

Sygn. akt I C 1057/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Piotr Daniszewski

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Nowakowska

po rozpoznaniu w dniu 3 lutego 2017 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. na rzecz pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. kwotę 7.217 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1057/15

## UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. wniosła o zasądzenie od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. kwoty 12.137.299,72 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 10.11.2015 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu swego żądania wyjaśniła, że z dniem 31.12.2002 r. została wydzielona z pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) na bazie nieruchomości przy ulicy (...) w G., zaś w dniu 25.05.2004 r. została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym. Zgodnie z uchwałami podziałowymi (...) lokali użytkowych znajdujących się w ww. budynku i przeznaczonych na wynajem miało pozostać własnością pozwanej SM (...), jednak ostatecznie na mocy wyroków Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 28.04.2014 r. i Sądu Apelacyjnego w Gdańsku przypadły one powódce. Powódka podniosła, że skoro ustaloną datą podziału był dzień 31.12.2002 r., a datą rejestracji był dzień 25.05.2004 r., to po rejestracji nabyła ona prawa i obowiązki związane z wydzielanymi składnikami majątkowymi, a w szczególności prawo własności do nieruchomości budynkowej, której częścią są przedmiotowe lokale użytkowe, a także prawa z umów najmu tych lokali. Ponadto, zgodnie z § (...) ust. (...) uchwały podziałowej nr (...) z dnia 14.06.2003 r. pozwana jest zobowiązana do wydania powódce wyników wszystkich operacji i zdarzeń gospodarczych, które nastąpiły od dnia 01.01.2003 r. Pozwana natomiast specjalnie przedłużała proces, aby opóźnić wydanie lokali powódce i pobierać czynsz z ich najmu. Powódka wskazała, że do ostatecznego przejęcia tych lokali doszło dopiero w grudniu 2014 r., przy czym jeden z tych lokali zostały wydany dopiero w dniu 05.03.2015 r. W rezultacie, wskutek bezprawnego zatrzymania spornych lokali przez pozwaną, powódka w okresie od 25.05.2004 r. do 30.11.2014 r. nie osiągnęła pożytków z tytułu ich najmu w kwocie 12.166.055 zł, co stanowi doznaną przez powódkę szkodę w rozumieniu art. 415 k.c. Alternatywnie powódka wskazała, że pozwana w analizowanym okresie z tytułu korzystania z lokali użytkowych uzyskała dochód w kwocie 7.145.999,25 zł, który podlega zwrotowi jako wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z jej nieruchomości na podstawie art. 225-230 k.c. Powódka

przyznała przy tym, że w latach 2005-2013 pozwana SM (...) za korzystanie z lokali użytkowych dobrowolnie wpłaciła jej kwotę 78.192,65 zł.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. wniosła w odpowiedzi na pozew o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa prawnego wraz z podatkiem VAT. Pozwana przyznała, że w 2001 r. grupa jej członków posiadająca tytuły prawne do lokali mieszkalnych położonych w G. przy ulicy (...) wystąpiła z żądaniem wydzielenia nowej spółdzielni mieszkaniowej. Wobec tego Zebranie Przedstawicieli Członków SM (...) w dniu 15.06.2002 r. podjęło uchwałę nr (...), a w dniu 14.06.2003 r. uchwałę nr (...) o podziale powodowej spółdzielni poprzez wydzielenie z niej nowej spółdzielni - powódki SM (...) utworzonej z zasobów mieszkaniowych położonych przy ulicy (...) w G.. Jako datę podziału wskazano dzień 31.12.2002 r. Pozwana przyznała również, że od 2001 r. między stronami toczył się spór w przedmiocie podziału składników majątkowych spółdzielni zakończony wydaniem wyroku przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku z dnia 27.11.2014 r. (sygn. akt I ACa 675/14), na podstawie którego prawo własności nieruchomości przy ulicy (...) w G. ostatecznie przyznano powódce. W rezultacie, Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) nie może domagać się zwrotu pożytków pobranych przez pozwaną ze wspomnianych lokali użytkowych z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres, do którego prawo własności przysługiwało SM (...). Zarzuciła też, że powódka nie wykazała bezprawności działania pozwanej, powstania szkody oraz adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy tym działaniem a szkodą. W szczególności nie można uznać, aby szkodą powódki było niepobranie pożytków z lokali użytkowych w sytuacji, gdy stanowiły one własność pozwanej. Nie było też bezprawnym postępowaniem występowanie przez pozwaną w procesie przed sądem i obrona praw swoich członków w sytuacji, gdy niewielka grupa osób dążyła do przejścia majątku przynoszącego dochód wszystkim członkom spółdzielni. Pozwana zarzuciła też, że w przypadku podmiotów gospodarczych roszczenia właściciela w stosunku do samoistnego posiadacza o zwrot pożytków przedawniają się z okresem trzech lat jako wchodzące w zakres przedmiotu ich działalności. Ponadto, według pozwanej, zawarte w pozwie wyliczenia są hipotetyczne i nie uwzględniają kosztów uzyskania przychodu. Pozwana przyznała też, że zgodnie z uchwałą nr (...) z dnia 14.06.2003 r. przekazywała powódce 2,81 % uzyskanego dochodu z najmu spornych lokali użytkowych.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W 2001 r. grupa członków pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. utworzyła komisję organizacyjną oraz wniosła do Sądu Okręgowego w Gdańsku pozew o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę o podziale tej spółdzielni w ten sposób, że z zasobów mieszkaniowych SM (...) miała zostać utworzona nowa spółdzielnia - powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) obejmująca budynek mieszkalny przy ulicy (...) w G., w tym (...) mieszczących się w nim lokali użytkowych o łącznej powierzchni 1.697,99 m<sup>2</sup>, oraz teren obejmujący działki, dla których prowadzone były księgi wieczyste nr (...).

