieszkańcy Domu (...) mają przypisaną do swojego bloku, w którym mają udziały, działkę również zagospodarowaną o pow. ok. 50a. Na działce tej jest teren zielony, drzewa, dwie ławki. Działka nr (...) graniczy z rozległym terenem zielonym należącym do Muzeum (...) z którego korzysta część mieszkańców Domu(...)

Uchwałą nr (...) (...) D. III P. z dnia 30 sierpnia 2011 r., zaopiniowała negatywnie zamierzenie inwestycyjne „budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi i garażami podziemnymi na działce nr (...) przy ul. (...) w K.”, z uwagi na występowanie szczególnie cennych przyrodniczo elementów zieleni, istotne walory ekologiczne, wpisanie bezpośredniego otoczenia planowanej inwestycji do rejestru zabytków.

W lipcu 2011 r. pozwana Spółdzielnia wystąpiła o wydanie decyzji w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z przyjętą koncepcją zabudowy.

Stowarzyszenie (...) – powołane w dniu 22 lipca 2011 r. głównie w celu ochrony tego terenu - zostało dopuszczone do udziału w postępowaniu w sprawie ustalenia warunków zabudowy działki (...) przy ul. (...) w K.. Stowarzyszenie chciało uczcić pamięć kombatantów nazywając ogród P. im. (...), poumieszczać tabliczki na drzewach, które sadzili nieżyjący już kombatanci. Organizacje - (...) Związek (...), Związek (...), Związek (...), Klub (...), (...) Kombatantów i(...), (...) Związek (...) - popierają działania Stowarzyszenia (...) na rzecz ochrony terenów zielonych przy bloku nr (...) przy ul. (...) w K..

Mając powyższe na uwadze uznał Sąd Okręgowy, że brak podstaw by świetle art., 42 pr. sp. uchylić zaskarżoną uchwałę. .

W pierwszej kolejności uznał Sąd Okręgowy, że niezasadne okazały się zarzuty formalne zgłoszone przez powodów, w tym braku prawidłowego zawiadomienia wszystkich członków Spółdzielni o miejscu, czasie i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, zbyt ogólne sformułowanie porządku obrad, co oznaczało, że nie posiadali wiedzy, co będzie przedmiotem uchwał. Na wstępie podkreślił, że ewentualne uchybienia formalne przy podejmowaniu uchwały mogłyby stanowić podstawę jej uchylenia o ile miałyby lub mogłyby mieć wpływ na treść podjętych uchwał (por. wyrok SA w Łodzi z dnia 25 lutego 1998 r., I ACa 712/97, Wokanda 1998/11/51). Wszyscy członkowie pozwanej Spółdzielni zostali o Walnym Zgromadzeniu w dniu 20 czerwca 2011 r. zawiadomieni w sposób i terminie określonym w statucie

pozwanej Spółdzielni poprzez doręczenie im zawiadomienia osobiście, przez pocztę (list polecony) oraz poprzez wywieszenie zawiadomień w poszczególnych budynkach. Zostali również zawiadomieni o zmianie porządku obrad po złożeniu wniosku przez mieszkańców bloku nr(...)przy ul. (...) (16 osób) w dniu 3 czerwca 2011 r. o umieszczenie dodatkowego punktu porządku obrad -wyłączenia z obszaru planowanej inwestycji terenu, na którym znajdują się garaże (zawiadomienie na bramach wejściowych do budynków oraz tablicach ogłoszeń). W zawiadomieniach o Walnym Zgromadzeniu znalazła się również informacja o dokumentach wyłożonych do wglądu, w tym o projektach uchwał, z którymi dwie osoby się zapoznały przed terminem Walnego Zgromadzenia. Komisja Skrutacyjna w dniu 20 czerwca 2011 r. stwierdziła prawidłowe w zawiadomienie członków Spółdzielni o Walnym Zgromadzeniu.

