

Sygn. akt: I C 51/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Piotr Jakubiec

Protokolant Małgorzata Siuda

po rozpoznaniu w dniu 20 stycznia 2015 r. w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. C. i J. Ł.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L.

o uchylenie uchwały

I. oddała powództwo;

II. zasądza od A. C. i J. Ł. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. kwoty po 90 (dziewięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

.

Sygn. akt I C 51/13

UZASADNIENIE

W pozwach wniesionych w dniu 14 stycznia 2013 r. skierowanych przeciwko pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. powódki A. C. i J. Ł. wniosły o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 26 listopada 2012 r. Zarządu pozwanej Spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży na nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...) oraz obciążenie Spółdzielni kosztami postępowania sądowego.

W uzasadnieniu pozwu powódki podały, że zaskarżoną uchwałą Zarząd pozwanej Spółdzielni utworzył wielobudynkową nieruchomość położoną w L. przy ulicy (...) na działce o numerze geodezyjnym (...) o powierzchni 1,7592 ha, która to działka jest zabudowana czterema budynkami wielorodzinnymi. Powódki wywodziły, że utworzenie nieruchomości wielobudynkowej narusza prawo, bowiem możliwe i celowe było podzielenie działki w taki sposób, aby każdy z budynków stanowił odrębną nieruchomość. W ocenie powódek ani treść planu zagospodarowania przestrzennego, ani układ architektoniczny zabudowy nie stanowią przeszkody do utworzenia nieruchomości jednobudynkowych. Powódki nie zgadzały się z argumentacją Zarządu Spółdzielni co do braku możliwości utworzenia odrębnych działek, których granice przebiegałyby po ścianach budynków, podnosiły też, że konieczność zapewnienia wspólnego dostępu mieszkańców wszystkich budynków do części nieruchomości nie jest wystarczającym powodem do połączenia nieruchomości w jedną działkę. Według powódek problem ten mógłby być rozwiązany przez ustanowienie odpowiednich służebności. Powódki wskazały też, że możliwe byłoby utworzenie oprócz czterech nieruchomości, na których znalazłyby się poszczególne budynki, piątej działki, która obejmowałaby tę część nieruchomości, która jest niezbędna do korzystania z wszystkich budynków. W ocenie powódek zaproponowany przez Zarząd podział ma

na celu zahamowanie przekształceń własnościowych i utrzymanie dotychczasowej gospodarki prowadzonej przez Spółdzielnię.

Powódka J. Ł. w swoim pozwie podniosła dodatkowo, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bowiem Zarząd bezpodstawnie połączył w uchwale dwa lokale mieszkalne o nr (...), na które powódka otrzymała przydziały w jeden projektowany lokal.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w L. w odpowiedziach na pozwy z dnia 4 marca i 11 kwietnia 2013 r. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana podniosła, że wskazany przez powódki przepis, będący podstawą podjęcia zaskarżonej uchwały pozwala na utworzenie nieruchomości wielobudynkowych, jeżeli nie ma możliwości podzielenia nieruchomości, na której znajdują się budynki. Zdaniem pozwanej układ przestrzenny i zabudowa przedmiotowej nieruchomości są takie, że podział jej jest niemożliwy. Przyczyny, z jakich uznano, że podział nieruchomości jest niemożliwy i nieracjonalny zostały opisane w zaskarżonej uchwale i pozwana te argumenty podtrzymuje.

Odnośnie zarzutu powódki J. Ł. co do sposobu określenia w uchwale przysługujących jej praw do lokalu pozwana podniosła, że mieszkanie powódki było od początku uznawane za jeden lokal. Pozwana nie wie dlaczego poprzedni zarząd wydał dwa odrębne przydziały. Fakt, że pomieszczenia znajdujące się na obu kondygnacjach stanowią jeden lokal potwierdził (...) J. P. (1), który na zlecenie pozwanej dokonał oględzin i inwentaryzacji budynku. Pozwana wniosła nadto o połączenie spraw z powództw A. C. i J. Ł. do łącznego rozpoznania. (odpowiedź na pozew k.33-37, 72-74).