(okoliczność bezsporna oraz dowód: wyroki z uzasadnieniem: Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 28.04.2014 r., sygn. akt XV C 841/13 i Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 27.11.2014 r., sygn. akt I ACa 675/14, k. 180-264)

Z uwagi na proces wytoczony przez komisję organizacyjną Zebranie Przedstawicieli Członków pozwanej SM (...) w G. w dniu 15.06.2002 r. podjęło uchwałę nr (...) w sprawie podziału spółdzielni - wydzielenia się członków zamieszkałych przy ulicy (...) nr (...) w G. i utworzenia nowej spółdzielni - powódki SM (...). W uchwale tej wyrażono zgodę na utworzenie nowej spółdzielni i zobowiązano zarząd do przygotowania dokumentów niezbędnych do podziału, a jako datę podziału ustalono dzień 31.12.2002 r. Postanowiono, że podział składników majątkowych zostanie przeprowadzony według wskaźnika procentowego powierzchni lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży podlegających wydzieleniu w stosunku do powierzchni tych lokali w całej spółdzielni, przy czym lokale użytkowe, garaże i inne budowle wybudowane nakładem finansowym pozwanej SM (...) miały pozostać jej własnością, co miało dotyczyć także lokali użytkowych znajdujących się w budynku mieszkalnym przy ulicy (...) w G..

(okoliczność bezsporna oraz dowód: uchwała nr (...), k. 319)

Po podjęciu uchwały nr (...) przez SM (...) osoby wchodzące w skład komisji organizacyjnej zmodyfikowały swoje żądania w procesie toczącym się przed Sądem Okręgowym w Gdańsku domagając się wydania orzeczenia zastępującego część uchwały nr (...) w zakresie obejmującym postanowienia niekorzystne dla wydzielających się członków, zwłaszcza dotyczące pozostawienia we własności SM (...) spornych lokali użytkowych.

(okoliczność bezsporna oraz dowód: wyroki z uzasadnieniem: Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 28.04.2014 r., sygn. akt XV C 841/13 i Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 27.11.2014 r., sygn. akt I ACa 675/14, k. 180-264)

W dniu 13.12.2002 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił powództwo o wydanie orzeczenia zastępującego część uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków SM (...) w G. z dnia 15.06.2002 r i umorzył postępowanie wywołane pozwem uznając powództwo za przedwczesne z powodu niewyczerpania drogi wewnątrzspółdzielczej. Na skutek apelacji wniesionej przez członków komisji organizacyjnej wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku został uchylony wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 10.06.2003 r., a sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania.

(okoliczność bezsporna oraz dowód: wyroki z uzasadnieniem: Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 28.04.2014 r., sygn. akt XV C 841/13 i Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 27.11.2014 r., sygn. akt I ACa 675/14, k. 180-264)

W celu realizacji uchwały nr (...) Zebranie Przedstawicieli Członków pozwanej SM(...) podjęło w dniu 14.06.2003 r. uchwałę nr (...) w sprawie podziału spółdzielni, planu podziału składników majątkowych, praw i zobowiązań spółdzielni oraz zatwierdzenia sprawozdania finansowego spółdzielni. W uchwale tej postanowiono m.in., że powódka SM (...) zostanie wydzielona z pozwanej SM (...) na bazie spółdzielczych lokali mieszkalnych, własnościowych praw do lokali użytkowych i garaży znajdujących się budynku przy ulicy (...) w G. (§ (...) ust. (...)). Z łącznej powierzchni użytkowej 379.018,25 m<sup>2</sup> lokali, garaży i budowli znajdujących się w pozwanej SM (...), powódce SM (...) wydzielono 10.665,91 m<sup>2</sup> powierzchni (2,81 %), przy czym lokale użytkowe w budynku przy ulicy (...) w G. miały pozostać własnością SM (...) i być przez nią zarządzane, zaś powódka SM (...) miała otrzymywać część dochodu z ich najmu w wysokości 2,81 % (§ (...)). W § (...) uchwały postanowiono, że aktywa i pasywa SM (...) zostaną podzielone w dwóch etapach - w I etapie miały ulec podziałowi aktywa i pasywa pozwanej według stanu na dzień 31.12.2002 r. określone w sprawozdaniu finansowym za 2002 r., a w II etapie po rejestracji podziału SM (...) miała przejąć od SM (...) aktywa i pasywa, tj. stan wszystkich uzgodnionych operacji i zdarzeń gospodarczych, które nastąpiły po dniu 01.01.2003 r., do momentu rejestracji spółdzielni. Jako dzień podziału wskazano 31.12.2002 r.

(okoliczność bezsporna oraz dowód: uchwała nr (...), k. 320-321 i 331-332)

W dniu 25.05.2004 r. powódka SM (...) w G. została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym.

(okoliczność bezsporna)

Po zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym powódka SM (...) wystąpiła do Sądu Rejonowego w Gdyni z wnioskiem o ujawnienie w księdze wieczystej nr (...) jej prawa użytkownika wieczystego do nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) nr (...) oraz prawa własności znajdującego się na niej budynku. Wniosek ten został uwzględniony orzeczeniem referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym w Gdyni z dnia 29.11.2004 r., utrzymanym następnie w mocy postanowieniem Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 19.01.2005 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku na skutek apelacji pozwanej SM (...) w dniu 19.05.2005 r. ostatecznie zmienił orzeczenie Sądu Rejonowego w Gdyni w ten sposób, że oddalił wniosek powódki SM (...). W rezultacie tego w księdze wieczystej ponownie ujawniono SM (...) jako użytkownika wieczystego i właściciela przedmiotowej nieruchomości budynkowej.

(okoliczność bezsporna oraz dowód: postanowienia Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 19.01.2005 r., Dz. Kw (...) i Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 19.05.2005 r., sygn. akt III Ca 325/05, k. 142-143, zawiadomienie z dnia 14.11.2005 r., Dz. Kw (...), odpis z księgi wieczystej Sądu Rejonowego w Gdyni nr (...), k. 142-145)

Po podjęciu przez Zebranie Przedstawicieli Członków pozwanej SM (...) uchwały nr (...) członkowie komisji organizacyjnej w sprawie toczącej się przed Sądem Okręgowym w Gdańsku sprecyzowali swoje żądanie wnosząc

m.in. o jego uzupełnienie o zatwierdzenie sprawozdania finansowego SM (...) oraz planu podziału składników majątkowych, praw i zobowiązań z jednoczesnym uchynieniem postanowień sprzecznych z zatwierdzonym planem, tj. poprzez przyznanie SM (...) własności spornych lokali użytkowych. Wyrokiem z dnia 14.02.2006 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił powództwo o uzupełnienie uchwały SM (...) uznając, że uchwała ta spełnia wszystkie wymogi z art. 108 § 2 Prawa spółdzielczego. Wyrokiem z dnia 25.04.2007 r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku na skutek apelacji powódki SM (...) uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