Tak na Zebraniu Rady (...) w dniu 16 maja 2011 r. (na analogicznych zebraniach dla innych bloków Spółdzielni), o którym mieszkańcy w sposób prawidłowy zostali zawiadomieni (zawiadomienie wraz z porządkiem obrad wywieszone zostało na tablicy ogłoszeń oraz na bramach wejściowych do budynku), jak również na Walnym Zgromadzeniu w dniu 20 czerwca 2011 r. – przed podjęciem zaskarżonej uchwały - sprawa przyszłej inwestycji była szeroko dyskutowana, choć przyznać należy, że sam obraz zagospodarowania (a raczej jego braku) działki nr (...) był przedstawiony tendencyjnie.

Jednakże – zdaniem Sądu Okręgowego - nie ma to decydującego znaczenia dla podjęcia zaskarżonej uchwały, gdyż dla mieszkańców innych nieruchomości, oddalonych znacznie od tej działki, decydującego znaczenia nie ma wygląd nieruchomości, ale korzyści jakie członkowie Spółdzielni uzyskaliby z planowanej inwestycji.

Nie bez znaczenia – zdaniem Sądu I instancji - pozostaje fakt, że na Walnym Zgromadzeniu byli obecni mieszkańcy Domu (...), zabierali głos i mogli przedstawić rzeczywistą sytuację ogrodu. Zaznaczyć należy, że już na Walnym Zgromadzeniu w dniu 24 czerwca 2010 r. była podana informacja o przyszłych zamierzeniach inwestycyjnych przy ul. (...) oraz jakie zarząd zamierza podjąć wstępne kroki w celu ich realizacji. W tym kontekście – w ocenie Sądu Okręgowego- niezasadny jest zarzut, że zbyt ogólnie został sformułowany pkt 12g porządku obrad, co według zarzutu powodów oznaczało, iż niedookreślony był przedmiot mającej być powziętą uchwały.

W ocenie Sądu Okręgowego nie ma też podstaw do przyjęcia, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z dobrymi obyczajami i zmierza do pokrzywdzenia jej członków. Dobre obyczaje można porównać do szerokiej kategorii „zasad współżycia społecznego” funkcjonującej w prawie cywilnym w ogólności. Dobre obyczaje to normy moralne ukształtowane na przestrzeni pewnego okresu, wymagające akceptacji i przyjęcia przez ogół społeczeństwa.

Zgodnie z art. 19 Konstytucji RP Rzeczpospolita Polska specjalną opieką otacza weteranów walk o niepodległość, zwłaszcza inwalidów wojennych. Wyrazem realizacji tej deklaracji konstytucyjnej jest ustawa z dnia 24 stycznia 1991 r. o kombatantach oraz niektórych osobach będących ofiarami represji wojennych i okresu powojennego (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 400), w której na wstępie zamieszczony został zapis, że kombatantom oraz ofiarom represji należy jest głęboki szacunek wszystkich rodaków oraz szczególna troska i opieka za strony instytucji państwowych, samorządów terytorialnych i organizacji społecznych. Mając to na względzie ustawa w sposób szczególny reguluje określone uprawnienia pracownicze, emerytalne, w zakresie ochrony zdrowia, pomocy socjalnej i inne – dotyczące tych osób i członków ich rodzin. Jest to przejaw szczególnego szacunku i troski o te osoby. Jak wynika ze stanu faktycznego niniejszej sprawy działka nr (...) (ogród) – działka inwestycyjna sąsiadująca z działką, na której znajduje się Dom(...)- jest własnością Gminy K., natomiast Spółdzielnia posiada prawo wieczystego użytkowania tej działki. Działka ma powierzchnię ok. 1,3 ha. Działka, na której posadowiony jest ww. Dom ma natomiast pow. ok. 0,5 ha. Spółdzielnia ma w swoich zasobach 14 bloków mieszkalnych, ale pozostałe znajdują się w znacznej odległości od przedmiotowej działki (porozrzucane są po różnych dzielnicach K.), co de facto praktycznie wyklucza korzystanie z niej przez pozostałych członków Spółdzielni.

