

*Krzysztof Grzesiowski*

## **Charakter prawny oraz zaskarżanie uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowej, określającej przedmiot odrębnej własności lokali (art. 42-43 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych) – cz. I**

### **Uwagi wstępne**

Niezwykle ważnym celem ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej zwaną u.s.m., tekst jedn.: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116) jest przyznanie spółdzielcom (i innym osobom zainteresowanym) prawa własności w miejsce przysługujących im praw spółdzielczych (tj. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego i lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego). W związku z tym, ustawodawca wprowadził w przepisach przejściowych (art. 41-43 u.s.m.) specjalny tryb wyodrębniania odrębnej własności lokali położonych w budynkach należących do spółdzielni mieszkaniowych. W procesie uzyskiwania własności przez członków spółdzielni zasadnicze znaczenie mają uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowych, określające przedmiot odrębnej własności lokali (art. 42 ust. 2 u.s.m.), których charakter prawny oraz tryb zaskarżenia do sądu będzie przedmiotem niniejszego opracowania. Zagadnienie wymaga analizy z uwagi na ograniczony zakres uregulowania normatywnego, a także pojawiające się w praktyce problemy przy stosowaniu tych przepisów, zwłaszcza w aspekcie sporządzania przez notariuszy umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali oraz

o przeniesieniu własności tych lokali, przy zawieraniu których uchwała zarządu stanowi podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 42 ust. 5 u.s.m.).

W części pierwszej opracowania prezentuję ogólne zagadnienia dotyczące charakteru prawnego uchwał zarządu spółdzielni oraz ich zaskarżania. W części drugiej przedstawię kwestie szczegółowe związane z zaskarżeniem uchwały zarządu do sądu i znaczenie tej uchwały dla praktyki notarialnej.

### **Charakter prawny uchwał zarządu**

Zarząd spółdzielni mieszkaniowej jest organem, który kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz (art. 48 § 1 pr. spółdz.). W zależności od postanowień statutu spółdzielni może być organem kolegialnym lub jednoosobowym. W przypadku zarządu wieloosobowego statut spółdzielni powinien regulować zasady działania, w tym w szczególności zasady podejmowania decyzji przez zarząd, tzn. uchwał. Uchwały są wewnętrznym aktem organizacyjnym związanym z zarządzaniem spółdzielnią, poprzez który kolegialny organ okazuje swoją wolę. W zależności od treści mogą mieć zróżnicowany charakter prawny. W orzecznictwie<sup>1</sup> jednolicie przyjmuje się, że uchwały organów kolegialnych spółdzielni (jak i innych osób prawnych, np. spółek handlowych) są czynnościami prawnymi, w przypadku gdy wywołują skutki prawne, tzn. gdy uchwała zmierza do powstania, zmiany albo ustania stosunku prawnego. W doktrynie<sup>2</sup> jest to pogląd przeważający. Powszechnie przyjmuje się, że uchwa-

---

<sup>1</sup> Uchwała SN z dnia 04.04.1990 r. III CZP 7/90, OSNC 1990, nr 10-11, poz. 135; uchwała SN z dnia 26.09.1969 r. III CZP 8/69, OSNC 1970, nr 6, poz. 97; wyrok SN z dnia 26.03.2002 r. III CKN 989/00, za: LEX nr 54491; wyrok SN z dnia 09.06.1999 r. III RN 9/99, OSNP 2000, nr 9, poz. 340; wyrok SN z dnia 20.03.1998 r. II CKN 382/97, OSNC 1998, nr 12, poz. 206.

<sup>2</sup> Por. M. S a f j a n, [w:] *Kodeks cywilny*, t. I: *Komentarz*, pod red. K. Pietrzykowskiego, Warszawa 2002, s. 160-161; Z. R a d w a Ń s k i, *System prawa prywatnego*, t. II: *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2002, s. 179-181; E. M a r s z a ł k o w s k a - K r z e ś, *Charakter prawny uchwały*, PPH 1998, nr 6; K. S t e f a n i u k, *Glosa do wyroku SN z 20.03.1998 r.*, OSP 1999, nr 11, 197; M. G e r s d o r f i J. I g n a t o w i c z, *Prawo spółdzielcze, komentarz*, Warszawa 1985, s. 98-101; M. G e r s d o r f, *Kilka uwag w sprawie uchylenia uchwał walnych zgromadzeń spółdzielni*, NP 1963, nr 12, s. 63; M. P i e k a r s k i, *Kontrola uchwał walnych zgromadzeń spółdzielni*, NP 1962, nr 10, s. 62; A. S t e -

ły podejmowane przez kolektywne organy osób prawnych stanowią szczególne rodzaju czynność prawną (nienależącą do kategorii jednostronnych ani tych wielostronnych czynności prawnych, które wymagają zgodnego działania wszystkich podmiotów uczestniczących w danej czynności) o tyle, o ile ich celem jest wywołanie skutków prawnych<sup>3</sup>. W odróżnieniu od umów, do prawnej skuteczności uchwał nie jest konieczne, aby oświadczenie woli wszystkich podmiotów były zgodne. Wystarczy, gdy treść uchwały uzyska aprobatę odpowiedniej większości<sup>4</sup>.

Sporne pozostaje w doktrynie, czy dla uznania uchwały organu kolegialnego osoby prawnej za czynność prawną wystarczy wystąpienie skutków cywilnoprawnych w relacjach wewnątrzorganizacyjnych<sup>5</sup> (spółdzielnia – członkowie, inne organy), czy też konieczne jest, aby nastąpiły skutki zewnętrzne<sup>6</sup> (spółdzielnia – osoby trzecie), kiedy to uchwała stanowi np. przesłankę czynności prawnej dokonywanej przez upoważniony organ osoby prawnej. W mojej ocenie wystarczające będzie wystąpienie skutków cywilnoprawnym w stosunkach wewnętrznych. Stosunek członkostwa jest stosunkiem cywilnoprawnym<sup>7</sup> i jego zmiana lub wygaśnięcie musi oznaczać, że uchwała wywołująca taki skutek jest prawnie dozwolonym oświadczeniem woli podmiotu prawa cywilnego.