Postanowieniem z dnia 17 kwietnia 2013 r. sprawy z powództw A. C. i J. Ł. zostały połączone do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia. (k. 95)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 20 września 1997 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. przydzielił J. i M. Ł. na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dwa lokale mieszkalne oznaczone numerami (...), położone w budynku przy ulicy (...) w L.. (okoliczność bezsporna, przydziały k. 8,9)

Pomieszczenia znajdujące się w lokalach nr (...) zostały zaprojektowane i wykonane jako jeden lokal mieszkalny, gdyż obie kondygnacje były połączone schodami wewnętrznymi. (okoliczność bezsporna, zeznania świadka J. P. k. 138)

Pismem z dnia 14 stycznia 1999 r. podpisanym jedynie przez Prezesa Zarządu, Zarząd poinformował J. Ł., że „zostały cofnięte odrębne przydziały na dwa mieszkania” (okoliczność bezsporna, pismo k. 47)

W piśmie z dnia 5 października 1999 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. informował J. Ł., że w dokumentach Spółdzielni brak decyzji Zarządu o połączeniu dwóch lokalu w jeden o powierzchni 166,64 m², a także decyzji o rozliczeniu wkładu budowlanego na dwa mieszkania, co zdaniem Zarządu przesądza o tym, że przysługuje jej prawo do jednego tylko lokalu mieszkalnego o powierzchni 166,64 m². (okoliczność bezsporna, pismo k. 48)

W piśmie z dnia 9 listopada 2000 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. informował J. Ł., że na podstawie inwentaryzacji powykonawczej, uwzględniającej wszelkie zmiany w budynku (...) w stosunku do projektu dokonano ustalenia powierzchni użytkowej przydzielonego jej lokalu, która wynosi 218,13 m², co jest niezgodne z wydanymi jej przydziałami. Zarząd oświadczył, że w związku z powyższym dokonuje korekty przydziału w tej części. (okoliczność bezsporna, pismo k. 50)

W piśmie z dnia 15 stycznia 2001 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. informował J. Ł., że zarówno dokumentacja księgowa, jak i inwentaryzacja powykonawcza stwierdzają, że posiada ona jeden lokal. (okoliczność bezsporna, pismo k. 51)

Pismem z dnia 13 stycznia 2003 r. J. i M. Ł. złożyli do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. wniosek o zawarcie z nimi umowy o przeniesienie na nich własności przydzielonych im lokali mieszkalnych położonych w L. przy ulicy (...), oznaczonych numerami (...) (okoliczność bezsporna, pismo k. 4)

J. P. (1) w 2009 r. na zlecenie Spółdzielni sporządzał inwentaryzację techniczną budynków celem ustalenia danych niezbędnych do uzyskania zaświadczeń o możliwości ustanowienia odrębnych własności lokali. Inwentaryzacja była niezbędna, gdyż budynki zostały wykonane częściowo niezgodnie z projektem. Odnośnie pomieszczeń zajmowanych przez małżonków Ł., J. P. (1) początkowo zaprojektował ustanowienie dwóch nieruchomości lokalowych – na każdej z kondygnacji zajmowanych przez małżonków Ł.. Urząd Miasta odmówił wydania zaświadczenia potwierdzającego, że pomieszczenia te stanowią dwa odrębne lokale. Po poprawieniu projektu poprzez oznaczenie obu kondygnacji jako jednego lokalu zaświadczenie zostało wydane. (zeznania świadka J. P. k. 138, zaświadczenie k. 149, projekt wyodrębnienia samodzielnych lokali k. 150-158)