Walory przyrodnicze części tej działki, bogatej w faunę i florę, w dużej części zagospodarowanej, obsadzonej kwiatami i drzewami, uporządkowanej przez mieszkańców Mieszkaniovej (...) z siedzibą w K., stanowiącej też korytarz ekologiczny K., nie są kwestionowane. Miejsce to jest wykorzystywane jako miejsce wypoczynku zarówno dla mieszkańców Domu (...), jak również dla dzieci z pobliskiej Szkoły Podstawowej nr (...) oraz dzieci upośledzonych

słuchowo i mieszkańców okolicznych terenów. Mieszkańcy poświęcili na urządzenie działki nr (...) sporo czasu, pracy, ponieśli też nakłady finansowe związane z zakupem licznych sadzonek roślin, które porastają ogród. Nie budzi też wątpliwości to, że tak duży obszar zieleni w sąsiedztwie bloku mieszkalnego stanowi niezaprzeczalny walor, tak ze względu na ciszę, spokój, jak i możliwość wypoczynku, spędzania czasu wolnego, zwłaszcza dla osób starszych, które od wielu lat przyzwyczyły się do tego typu otoczenia. Wskazał Sąd Okręgowy, że również działka nr (...) – na której posadowiony jest Dom Zasłużonego Kombatanta - jest dobrze zagospodarowana przez mieszkańców tego (...) (porośnięta kwiatami, znajdują się na niej ławki), a w pobliżu znajduje się też duży obszar zieleni, tj. Park L.. Biorąc to pod uwagę należy też podkreślić, że Spółdzielnia ma obowiązek dbania o interesy wszystkich swoich członków, a posiadanie tak dużej działki (niezagospodarowanej) niesie za sobą konieczność ponoszenia obciążeń finansowych (opłata za użytkowanie wieczyste tej działki wynosi ok. 60.000 zł rocznie), co zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni z 2008 r. obciąża od dnia 1 stycznia 2008 r. wszystkich członków Spółdzielni, a nie tylko mieszkańców Domu(...). Co istotne mieszkańcy innych nieruchomości popierają plany inwestycyjne związane z przedmiotową nieruchomością, a również nie wszyscy mieszkańcy Domu (...)nie są jej przeciwni. Spółdzielnia w swoim działaniu musi kierować się dobrem ogółu członków i w sposób najbardziej optymalny wykorzystać możliwości służące do zaspokajania ich potrzeb. Zamierzona inwestycja mogłaby się przyczynić do znacznego doinwestowania Spółdzielni, co mogłoby oznaczać obniżenie czynszów, przeprowadzenie remontów, czy modernizacji budynków Spółdzielni. Naturalnie nie znaczy to, że mając na względzie dobro ogółu (większości) jej działanie może zmierzać do pokrzywdzenia określonej grupy swoich członków. Zdaniem Sądu – z ww. przyczyn - z taką sytuacją nie mamy jednak do czynienia w niniejszej sprawie. Nadto, Spółdzielnia jest ustawowo powołana do prowadzenia działalności gospodarczej (art. 1 § 1 Prawa spółdzielczego). Własność spółdzielni (jej majątek), która - w znaczeniu ekonomicznym - jest własnością jej członków, funkcjonuje przede wszystkim dla zaspokojenia potrzeb tych członków. Wynika to, m.in. z tego samego przepisu, który stanowi, że działalność swoją spółdzielnia ma prowadzić w interesie swych członków. W ich ramach spółdzielnia, prowadząc działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego - zapewniać ma korzyści swoim członkom (art. 67 Prawa spółdzielczego), każdemu zaś członkowi służy podstawowe prawo korzystania ze świadczeń spółdzielni (art. 18 Prawa spółdzielczego).

Na koniec podkreślił Sąd Okręgowy, że realizacja zamierzenia inwestycyjnego, dotyczącego działki nr (...) jest w sferze planów, co dotyczy także kształtu inwestycji. Jej realizacja uzależniona jest od wyników postępowania administracyjnego – w tym uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, gdzie, m.in. walory przyrodnicze i oddziaływanie inwestycji na środowisko będą brane pod uwagę, a interes mieszkańców Domu (...)jest reprezentowany w tym postępowaniu przez powołane Stowarzyszenie (...).

