

Sygn. akt III C 1707/01

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 14 czerwca 2002r.

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział III Cywilny

w składzie:

Przewodniczący S.S.R. Jan Szachułowicz

Protokolant Katarzyna Rucińska

po rozpoznaniu w dniu 14 czerwca 2002r. w Warszawie

sprawy z powództwa Stanisława Puzyny, Piotra Rogowskiego i Grażyny Stępniewskiej

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie

o uchylenie uchwały

I uchyła uchwałę nr 16/01 Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” z dnia 9 czerwca 2001r. w sprawie zatwierdzenia protokołów uzgodnień z Urzędem Gminy Warszawa Ursynów,

II zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę złotych 80,- (osiemdziesiąt) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Uzasadnienie

Powodowie wnosili o uchylenie uchwały Zebrania Przedstawicieli, pozwana wносиła o oddalenie powództwa.

Przeciwko skarżonej uchwale powodowie podnosili cały szereg zarzutów natury zarówno formalnej jak i materialnej. Między innymi powodowie wskazywali, że skarżona uchwała jest niekorzystna dla większości członków oraz że uchwała ta ma prowadzić do takiego stanu, w którym spółdzielnia jako całość utraci zabudowaną działkę gruntu przysparzającą korzyści wszystkim mieszkańcom (wpływy z czynszu dzierżawnego obniżające opłaty eksploatacyjne obciążające mieszkańców) bez właściwego ekwiwalentu. Beneficjentami otrzymanych w zamian za zbyte prawa do gruntu korzyści byłiby jedynie nowi członkowie spółdzielni.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Pozwanej spółdzielni przysługuje prawo użytkowania wieczystego działki gruntu położonej przy ul Lanciego (część działki ew. nr 5) oraz prawo własności znajdujących się na gruncie budynków. Spółdzielnia wydierżawia tę zabudowaną

działkę Gminie Warszawa Ursynów, która ma tam siedzibę swojego urzędu i z tego tytułu spółdzielnia uzyskuje dochody czynszowe.

Z kolei inne działki położone przy tej samej ulicy (dz. ew. 4/1 i 4/3), stanowiące własność Gminy Warszawa Ursynów zostały przez nią wydzierżawione pozwanej spółdzielni. Na działkach tych zostały posadowione budynki tworzące nowe inwestycje pozwanej – osiedla „Migdałowa I” i „Migdałowa II”. O prawa do tego gruntu pozwana spółdzielnia prowadzi w tutejszym sądzie i wydziale proces przeciwko tej Gminie (sprawa III C 2553/96, obecna sygnatura III C 421/01 – w której spółdzielnia wnosi o zobowiązanie gminy do zawarcia umowy użytkowania wieczystego działek 4/1 i 4/3 na podstawie art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Istnieje teoretyczna możliwość wystąpienia przez byłych właścicieli (sprzed dekretu o reformie rolnej) z roszczeniami do tego gruntu.

W pozwanej spółdzielni rozważana była koncepcja zamiany wyżej opisanych gruntów w ten sposób, że spółdzielnia zbyłaby przysługujące jej prawo do działki nr 5 oraz znajdujących się na niej budynków na rzecz gminy, a gmina ustanowiłaby użytkowanie wieczyste w stosunku do gruntów osiedli „Migdałowa” na rzecz spółdzielni. W tym przedmiocie podejmowane były już uchwały Zebrania Przedstawicieli, były jednak uchylane w drodze procesu cywilnego na skutek akcji podejmowanej przez niezadowolonych członków spółdzielni.

W spółdzielni ponownie podjęto próbę realizacji tego zamierzenia, zarząd podchodził do zagadnienia ze zwiększoną starannością, by uniknąć ponownego uchylenia podejmowanych w tej materii uchwał.