Zgodnie z przyjętymi poglądami<sup>8</sup>, czynność prawna jest to skonstruowana przez system prawny czynność konwencjonalna podmiotu prawa cywilnego, której treść określa, co najmniej w podstawowym zakresie, konsekwencje prawne tego zdarzenia, mogące przejawiać się w powsta-

---

fania k, *Prawo spółdzielcze oraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, Warszawa 2001, s. 63-70; M. Treła, *Wzruszalność uchwał walnego zgromadzenia akcjonariuszy spółki akcyjnej*, PS 1999, nr 12; K. Pietrzykowski, *Bezwzględnie nieważne uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni (de lege lata i de lege ferenda)*. *Prace z prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci sędziego J. Pietrzykowskiego*, Warszawa s. 205; odmiennie por. B. Słotwiński, *Zagadnienia prawne samorządu spółdzielni*, Warszawa 1973, s. 181; S. Wróblewski, *Ustawa o spółdzielniach*, Kraków 1921, s. 79.

<sup>3</sup> M. Sa fja n, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 160-161.

<sup>4</sup> Z. R a d w a ń s k i, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 1996, s. 161.

<sup>5</sup> M. Sa fja n, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 160-161.

<sup>6</sup> J.P. N a w o r s k i, *Komentarz do ksh. Spółka akcyjna i przepisy karne*, t. I, s. 603-604.

<sup>7</sup> Uchwała 7 sędziów SN z dnia 17.09.1992 r. III CZP 83/92, OSNC 1993, nr 3, poz. 24.

<sup>8</sup> Z. R a d w a ń s k i, *Prawo cywilne...*, Warszawa 1996, s. 158.

niu stosunku cywilnoprawnego, zmianie jego podmiotów lub treści albo zgaśnięciu tego stosunku. Uchwała zarządu spółdzielni mieszkaniowych określająca przedmiot odrębnej własności lokali (art. 42 ust. 2 u.s.m.), jest, moim zdaniem, czynnością prawną, albowiem dokonywana jest przez podmiot prawa cywilnego (spółdzielnię, która działa przez swój organ – zarząd, co zgodnie z teorią organów z art. 38 k.c. równoznaczne jest z działaniem osoby prawnej) w oparciu o ustawowe upoważnienie. Ponadto zmierza do wywołania skutków prawnych, ponieważ od dnia wejścia w życie stanowi podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz członków spółdzielni lub innych osób (art. 42 ust. 5 u.s.m.). W związku z tym uchwała zarządu jest niezbędną przesłanką skutecznego zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu.

### **Zaskarżanie uchwał zarządu**

Prawo spółdzielcze jako zasadę wprowadza możliwość odwołania się od uchwały zarządu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do organu odwoławczego, którym na podstawie statutu może być rada nadzorcza lub walne zgromadzenie. Zgodnie z art. 32 § 1 pr. spółdz., od uchwał w sprawach między członkiem a spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do organu określonego w statucie, chyba że statut wyłącza lub ogranicza to uprawnienie. Żaden przepis prawa spółdzielczego nie przewiduje natomiast możliwości zaskarżenia uchwały zarządu do sądu. Taka możliwość przewidziana jest jedynie co do uchwał walnego zgromadzenia (art. 42 pr. spółdz.) i wyjątkowo rady nadzorczej (art. 198 § 2 pr. spółdz.).

Odmienne kształtuje się sytuacja uchwały zarządu, określającej przedmiot odrębnej własności lokali. Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 43 wprowadzają szczególny tryb zaskarżenia tej uchwały do sądu, co narusza dotychczas ukształtowany w prawie spółdzielczym system odwoławczy oraz jest istotnym *novum* na gruncie prawa spółdzielczego. Przepisy te jako *lex specialis* wyłączają przepisy art. 32 pr.

spółdz. Jednakże, w mojej ocenie, brak było uzasadnionych podstaw do wprowadzania szczególnego trybu zaskarżania uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali i dokonania wyłomu w dotychczasowym systemie zaskarżania uchwał organów spółdzielni<sup>9</sup>. Celem zapewnienia spójności prawu spółdzielczemu należało raczej wprowadzić obligatoryjne odwołanie od uchwały zarządu do walnego zgromadzenia, którego następnie uchwałę można byłoby zaskarżyć do sądu, zgodnie z art. 42 pr. spółdz. Jednakże ocena zasadności takiego unormowania pozostaje już poza zakresem niniejszego opracowania.

Uregulowanie zawarte w art. 43 u.s.m. jest bardzo zwięzłe, wręcz lakoniczne i nie odpowiada na wiele pytań powstających przy przyznaniu prawa zaskarżania uchwały zarządu do sądu. W związku z treścią cytowanego przepisu powstają następujące problemy wymagające głębszego rozważenia: właściwość sądu, wartość przedmiotu sporu, wpis, treść żądania, związania sądu pozwem, rozszerzona prawomocność orzeczenia, charakter prawny orzeczenia, możliwość zaskarżenia uchwały w części czy w całości, współuczestnictwo procesowe, łączenie spraw, zawieszenie postępowania, interwencja uboczna, treść wyroku, wpływ na inne postępowanie sądowe z udziałem spółdzielni, bezwzględna nieważność uchwał i uchwały nieistniejące (problem art. 58 k.c.) oraz badanie uchwały przez notariusza.

### **Problem analogii**

Z uwagi na niewyczerpujący charakter regulacji zawartej w art. 43 u.s.m. należy zastanowić się, czy do uchwały zarządu, trybu jej zaskarżania oraz postępowania przed sądem można posiłkowo stosować inne przepisy prawa spółdzielczego, czy nawet przepisy innych gałęzi prawa (np. kodeksu spółek handlowych). Zgodnie z art. 1 ust. 7 u.s.m., w zakresie nieuregulowanym w ustawie do spółdzielni mieszkaniowej stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848). W prawie spółdzielczym, jak już była o tym mowa, brak jest przepisów dopuszczających zaskarżenie

---

<sup>9</sup> Podobnie K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2004, s. 320.

uchwały zarządu do sądu, stąd też odesłanie zawarte w art. 1 ust. 7 u.s.m. nie stanowi rozwiązania pojawiających się problemów.