Reasumując, Sąd Okręgowy stwierdził, że Kombatanci mieszkający w Domu (...) (choć jest ich już obecnie niewielka liczba) mają prawo do szacunku, odpoczynku, relaksu, ciszy. Jednakże pozwana Spółdzielnia ma prawo zgodnie z ustawą Prawo spółdzielcze i zgodnie z jej uprawnieniami statutowymi oraz kierując się wolą i dobrem zdecydowanej większości jej członków, na terenie będącym od 1980 r. w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni i stanowiącym jej mienie, a więc majątek wszystkich członków, do realizowania inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od wyroku złożyli powodowie E. K. (1), M. S. (1) i E. S. zaskarżając wyrok w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili;

- naruszenie prawa materialnego przez wadliwą wykładnię art. 42§3 prawo spółdzielcze przez przyjęcie, że zaskarżona uchwała nie jest sprzeczna z dobrymi obyczajami i nie ma na celu pokrzywdzenia członków pozwanej, w sytuacji w której dotychczasowa inwestycja na opisanym terenie (jako całości) powstała jako jednolita koncepcja architektoniczna, stanowiąc część rekreacyjno- wypoczynkową dla osób będących kombatantami, nadto skala obciążenia opłatą z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości (60 000 zł) jest częściowo bilansowana dochodami z tytułu najmu garaży i lokali użytkowych (24 000 zł), zaś pozostała część kosztów stanowi nieznaczące obciążenie dla członków i to w warunkach, w których prawdziwym celem spółdzielni jest doprowadzenie do sprzedaży użytkownika

wieczystego związanego z działką dla celów niezwiązanych ze spółdzielnią, gdy przepisy prawa nakazują otoczyć pieczę weteranów walk o niepodległość kraju i to w sytuacji w której uchwała spółdzielni zmierza do uzyskania korzyści przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego miasta K., który w swoich założeniach wyklucza możliwość realizacji zamierzonej inwestycji, bowiem teren jest przeznaczony na zieleń i usługi związane z ochroną zdrowia i rekreacją i nie jest przewidziany do zabudowy mieszkaniowej, na zwracali uwagę autorzy opinii prywatnej (S. G., W. K. i J. W.) oraz w uchwale (...) D.;

- sprzeczność ustaleń faktycznych sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że wszyscy członkowie pozwanej zostali prawidłowo powiadomieni o terminie Walnego Zgromadzenia, kiedy faktycznie pozwana nie wykazała tej okoliczności, a nadto zarzucili bezzasadne pominięcie dowodu z oględzin działki na której planowana jest przyszła inwestycja.

Na tych podstawach domagali się zmiany zaskarżonego orzeczenia przez uwzględnienie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając apelację zważył Sąd Apelacyjny co następuje;

apelacja jako bezzasadna podlega oddaleniu.

Wszystkie istotne w sprawie okoliczności faktyczne zostały wyjaśnione przez Sąd I instancji, a poczynione w tym postępowaniu ustalenia faktyczne opisane w motywach zaskarżonego orzeczenia Sąd Apelacyjny uznaje za własne.

Podstawowe znaczenie posiada kwestia charakteru prawnego zaskarżonej uchwały, której treść jest bezsporna. Uwzględniając kryterium celowości przy tej ocenie i rzeczywiste skutki, jakie uchwała mogła wywołać w prawnym obrocie stwierdzić należy, że jest to uchwała zawierająca zalecenie dla organów spółdzielni uznanych przez walne zgromadzenie spółdzielni za ważne z punktu widzenia celu działania pozwanej. Nie jest to uchwała zawierająca oświadczenie woli w rozumieniu prawa, gdyż nie wywołuje ona ani powstania, ani zmiany lub ustania stosunku prawnego, lecz stanowi wyraz woli (stanowiska faktycznego) zgromadzenia, co do zakresu czynności, które organy spółdzielni powinny realizować w ramach ich statutowych i ustawowych kompetencji. W swej istocie odpowiada ona poleceniu jednego organu spółdzielni do określonego działania przez inny organ tej osoby prawnej. W tym miejscu nie sposób też nie dostrzec, że podjęta uchwała nie stanowi novum dla członków spółdzielni, gdyż jak to bezbłędnie ustala Sąd I instancji zagadnienie związane z planowaną inwestycją jest konsekwencją wcześniejszych uzgodnień i działań, przekazanych członkom pozwanej, co najmniej w czerwcu 2010r. Nie może też umknąć uwadze fakt, że spółdzielnia zrzesza członków posiadających mienie w różnych częściach miasta, zaś teren objęty planowaną inwestycją jest położony w sąsiedztwie nieruchomości zabudowanej z mieszkaniami służącymi kombatantom. Jej utrzymanie w zasobach pozwanej obciąża wszystkich członków spółdzielni, a więc i tych którzy nie korzystają (mimo wielokrotnie podobnego statusu, na co wskazuje statut i sama nazwa pozwanej) z jej walorów użytkowych, pomimo obciążeń związanych z powinnością regulowania kosztów z tytułu użytkowania wieczystego. W tym kontekście nie sposób pominąć, że ustawową powinnością spółdzielni jest działanie w ramach rachunku ekonomicznego, które zapewnią członkom korzyści i to nie tylko w wymiarze niemajątkowym. Z kolei majątkowe i niemajątkowe kryterium praw powodów jako członków spółdzielni w warunkach – jak to trafnie ustala Sąd I instancji – zapewniono mieszkańcom Domu(...)poprzez możliwość związania swych praw majątkowych związanych z prawem do lokali z częścią dawnej działki nr. 755 o powierzchni ok. 0,5 ha (przy nabywaniu praw do mieszkań) i okoliczność ta nie może być pomijana.