(okoliczność bezsporna oraz dowód: wyroki z uzasadnieniem: Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 28.04.2014 r., sygn. akt XV C 841/13 i Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 27.11.2014 r., sygn. akt I ACa 675/14, k. 180-264)

Wyrokiem z dnia 08.11.2012 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku uwzględnił co do zasady powództwo SM (...) wydając orzeczenie zastępujące uchwałę o podziale spółdzielni. Sąd Okręgowy uznał, że nowa spółdzielnia powinna otrzymać całą nieruchomość zabudowaną budynkiem przy ulicy (...) w G., w tym sporne lokale użytkowe. Na skutek apelacji pozwanej SM (...) Sąd Apelacyjny w Gdańsku z powodów procesowych, wyrokiem z dnia 21.05.2013 r. uchylił wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z 08.11.2012 r. oraz przekazał mu sprawę do ponownego rozpoznania.

(okoliczność bezsporna oraz dowód: wyroki z uzasadnieniem: Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 28.04.2014 r., sygn. akt XV C 841/13 i Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 27.11.2014 r., sygn. akt I ACa 675/14, k. 180-264)

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 28.04.2014 r. oraz Sąd Apelacyjny w Gdańsku wyrokiem z dnia 27.11.2014 r. ostatecznie uzupełniły uchwałę nr (...) Zebrania Przedstawicieli Członków pozwanej SM (...) z dnia 14.03.2003 r. w przedmiocie planu podziału Spółdzielni Mieszkaniowej poprzedzoną uchwałą nr (...) stwierdzając, że wydzielenie powódki SM (...) z pozwanej SM (...) nastąpiło w oparciu o kryterium powierzchni wynoszącym 3,26 % (§ (...)), a w skład majątku powódki ma ostatecznie wejść m.in. budynek przy ulicy (...) w G., w tym znajdujące się w nim lokale użytkowe (§ (...) ust. (...)). Postanowiono również, że plan podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań wyczerpuje w całości wzajemne rozliczenia SM (...) i SM (...) w zakresie sposobu podziału (§ (...) ust. (...)). W uchwale nr (...) pozostawiono zapis, zgodnie z którym podział aktywów i pasywów pozwanej SM(...) miał przebiegać w dwóch etapach - w I etapie miał nastąpić podział aktywów i pasywów SM (...) według stanu na dzień 31.12.2002 r. określonych w sprawozdaniu finansowym za 2002 r., a w II etapie, po rejestracji SM (...), SM (...) miała komisyjnie przejąć od SM (...) aktywa i pasywa, tj. stan wszystkich uzgodnionych operacji i zdarzeń gospodarczych, które nastąpiły po dniu 01.01.2003 r. do momentu rejestracji Spółdzielni. Do czasu rejestracji podziału SM (...), aktywa i pasywa miały być ewidencjonowane przez SM (...) (§ (...)). Jako dzień podziału SM (...) określono dzień 31.12.2002 r. Wyrokiem z dnia 31.03.2016 r. Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną pozwanej SM (...) od wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 27.11.2014 r.

(okoliczność bezsporna oraz dowód: wyroki z uzasadnieniem: Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 28.04.2014 r., sygn. akt XV C 841/13, Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 27.11.2014 r., sygn. akt I ACa 675/14, k. 180-264 oraz Sądu Najwyższego z dnia 31.03.2016 r., sygn. akt IV CSK 324/15, k. 291-300)

Po uprawomocnieniu się wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 28.04.2014 r. (sygn. akt XV C 841/13) powódka SM (...) wezwała SM (...) m.in. do wydania lokali użytkowych położonych w G. przy ulicy (...), zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z tych lokali od dnia doręczenia wezwania do dnia protokolarnego wydania lokali w wysokości 50 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie od każdego z tych lokali, powstrzymania się od naruszania prawa własności powódki do lokali poprzez zaprzestanie fakturowania, przyjmowania czynszów oraz występowania jako wynajmujący, przekazania dokumentacji dotyczącej najmu lokali, dokumentacji technicznej i podatkowej oraz dotyczącej zmian w ewidencji gruntów, powiadomienia najemców oraz kontrahentów o przejściu prawa właściciela nieruchomości przy ulicy (...) na powódkę SM (...) oraz podania rozrachunku z najemcami na dzień 27.11.2014 r. i wysokości przychodów z najmu lokali od dnia 01.01.2003 r. do dnia 27.11.2014 r.

Pozwana SM(...) poinformowała najemców lokali użytkowych, że od grudnia 2014 r. czynsz najmu powinien być wpłacany na konto powódki SM(...).

(okoliczność bezsporna oraz dowód: pismo SM (...) z dnia 27.11.2014 r., k. 98; pisma SM (...) z dnia 02.12.2014 r., k. 313-314)

Od 01.01.2003 r. lokale użytkowe znajdujące się w budynku przy ulicy (...) w G. były wynajmowane przez pozwaną SM (...), z wyjątkiem jednego lokalu o powierzchni 304,23 m<sup>2</sup>, który od 2012 r. stał pusty. W toku procesu dokonano przebudowy tych lokali w ten sposób, że połączono z sobą (...) z nich, dlatego w budynku ostatecznie znajdowało się (...) lokali. Pozwana SM (...) od 2003 r. przekazywała powódce SM (...) 2,81 % dochodu uzyskiwanego z tych lokali (łącznie 78.192,65 zł). Z dniem 01.12.2014 r. powódka SM (...) przejęła (...) lokali użytkowych będących przedmiotem najmu, zaś lokal o powierzchni 304,23 m<sup>2</sup> został przez nią przejęty w dniu 06.03.2015 r.

(okoliczność bezsporna oraz dowód: rozliczenia, pisma SM (...) z dnia 23.05.2007 r., 05.06.2008 r., 02.06.2009 r., 21.06.2010 r., 13.06.2011 r., 14.10.2011 r. 11.06.2012 r., 17.06.2013 r., 19.08.2013 r., 07.07.2014 r., 16.06.2015 r., umowy najmu wraz z aneksami, faktury, protokół przekazania lokalu, listy montażowe, k. 23-92, 99, 112-116, 315)

W dniu 07.05.2015 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym uzupełniono wpis dotyczący wydzielenia z pozwanej SM(...) powódki SM (...) poprzez wskazanie, że uchwała nr (...) Zebrania Przedstawicieli Członków SM (...) z dnia 14.06.2003 r. o podziale spółdzielni została uzupełniona wyrokami Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 28.04.2014 r., sygn. akt XV C 841/13 oraz Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 27.11.2014 r., sygn. akt I ACa 675/14.