W związku z tym można postawić pytanie, czy należy sięgnąć w drodze *analogii legis*<sup>10</sup> do art. 42 pr. spółdz., przewidującego zaskarżenie uchwał walnego zgromadzenia i ukształtowanej na jego bazie długoletniej praktyki orzeczniczej oraz utrwalonych poglądów doktryny.

Odpowiadając na to pytanie, trzeba rozważyć, czy istnieją podstawy do zastosowania analogii, a więc czy w omawianym wypadku występuje luka w prawie oraz czy istnieje dostateczne podobieństwo rozpatrywanego stanu faktycznego ze stanem objętym hipotezą przepisu art. 42 pr. spółdz. Oczywistym jest, że art. 42 pr. spółdz. dotyczy zaskarżania wyłączenie uchwał walnego zgromadzenia i nie można na tej podstawie konstruować dopuszczalności zaskarżania uchwał rady nadzorczej czy zarządu spółdzielni<sup>11</sup>. Członkowi spółdzielni co do zasady nie przysługuje wprost do sądu roszczenie o uchylenie uchwały rady nadzorczej czy zarządu spółdzielni, albowiem ustawa nie reguluje dopuszczalności zaskarżenia do sądu uchwał innych organów spółdzielni, aniżeli walne zgromadzenie<sup>12</sup>, poza wyjątkami przewidzianymi w ustawie (art. 198 § 2 pr. spółdz. i art. 43 u.s.m.). Jednakże, w sytuacji gdy przepis szczególny przewiduje już możliwość zaskarżenia uchwały zarządu do sądu czy wówczas art. 42 pr. spółdz. może znaleźć zastosowanie w drodze wykładni *a simili*? Bez wątpienia nie może być on podstawą konstruowania prawa zaskarżania do sądu uchwały zarządu, ale w przypadku gdy taka możliwość jest dopuszczona ustawowo, to, moim zdaniem, przepis ten może znaleźć zastosowanie jako uzupełnienie regulacji z art. 43 u.s.m., która jest bardzo wąska. W szczególności, w przepisie tym brakuje unormowań co do uchybienia terminu wniesienia powództwa do sądu, charakteru orzeczenia sądu i jego skutków. To zaś usprawiedliwia ocenę, że jest równoznaczne z brakiem uregulowania, a więc że w takim wypadku występuje luka w prawie, usprawiedliwiająca zastosowanie analogii.

---

<sup>10</sup> Z. Radwański, *Prawo cywilne...*, s. 69; Z. Ziemiński, *Zarys teorii prawa*, Poznań 1997, s. 168; M. Zieliński, *Wykładnia prawa*, Warszawa 2002, s. 223.

<sup>11</sup> K. Pietrzykowski, *Prawo spółdzielcze. Komentarz do zmienionych przepisów*, Warszawa 1995, s. 93.

<sup>12</sup> Wyrok SN z dnia 27 sierpnia 1985 r. I PR 66/85, PiZS 1986, nr 3.

Instytucja zaskarżenia uchwały walnego zgromadzenia i zarządu są instytucjami zbliżonymi, wręcz podobnymi, a celem ich jest poddanie kontroli sądu decyzji organów spółdzielni, mających istotne znaczenie dla jej członków. W związku z tym uzasadnione byłoby, aby zaskarżanie uchwał zarządu rządziło się tymi samymi zasadami co zaskarżanie uchwał walnych zgromadzeń, albowiem pozwoliłoby to zachować spójność systemu prawa spółdzielczego. Nie powinno, moim zdaniem, ulegać wątpliwości, że stan faktyczny, unormowany przepisem art. 42 pr. spółdz., jest pod względem cech istotnych bardzo zbliżony do stanu faktycznego objętego art. 43 u.s.m. W obydwu bowiem wypadkach chodzi o zaskarżanie uchwał organów spółdzielni do sądu. Podobieństwo to uzasadnia zastosowanie takich samych zasad. Jest to więc podobieństwo, które w myśl paremii *ubi eadem legis ratio, ibi eadem legis dispositio* uzasadnia, w mojej ocenie, zastosowanie analogii.

Reasumując, należy przyjąć, że zasadą na gruncie prawa spółdzielczego jest możliwość zaskarżenia do sądu uchwał walnego zgromadzenia, a wyjątkiem, gdy przepis szczególnie tak stanowi, uchwał innych organów spółdzielni<sup>13</sup>, przy czym do zaskarżania uchwał innych organów (zarządu i rady nadzorczej) należy, przy braku własnych uregulowań, stosować w drodze analogii art. 42 pr. spółdz., za czym przemawia silna argumentacja funkcjonalna<sup>14</sup>.

### **Podjęcie przez zarząd uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali**

Zarząd spółdzielni mieszkaniowej w okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości, zobowiązany jest określić w formie uchwały przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości (art. 42 ust. 1 u.s.m.)<sup>15</sup>. Uchwała ta

---

<sup>13</sup> Wyrok SN z dnia 8 kwietnia 1997 r. I CKN 33/97, OSNC 1997, nr 10, poz. 148.

<sup>14</sup> M. G e r s d o r f i J. I g n a t o w i c z, *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, Warszawa 1985, s. 323-325, opowiedzieli się za stosowaniem w drodze analogii do zaskarżania uchwały rady nadzorczej spółdzielni z art. 198 § 2 pr. spółdz. przepisów o zaskarżeniu uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni.

