



Sygn. akt II CSK 666/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 czerwca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

SSN Henryk Pietrzkowski

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w S.
przeciwko Z. S.

o ustalenie nieważności ewentualnie nieskuteczności czynności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 24 czerwca 2016 r.,
skargi kasacyjnej pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 29 kwietnia 2015 r.,

**uchyła zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. domagała się ustalenia nieważności albo bezskuteczności umowy z dnia 31 grudnia 2010 r. w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. K. wraz z udziałem w gruncie i przeniesienia własności tego lokalu na rzecz Z. S.

Sąd Okręgowy w S. wyrokiem z dnia 29 września 2014 r. ustalił, że zawarta w dniu 31 grudnia 2010 r. umowa jest nieważna, zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 4 189,22 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz odstąpił od obciążania pozwanej kosztami sądowymi należnymi Skarbowi Państwa. Ustalił, że w dniu 31 grudnia 2010 r. Z. S., będąca w tym czasie członkiem zarządu Spółdzielni, zawarła ze Spółdzielnią, reprezentowaną przez dwóch członków rady nadzorczej, umowę notarialną ustanowienia odrębnej własności rzeczzonego lokalu i przeniesienia jego własności. W umowie wskazano, że jej podstawę stanowiła uchwała zarządu Spółdzielni z dnia 28 maja 2010 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. H. w S., zmieniona aneksem z dnia 22 grudnia 2010 r. W dniu 10 stycznia 2011 r. walne zgromadzenie Spółdzielni podjęło m.in. uchwałę w sprawie odwołania Z. S. z zarządu.

Sąd Okręgowy uznał, że przy podejmowaniu przez zarząd Spółdzielni uchwał dnia 28 maja 2010 r. i dnia 22 grudnia 2010 r. nie został zachowany nawet w minimalnym zakresie tryb przewidziany w art. 42 i 43 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm.; dalej: „u.s.m.”). Nie doszło zatem do określenia przedmiotu odrębnej własności nieruchomości przy ul. K., co oznacza, że nie istnieje ważna przyczyna, na podstawie której Spółdzielnia zawarła umowę z pozwaną. Sąd Okręgowy przyjął ponadto, że uchwała dotycząca określenia przedmiotu odrębnej własności lokali nie istnieje, jeżeli nie dochowano trybu jej podjęcia.

Pozwana wniosła apelację od wyroku Sądu Okręgowego.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2015 r. oddalił apelację oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2 700 zł tytułem zwrotu kosztów

postępowania apelacyjnego. Podkreślił, że powódka w niniejszej sprawie ma interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. Wskazał, że przesłanką ważności umowy jest istnienie kauzy, co wiąże się z oceną istnienia (ważności) uchwały zarządu Spółdzielni z dnia 28 maja 2010 r. i z dnia 22 grudnia 2010 r. Powołał rozbieżne orzecznictwo Sądu Najwyższego dotyczące charakteru prawnego sankcji przewidzianej w art. 43 ust. 5 u.s.m. (wyroki z dnia 3 lutego 2011 r., I CSK 224/10, niepubl. i z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 33/08, niepubl.). Uznał jednak, że przesądzenie charakteru powództwa uregulowanego w tym przepisie nie jest konieczne w niniejszej sprawie. Przychylił się bowiem do stanowiska, że w wyjątkowych okolicznościach jest dopuszczalne zastosowanie sankcji bezwzględnej nieważności ma podstawie art. 58 k.c. Następnie stwierdził, że przesłanką konieczną do rozstrzygnięcia o zasadności roszczenia powódki było uprzednie ustalenie, czy uchwały przywołane jako przyczyna zawarcia umowy z 31 grudnia 2010 r. w ogóle zostały podjęte. Podzielił stanowisko, że uchwały zarządu Spółdzielni wskazane w umowie z dnia 31 grudnia 2010 r. nie zostały podjęte. Wskazał ponadto, że rada nadzorcza Spółdzielni składała się z trzech osób, a jedna z nich była wyznaczona do czasowego pełnienia funkcji członka zarządu, co oznacza, że zarówno w dniu 22 grudnia 2010 r., jak i w dniu 31 grudnia 2010 r. jedynie dwie osoby były uprawnione do działania za radę, co jest niezgodne z bezwzględnie obowiązującym art. 45 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 21; dalej: „pr. spółdz.”). W dniu 31 grudnia 2010 r. rada nadzorcza Spółdzielni nie mogła skutecznie działać, w tym nie mogła reprezentować Spółdzielni w umowie zawartej z członkiem zarządu Z. S., co sprawiło, że ta umowa również z tej przyczyny jest bezwzględnie nieważna.