(okoliczność bezsporna oraz dowód: postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku oraz zaświadczenie o dokonaniu wpisu z dnia 07.05.2015 r., sygn. akt (...), k. 93-94)

Pismem z dnia 05.11.2015 r., doręczonym w dniu 09.11.2015 r., powódka SM (...) wezwała pozwaną SM (...) do wydania wszystkich aktywów i pasywów związanych z lokalami użytkowymi położonymi w G. przy ulicy (...) nr (...) za okres od 01.01.2003 r. do 07.05.2015 r. W odpowiedzi SM (...) wyjaśniła, że lokale użytkowe zostały przekazane powódce zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 16.11.2015 r. oraz że brak jest podstaw prawnych do dokonania jakichkolwiek rozliczeń.

(okoliczność bezsporna oraz dowód: pismo SM (...) z dnia 05.11.2015 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 92-95; pismo SM (...), k. 96)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Stan faktyczny w rozstrzyganej sprawie był bezsporny między stronami oraz znalazł potwierdzenie w przedstawionych przez nie dokumentach urzędowych i prywatnych, a w szczególności w: uchwałach Zebrania Przedstawicieli Członków SM (...) nr (...) i (...), orzeczeniach Sądu Rejonowego w Gdyni, Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, Sądu Okręgowego w Gdańsku, Sądu Apelacyjnego w Gdańsku i Sądu Najwyższego, w odpisie z księgi wieczystej Sądu Rejonowego w Gdyni nr (...), umowach najmu lokali użytkowych położonych w budynku przy ulicy (...) w G. i w związanych z nimi dokumentach rozliczeniowych oraz korespondencji przedprocesowej stron. Powódka i pozwana zgodnie przyznały, że w wyniku działań członków SM (...) mieszkających w budynku przy ulicy (...) w G. doszło do wydzielenia nowej spółdzielni - SM (...), która powstała na bazie lokali, garaży i budowli znajdujących się w ww. budynku. Bezsporne było także, że strony toczyły długotrwały spór co do sposobu wydzielenia nowej spółdzielni, który sprowadzał się przede wszystkim do rozstrzygnięcia tego, której spółdzielni mieszkaniowej miały przypaść lokale użytkowe znajdujące się w budynku przy ulicy (...) w G.. Kwestia ta została ostatecznie rozstrzygnięta wyrokami Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 28.04.2014 r. (sygn. akt XV C 841/13), Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 27.11.2014 r. (sygn. akt I ACa 675/14) oraz Sądu Najwyższego z dnia 31.03.2016 r. (sygn. akt IV CSK 324/15), w których przesądzono, że ww. lokale użytkowe weszły w skład majątku powódki. Bezsporne było też, że w latach 2003-2014 pozwana przekazywała powódce 2,81 % dochodu z najmu tych lokali oraz że w grudniu 2014 r. i marcu 2015 r. SM (...) wydała SM (...) sporne lokale. Spór w rozstrzyganej sprawie sprowadzał się natomiast do kwestii prawnych, tj. do rozważenia, czy pozwana jest zobowiązana zwrócić powódce pożytki z przedmiotowych lokali użytkowych bądź zapłacić wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nich za okres od 01.01.2003 r. do 27.11.2014