<sup>15</sup> Wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2005 r. Trybunał Konstytucyjny (K 42/02, Dz.U. Nr 72, poz. 643) orzekł, że art. 42 ust. 1 u.s.m. w zakresie, w jakim wyznacza początek

powinna być zaprotokołowana w formie pisemnej pod rygorem nieważności (art. 42 ust. 2 u.s.m.). Naruszenie ww. terminu skutkuje uaktywnieniem roszczeń o przeniesienie własności lokalu, uregulowanych w art. 17<sup>14</sup> i 12 u.s.m., które w przypadku członków spółdzielni będą mogły być dochodzone przed sądem w trybie nieprocesowym, uregulowanym w art. 49 u.s.m., natomiast osoby niebędące członkami spółdzielni będą mogły dochodzić swoich roszczeń o przeniesienie własności lokalu w trybie procesowym w drodze powództwa opartego na podstawie art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c. o stwierdzenie obowiązku spółdzielni mieszkaniowej do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu<sup>16</sup>. Ponadto naruszenie terminu z art. 42 u.s.m. rodzi odpowiedzialność organizacyjną członków zarządu. Przed podjęciem uchwały zarząd spółdzielni mieszkaniowej jest zobowiązany przedłożyć osobom zainteresowanym jej projekt (art. 43 ust. 1 u.s.m.) celem zapoznania się z nim. Osoby te mogą zgłosić zastrzeżenia, które winny być rozpoznane przez zarząd przed podjęciem uchwały (art. 43 ust. 3 u.s.m.). Zarząd może uwzględnić w części lub w całości złożone wnioski albo je oddalić, o czym powinien poinformować osobę, która zgłosiła zastrzeżenia. Po rozpatrzeniu zgłoszonych wniosków podejmuje właściwą uchwałę, określającą przedmiot odrębnej własności lokali. Następnie doręcza się ją osobom, których dotyczy. Uchwała zarządu wchodzi w życie po upływie 2 miesięcy od dnia jej podjęcia, chyba że zostanie zaskarżona do sądu.

### **Legitymacja procesowa**

Prawo zaskarżenia uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali przysługuje osobom (dalej zwanymi osobami zaintereso-

---

biegu terminu realizacji przewidzianego w nim obowiązku spółdzielni mieszkaniowej, jest niezgodny z art. 2 Konstytucji. Przy czym TK odroczył wejście w życie orzeczenia w tym zakresie i ustalił, że przepis ten utraci moc obowiązującą po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku, co nastąpi w dniu 29.04.2006 r. Po tej dacie okres 24 miesięcy liczony będzie nie od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu, ale od dnia wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tak jak brzmiał ten przepis do dnia 15 stycznia 2003 r., kiedy to ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2058) zmieniono termin realizacji obowiązku spółdzielni.

<sup>16</sup> Szczegółowo uzasadniłem to w artykule *Praktyczne problemy uchylecia art. 49 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*, Mo.Pr. 2005, nr 6 i 7.



sowanymi), których ta uchwała dotyczy i którym, zgodnie z przepisami niniejszej ustawy, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali (art. 43 ust. 5 u.s.m.). W przepisie tym uregulowano legitymacje czynną do wytoczenia powództwa, która przysługuje członkom spółdzielni (np. przy spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu mieszkalnego) i osobom niebędącym członkami (np. przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu i najemcom), którzy spełniają dwa warunki, a mianowicie: uchwała zarządu dotyczy danej osoby (tj. określa warunki wyodrębnienia lokalu, do którego ma prawo) i tej osobie przysługuje w stosunku do spółdzielni mieszkaniowej roszczenie (bez względu, czy jest wymagalne, czy też niewymagalne) o przeniesienie własności lokalu (np. art. 17<sup>14</sup> i 12 u.s.m.). Ustawa wymaga łącznego wystąpienia obu warunków, albowiem są one połączone funktorem koniunkcji. Legitymacja procesowa czynna została w art. 43 u.s.m. ukształtowana odmiennie od zasad wynikających z art. 42 pr. spółdz., gdzie prawo zaskarżenia uchwały walnego zgromadzenia przyznano każdemu członkowi spółdzielni. W art. 43 u.s.m. legitymacja ta jest szersza w tym zakresie, że prawo zaskarżenia przysługuje też osobom niebędącym członkami spółdzielni, ale i węższa, albowiem nie może być zaskarżona przez każdego członka spółdzielni, a tylko tego, którego uchwała dotyczy. Legitymacja procesowa podlega badaniu w postępowaniu sądowym z urzędu, a jej brak skutkuje oddaleniem powództwa. Momentem miarodajnym do oceny istnienia legitymacji procesowej jest dzień doręczenia odpisu pozwu pozwanemu, albowiem od tej chwili, zgodnie z art. 193 pkt 3 k.p.c., zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa objętych sporem nie ma wpływu na dalszy jej bieg. Przepis ten ma zastosowanie we wszystkich wypadkach przejścia uprawnienia (sukcesja po stronie powodowej) lub obowiązku (sukcesja po stronie pozwanej), powstałych w trakcie procesu, przy czym pojęcie sukcesji, uregulowanej przepisem art. 192 pkt 3 k.p.c., należy rozumieć bardzo szeroko. Niewątpliwie pojęciem tym będzie objęty wypadek, gdy na skutek czynności prawnej, dokonanej w toku procesu przez stronę tego procesu, następuje przejście prawa na osobę trzecią (np. zbycie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu)<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> Postanowienie SA w Łodzi z dnia 29.02.1996 r. I ACz 62/96, OSA 1996, nr 11-12, poz. 57.

Legitymacja procesowa czynna nie przysługuje innym organom spółdzielni (w szczególności radzie nadzorczej), natomiast przysługuje podmiotom mającym generalną kompetencję wnoszenia powództw, tzn. prokuratorowi i Rzecznikowi Praw Obywatelskich.

Stroną pozwaną w procesie będzie spółdzielnia reprezentowana przez zarząd.

### **Podstawa powództwa**

Podstawę zaskarżenia uchwały zarządu może stanowić jej niezgodność z prawem lub naruszenie przez uchwałę interesu prawnego lub uprawnienia osób zainteresowanych (art. 43 ust. 5 u.s.m.). Przesłanki powództwa zostały odmiennie ukształtowane niż w art. 42 pr. spółdz., w którym podstawą zaskarżenia uchwały walnego zgromadzenia może być jej sprzeczność z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami. Nadto na podstawie art. 42 pr. spółdz. można zaskarżyć uchwałę godzącą w interesy spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka. Artykuł 43 u.s.m. nic nie mówi o statucie ani interesach spółdzielni czy pokrzywdzeniu członka, wprowadza natomiast dodatkowo inne przesłanki w postaci naruszenia przez uchwałę interesu prawnego lub uprawnień osób zainteresowanych. Wskazane w art. 43 u.s.m. podstawy powództwa mają charakter alternatywny, tzn. dla stwierdzenia wadliwości uchwały wystarczy wystąpienie jednej z przyczyn wskazanych w art. 43 u.s.m.