Będące w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. budynki znajdują się obecnie na jednej działce gruntu oznaczonej numerem(...), o powierzchni 1,7592 ha. Nieruchomość ta stanowi osiedle o spójnej architekturze, które zostało zaprojektowane i wybudowane według jednolitych założeń. Dla wszystkich budynków wykonano jedno pomieszczenie śmietnika oraz wspólną wymiennikownię zaopatrującą budynki w ciepłą wodę, a także wspólny plac zabaw. Trzy z czterech budynków znajdujących się na działce wyglądają tak samo, czwarty jest do nich podobny. Komunikacja do wszystkich budynków została urządzona jako wspólna. Dojazd może się odbywać tylko jedną drogą wewnętrzną położoną na działce (...), na tej działce znajdują się też wspólne chodniki. Miejsca parkingowe urządzono przy wspólnej drodze dojazdowej. Ze względu na istnienie tzw. przestrzeni wspólnej nie jest możliwe podzielenie istniejącej obecnie nieruchomości na cztery odrębne działki. Możliwy, ale trudny do przeprowadzenia jest podział nieruchomości na pięć działek, z których jedna musiałaby pozostać współwłasnością właścicieli pozostałych nieruchomości, musiałyby znaleźć się na niej budynki i budowle oraz część gruntu niezbędne do korzystania ze wszystkich budynków. (zeznania świadka M. K. k. 137, R. M. k. 137v., opinia biegłego S. K. k. 193-195)

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. zlecił geodecie Z. B. (1) sporządzenie projektu podziału nieruchomości, na której znajdują się cztery budynki wielorodzinne. Geodeta sporządził dwa projekty i przedstawił je urzędnikom Wydziału Geodezji Urzędu Miasta L. celem wstępnej akceptacji. Żaden z projektów nie uzyskał akceptacji. (zeznania świadka Z. B. k. 137, pismo k. 44)

Pismem z dnia 23 marca 2009 r. geodeta Z. B. (1) poinformował Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L., że proponowany przez Spółdzielnię podział nieruchomości nie został zaakceptowany przez Wydział Geodezji Urzędu Miasta L., gdyż został uznany za niezgodny z prawem, z uwagi na niedopuszczalność podziału działek „po ścianie budynku”. (okoliczność bezsporna, pismo k. 44)

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. przygotował projekt uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości obejmującej budynki przy ul. (...) w L.. Osoby uprawnione do uzyskania odrębnej własności lokali na nieruchomości, której dotyczył projekt zostały pismem z dnia 25 września 2012 r. zawiadomione o jego wyłożeniu w siedzibie Spółdzielni oraz możliwości zapoznania się z nim. Zastrzeżenia do projektu zgłosiły A. C. i J. Ł., które wnosiły o podzielenie nieruchomości na działki jednobudynkowe. (okoliczność bezsporna, pismo k. 105)

Pismem z dnia 19 listopada 2012 r. A. C. zwróciła się za Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. z wnioskiem o zmianę projektu uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości obejmującej budynki przy ul. (...) w L.. Domagała się przeprowadzenia podziału nieruchomości w taki sposób, aby każdy z budynków znajdujących się na działce nr (...) stanowił odrębną nieruchomość. (okoliczność bezsporna, pismo k. 66-67)

Podobny wniosek złożyła do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. J. Ł.. (pismo k. 118-119)