r., a w zakresie jednego z lokali za okres od 27.11.2014 r. do 05.03.2015 r. albo odszkodowanie, które to roszczenia powódka oszacowała na kwotę 7.145.999,25 zł bądź na kwotę 12.137.299,72 zł. Powódka żądania te opierała na trzech podstawach prawnych: na treści uchwały podziałowej - uchwały nr (...) z dnia 14.06.2003 r. uzupełnionej wyrokami Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 28.04.2014 r. i Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 27.11.2014 r., odpowiedzialności deliktowej pozwanej oraz posiadania przez nią spornych lokali użytkowych bez tytułu prawnego. W ocenie Sądu żadna z tych podstaw prawnych nie okazała się jednak prawidłowa, dlatego też powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należało odnieść się do treści uchwały, na podstawie której doszło do wydzielenia powodowej spółdzielni. Powódka swoje roszczenie w tym zakresie wywodziła przede wszystkim z treści § (...) ust. (...) uchwały nr (...) z dnia 14.06.2003 r., który nakładał na pozwaną SM (...) obowiązek wydania SM (...) - "wyników wszystkich operacji i zdarzeń gospodarczych, które nastąpiły od dnia 1 stycznia 2003 r. do momentu rejestracji Spółdzielni". Powódka wskazała przy tym również na § (...) uchwały, który przewidywał, że przechodzą na nią prawa z wszystkich umów zawartych przed podziałem dotyczące nieruchomości przy ulicy (...) w G.. Swoje roszczenie opierała więc ona na założeniu, że skoro chwilą podziału był ostatecznie dzień 01.01.2003 r., to pozwana powinna wydać jej pożytki ze spornych lokali użytkowych pobrane przez nią od tego dnia. Odnosząc się do tej konstrukcji prawnej należy przypomnieć kontekst sytuacyjny wydzielenia SM (...) z SM (...) oraz przebieg sporu istniejącego między spółdzielniami. Jak wskazano wyżej, w 2001 r. grupa mieszkańców budynku przy ulicy (...) w G. wytoczyła powództwo o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę spółdzielni w przedmiocie jej podziału poprzez wydzielenie z SM (...) nowej spółdzielni - SM (...) na bazie lokali znajdujących się w ww. budynku oraz gruntu, na którym jest on posadowiony. W związku z tym Zebranie Przedstawicieli Członków SM (...) podjęło w dniu 15.06.2002 r. uchwałę nr (...), w której wyraziło zgodę na wydzielenie nowej spółdzielni z dniem 31.12.2002 r. i zobowiązało zarząd do przygotowania dokumentów, z tym zastrzeżeniem jednak, że lokale użytkowe miały pozostać własnością SM (...). Uchwała ta została następnie zrealizowana uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków SM (...) nr (...) z dnia 14.06.2003 r., w której postanowiono m.in., że podział zostanie dokonany w oparciu o kryterium powierzchni użytkowej (2,81 %). W rezultacie, uchwalono wydzielenie SM (...) z SM (...) na bazie lokali i garaży znajdujących się w budynku przy ulicy (...) w G., jednakże postanowiono jednocześnie, że sporne lokale użytkowe pozostają własnością SM (...), która miała przekazywać SM (...) 2,81 % dochodu z najmu tych lokali. W § (...) tej uchwały postanowiono również, że aktywa i pasywa SM (...) zostaną podzielone w dwóch etapach - w I etapie podziałowi miały ulec aktywa i pasywa pozwanej według stanu na dzień 31.12.2002 r. określone w sprawozdaniu finansowym za 2002 r., zaś w II etapie, po rejestracji SM (...), pozwana miała wydać powódce "stan wszystkich uzgodnionych operacji i zdarzeń gospodarczych, które nastąpiły od dnia 1 stycznia 2003 r. do momentu rejestracji Spółdzielni". W § (...) uchwały przewidziano natomiast, że pozwana przeniesie na powódkę prawo własności nieruchomości - prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zapisane w księgach wieczystych nr (...) Sądu Rejonowego w Gdyni, tj. nieruchomości, na której jest posadowiony budynek przy ulicy (...) w G., co w założeniu pozwanej miało doprowadzić do powstania między dwiema spółdzielniami współwłasności nieruchomości budynkowej. Na skutek procesu toczącego się przed Sądem Okręgowym w Gdańsku od 2001 r., uchwała ta została jednak zmieniona wyrokami Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 28.04.2014 r. (sygn. akt XV C 841/13) i Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 27.11.2014 r. (sygn. akt I ACa 675/14) m.in. w ten sposób, że wydzielenia SM (...) dokonano w oparciu o kryterium stosunku powierzchni lokali wydzielanych (12.363,90 m<sup>2</sup>) do ogólnej powierzchni lokali w pozwanej spółdzielni (379.018,25 m<sup>2</sup>), który wynosił 3,26 %. Powódka została zatem wydzielona na bazie wszystkich lokali i garaży znajdujących się w budynku przy ulicy (...) w G., a więc także spornych lokali użytkowych, które ostatecznie weszły w skład jej majątku. W uchwale podziałowej zachowano jednocześnie dotychczasowy § (...) uchwały nr (...), który na skutek zmian został oznaczony jako § (...). Usunięty został natomiast dotychczasowy § (...) uchwały, który przewidywał niezgodną z prawem formą współwłasności nieruchomości obu spółdzielni, oraz wprowadzono § (...), zgodnie z którym pozwana cedowała na powódkę uprawnienia i zobowiązania wynikające z umów zawartych przed podziałem. Należy dalej wskazać, że z uzasadnień wyroków Sądu Okręgowego i Sądu Apelacyjnego wynika, iż oba Sądy ustaliły, że powierzchnia spornych lokali wynosiła 9,527 % wszystkich lokali użytkowych będących w zasobie SM (...) przed podziałem, a ich wartość wynosiła 493.560,49 zł, a więc o 368.140,87 zł przewyższała przypadającą na powódkę część 3,26 % (125.419,62 zł). W rezultacie, o tę różnicę obniżono funduszu zasobowy przekazany powódce odstępując jednocześnie od obciążania