Termin „niezgodność uchwały z prawem” należy rozumieć zgodnie z poglądami ukształtowanymi na gruncie art. 42 pr. spółdz. w brzmieniu obowiązującym do dnia 22 lipca 2005 r., do którego to podstawą zaskarżenia uchwały walnego zgromadzenia była jej niezgodność z prawem. Aktualnie, zgodnie z art. 42 § 2 pr. spółdz., uchwała walnego zgromadzenia sprzeczna z ustawą jest nieważna (tzw. bezwzględna nieważność uchwały), co może zostać stwierdzone w każdym czasie w drodze powództwa o ustalenie, opartego na podstawie art. 189 k.p.c.<sup>18</sup> Uważam, że zmiana terminologiczna dokonana w art. 42 pr. spółdz., ustawą z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

---

<sup>18</sup> Por. R. Krupa-Dąbrowska, *Spółdzielnia mieszkaniowa po zmianach*, *Vademecum Rzeczpospolitej* z dnia 13.06.2005 r., s. 3.

oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 122, poz. 1024), nie ma większego znaczenia dla interpretacji wyrażenia „niezgodność uchwały z prawem”. Stąd też poglądy wyrażone na bazie aktualnego brzmienia art. 42 pr. spółdz. mogą również znaleźć zastosowanie do zaskarżenia uchwały zarządu. Niezgodność uchwały z prawem (jak i sprzeczność uchwały z ustawą) oznacza naruszenia bezwzględnie i względnie obowiązujących przepisów prawa<sup>19</sup> wszelkich ustaw (nie tylko prawa spółdzielczego, ale i Konstytucji, ratyfikowanych umów międzynarodowych, rozporządzeń i prawa wspólnotowego) i może polegać na naruszeniu prawa materialnego lub też wynikać z uchybień formalnych dotyczących warunków i trybu podejmowania uchwały. Jednakże uchybienia natury formalnej uzasadniają uchylene uchwały zarządu tylko wtedy, gdy miały lub mogły mieć wpływ na jej treść<sup>20</sup>. Przez niezgodność z prawem należy rozumieć zarówno sprzeczność z zasadami współżycia społecznego, jak i podjęcie uchwały mającej na celu obejście prawa (ponieważ art. 58 k.c. jest bezsprzecznie przepisem prawa)<sup>21</sup>. W związku z takim rozumieniem terminu „niezgodność uchwały z prawem” wydaje się zbędnym zawarcie w art. 43 ust. 5 u.s.m. zastrzeżenia, że „przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby zainteresowane wysłanych przez zarząd spółdzielni powiadomień”. Wysyłanie powiadomień osobom zainteresowanym jest jednym z elementów procesu podejmowania uchwały przez zarząd i jeżeli jest dokonywane na adres danej osoby, to nieodebranie zawiadomienia nie stanowi naruszenia prawa. O naruszeniu prawa w znaczeniu formalnym można byłoby mówić w przypadku, gdyby osoba zainteresowana nie odebrała powiadomienia, albo

---

<sup>19</sup> Tak na gruncie spółek handlowych wyrok SN z dnia 12.07.2002 r. V CKN 1547/00, za: LEX nr 56054; wyrok SN z dnia 25.02.1999 r. I CKN 1026/98, OSNC 1999, nr 9, poz. 159 oraz m.in. J.P. Naworski, *Komentarz do ksh...*, s. 805 i J.S z w a j a, *Kodeks spółek handlowych*, t. III: *Komentarz do art. 301-458*, Warszawa 2003, s. 1031.

<sup>20</sup> Wyrok SN z dnia 07.07.2004 r. I CK 78/04, za: Wspólnota 2004, nr 15, s. 59; wyrok SA w Łodzi z dnia 25.02.1998 r. I ACa 712/97, za: Wokanda 1998, nr 11, s. 51; wyrok SN z dnia 08.07.2004 r. IV CK 543/03, za: Wspólnota 2004, nr 16, s. 58; wyrok SN z dnia 16.10.2002 r. IV CKN 1351/00, OSNC 2004, nr 3, s. 40 oraz A. S t e f a n i a k, *Prawo spółdzielcze...*, s. 66.

<sup>21</sup> K. Pietrzykowski, *Bezwzględnie nieważne uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni...*, s. 207-208; wyrok SN z dnia 31.08.1973 r. II CR 424/73, OSP 1974, nr 6, poz. 124.

wiem zostało ono wysłane na inny adres i mogłoby to stanowić podstawę do uchylecia uchwały zarządu o tyle, o ile miało wpływ na jej treść. Przepisy dyspozytywne są surogatem brakujących postanowień umownych i w związku z tym, tak samo powinny być nieważne uchwały sprzeczne z dyspozytywnymi przepisami ustawy<sup>22</sup>, chyba że dana kwestia może być uregulowana w sposób odmienny od przepisów względnie obowiązujących właśnie w drodze podjęcia stosownej uchwały.

Istotnym *novum*, nieznanym dotychczas prawu spółdzielczemu, jest wprowadzenie przesłanki w postaci naruszenia przez uchwałę interesu prawnego lub uprawnień osób zainteresowanych. Brakuje również takiego samego unormowania w podobnych instytucjach, zawartych w kodeksie spółek handlowych i ustawie o własności lokali. W kodeksie spółek handlowych mowa jest o uchwale sprzecznej ze statutem bądź dobrymi obyczajami i godzącej w interes spółki lub mającej na celu pokrzywdzenie wspólnika (albo akcjonariusza, art. 250 i 422 k.s.h.), natomiast ustawa o własności lokali przyznaje właścicielowi lokalu prawo zaskarżenia uchwały z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź w inny sposób narusza jego interesy (art. 25). Unormowanie z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych najbardziej zbliżone jest do podstaw zaskarżenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej, stąd można odwołać się pomocniczo do ukształtowanych tam poglądów<sup>23</sup>. W związku z tym należy przyjąć, że uchwała zarządu spółdzielni narusza interes prawny lub uprawnienia osób zainteresowanych, w sytuacji gdy formalnie nie narusza żadnego przepisu (materialnego ani regulującego tryb jej podejmowania), ale jest z osobistego punktu widzenia dla osoby zainteresowanej z usprawiedliwionych powodów niekorzystna. W ramach tego sąd będzie badał uchwałę w zakresie celowości przyjętych w niej rozwiązań.