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. w dniu 26 listopada 2012 r. podjął uchwałę nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości obejmującej budynki przy ul. (...) w L.. W § 1 uchwały określono granice działki gruntu, na której znajdują się budynki, w ten sposób, że jest to działka o numerze geodezyjnym (...) i powierzchni 1,7592 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), zaś jej właścicielem jest Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w L.. Działka ta jest zabudowana czterema budynkami wielorodzinnymi, składającymi się ze 102 lokali mieszkalnych, 8 lokali użytkowych oraz 54 garaży. Załącznik do uchwały określa pomieszczenia, które mają być przedmiotem odrębnej własności lokali, pomieszczenia przynależne, wielkość udziałów poszczególnych właścicieli, oznaczenie osób, którym przysługuje prawo do żądania przeniesienia własności, stan zadłużenia. W uzasadnieniu uchwały Zarząd podał, że nie jest możliwe podzielenie nieruchomości w taki sposób, aby granice działek przebiegały po obrysach (wzdłuż zewnętrznych ścian) budynków, bowiem takie działki nie spełniałyby warunków działek budowlanych. Podział w każdy inny sposób jest nieracjonalny, wiązałby się z koniecznością ustanowienia wielu służebności, utworzenia odrębnej działki, na której znalazłyby się ciągi piesze i komunikacyjne oraz części wspólne – przeznaczone do użytku mieszkańców wszystkich budynków. W załączniku do uchwały wskazano, że na rzecz J. i M. Ł. może być ustanowione prawo do jednego lokalu o numerze (...) i powierzchni 176,30 m², składającego się z pomieszczeń położonych na dwóch kondygnacjach. (okoliczności bezsporne, pismo pozwanej k. 11, 62, uchwała k. 12-14, 63-65)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane wyżej dowody z dokumentów oraz zeznania świadków i stron oraz opinię biegłego. Zeznania wyżej wymienionych świadków, a także stron były wiarygodne w części, w jakiej dotyczyły faktów. Oceny przedstawione przez obie strony nie były podstawą ustaleń faktycznych, jakkolwiek Sąd uwzględnił je przy wydaniu orzeczenia. Wiarygodność przedstawionych przez strony dokumentów prywatnych i urzędowych nie była kwestionowana i nie budzi zastrzeżeń. Za wiarygodną w całości Sąd uznał też opinię biegłego z zakresu geodezji. Biegły wykonał prawidłowo zlecenie Sądu, opisał szczegółowo stan nieruchomości w kontekście możliwych sposobów jej podziału. Faktów przedstawionych przez biegłego strony nie kwestionowały, zarzuty dotyczyły oceny istniejącej sytuacji oraz interpretacji przepisów, będących podstawą prawną zaskarżonej uchwały, w tym zaś zakresie wszelkie ustalenia leżą wyłącznie w kompetencji Sądu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwa zasługują na uwzględnienie z dwóch powodów.

Obie powódki od początku wnosiły o uchylenie uchwały Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

Na wstępie rozważań należy wskazać, że warunki, jakie powinien spełnić przed nabyciem własności lokalu członek Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu określa art. 17¹⁴ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 – zwanej dalej ustawą). Zgodnie z jego brzmieniem na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹ (kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale).

Stosownie do treści art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych osoby, którym przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali mogą, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, zaskarżyć

uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia. Przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby zainteresowane wysłanych przez zarząd spółdzielni powiadomień, o których mowa w ust. 1 i 4.

Przepis ten ustanawia szczególny rodzaj konsekwencji wadliwości czynności prawnej, jaką bezsprzecznie jest uchwała zarządu. Zgodnie z jego brzmieniem zaskarżenie uchwały odbywa się w trybie powództwa o ustalenie jej nieważności, co nakazywałoby uznać, że mamy do czynienia z nieważnością bezwzględną. Z drugiej jednak strony uprawnienie członka spółdzielni jest ograniczone terminem zawitym, co wskazywałoby na nieważność względną czynności.

Między dwoma zdaniem art. 43 ust. 5 u.s.m. istnieje sprzeczność. Ze zdania pierwszego wynika, że przepis ten zawiera sankcję nieważności względnej uchwały zarządu spółdzielni. Świadczy zresztą o tym nie tylko zamieszczenie w nim sformułowania o zaskarżeniu uchwały do sądu, podobnie jak w art. 42 § 3 Pr.spółdz. dotyczącym względnie nieważnej uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni. Sankcja względnej nieważności (unieważnialności) czynności prawnej charakteryzuje się m.in. tym, że z powództwem może wystąpić jedynie ściśle oznaczona osoba, której przepis prawa wyraźnie przyznaje legitymację i to z reguły tylko w określonym czasie wyznaczonym stosownym terminem zawitym. Wyrok uwzględniający takie powództwo ma charakter konstytutywny i jest skuteczny ex tunc. W zdaniu drugim art. 43 ust. 5 u.s.m. zostało jednak zamieszczone sformułowanie o stwierdzeniu nieważności uchwały, co zdaje się przemawiać za zastosowaniem sankcji bezwzględnej nieważności uchwały. Sankcja ta charakteryzuje się m.in. tym, że z powództwem może wystąpić każda osoba, która ma w tym interes prawny (art. 189 k.p.c.), bez żadnych ograniczeń w czasie. W orzecznictwie przyjmuje się, że sankcja bezwzględnej nieważności jest uwzględniana przez sąd z urzędu; wyrok uwzględniający powództwo ma charakter deklaracyjny i jest skuteczny ex tunc. Artykuł 43 ust. 5 u.s.m. jest nieprecyzyjny, nie daje jednak podstaw do wystąpienia z żądaniem uchylenia uchwały. Szczególny charakter przepisu nie pozwala na jego rozszerzającą interpretację.