jej innymi dopłatami na rzecz SM (...). Należy zatem podkreślić, że z uzasadnień powołanych orzeczeń wynika, że przy ustalaniu kryterium podziału spółdzielni na poziomie 3,26 % oraz decydowaniu o nieobciążaniu powódki dopłatami na rzecz pozwanej (z wyjątkiem pomniejszenia wspomnianego funduszu zasobowego), mimo przejścia zyskowej części lokali użytkowych, Sądy wzięły pod uwagę m.in. fakt, że pozwana od 2003 r. osiągała dochód z tych lokali, który jedynie w 2,81 % przypadał powódce - Sąd Okręgowy wskazał bowiem: "[...] w tym przypadku różnice warunków działania SM (...) przed i po wydzieleniu SM (...) są niewielkie, a nawet ulegają zmniejszeniu przy uwzględnieniu wieloletnich świadczeń z najmu pobieranych przez pozwaną, które przy prawidłowym podziale należałyby się nowej spółdzielni jako właścicielowi nieruchomości. [...] przyjmując kryterium podziału 3,26 % wynikające ze stosunku powierzchni zasobów spornego budynku przy ul. (...) do powierzchni wszystkich zasobów SM (...), przy przekazaniu znajdujących się tam lokali użytkowych do SM (...) bez dodatkowych dopłat, Sąd po pierwsze miał na względzie korzyści jakie osiągnęła pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z najmu spornych lokali użytkowych już po podjęciu uchwały o wydzieleniu SM (...) w 2003 r. Jak wynikało z pisma samej pozwanej, w 2010 r. tylko dochody netto z tych lokali przyniosły SM (...) 269.036,51 zł. Od końca 2002 r. czyli od dnia ustalonego na dzień podziału (31.12.2002 r.) minęło ponad 14 lat. Nawet przy szacunkowym wyliczeniu (14 lat x ok. 270.000 netto rocznie, niezależnie od zmian podatkowych od 2007), dawało to niecałe 4 miliony netto bez należności ubocznych, co znacznie przekraczało wartość owych lokali zarówno księgową (k. 908 - 493.560,49 zł), jak i rynkową brutto (k. 1357-1366 orientacyjne ceny). Zaś koszty wybudowania tych lokali ponosili ich późniejsi najemcy, a nie SM (...)" (strona 18 i 22 uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 28.04.2014 r., k. 219 i 223), zaś Sąd Apelacyjny stwierdził: "Uwzględniając zatem zarówno wskazany przez Sąd pierwszej instancji fakt dalszego pobierania przez skarżącą zysków z tytułu najmu przez prawie dwanaście lat od przyjętej daty podziału spółdzielni, jak i fakt utraty przez członków wydzielonej spółdzielni udziału w zyskach generowanych przez pozostały majątek dotychczasowej spółdzielni, można akceptować pogląd tego Sądu, że przyznanie spornych lokali nowej spółdzielni bez dodatkowego (oprócz obniżenia przekazywanego funduszu zasobowego rozliczenia finansowego) nie narusza ani ważnych interesów gospodarczych dotychczasowej spółdzielni ani istotnych interesów jej członków." (strona 34 uzasadnienia Sądu Apelacyjnego w Gdańsku, k. 261). Oznacza to, że okoliczność wieloletniego pobierania przez pozwaną czynszów z najmu lokali użytkowych była jedną z przesłanek, które Sądy obu instancji uwzględniły przy wydawaniu wyroków uzupełniających uchwałę podziałową. Nałożenie na pozwaną obowiązku wydania powódce kwot pobranych przez nią w latach 2003-2014 skutkowałby więc nieuzasadnionym uprzywilejowaniem SM (...), skoro okoliczność ta była jednym z motywów przyjęcia korzystnego dla niej sposobu podziału majątku SM (...). Należy też wskazać, że § (...) uchwały przewidujący obowiązek wydania powódce "wyników wszystkich operacji i zdarzeń gospodarczych, które nastąpiły od dnia 1 stycznia 2003 r. do momentu rejestracji Spółdzielni" jest sformułowany w sposób bardzo ogólny i zdaniem Sądu z jego literalnej wykładni nie można wywieść obowiązku pozwanej wydania powódce czynszów najmu pobranych przez nią po dniu podziału. Powódka nie zaoferowała natomiast żadnego materiału dowodowego, który pozwoliłby ustalić rzeczywistą intencję wprowadzenia tego zapisu, a w szczególności, czy miał z niego wynikać taki obowiązek, czemu pozwana zresztą zaprzeczała. To na powódce bowiem spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie, skoro z § (...) uchwały wywodziła korzystne dla siebie skutki prawne. Należy mieć też na uwadze, że sporne postanowienie zostało wprowadzone przez Zebranie Przedstawicieli Członków SM (...) do pierwotnej uchwały nr (...) z dnia 14.06.2003 r., w której zdecydowano, że SM (...) zostanie wydzielona na bazie lokali znajdujących się w budynku przy ulicy (...) w G., z wyjątkiem spornych lokali użytkowych, które miały pozostać własnością pozwanej. W rezultacie, pozwana miała przekazywać powódce jedynie 2,81 % dochodu z ww. lokali (co zresztą czyniła), dlatego też można domniemywać, że istotą wprowadzenia tego zapisu mogło być jedynie zobowiązanie się przez SM (...) do przekazywania SM (...) tych należności. Fakt zatem, że sporny zapis pozostał w uchwale po jej uzupełnieniu wyrokami Sądu Okręgowego w Gdańsku i Sądu Apelacyjnego w Gdańsku, które ostatecznie przyznały lokale użytkowe powódce, według Sądu nie powinien być natomiast rozumiany w ten sposób, że wprowadzał ex post obowiązek wydania czynszów pobranych od daty podziału do momentu ostatecznego przyznania przedmiotowych lokali powódce. Koncepcja podziału przyjęta w 2003 r., a więc w czasie wprowadzenia tego zapisu do uchwały, była bowiem całkiem inna niż końcowy sposób wydzielania SM (...) przesądzony w 2014 r. wyrokami Sądów obu instancji. Należy mieć również na uwadze, że z przyczyn, o których mowa poniżej, Sąd uznał, że powódka uzyskała tytuł prawny do ww. lokali użytkowych dopiero z dniem 27.11.2014 r., tj. z dniem wydania wyroku przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku, dlatego nielogicznym byłoby, aby pozwana mogła zobowiązać się do wydania powódce czynszów z najmu lokali za okres kiedy pozostawała ich właścicielem.

Podkreślić trzeba, że w § (...) ust. (...) uchwały podziałowej, w brzmieniu nadanym wyrokiem Sądu Okręgowego i Sądu Apelacyjnego, postanowiono również, że plan podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań wyczerpuje w całości wzajemne rozliczenia Spółdzielni dotychczasowej oraz Spółdzielni powstającej w zakresie sposobu podziału, co także uzasadnia twierdzenie, że czynsze pobrane przez SM (...) od 2003 r. nie miały podlegać zwrotowi.