Spółdzielnia, jako osoba prawna, chronić ma interesy wszystkich członków, a nie tylko wybranej jej grupy. Podkreślenia w tym miejscu wymaga niewątpliwa okoliczność, że to spółdzielnia, a nie członkowie jest podmiotem praw do opisanego nieruchomości i fakt ów czyni ją zobligowaną do prowadzenia odpowiedniej działalności gospodarczej (art. 1 i 3 pr. Spółdzielczego – własność prywatna w ostatnim z cytowanych przepisów posiada charakter ekonomiczny a nie stricte prawny, gdyż podmiotem praw do nieruchomości jest sama spółdzielnia, jako osoba

prawna, nie jest to także własność społeczna w rozumieniu przepisów obowiązujących w dacie budowy obiektów mieszkaniowych dla Kombatantów).

Stwierdzić także należy – na co trafnie zwraca uwagę Sąd I instancji - że zagadnienia związane z zagospodarowaniem terenu należą do kompetencji władzy administracyjnej. Ustawa o samorządzie gminnym stanowi, że gmina wykonuje zadania publiczne i jedną z kategorii są sprawy związane z ładem przestrzennym i ekologicznym (planowanie przestrzenne, ochrona środowiska itd.). Do wyłącznej właściwości rady gminy należy między innymi uchwalanie planów zagospodarowania przestrzennego. Do organu wykonawczego (prezydenta) należy z kolei przygotowanie projektów uchwał w tym zakresie. Plan zagospodarowania przestrzennego posiada walor prawa miejscowego (art. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - u.p.z.p.). Jego brak nie oznacza wszakże dowolności działania na etapie inwestycyjnym, skoro się zważy, że w ramach postępowania związanego z decyzją o warunkach zabudowy w oparciu o treść art. 61 u.p.z.p. właściwy organ administracji ocenia wszystkie ze wskazanych przez apelujących kwestii.