Pozwana wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego, zaskarżając go w całości i zarzucając naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 45 ust. 5 u.s.m., art. 56 § 1 w związku z art. 45 § 1 pr. spółdz. i art. 45 ust. 3 u.s.m., oraz naruszenie przepisu postępowania, mianowicie art. 328 § 2 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Apelacyjny, dzieląc stanowisko Sądu Okręgowego, oddalił apelację pozwaną z dwóch przyczyn. Po pierwsze, uznał, że umowa ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej jest nieważna w sytuacji, gdy uchwała zarządu Spółdzielni określająca przedmiot odrębnej własności lokalu jest nieistniejąca. Po drugie, wskazał, że rozważana umowa jest nieważna również z tej przyczyny, że dwaj członkowie rady nadzorczej nie mogli skutecznie reprezentować Spółdzielni w sytuacji, gdy trzeci członek trzyosobowej rady został wyznaczony do czasowego pełnienia funkcji członka zarządu.

Artykuł 43 ust. 5 u.s.m. (w skardze kasacyjnej omyłkowo wskazano art. 45 ust. 5 u.s.m.) określa sankcję niezgodnej z prawem uchwały zarządu spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokalu. Należy zgodzić się z Sądem Apelacyjnym, że przepis ten nie wyłącza możliwości uznania takiej uchwały na zasadach ogólnych za nieistniejącą. Nie można natomiast podzielić poglądu Sądu Apelacyjnego, że nieistnienie uchwały zarządu powoduje nieważność umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu. W szczególności nie ma żadnych podstaw do twierdzenia, że uchwała zarządu stanowi kauzę takiej umowy. Takie twierdzenie oznaczałoby, że ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu byłoby niedopuszczalne bez uchwały zarządu. Nie tylko nie wynika ono z żadnego przepisu ustawy, ale poza tym pozostaje w wyraźnej sprzeczności z art. 49¹ u.s.m., który w razie bezczynności spółdzielni umożliwia wydanie przez sąd orzeczenia zastępującego oświadczenie woli spółdzielni. Ubocznie należy zauważyć, że również wtedy, gdy na podstawie wyraźnego przepisu dokonanie czynności prawnej przez spółdzielnię wymaga uchwały walnego zgromadzenia (zob. art. 38 § 1 pr. spółdz.) albo rady nadzorczej (zob. art. 46 § 1 pr. spółdz.), brak takiej uchwały nie powoduje nieważności czynności prawnej, ale w drodze analogii stosuje się art. 103 § 1 i 2 k.c. (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2007 r., III CZP 31/07, OSNC 2008, nr 2, poz. 14).

Zgodnie z art. 56 § 1 zdanie trzecie pr. spółdz., w razie konieczności rada nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) zarządu. Przepis ten może mieć zastosowanie m.in. w razie zmniejszenia się liczby członków zarządu poniżej sztywnego lub

minimalnego składu określonego w statucie spółdzielni. Nie określa on natomiast statusu prawnego członka rady w okresie pełnienia funkcji członka zarządu. Nie ulega jednak wątpliwości, że w rozważanej sytuacji nie dochodzi do wygaśnięcia członkostwa w radzie nadzorczej, a w konsekwencji do jej zdekompletowania. Odmienny pogląd Sądu Apelacyjnego jest zatem nietrafny.

Zarzut naruszenia art. 43 ust. 5 u.s.m. okazał się zatem trafny, chociaż z innych przyczyn niż wskazane w skardze kasacyjnej. W konsekwencji zarzuty naruszenia art. 43 ust. 3 u.s.m. (w skardze kasacyjnej omyłkowo wskazano art. 45 ust. 3 u.s.m.) i art. 328 § 2 k.p.c. są bezprzedmiotowe. W pełni trafny jest natomiast zarzut naruszenia art. 56 § 1 pr. spółdz.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

kc

db