Zarząd spółdzielni prowadził na temat gruntów rozmowy z gminą, w wyniku czego doszło pomiędzy tymi stronami do sporządzenia dwóch protokołów uzgodnień – dotyczących każdej z dwóch wyżej opisanych działek gruntu. Protokoły te stanowiły projekty porozumień przewidzianych do podpisania.

Jeden protokół zawierał zasady nieodpłatnego zrzeczenia się przez spółdzielnię na rzecz gminy prawa użytkowania wieczystego gruntów działki nr 5. Wedle ustaleń spółdzielnia miała wstępnie doprowadzić do zniesienia współwłasności (z inną spółdzielnią) prawa użytkowania wieczystego działki, a następnie miała nieodpłatnie zrzec się otrzymanego w wyniku tej czynności prawa na rzecz gminy w terminie 10 dni od zniesienia współwłasności, nie później jednak niż do 30 czerwca 2002r. W wypadku niewywiązania się z tego zobowiązania spółdzielnia miałaby w terminie 10 dni zapłacić gminie karę umowną w wysokości równowartości kwoty 1 997 520,- dolarów amerykańskich. Jednocześnie spółdzielnia byłaby zobowiązana do zaspokojenia wszelkich ewentualnych roszczeń wysuwanych przeciwko gminie przez inną spółdzielnię – dotychczasowego współużytkownika wieczystego.

Drugi protokół zawierał zasady ustanowienia przez gminę prawa użytkowania wieczystego gruntu zajętego pod inwestycje „Migdałowa”. Wedle ustaleń prawo miało być ustanowione w trybie bezprzetargowym na 99 lat. Wartość gruntu została oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego na 10 447 290,- zł. Spółdzielnia zobowiązana byłaby, w oznaczonych terminach, do uiszczenia pierwszej opłaty rocznej (15 % wartości gruntu) w kwocie 1 567 094,- zł oraz uiszczania opłat rocznych stanowiących 1 % wartości gruntu (104 473,- zł). W wypadku zgłoszenia roszczeń przez byłych właścicieli spółdzielnia zobowiązana byłaby do ich zaspokojenia. Zawarcie umowy u notariusza musiałoby zostać poprzedzone cofnięciem przez spółdzielnię pozwu przeciwko gminie o

prawo użytkowania wieczystego gruntu gdyż umowa wyczerpywałaby wszelkie roszczenia spółdzielni w tym zakresie.

Obydwa protokoły uzgodnień jako niepodpisane projekty dwóch porozumień były przedmiotem obrad Zebrania Przedstawicieli pozwanej w dniu 9 czerwca 2001r. W czasie zebrania toczyła się dyskusja na tematy związane z przedstawionymi projektami porozumień. Prezes pozwanej przekazał zebranim m.in. informację, że cena pozyskania prawa użytkowania wieczystego gruntu pod osiedlami „Migdałowa” została wynegocjowana do bardzo korzystnego poziomu, kilkakrotnie niższego (czterokrotnie) w stosunku do pierwotnych propozycji gminy. Podnoszono, że spółdzielnia przysługuje z mocy prawa roszczenie do gminy o ustanowienie użytkowania wieczystego. Prezes zwracała się do zebranych o zatwierdzenie przedstawionych tekstów porozumień. Podnoszono, że przekazanie gminie przez ogół członków nieodpłatnie praw do terenu działki nr 5 umożliwi pozyskanie terenów pod inwestycje „Migdałowa” za ¼ ceny rynkowej. Wyrażano wątpliwości, czy dopuszczalne jest oddawanie składnika majątku spółdzielczego z zasobów wszystkich członków w tym celu, by nowi członkowie – inwestorzy mogli zapłacić mniej za prawo do gruntu.

Ostatecznie po głosowaniu podjęto zaskarżoną w niniejszej sprawie uchwałę nr 16/01, której treścią było zatwierdzenie protokołów określających warunki ustanowienia użytkowania wieczystego działek 4/1 i 4/3 w zamian za zrzeczenie się użytkowania wieczystego gruntu z działki nr 5.