Dokonując analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu organ administracji winien dążyć do ustalenia, czy zostały spełnione przesłanki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., a w szczególności nie tylko sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym, lecz również czy gabaryty, formę architektoniczną planowanego obiektu budowlanego, zamierzone usytuowanie linii jego zabudowy oraz intensywność wykorzystania działki objętej inwestycją odpowiada cechom zabudowy i zagospodarowania terenu analizowanego, w tym także przy uwzględnieniu zabudowy istniejącej na nieruchomościach sąsiednich.. A zatem wskazywane także apelacją okoliczności faktyczne, które łączą się ze specyfiką prawną i faktyczną terenu sąsiedniego (związaną z prawami osób zajmujących Dom Zasłużonego Kombatanta a działających w ramach wspólnoty mieszkaniowej) podlegać winny ocenie w ramach postępowania administracyjnego. Na etapie kontroli sądowej (przed sądem powszechnym i w ramach postępowania o uchylenie uchwały) zgodności projektowanej inwestycji z zasadami słuszności (dobrym obyczajem) nie sposób jest skoncentrować się na oczekiwanej przez powodów kwestii, skoro umyka z ich pola widzenia fakt, że są członkami wieloosobowego podmiotu, zrzeszającego -jak się wydaje - ponad 1000 członków (skoro 7% odpowiada liczbie 80 osób), którzy obciążeni są (choć w nieznacznym zakresie) kosztami utrzymania nieruchomości. Z kolei podjęta inicjatywa stwarza szanse zmniejszenia tych obciążeń, a nawet uzyskania korzyści majątkowej (jak wynika z protokołu Walnego Zgromadzenia a także z samych oświadczeń powodów inwestycja ta ma posiadać charakter komercyjny). Z tych samych przyczyn i wbrew oczekiwaniom apelujących zagadnienia związane z treścią uchwały rady dzielnicy, czy ochroną przyrody na planowanym terenie inwestycyjnym nie przekładają się wprost na etap kontroli opisanej - jako kierunkowa - uchwały Walnego Zgromadzenia. Wynikający z uchwały kierunek działania spółdzielni wyznaczony został w zgodzie z zasadami działania spółdzielni, nie godzi w interesy skarżącej grupy członków spółdzielni (nie narusza zasady równości członków i nie czyni innych bezzasadnie uprzywilejowanymi), a brak przepisów prawa miejscowego wyklucza też jako przedwczesną tezę, by był sprzeczny z prawem (o zgodności planowanej decyzji z prawem zadecyduje wynik postępowania administracyjnego). Zagadnienie związane z wykorzystywaniem terenów na określone cele inwestycyjne (sprzeczne między oczekiwaniami powodów a planami spółdzielni) ustawodawca powierzył samorządowi lokalnemu (o czym wyżej) i właściwym organom administracji publicznej. Wyklucza to możliwość oceny tej kwestii w ramach niniejszego postępowania, jako wpływającej negatywnie na ocenę zaskarżonej uchwały. W konsekwencji dowód z oględzin opisanej nieruchomości, czy oceny walorów ekologicznych nieruchomości nie miał w sprawie istotnego znaczenia (art. 227 k.p.c.). W ocenie Sądu Apelacyjnego – fakt sprzeciwu ze strony mieszkańców (...) przy ul. (...), co do planowanej inwestycji i wynikających stąd zmian w sposobie użytkowania terenu nie jest sam w sobie doniosły także w aspekcie treści przepisów ustawy o kombatantach. Ich uprawnienia w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych zostały bowiem uwzględnione w wydanej w 2003r. uchwale o podziale działki ewidencyjnej nr. (...) i związaniu nowopowstałej działki nr. (...)z prawami do lokali. W ten sposób będąca obecnie przedmiotem planowanej inwestycji działka nr.(...) stała się przedmiotem praw spółdzielni, a pośrednio w rozumieniu ekonomicznym wszystkich jej członków w równym stopniu co mieszkańców (...) przy ul. (...) i jako takie powinny być oceniane w stosunkach wewnątrzspółdzielczych z uwzględnieniem wszystkich członków. Zauważyć należy, że przedmiotem niniejszego postępowania nie może być ocena zasad na jakich doszło do ustalenia praw kombatantów do mieszkań i zakresu związania tych praw z określoną