Powódka swoje roszczenie opierała także na konstrukcji odpowiedzialności deliktowej, a więc na art. 415 k.c., zgodnie z którym kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Z przepisu tego wynika, że odpowiedzialność ta jest uzależniona od łącznego spełnienia trzech przesłanek: zdarzenia, z którym system prawny wiąże odpowiedzialność na określonej zasadzie, szkody i związku przyczynowego między zdarzeniem a szkodą. W pierwszej kolejności należało zatem rozważyć, czy zachowanie pozwanej stanowiło zdarzenie rodzące odpowiedzialność odszkodowawczą. Art. 415 k.c. nie określa cech tego typu zachowania, jednakże powszechnie przyjmuje się, że kodeks cywilny przewiduje odpowiedzialność za czyn własny, bezprawny (tj. zawiniony w znaczeniu obiektywnym), zawiniony (tj. zawiniony w znaczeniu subiektywnym - wina w ścisłym znaczeniu) oraz stanowiący działanie albo zaniechanie. Kwestią zasadniczą była więc ocena, czy zachowanie pozwanej było w ogóle bezprawne. Przyjmuje się, że zachowanie jest bezprawne, gdy popada w kolizję z istniejącym porządkiem prawnym, przez który należy rozumieć nakazy i zakazy wynikające z obowiązujących przepisów oraz zasad współzycia społecznego. Analizując zatem zachowanie pozwanej w kontekście procedury wydzielenia nowej spółdzielni i podziału majątku, Sąd uznał, że choć ostatecznie zostało ono uznane za błędne, to jednak nie było ono bezprawne. W szczególności nie można podzielić zarzutu powódki, że bezprawność pozwanej polegała na wadliwym zrealizowaniu procedury podziałowej. Podjęcie przez SM (...) uchwał nr (...) i (...) mieściło się bowiem w obowiązującym porządku prawnym, tj. w przepisach ustawy z dnia 16.09.1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 30, poz. 210 z późn. zm.). Bezprawność pozwanej nie polegała też na tym, że w interesie swoich członków forsowała ona najkorzystniejszą dla nich koncepcję podziału (zakładając zachowanie własności spornych lokali użytkowych), mimo że ostatecznie została ona uznana za błędną. Nie można również zarzucić powódce, że to z jej winy postępowanie w przedmiocie podziału spółdzielni było przewlekłe. Należy bowiem mieć na uwadze, że sprawa podziału spółdzielni, która w 2001 r. zawisła przed Sądem Okręgowym w Gdańsku, miała dynamiczny charakter, a jej przedmiot był wielokrotnie modyfikowany wraz ze zmianą sytuacji faktycznej (np. podjęciem uchwały nr (...)). Ponadto, sprawa ta była aż czterokrotnie rozpoznawana zarówno przez Sąd Okręgowy w Gdańsku, jak i Sąd Apelacyjny w Gdańsku oraz ostatecznie zakończyła się oddaleniem skargi kasacyjnej pozwanej przez Sąd Najwyższy. W ocenie Sądu, przebieg tego procesu świadczy o tym, że sprawa podziału spółdzielni była skomplikowana, dlatego nie można pozwanej stawiać zarzutu wadliwego zrealizowania podziału spółdzielni. Należy mieć też na uwadze, że wyroki sądu pierwszej instancji były aż trzykrotnie uchylane do ponownego rozpoznania, przy czym następowało to na skutek apelacji wniesionych przez: pierwotnych powodów (członków komisji organizacyjnej) w przypadku wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 13.12.2002 r., powódki (w przypadku wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 14.02.2006 r.) oraz pozwanej (w przypadku wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 08.11.2012 r.). Skorzystanie z procesowych uprawnień i zaskarżenie wyroku sądu I instancji oraz wniesienie skargi kasacyjnej od wyroku sądu II instancji jest działaniem zgodnym z prawem. Nie można zatem zarzucać pozwanej bezprawności w sytuacji, gdy broniła swoich interesów, nawet mimo uznania, że jedynym celem wnoszenia przez nią apelacji od niekorzystnych dla niej wyroków było jak najdłuższe czerpanie zysków z najmu spornych lokali użytkowych. Wobec tego Sąd oddalił wniosek powódki o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków H. P., W. W., J. R. i T. U. na okoliczność twierdzenia przez pełnomocnika pozwanej, że przedłużanie procesu miało na celu maksymalizację czynszów pobieranych przez SM (...), uznając, że jej zachowanie w procesie o uzupełnienie uchwały podziałowej nie było bezprawne.

Powódka swoje roszczenie o zapłatę wywodziła również z art. 225-230 k.c. twierdząc, że pozwana powinna zapłacić jej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z jej nieruchomości w okresie od 01.01.2003 r. do 27.11.2014 r. Ta podstawa prawna również okazała się błędna. Zgodnie z art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze od chwili dowiedzenia się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy oraz samoistny posiadacz w złej wierze są obowiązani do zapłaty właścicielowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. Przepisy te kreują zobowiązanie osoby, która faktycznie włada rzeczą jak właściciel, mimo że nim nie jest, do zapłaty właścicielowi tej rzeczy wynagrodzenia za korzystanie z jego własności. Kwestią pierwszorzędną dla rozstrzygnięcia



tak sformułowanego roszczenia powódki było więc przesądzenie, czy pozwana SM (...) korzystając w latach 2003-2014 ze spornych lokali użytkowych dysponowała jakimkolwiek tytułem prawnym do nich. Wobec tego należy wyjaśnić, że skutki prawne przejścia składników majątkowych na spółdzielnię wydzielaną reguluje art. 108a § 8 Prawa spółdzielczego, zgodnie z którym podstawą do dokonania stosownych wpisów w rejestrze i w księdze wieczystej jest uchwała walnego zgromadzenia o podziale spółdzielni zawierająca wszystkie składniki określone w art. 108 § 2 oraz prawomocne orzeczenie sądu zastępujące taką uchwałę. Art. 108 § 2 Prawa spółdzielczego przewiduje natomiast, że uchwała o podziale spółdzielni powinna zawierać: oznaczenie dotychczasowej spółdzielni i powstającej w wyniku podziału, listę członków lub określenie grup członków przechodzących do powstającej spółdzielni, zatwierdzenie sprawozdania finansowego spółdzielni i planu podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań oraz datę podziału spółdzielni. Zgodnie natomiast z art. 111 zd. 1 Prawa spółdzielczego wskutek podziału spółdzielni na powstającą spółdzielnię przechodzą z chwilą jej zarejestrowania wynikające z planu podziału składniki majątkowe oraz prawa i zobowiązania. Oznacza to, że przed ostatecznym zakończeniem w ramach podziału spółdzielni kwestii planu podziału składników majątkowych, nowo powstająca spółdzielnia nie ma tytułu własności do składników majątkowych, które mają być jej przyznane. Przed ostatecznym zakończeniem podziału składników majątkowych tytuł własności do nich przysługuje zatem dotychczasowemu właścicielowi, czyli spółdzielni, która podejmuje uchwałę o podziale (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 04.08.1995 r., sygn. akt I ACr 547/95, OSA 1997/4/24). Pogląd ten podzielił też Sąd Apelacyjny w Gdańsku, który w wyroku z dnia 27.11.2014 r. (sygn. akt I ACa 675/14) oddalającym apelację pozwaną od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 28.04.2014 r. wyjaśnił, że aby doszło do przejścia na wydzielaną spółdzielnię składników majątkowych ze spółdzielni wydzielanej konieczne było podjęcie uchwały o podziale spółdzielni, która zawierałaby wszystkie elementy wymienione w art. 108 § 2 Prawa spółdzielczego. W świetle tych uwag Sąd Apelacyjny stwierdził, że powódka na podstawie uchwał nr (...) i (...) nie mogła nabyć praw rzeczowych do spornych lokali użytkowych, ponieważ nie zawierały one zatwierdzenia sprawozdania finansowego spółdzielni i planu podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań, co było wymagane przez art. 108 § 2 Prawa spółdzielczego. Powyższy pogląd podzielił też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 31.03.2016 r. oddalającym skargę kasacyjną pozwaną SM (...) od wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 27.11.2014 r. Sąd Najwyższy wskazał przy tym, że prawa do nieruchomości przy ulicy (...) w G. przeszły na SM (...) dopiero z chwilą uprawomocnienia się wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku, a w przypadku prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczoną księgą wieczystą nr (...) konieczny był także konstytutywny wpis do księgi wieczystej. Dopiero zatem z chwilą prawomocnego uzupełnienia uchwały podziałowej doszło do zakończeniu procedury podziałowej, o czym świadczy również fakt, że w dniu 07.05.2015 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym uzupełniono wpis dotyczący wydzielenia SM (...) z SM (...) poprzez wskazanie, że uchwała nr (...) Zebrania Przedstawicieli Członków SM (...) z dnia 14.06.2003 r. została uzupełniona wyrokami Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 28.04.2014 r. oraz Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 27.11.2014 r. Wobec tego niezasadnie podnosi powódka, że powyższe prawa rzeczowe nabyła z chwilą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym. Jak wyjaśnił Sąd Apelacyjny w Gdańsku, uzyskanie przez powódkę osobowości prawnej i nabycie przez nią majątku to odmienne zagadnienia. Zarejestrowanie spółdzielni w Krajowym Rejestrze Sądowym skutkowało zatem jedynie tym, że uzyskała ona osobowość prawną. Wobec tego po rejestracji powódki doszło do sytuacji, w której powstała nowa spółdzielnia mieszkaniowa, która jednak z uwagi na niezakończenie procedury podziałowej nie miała żadnych uprawnień rzeczowych do nieruchomości, w której znajdowały się lokale członków występujących z żądaniem podziału (zob. strona 31 uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 27.11.2014 r., k. 258). Analizując kwestię tytułu prawnego do spornych lokali użytkowych należy mieć też na uwadze, że po zarejestrowaniu powódki w Krajowym Rejestrze Sądowym (25.05.2004 r.) wystąpiła ona o ujawnienie w księdze wieczystej nr (...) jej prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) nr (...) oraz prawa własności znajdującego się na niej budynku, lecz wniosek ten został ostatecznie prawomocnie oddalony postanowieniem Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 19.05.2005 r. (sygn. akt III Ca 325/05). W konsekwencji, w księdze wieczystej jako użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej i właściciel nieruchomości budynkowej była nadal ujawniona pozwana SM (...). Z tych przyczyn Sąd uznał, że SM (...) w okresie od 01.01.2003 r. do 27.11.2014 r. dysponowała tytułem prawnym do lokali użytkowych położonych w budynku przy ulicy (...) w G., tj. prawem własności, dlatego też powódka nie może domagać się od niej wynagrodzenia za korzystanie z tych lokali. Na marginesie należy też wyjaśnić, że stanowisko powódki w przedmiocie nabycia przez nią praw rzeczowych do spornej nieruchomości było wewnętrznie sprzeczne. Z jednej strony twierdziła ona, że nabyła własność lokali użytkowych po rejestracji w