Sądu Najwyższy w wyroku z dnia 3 lutego 2011 r. (I CSK 224/10) stwierdził, że artykuł 43 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zawiera sankcję nieważności względnej uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowej.

Z kolei w wyroku z dnia 25 listopada 2011 r. (II CSK 118/11) stwierdzono, że osoba uprawniona, wytaczając powództwo na podstawie art. 43 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), może żądać stwierdzenia nieważności uchwały zarządu, jeżeli jest sprzeczna z prawem, albo jej uchylenia, gdy jest zgodna z prawem, lecz narusza interes prawny lub uprawnienia skarżącego. W uzasadnieniu drugiego z wyroków Sądu Najwyższy zwrócił uwagę, że wymieniony przepis nie reguluje wyczerpująco materii w nim przewidzianej, nie wskazując, jakie powództwo przysługuje osobie uprawnionej, która zamierza zaskarżyć do sądu uchwałę zarządu, o której mowa w art. 42 i 43 ust. 5 u.s.m. Zawiera zatem lukę w tym przedmiocie, a ponieważ reguluje materię bardzo podobną do uregulowanej w art. 42 Pr.spółdz., istnieją podstawy, by wypełnić ją, stosując ten przepis w drodze analogii. W konsekwencji należy przyjąć, że uprawnionemu zaskarżającemu na podstawie art. 43 ust. 5 u.s.m. uchwałę zarządu przysługuje roszczenie o stwierdzenie nieważności tej uchwały, gdy zarzuca, że jest ona niezgodna z prawem, co - w razie uwzględnienia powództwa - prowadzi do wydania wyroku deklaratoryjnego, lub roszczenie o uchylenie uchwały, gdy zarzuca, że narusza ona interes prawny albo uprawnienia osoby zainteresowanej, co w razie uwzględnienia powództwa prowadzi do wydania wyroku konstytutywnego (prawokształtującego).

Wcześniej Sąd Najwyższy uznawał unormowanie zawarte w art. 43 u.s.m. za lex specialis w stosunku do ogólnych zasad zaskarżania uchwał w Prawie spółdzielczym, chociażby z tego względu, że przewiduje zaskarżenie uchwały zarządu oraz ustanawia trzydziestodniowy termin prawa materialnego (zawity) do jej zaskarżenia także w wypadku, gdy podstawą powództwa jest jej sprzeczność z prawem. (vide: wyrok z dnia 16 czerwca 2010 r. - I CSK 476/09). Zauważył, że w judykaturze wyrażono pogląd, z odwołaniem się do wykładni językowej art. 43 ust. 5 zd. 2 u.s.m., że w razie sprzeczności uchwały z prawem osoba zainteresowana może wystąpić tylko z powództwem o stwierdzenie nieważności uchwały; nie przysługuje jej natomiast roszczenie o jej uchylenie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2008 r., V CSK 33/08 (OSNC-ZD 2009, nr 2, poz. 51). Inna wykładnia naruszałaby nie tylko brzmienie

przepisu, ale pozostawałaby w sprzeczności z argumentem natury systemowej wynikającym z unormowań zawartych w art. 42 § 2 i 3 pr. sp.