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie niezaprzeczonych faktów przytaczanych przez strony w pismach procesowych, złożonych do akt uwierzytelnionych i niekwestionowanych przez strony kopii dokumentów (k. 38 do 62) oraz akt tutejszego sądu III C 421/01 (dawny numer III C 2553/96). Ustalony stan faktyczny jest w całości niesporny. Wynik sprawy nie zależy więc od przyjęcia takiej lub innej wersji przebiegu zdarzeń, lecz od prawnej analizy zaistniałego sporu.

Sąd zważył.

Zaskarżona uchwała narusza przepisy prawa i statutu spółdzielni. Nie ma potrzeby by omawiać wszystkie zarzuty kierowane przez powodów pod adresem uchwały, ponieważ wystarczające jest w tym zakresie odwołanie się do zarzutów przytoczonych na wstępie niniejszego uzasadnienia.

W pierwszym rzędzie należy zauważyć, że podjęta uchwała zatwierdza w istocie czynność, która nigdy nie doszła do skutku, czynność nieistniejącą. Zatwierdza bowiem protokoły określające jakoby warunki zamiany, podczas gdy z przedstawionych do zatwierdzenia protokołów nie wynika w jakikolwiek, najmniejszy choćby sposób, by wymienione tam grunty i prawa miały się stać przedmiotem zamiany. Każdy z protokołów dotyczy i opisuje zupełnie odrębną czynność, niezależną choćby w najmniejszym stopniu od czynności opisanej w protokole pozostałym. Przedmiotem jednej czynności, a zarazem jednego protokołu jest zrzeczenie się prawa do gruntu pod tytułem darmym. Przedmiotem drugiej czynności i drugiego protokołu jest odpłatne ustanowienie prawa do innego zupełnie gruntu. Analiza obu dokumentów doprowadza do oczywistych wniosków, że w projektach nie ma mowy o żadnej zamianie, a proponowane czynności są od siebie zupełnie niezależne. Z protokołów nie wynika, by pomiędzy nimi istniał

pewien choćby związek. Przeprowadzenie obu czynności nie zazębia się i jest możliwe w abstrakcji od drugiej. Uchwała zatwierdza więc projekt zamiany, która nie została wcale zaprojektowana i z tego względu wprowadza spółdzielców w błąd co do znaczenia podjętej na Zebraniu Przedstawicieli czynności. Uchwała jest sprzeczna z zasadami współżycia i zmierza do obejścia prawa (art. 58 §1 i §2 k.c.). Przedstawiono bowiem do zaakceptowania zgromadzonemu jakoby projekt zamiany, który cech takich absolutnie nie posiada. W ten sposób uzyskano aprobatę spółdzielców dla podjęcia dwóch odrębnych czynności prawnych, zupełnie odmiennych niż czynność, za którą zgromadzeni głosowali, zgodnie z treścią podjętej uchwały.

Uchwała narusza w istotny sposób interesy ekonomiczne ogółu członków pozwanej również z tej przyczyny, że prowadzi do podjęcia czynności niekorzystnych dla spółdzielni. W ten sposób doszło do naruszenia przepisów §4 ust. 1 i §26 ust. 1 statutu spółdzielni.

Ewentualne urzeczywistnienie się obu zaprojektowanych czynności spowodowałoby niekorzystne skutki finansowe dla pozwanej, a więc również dla jej członków. Projektowane nabycie prawa użytkowania wieczystego działek osiedli „Migdałowa” wymaga poniesienia normalnych i zawsze występujących w takiej sytuacji kosztów. Spółdzielnia ma przecież uiścić pierwszą opłatę z tytułu użytkowania i dalej uiszczać opłatę roczną. Wysokość tych opłat wynika zaś z wartości gruntu, która z kolei została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego. Szacunek nieruchomości polega zaś na ustaleniu jej wartości rzeczywistej. Ekwiwalentem za wydatkowane kwoty byłoby więc nabyte prawo (k. 59-62).