Krajowym Rejestrze Sądowym ("Ustaloną datą podziału spółdzielni SM (...) jest 31 grudzień 2002 r. SM (...) nabyła osobowość prawną w dniu 25 maja 2004 r. i z tą datą na SM (...) przeszły wszystkie prawa i obowiązki związane z wydzielanymi składnikami majątkowymi. W szczególności takim prawem jest prawo własności do nieruchomości, której częścią składową są lokale użytkowe oraz prawa z umów najmu tych lokali do pobierania czynszów" - pozew, k. 8), podczas gdy z drugiej strony podnosiła, że wskutek działania pozwanej poniosła szkodę, ponieważ nie nabyła własności lokali użytkowych ("Nieweście lokali użytkowych w 2004 r. do majątku SM (...) pozbawiło ją czynszów z najmu tych lokali, co wyrządziło szkodę SM (...) i bezpodstawnie wzbogaciło SM (...). Pomiedzy działaniami i zaniechaniami zarządu SM (...), a szkodą (zubożeniem SM (...)) istnieje bezpośredni związek przyczynowo skutkowy" - pismo procesowe z dnia 08.12.2016 r., k. 347). Dalej należy też wskazać, że z dokumentów przedstawionych przez pozwaną (k. 313-316) wynika, że niezwłocznie po prawomocnym zakończeniu sporu sądowego poinformowała ona najemców spornych lokali użytkowych o konieczności dokonywania opłat za najem na rzecz powódki począwszy od grudnia 2014 r. Na początku tego miesiąca doszło też do ostatecznego przekazania SM (...) (...) z (...) lokali użytkowych. Ostatni lokal, został natomiast co prawda wydany powódce w terminie późniejszym, tj. w dniu 06.03.2015 r., to jednak - jak podniosła pozwana - był on pusty i nie stanowił przedmiotu najmu, zaś sama powódka nie była zainteresowana jego wcześniejszym przejęciem razem z pozostałymi lokali. SM (...) nie przedstawiła żadnych kontrdowodów, które by przeczyły tym twierdzeniom. Zresztą w pozwie sama wskazała, że ww. lokal w okresie 2012-2015 nie był wynajmowany, co potwierdza, że rzeczywiście stał on pusty, a SM (...) z niego nie korzystała. Sąd uznał więc, że w przypadku tego lokalu powódka nie może domagać się wynagrodzenia za okres od 27.11.2014 r. do 05.03.2016 r., mimo że w tym czasie pozwana rzeczywiście nie miała już do niego tytułu prawnego.

Uznając zatem, że roszczenia powódki są niezasadne, Sąd na podstawie art. 217 § 3 k.p.c. i art. 227 k.p.c. a contrario oddalił jej wnioski dowodowe o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłych sądowych, którymi zmierzała ona do wykazania wysokości pożytków i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz doznanej szkody. Zbędne i zmierzające do przedłużenia procesu byłoby bowiem prowadzenie postępowania dowodowego na ww. okoliczności w sytuacji, gdy powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie co do zasady.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu oraz zasadą kosztów niezbędnych i celowych, na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. oraz art. 99 k.p.c. Powódka przegrała proces w całości, dlatego też jest zobowiązana zwrócić pozwanej koszty procesu w postaci kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w łącznej wysokości 7.217 zł, zgodnie z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 490). Kwota ta nie podlegała podwyższeniu o podatek VAT, o co wносиła pozwana, ponieważ art. 98 § 3 k.p.c. do niezbędnych kosztów procesu nie zalicza tej pozycji, a taka wykładania powołanego przepisu została uznana przez Trybunał Konstytucyjny za zgodną z Konstytucją RP (zob. wyrok TK z dnia 06.04.2016 r., sygn. akt SK 67/13).