---

<sup>22</sup> R. R e c z e k, *Przesłanki zaskarżania uchwał zgromadzenia wspólników spółki z o.o.*, PS 2003, nr 2.

<sup>23</sup> P. P e ł c z y ń s k i, *Zaskarżanie uchwał wspólnoty mieszkaniowej na gruncie ustawy o własności lokali*, Rejent 2000, nr 6, s. 110; R. D z i c z e k, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2003 s. 167; B o ń c z u k - K u c h a r c z y k, *Własność lokali. Wspólnoty mieszkaniowe*, Warszawa 2002, s. 177; A. G o ł a i J. S u c h e c k i, *Najem i własność lokali. Przepisy i komentarz*, Warszawa 2000, s. 306.

## **Żądanie pozwu, treść i charakter orzeczenia sądu oraz jego skutki**

Powstaje pytanie o określenie przedmiotu żądania pozwu. Czy osoba zainteresowana ma wystąpić z żądaniem ustalenia nieważności uchwały, stwierdzenia jej nieważności, unieważnienia czy też uchylenia? W mojej ocenie, komentowany przepis nie rozstrzyga definitywnie tego problemu, chociaż w art. 43 ust. 5 u.s.m. znajduje się sformułowanie, że „przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby zainteresowane wysłanych przez zarząd spółdzielni powiadomień”, co mogłoby sugerować, że należy wystąpić z pozwem o stwierdzenie nieważności uchwały. Taki też jest pogląd K. Pietrzykowskiego<sup>24</sup>, który uważa, że powództwo to zmierza do ustalenia nieważności uchwały zarządu. R. Dzięczek<sup>25</sup> stwierdza natomiast, że jest to powództwo o unieważnienie uchwały. Należy zauważyć, że jest to znacząca różnica, ponieważ w przypadku przyjęcia koncepcji K. Pietrzykowskiego byłoby to powództwo o ustalenie, a zapadły wyrok miałby charakter deklaracyjny, natomiast w ujęciu R. Dzięczki byłoby to powództwo o ukształtowanie, a wyrok byłby konstytutywny. Przed definitywną odpowiedzią należy sięgnąć do bliźniaczych instytucji w kodeksie spółek handlowych i ustawie o własności lokali. W kodeksie spółek handlowych przewidziane są aktualnie dwa powództwa: pierwsze, o uchylenie uchwały (w przypadku m.in. jej sprzeczności z umową spółki z o.o.) i drugie, o stwierdzenie nieważności, w sytuacji gdy uchwała jest sprzeczna z prawem. Jednolicie przyjmuje się w doktrynie<sup>26</sup>, że powództwo o uchylenie jest powództwem o ukształtowanie prawa, a wyrok ma charakter konstytutywny, natomiast przy powództwie o stwierdzenie nieważności jest to pozew o ustalenie, a zapadły wyrok jest deklaracyjny. W ustawie o własności lokali są problemy z określeniem żądania pozwu, jednakże zarówno większość przedstawi-

---

<sup>24</sup> K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2004, s. 321.

<sup>25</sup> R. Dzięczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2003, s. 280-281.

<sup>26</sup> J.P. Naworski, *Komentarz do ksh...*, s. 802, 808, 815; J. Szwajska, *Kodeks spółek handlowych*, t. III..., s. 1054.

cieli doktryny<sup>27</sup>, jak i orzecznictwo<sup>28</sup> skłania się do przyjęcia, że chodzi o żądanie uchylenia uchwały, odwołując się w tym zakresie do podobieństwa *per analogiam* do art. 42 pr. spółdz. Nieliczni<sup>29</sup> tylko uważają, że jest to powództwo o unieważnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Pomimo różnicy terminologicznej autorzy są zgodni, że jest to powództwo o ukształtowanie, a wyrok uchylający (unieważniający) uchwałę ma charakter konstytutywny.

Z uwagi na postawioną na wstępie tezę o możliwości stosowania w drodze *analogii legis* do art. 43 u.s.m. rozwiązań przyjętych w art. 42 pr. spółdz. uważam, że przedmiotem żądania z art. 43 ust. 5 u.s.m. winno być żądanie uchylenia uchwały zarządu, w przypadku gdy uchwała narusza interes prawny lub uprawnienia osób zainteresowanych bądź też żądanie ustalenia nieważności uchwały, gdy jest niezgodna z prawem. Niewątpliwie przepis ten jest wzorowany na art. 42 pr. spółdz., a zasady spójności systemu prawnego wymagają, aby instytucje podobne były regulowane w podobny sposób i rządziły się tymi samymi zasadami. Stąd też, moim zdaniem, zaskarżenie uchwały zarządu do sądu, w sytuacji gdy uchwała narusza interes prawny lub uprawnienia osób zainteresowanych, ma postać pozwu o ukształtowanie<sup>30</sup>, albowiem będzie zmierzało do przekształcenia istniejącego stanu prawnego poprzez uchylenie uchwały. Jeżeli do tego nie dojdzie, uchwała będzie stanowiła podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali. Tym samym uchwała zarządu w sposób istotny determinuje zawarcie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu. W tej sytuacji wyrok uchylający uchwałę będzie wyrokiem konstytutywnym<sup>31</sup>, albowiem zmieni istniejący

---

<sup>27</sup> P. Pełczyński, *Zaskarżanie uchwał wspólnoty mieszkaniowej...*, s. 110; R. Dzieczek, *Własność lokali...*, s. 167; A. Gola i J. Suchecki, *Najem i własność lokali...*, s. 306; A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2003 s. 760; J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 91.

<sup>28</sup> SN w postanowieniu z dnia 27.02.2001 r. V CZ 4/01, OSNC 2001, nr 7-8, poz. 124; SN w wyroku z dnia 16.10.2002 r. IV CKN 1351/00, OSNC 2004, nr 3, poz. 40.

<sup>29</sup> M. Naza, *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne*, Lublin 1995, s. 88.