Przyjmując jednak nawet stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w ostatnim z powołanych orzeczeń, zgodnie z którym żądanie uchylecia uchwały zarządu spółdzielni jest uprawnione jeżeli pozew nie zarzuca niezgodności uchwały z prawem, zauważyć należy, że powódki w toku procesu podnosiły wyłącznie zarzuty dotyczące niezgodności z prawem objętej pozwem uchwały, nie powoływały się na naruszenie uchwałą ich interesów prawnych lub uprawnień, winny zatem żądać stwierdzenia nieważności uchwały, a nie jej uchylecia.

Jest przy tym oczywiste, że sąd jest związany żądaniem pozwu i nie może orzekać niezgodnie z wolą powoda, niezależnie od ustaleń dokonanych na podstawie materiału dowodowego. W szczególności nie wolno sądowi orzec o unieważnieniu (uchyleciu) uchwały bezwzględnie nieważnej bądź nieistniejącej. Zakaz orzekania niezgodnie z żądaniem pozwu jest w sprawie niniejszej tym wyraźniejszy, że powódki wytoczyły powództwo o ukształtowanie stosunku prawnego (uchylenie uchwały) w sytuacji, gdy zasadnym według ich twierdzeń mogło okazać się tylko powództwo o ustalenie, a więc nie tylko różne od tego, które wytoczyły, ale należące do oddzielnej kategorii wg klasycznego trójpodziału.

Już z tej przyczyny powództwa należało oddalić.

Przyjmując jednak nawet, że powódki właściwie sformułowały żądanie pozwu, powództwo winno być oddalone, bowiem nie zdołały one wykazać, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z prawem, ani nawet, że narusza interes prawny lub uprawnienie powódek.

Zarzut niezgodności z prawem uchwały powódki opierały na brzmieniu art. 42 ust. 3 ustawy, zgodnie z którym uchwała, powinna określać m.in. oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali. Powódki wskazywały na naruszenie uchwałą zasady, że „nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej”.

Przepis ten rzeczywiście ustanawia zasadę projektowania przez zarząd spółdzielni nieruchomości obejmującej jeden budynek, wyjątkiem zaś czyni tworzenie nieruchomości wielobudynkowej, jeżeli zachodzą warunki przewidziane w art. 42 ust. 3 zdanie drugie u.s.m. W niniejszej sprawie uchwałą spółdzielni utworzono nieruchomość wielobudynkową, pozwana wykazała jednak, że jakikolwiek podział nieruchomości byłby sprzeczny z prawem i naruszałby interesy mieszkańców budynków.

W ocenie Sądu przewidziane w art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m. przesłanki utworzenia nieruchomości wielobudynkowej mają charakter głównie funkcjonalny. Nie można nie zauważać, że decyzja zarządu spółdzielni co do dokonania podziału gruntu musi uwzględniać nie tylko powołany przez powódki ustawowy nakaz, ale też interes prawny mieszkańców i ich uprawnienia. Przy interpretacji omawianego przepisu nie można tracić z pola widzenia jego celu, jakim było ograniczenie liczby wielobudynkowych nieruchomości i utworzenie jak największej liczby małych nieruchomości, którymi właściciele mogliby łatwiej zarządzać. Nie sposób jednak uznać, że ustawa ogranicza możliwość powstania nieruchomości wielobudynkowych do tych tylko przypadków, kiedy podział nieruchomości nie jest możliwy bez naruszenia struktury budynków. Zauważyć bowiem należy, że niemal każdy problem z brakiem dostępu mieszkańców budynku do drogi publicznej lub wewnętrznej, a także wspólnych urządzeń może być rozwiązany poprzez ustanowienie służebności, nie można jednak uznać, że ustawa zakazuje istnienia nieruchomości wielobudynkowych, niezależnie od trudności, jakie utworzenie nieruchomości jednobudynkowych spowoduje.

Przede wszystkim zauważyć należy, że w przypadku nieruchomości objętej zaskarżoną uchwałą podział całej nieruchomości na cztery samodzielne nieruchomości jednobudynkowe nie jest możliwy i to zarówno z powodu posadowienia budynków względem siebie, jak i z powodu braku dostępu do drogi publicznej. Z opinii biegłego geodety, która w tej części nie była kwestionowana wynika, że nie jest możliwe podzielenie nieruchomości na cztery części w

taki sposób, aby na każdej z nich znalazł się budynek, który będzie mógł stanowić samodzielną nieruchomość i będzie miał dostęp do drogi publicznej.