Wobec takich ustaleń zupełnie niezrozumiałe wydaje się nieodpłatne przekazanie praw do gruntu działki nr 5. Ta czynność, nie dość że pozbawiona jest jakiegokolwiek ekwiwalentu, to dodatkowo pozbawi spółdzielnię wpływów z uzyskiwanego obecnie czynszu.

Szczegółowa analiza projektów obu porozumień i ich porównanie doprowadza również do wniosku, że zaplanowana czynność nieodpłatnego wyzbycia się użytkowania wieczystego przez spółdzielnię miałyby się odbyć na dużo korzystniejszych warunkach dla nabywcy (gminy) niż warunki nabycia przewidziane dla spółdzielni przy drugiej z zaplanowanych czynności. Potwierdza to pogląd sądu, że w istocie nie zaplanowano zamiany praw, która musiałaby przecież odbywać się na podobnych dla obu stron porozumienia warunkach. Potwierdza to również tezę o nieekwiwalentności nieodpłatnego przekazania praw do działki nr 5.

Wykonanie zobowiązania spółdzielni odnośnie działki nr 5 obwarowane zostało karą umowną o olbrzymiej wysokości (blisko 2 mln USD), natomiast zobowiązanie gminy odnośnie działek nr 4 nie zostało w ogóle wzmocnione sankcją tego lub nawet innego typu. Dodatkowo na zapłacenie kary umownej wyznaczono spółdzielni konkretny i krótki termin.

Na wykonanie zobowiązania przez spółdzielnię co do działki 5 wyznaczono ściśle oznaczony termin, natomiast w drugim protokole uzgodnień klauzuli takiej dla gminy brak. A zatem teoretycznie gmina mogłaby zwlekać z ustanowieniem użytkowania wieczystego co do działek nr 4, a spółdzielnia z tego tytułu nie przysługiwałaby żadna sankcja. Dodatkowo spółdzielnia musiałaby zrezygnować z jedynego instrumentu nacisku na gminę – z prowadzenia sprawy sądowej o prawa

do gruntu, a jednocześnie utraciłaby już prawa do działki 5 (bądź też obciążona byłaby obowiązkiem zapłaty opisanej wyżej kary umownej).

Obydwa protokoły uzgodnień przewidywały obowiązek zaspokojenia ewentualnych roszczeń, jednak w obu wypadkach stroną zobowiązaną byłaby jedynie spółdzielnia. Przy czynności związanej z działką nr 5 pozwana spółdzielnia musiałaby ewentualnie zaspokoić roszczenia spółdzielni „Natolin”, a przy czynności związanej z działkami nr 4 pozwana musiałaby ewentualnie zaspokoić roszczenia byłych właścicieli gruntów. Gmina nie byłaby w tym zakresie zobowiązana w ogóle.

Analiza przebiegu obrad Zebrania Przedstawicieli (k. 48) wskazuje na to, że w spółdzielni panuje przekonanie o przysługującym jej i tak roszczeniu o nabycie praw do gruntu działek osiedli „Migdałowa”. Pogląd ten zdaje się potwierdzać fakt prowadzenia w tutejszym sądzie sprawy, w której powództwo miałoby zostać cofnięte na mocy protokołu uzgodnień dotyczącego działek nr 4. Tym bardziej więc nie są jasne motywy nieodpłatnego przekazywania gminie praw do innej działki.