<sup>30</sup> Co do podziału powództw por. W. Broniewicz, *Postępowanie cywilne w zarysie*, Warszawa 1996, s. 153.

<sup>31</sup> Tamże, s. 212.

stosunek prawny pomiędzy spółdzielnią, a osobami zainteresowanymi, który powstał w wyniku podjęcia przez zarząd przedmiotowej uchwały. Zarząd spółdzielni będzie zobowiązany do podjęcia nowej uchwały, w której w sposób prawidłowy określi przedmiot odrębnej własności lokali, natomiast w sytuacji, gdy uchwała zarządu będzie niezgodna z prawem, to odwołując się do art. 42 pr. spółdz., należy wystąpić z pozwem o ustalenie nieważności uchwały, a zapadły wyrok będzie miał charakter deklaracyjny.

Osoba zainteresowana może zaskarżyć uchwałę zarządu w całości lub w części<sup>32</sup>, czym, zgodnie z art. 321 k.p.c., sąd rozpoznający sprawę będzie związany. W części niezaskarżonej uchwała zarządu wejdzie w życie zgodnie z art. 43 ust. 6 u.s.m., czyli po upływie 2 miesięcy od dnia jej podjęcia. Istnieje możliwość rozszerzenia żądania pozwu przez powoda, ale tylko w terminie otwartym do zaskarżenia uchwały (tj. 30 dni od dnia jej doręczenia powodowi), albowiem po jego upływie będzie to niedopuszczalne, z powodu wygaśnięcia roszczenia, z uwagi na upływ terminu zawitego prawa materialnego<sup>33</sup>. W przypadku gdy uchwała zarządu jest niezgodna z prawem, rozszerzenie powództwa może nastąpić także po upływie terminu do jej zaskarżenia, ponieważ należy dopuścić możliwość wystąpienia z pozwem o ustalenie nieważności uchwały w każdym czasie<sup>34</sup>, tak jak to ma miejsce przy art. 42 pr. spółdz.

Dopuszczalność zaskarżenia uchwały walnego zgromadzenia w części przyjął Sąd Najwyższy<sup>35</sup> na gruncie art. 42 pr. spółdz., co może bezpośrednio mieć zastosowanie do uchwały zarządu. Pogląd ten został skrytykowany przez J.P. Naworskiego<sup>36</sup>. Również na gruncie prawa spółek kwestionuje się możliwość żądania uchylenia zaskarżonej uchwały w części, a nawet podnosi się, że w przypadku wniesienia takiego pozwu sąd nie jest związany żądaniem<sup>37</sup> i powinien uchylić uchwałę w całości, jeśli uzna

---

<sup>32</sup> R. D z i c z e k, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 280.

<sup>33</sup> Por. uzasadnienie SN do wyroku z dnia 15.04.1999 r. I CKN 1088/97, OSNC 1999, nr 11, poz. 193.

<sup>34</sup> R. D z i c z e k, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 281.

<sup>35</sup> Wyrok SN z dnia 15.04.1999 r. I CKN 1088/97, OSNC 1999, nr 11, poz. 193; postanowienie SN z dnia 21.04.1965 r. I PZ 27/65, za: Lex nr 16174.

<sup>36</sup> Głosa J.P. Naworskiego do wyroku SN z dnia 15.04.1999 r., PPH 2003, nr 2.

<sup>37</sup> P. G r z e s i o k, *Zaskarżanie uchwał w kodeksie spółek handlowych na tle rozwiązań kodeksu handlowego*, cz. I, PS 2002, nr 5; J.P. N a w o r s k i, *Komentarz do ksh...*, s. 784; głosa J.P. Naworskiego do wyroku SN z dnia 15.04.1999 r., PPH 2003, nr 2.

powództwo za uzasadnione. Argumentuje się, że kodeks spółek handlowych wyraźnie mówi tylko o „powództwie o uchylenie uchwały”. J.P. Naworski w swojej glosie także opiera się na literalnym brzmieniu przepisów prawa spółdzielczego. Stanowią one jedynie o „powództwie o uchylenie uchwały” („zaskarżeniu do sądu uchwały”, „orzeczeniu sądu uchylające uchwałę”), co, według niego, nie daje podstaw do odmiennej wykładni opartej na *argumentum a fortiori*, Sąd Najwyższy natomiast stanął na stanowisku, że z art. 42 pr. spółdz. można wywnioskować w oparciu o zasadę „kto może więcej, ten może mniej”, iż nie ma przeszkód do zaskarżenia części uchwały walnego zgromadzenia. Uważam ten pogląd za słuszny, a stanowisko J.P. Naworskiego i opinie wygłaszane na gruncie prawa spółek handlowych za błędne. Literalne brzmienie przepisów prawa spółdzielczego nie wyłącza, w mojej ocenie, możliwości zaskarżenia części uchwały, jeżeli taka jest wola skarżącego. Faktem jest, że art. 42 pr. spółdz. stanowi jedynie o powództwie o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia. Stosując metody wykładni językowej, dochodzi się do wniosku, że przepis ten obejmuje uchwałę w całości. Jednakże nie zapominajmy, że powszechnie<sup>38</sup> przyjmuje się za obowiązujące nie tylko te normy, które zostały odtworzone z przepisów prawnych na podstawie dyrektyw interpretacyjnych, ale ponadto normy, które z tych pierwszych zostały wprowadzone na podstawie reguł inferencyjnych. Jedną z nich jest reguła *argumentum a maiori ad minus*, według której, jeżeli uzna się za obowiązującą normę nakazującą realizowanie jakiegoś stanu rzeczy w większym stopniu, to należy uznać za obowiązującą normę nakazującą realizować obowiązki mniej uciążliwe w tej właśnie sprawie<sup>39</sup>. Skoro można zaskarżyć uchwałę w całości (nakazane jest czynić więcej), to tym bardziej w części (nakazane jest czynić mniej). Tym samym akceptuję stanowisko Sądu Najwyższego, albowiem jednoznaczna wykładnia językowa (literalne brzmienie przepisów) nie wyłącza wnioskowania z norm o normach. Nadto należy podkreślić, że wyrokowanie sądu ponad żądanie jest wyłączone z mocy art. 321 k.p.c., obowiązującego we wszystkich postępowaniach przed sądem, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej, czego brak w prawie spółdzielczym

---

<sup>38</sup> Z. Radwański, *Prawo cywilne...*, s. 68; Z. Ziemiński, *Zarys teorii prawa*, Poznań 1997, s. 170; M. Zieliński, *Wykładnia prawa*, Warszawa 2002, s. 223.