Biegły wskazał, że możliwy, jakkolwiek nieracjonalny, jest podział nieruchomości na pięć części, z których jedna obejmowałaby część gruntu potrzebną do korzystania z wszystkich budynków. Taki sposób podziału nie jest zgodny z założeniem ustawy, tworzenia samodzielnych, jednobudynkowych nieruchomości. Dodatkowo zauważyć należy, że proponowany podział na pięć nieruchomości powodowałby tak wiele utrudnień dla właścicieli lokali i tak liczne zagrożenia dalszych utrudnień i roszczeń pomiędzy właścicielami, że żądanie musiało być uznane za niezgodne z omawianym przepisem.

Opisane przez biegłego rozwiązania architektoniczne, układ przestrzenny osiedla, kształt działki oraz rodzaj terenu są takie, że ustanowienie jakiegokolwiek granicy pomiędzy budynkami uniemożliwiłoby lub znacznie utrudniło korzystanie z nieruchomości przez część mieszkańców. Zespół czterech budynków został zaprojektowany jako całość i wkomponowany w nietypowy kształt działki. Zaburzenie tego ładu przestrzennego spowodowałoby brak możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy, racjonalny sposób.

Sposób, w jaki zostały stworzone drogi i ciągi piesze jest dostosowany do wspólnego korzystania z nich przez mieszkańców wszystkich budynków. Ustanowienie odrębnych nieruchomości dałoby ich właścicielom możliwość ochrony prawa, włącznie ze wzniesieniem ogrodzeń. Podzielenie wąskich schodów, czy chodników na dwie części wzdłuż, powodowałoby trudności w bieżącym utrzymaniu tego terenu. Podział taki mógłby też być źródłem wielu konfliktów, co daje podstawę do uznania, że uchwała w brzmieniu wnioskowanym przez powódki byłaby niezgodna z prawem, naruszałaby też uprawnienia mieszkańców.

Z tych względów powództwo oparte na zarzucie niezgodnego z prawem zaprojektowania przez Zarząd Spółdzielni nieruchomości wielobudynkowej okazało się niezasadne.

Odnosnie zarzutu powódki J. Ł. dotyczącego niezgodnego z prawem określenia w uchwale prawa do jej lokalu stwierdzić należy, że według treści zaświadczenia na k. 149, które jako dokument urzędowy korzysta z domniemania prawdziwości, wszystkie pomieszczenia przydzielone powódce stanowią samodzielny lokal w rozumieniu ustawy o własności lokali. Świadek J. P. (1) zeznał nadto, że Urząd Miejski w L. odmówił wydania zaświadczenia potwierdzającego samodzielność części mieszkania znajdujących się na poszczególnych kondygnacjach, gdyż są one połączone wewnętrznymi schodami. Powódka przyznała, że wewnątrz mieszkania rzeczywiście znajdują się schody. Skoro przepis art. 2 ust. 3 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.) zezwala na ustanowienie odrębnej własności lokalu tylko po uzyskaniu zaświadczenia starosty, zaś pozwana uzyskała zaświadczenie, które potwierdza samodzielność lokalu jako całości, Sąd nie miał podstaw do kwestionowania uchwały w tej części. Wprawdzie orzecznictwo dopuszcza możliwość zastąpienia zaświadczenia wymaganego ustawą o własności lokali opinią biegłego sądowego, jednak strona powodowa nie udowodniła, że części lokalu oznaczone numerami (...) mogą stanowić odrębne nieruchomości.

Z tych też względów powództwo zostało oddalone w całości.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu uzasadnia treść art. 98 w zw. z art. 99 kpc oraz art. 105 § 1 kpc.

Mając powyższe na uwadze oraz na mocy powołanych przepisów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.