częścią nieruchomości (...)). Właściwym bowiem trybem dla oceny odpowiedniej uchwały zarządu były czynności przewidziane ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych ( art.43 ust.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Ukształtowane zatem w tamtym czasie zasady związania wyodrębnianych lokali z nieruchomością są wiążące w ramach niniejszego postępowania i nie mogą stanowić przedmiotu oceny przez pryzmat przepisów związanych z ochroną praw kombatanckich ( na marginesie należy zauważyć, że osoby te miały zapewnione prawo ubiegania się o prawo do wydzielonej działki ewidencyjnej o nr. 755/1). W tym miejscu należy raz jeszcze podkreślić – że zagadnienia związane z zagospodarowaniem terenu i jego przeznaczenia w zakresie ich wykorzystania budowlanego związane są z kompetencjami władzy administracyjnej. Zasady zagospodarowania nieruchomości położonych na terenach gmin, w tym zagadnienia przyznawania ochrony osobom korzystającym z określonych przywilejów w sferze publicznoprawnej ze skutkiem dla stosunków prywatnoprawnych związane są z działalnością samorządowych organów władzy publicznej. Stąd wprowadzanie w sposób bezpośredni i na użytek sprawy prywatnej argumentów związanych z powszechną ochroną osób szczególnie uprzywilejowanych prawnie w stosunkach prywatnych może mieć jedynie znaczenie przy ocenie indywidualnego przypadku. Z kolei przyjęta przez powodów grupowa konstrukcja ochrony praw kombatanckich nie jest wystarczająca dla stwierdzenia, że zaskarżona uchwała koliduje z dobrymi obyczajami ( z porównania liczby zamieszkujących obiekty kombatanckie z liczbą osób, które zgłosiły roszczenie procesowe wynika, że wśród powodów są także osoby o innym od przywilejowanego statusie).

Także zarzuty apelacji związane z formalnymi nieprawidłowościami w zakresie zwołania Walnego Zgromadzenia nie są trafne. W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że dla skuteczności postawionego przez powodów zarzutu niezbędne jest wykazanie jego wpływu na treść podjętej uchwały. W tym zakresie nie ma w sprawie adekwatnych dowodów (fakt ów obciążał powodów, którzy nie wykazali (art.. 6 k.c.), by niezawiadomieni – jak twierdzą- członkowie spółdzielni głosowaliby przeciwko projektowi określonego polecenia opisanego uchwałą), zaś ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji w zakresie sposobu zawiadomienia członków ( potwierdzone dołączonymi do akt listami potwierdzającymi odbiór zawiadomień albo zawierającymi informacje o dokonanych zawiadomieniach listami poleconymi) wskazują, że zgodnie z postanowieniami statutu (§75) pozwana podjęła celowe czynności dla powiadomienia wszystkich zainteresowanych o terminie, miejscu i programie zgromadzenia. Sąd Apelacyjny uznaje wszystkie ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji za własne. Jedynie na marginesie należy też wskazać, że w sytuacji w której przedmiot uchwały stanowił od kilku lat przedmiot określonych działań organów spółdzielni i znany był członkom spółdzielni jego generalne określenie w zawiadomieniu nie stanowiło rzeczywistej przyczyny tak znikomego zainteresowania członków przedmiotem posiedzenia najważniejszego organu spółdzielni jakim jest Walne Zgromadzenie. Należy także wskazać, że przyczyny formalne jedynie wyjątkowo mogą przyczynę uchylenia uchwały organu spółdzielni, a to wówczas gdy w rzeczywisty sposób naruszają zasady równości i samodzielności działania członków spółdzielni. Na te okoliczności faktyczne bezbłędnie zwrócił uwagę Sąd I instancji w motywach swojego rozstrzygnięcia.

Reasumując i wbrew zarzutom powodów nie ma podstaw faktycznych dla uznania, by zaskarżona uchwała naruszała art..42§3 prawa spółdzielczego w zakresie wskazanym apelacją.

Na marginesie zauważa Sąd Apelacyjny, że uprawnienie do żądania uchylenia uchwały zgromadzenia przedstawicieli członków spółdzielni ma charakter osobisty, wiąże się bowiem bezpośrednio tylko z członkostwem, a członkostwo w spółdzielni nie wchodzi w skład spadku (por. postanowienie Sadu Najwyższego z 28 listopada 2000r. IV CKN 94/00 lex.548771), co wykluczało potrzebę zawiadamiania o toczącym się postępowaniu spadkobierców powodów, którzy zmarli w toku postępowania apelacyjnego. Stanowisko to legło u podstaw postanowienia Sądu Apelacyjnego z dnia 6 maja 2013r (k.685).

Mając to wszystko na uwadze orzekł Sąd Apelacyjny jak w wyroku na podstawie wskazanych przepisów oraz art. 385 k.p.c., zaś o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art.98 k.p.c., przy przyjęciu minimalnej stawki wynagrodzenia dla pełnomocnika procesowego strony pozwanej.