<sup>39</sup> Z. Ziemiński, *Zarys teorii prawa...*, s. 174; M. Zieliński, *Wykładnia prawa...*, s. 223.



i kodeksie spółek handlowych. Poza tym w przypadku zaskarżenia uchwały w części, część niezaskarżona pozostaje ważna i zmiana powództwa po upływie terminu do zaskarżenia uchwały jest niedopuszczalna, albowiem, jak już była mowa wyżej, po upływie tego terminu roszczenie wygasa, chyba że dotyczy to niezgodności uchwały z prawem.

Wyrok sądu zapadły w wyniku zaskarżenia uchwały zarządu ma charakter kasatoryjny i może wyłącznie uchylić uchwałę (bądź ustalić jej nieważność), natomiast nie może jej zmieniać i określać w sposób prawidłowy przedmiotu odrębnej własności lokali w spółdzielni mieszkaniowej. Sąd może wyrokiem uchylić zaskarżoną uchwałę (bądź ustalić jej nieważność) w całości lub w części<sup>40</sup>. Możliwość taka została przyjęta przez Sąd Najwyższy<sup>41</sup> na gruncie art. 42 pr. o spółdz., który orzekł, że niezgodność z prawem niektórych tylko postanowień uchwały walnego zgromadzenia nie powoduje konieczności uchylecia całej uchwały, a uchwała ta podlega uchyleciu w części, w której postanowienia są niezgodne z prawem, chyba że z okoliczności wynika, że bez tych postanowień uchwała nie zostałaby dokonana (art. 58 § 3 k.c.). Jednakże w doktrynie koncepcja ta spotkała się z krytyką J.P. Naworskiego<sup>42</sup>, który stwierdził, że uchylenie uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni może nastąpić tylko w całości, a powoływanie się przez Sąd Najwyższy na art. 58 § 3 k.c. było błędne. Warto bliżej przyjrzeć się temu problemowi, albowiem ma on szersze zastosowanie. Poza prawem spółdzielczym występuje również na gruncie kodeksu spółek handlowych i ustawy o własności lokali.

Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że na podstawie art. 58 § 3 k.c. może uchylić część uchwały dotkniętej sprzecznością z prawem. J.P. Naworski uznał natomiast, że art. 58 k.c. jest wyłączony przez art. 42 pr. spółdz. na zasadzie reguły kolizyjnej *lex specialis derogat legi generali*. Trudno zgodzić się z argumentacją, że do uchwał walnego zgromadzenia spółdzielni nie ma zastosowania art. 58 k.c. Niewątpliwie, jak to już wyżej zostało wykazane, uchwały organów spółdzielni, rodzące skutki prawne, są czynnościami prawnymi w rozumieniu kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 58 § 1 k.c. **czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca**

---

<sup>40</sup> R. Dzieczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 281.

<sup>41</sup> Wyrok SN z dnia 15.04.1999 r. I CKN 1088/97, OSNC 1999, nr 11, poz. 193; postanowienie SN z dnia 21.04.1965 r. I PZ 27/65, za: Lex nr 16174.

<sup>42</sup> Głosa J.P. Naworskiego do wyroku SN z dnia 15.04.1999 r., PPH 2003, nr 2.

**na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek.** Tym właściwym przepisem był art. 42 pr. spółdz., który w miejsce sankcji bezwzględnej nieważności uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni wprowadzał jej wzruszalność (tzw. nieważność względną). Jednakże po zmianach dokonanych ustawą z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 122, poz. 1024) od dnia 22 lipca 2005 r. art. 42 pr. spółdz. nie jest już tym właściwym przepisem, ponieważ w przypadku sprzeczności uchwały z ustawą nie wprowadza, jak dotychczas, innego skutku w postaci wzruszalności uchwały, tylko sankcję bezwzględnej nieważności uchwały, która może być stwierdzona w każdym czasie, w drodze powództwa o ustalenie, opartego na art. 189 k.p.c. Artykuł 42 pr. spółdz., w brzmieniu obowiązującym do dnia 22 lipca 2005 r. był rzeczywiście *lex specialis* w stosunku do art. 58 § 1 k.c., ale tylko w części dotyczącej sankcji, natomiast nie wyłączał w sposób generalny całego przepisu art. 58 k.c., w tym § 3, który, w mojej ocenie, miał zastosowanie do uchwał walnego zgromadzenia spółdzielni. Przepis art. 42 § 2 pr. spółdz., w brzmieniu obowiązującym do dnia 22 lipca 2005 r., wprowadzający nieważność względną, był wyjątkiem od zasady nieważności bezwzględnej z art. 58 § 1 k.c., stąd też nie mógł być interpretowany rozszerzająco, według zasady *exceptiones non sunt extendendae*, dlatego też brak jest uzasadnionych podstaw do przyjęcia, że poza sankcją bezwzględnej nieważności art. 42 § 2 pr. spółdz., w brzmieniu obowiązującym do dnia 22 lipca 2005 r. wyłączał cały przepis art. 58 k.c. Obecnie, w przypadku gdy uchwała organu spółdzielni (walnego zgromadzenia, rady nadzorczej, czy zarządu) jest czynnością prawną art. 58 k.c. znajdzie niewątpliwie pełne zastosowanie, a zastrzeżenia podnieszone pod starym stanem prawnym są już nieaktualne. Zgodnie z § 3 art. 58 k.c., **jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana.** Oznacza to, że niezgodność z prawem niektórych tylko postanowień zaskarżonej do sądu uchwały nie powoduje konieczności ustalenia nieważności przez sąd całej uchwały, a uchwała ta podlega unieważnieniu w części, w której postanowienia jej są niezgodne z prawem, chyba że z okoliczności sprawy wynika, iż bez tych postanowień uchwała nie zostałaby podjęta.