Zupełnie natomiast niezrozumiałe są wypowiedzi uczestników obrad Zebrania Przedstawicieli stwierdzające, że w wyniku negocjacji gmina obniżyła cenę nabywanego przez pozwaną użytkownika wieczystego działek nr 4 o $\frac{3}{4}$. Obowiązujący porządek prawny nakazuje przecież ustalać cenę nieruchomości oraz wysokość opłat z tytułu użytkowania wieczystego w oparciu o rzeczywistą wartość tej nieruchomości, wynikającą z szacunku rzeczoznawcy majątkowego (art. 67 i 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Adekwatny do tej zasady zapis znajduje się zresztą w protokole uzgodnień, gdzie wartość gruntu została określona przez osobę uprawnioną (§4 – k.60). Albo więc przedstawiona w protokole uzgodnień wycena gruntu została zaniżona, co wskazywałoby na naruszenie prawa o poważnym stopniu doniosłości, albo też argumenty o obniżeniu szacunku do $\frac{1}{4}$ ceny były w czasie obrad podnoszone nieprawdziwie, w celu skłonienia zebranych w nieuczciwy i sprzeczny z zasadami współżycia społecznego sposób, do zagłosowania za przyjęciem przez Zebranie Przedstawicieli przedstawionych przez zarząd protokołów uzgodnień. Zarówno pierwsza jak i druga z wymienionych możliwości prowadzi do podjęcia przez Zebranie Przedstawicieli uchwały sprzecznej z prawem.

Sąd zbadał wszystkie argumenty strony pozwanej zawarte w odpowiedzi na pozew. Większość z nich dotyczy jednak kwestii, które nie stanowią podstawy wydania wyroku. Natomiast stanowisko zawarte w punkcie II podpunkt 1 tego pisma (k. 36) nie jest wystarczające dla odparcia zarzutu powodów, o naruszeniu art. 226 prawa spółdzielczego i §11 statutu pozwanej przez to, że członkowie dotychczasowi będą finansowali inwestorów na osiedlach „Migdałowa”. Skoro z majątku całej spółdzielni ubyc by miało prawo użytkowania wieczystego działki nr 5 i dodatkowo nastąpiłaby utrata dochodów całej spółdzielni (czynsz dzierżawny), to wniosek o niekorzystnych dla wszystkich spółdzielców skutkach finansowych takiej operacji leży w granicach oczywistości.

Gdyby założyć, że czynności prawne zaprojektowane w obydwu protokołach uzgodnień mają pozostawać ze sobą w związku, to dla przyjęcia, że negatywne skutki finansowe wyzbycia się praw do działki nr 5 zostaną zrekompensowane dotychczasowym członkom, należałoby wykazać przed sądem, że wpłaty spółdzielców związanych z nowym zadaniem inwestycyjnym

zrównoważają ubytki w majątku spółdzielczym. Stronie pozwanej nie udało się jednak tego dokonać. Argument o pokryciu przez inwestorów pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nie jest wystarczający. Poza pierwszą opłatą należy bowiem uiszczać opłaty roczne, a ponadto nie jest wcale wiadome czy wpłaty te równoważą utratę nieodpłatnie zbywanych praw oraz korzyści z tytułu wydzierżawienia nieruchomości (działka 5). Nabycie zaś przez spółdzielnię prawa użytkowania wieczystego działek nr 4 nie przesądza samo w sobie o właściwej rekompensacie skoro za prawo to będzie trzeba zapłacić ze środków pozwanej.

Sąd oddalił wnioski dowodowe zgłoszone przez strony na rozprawie, ponieważ weryfikacja dowodowa wskazanych też dowodowych pozostawałaby bez wpływu na treść wyroku.

Całokształt powyższych rozważań prowadzi do wniosku o konieczności uchylecia zaskarżonej uchwały na podstawie art. 37 §2 w zw. z art. 42 §2 prawa spółdzielczego. Termin na wytoczenie powództwa określony w art. 42 §3 prawa spółdzielczego został zachowany.

Rozstrzygnięcie niniejszego sporu nie oznacza wcale, że pozwana nie może dokonywać czynności prawnych skutkujących zmiany w mieniu spółdzielni. Zmiany te muszą być jednak zgodne ze statutem i przepisami obowiązującymi powszechnie, zarówno formalnie jak i materialnie.

O kosztach sąd orzekł na podstawie art. 98 §1 i §2 k.p.c.



Na oryginalne właściwe podpisy
Za zgodność stwierdzam
Sekretarz Sądu