

Sygn. Akt I ACa 284/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Katarzyna Polańska - Farion

Sędzia SA – Zbigniew Stefan Cendrowski

Sędzia SO (del.) – Joanna Zaporowska (spr.)

Protokolant: apl. sędziowski Adam Jaworski

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. M.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą
w W.

o uchylenie uchwały Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z/s w W. nr 78 z dnia 10 listopada 2010 r.

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie

z dnia 9 listopada 2011 r. sygn. akt IC 1373/10

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu Warszawa – Praga w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt IA Ca 284/12

UZASADNIENIE

Powód J. M. w pozwie skierowanym przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. domagał się uchylenia uchwały nr (...) Zarządu(...)z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, obejmującej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...)oraz budynku mieszkalne położone przy ul. (...) w W., opisanej w KW (...). W uzasadnieniu wskazał, że uchwała ta narusza obowiązujące prawo oraz uprawnienia powoda, gdyż:

- 1) istnieje wcześniejsza uchwała(...), dotycząca tej samej materii,
- 2) w zaskarżonej uchwale nie wskazano drogi dojazdowej dla nieruchomości(...), a zatem brak jest dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 3) uchwała jest krzywdząca dla powoda, gdyż w wyniku podziału działki (...) na dwie(...) powierzchni 0,0738 ha i (...) o powierzchni 0, (...), wyłączono 738 m⁽²⁾ z nieruchomości wspólnej, zmniejszając w ten sposób udział w niej powoda,

4) uchwała narusza zasadę praw nabytych,

5) uchwała stanowi próbę obejścia treści orzeczenia wydanego przez Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie, albowiem Z. S. nie mogąc ustanowić służebności w dowolny sposób dokonał podziału nieruchomości na dwie działki ewidencyjne, aby móc regulować arbitralnie kwestie ustanawiania nieruchomości. Zmieniając w zaskarżonej uchwale powierzchnie nieruchomości, a co za tym idzie wielkość udziału

w nieruchomości wspólnej (określony w umowach o budowę lokali bądź

w aktach notarialnych) Spółdzielnia stanęła ponownie w uprzywilejowanej pozycji, krzywdząc pozostałych współwłaścicieli. Powyższe stoi

w sprzeczności z treścią art. 40 ustawy, zgodnie z którym Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.

Pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. nie uznała żądania pozwu, podnosząc iż powód nie wykazał naruszenia jego interesu prawnego bądź uprawnienia na skutek wydania zaskarżonej uchwały, zaś wydzielona działka (...) jest niezbędna dla (...) z punktu widzenia ładu komunikacyjnego i istnienia sprawnej infrastruktury drogowej.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 9 listopada 2011r. oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu. Ustalił następujący stan faktyczny:

Zarząd (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na podstawie art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednol. z 2003 r. Dz. U. nr 119 poz. 1016 ze zm.) podjął uchwałę (...)

z 19 stycznia 2009r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali

w nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr (...), obejmującej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem(...)i budynki mieszkalne położone przy ul. (...) w W..

Uchwała została zaskarżona w części dotyczącej § 5. Wyrokiem Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie z 21 października 2009 r. (I C 264/09) uchylono uchwałę w zaskarżonej części, a apelacja pozwanej została oddalona wyrokiem z 13 kwietnia 2010 r.

(...) z 7 kwietnia 2010 Zarząd Spółdzielni na podstawie art. 44 ust. 2 pkt. 2 statutu (...) uchylił swoją (...) z 19 stycznia 2009 r. Członkowie Spółdzielni (...) wnieśli pozew

o unieważnienie uchwały(...), ale wobec cofnięcia go postępowanie w tej sprawie (I C 523/10) zostało umorzone.

(...) dokonała podziału działki (...) na dwie działki (...), dla których prowadzone są obecnie odrębne księgi wieczyste. Na działce (...) znajdują się budynki przy ul. (...), zaś działka (...) w decyzji podziałowej przeznaczona jest pod wewnętrzny układ drogowy.

Uchwałą (...)z 10 listopada 2010r. Zarządu Spółdzielni na podstawie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określono przedmiot odrębnej własności lokali na nieruchomości opisanej w KW nr (...), obejmującej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem(...) oraz budynki mieszkalne położone przy ul. (...) w W..

Stan faktyczny sprawy nie był sporny między stronami, ustalony został na podstawie niekwestionowanych przez strony dokumentów urzędowych i prywatnych.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, iż powód nie wykazał, żeby zaskarżona uchwała była sprzeczna z prawem, bądź naruszała jego interes prawny bądź uprawnienia. Uchwała nr 78 została podjęta przez właściwy organ i jest zgodna z art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 o spółdzielniach mieszkaniowych. W opinii tego Sądu brak jest jakichkolwiek ograniczeń, w świetle postanowień statutu i ustawy, które zakazywały Zarządowi przy konstruowaniu uchwały o której mowa w art. 42 ustawy zamieszczania w niej innych elementów niż obligatoryjne z art.

42. Spółdzielnia jako wyłączny dysponent gruntu – bądź to jako wieczysty użytkownik gruntu, na którym wzniesione są budynki, bądź jako właściciel, decyduje o sposobie podziału tegoż gruntu.

Powód nie wykazał, aby Zarząd Spółdzielni podejmując uchwałę nr 78 w jakikolwiek sposób naruszył przepisy prawa, bądź prawa powoda. Bezzasadne jest także żądanie powoda przeniesienia na niego udziału we współwłasności działki ewidencyjnej nr (...), albowiem uchwała nr 6 z 10 stycznia 2009r. nie stanowiła

o uprawnieniach właścicielskich powoda w zakresie nieruchomości na której został posadowiony budynek przy ul. (...) w którym mieszka powód. Uchwała ta nie weszła w życie, bowiem Zarząd Spółdzielni ją uchylił. Natomiast w dacie podejmowania uchwały nr 20 nie istniała już – z prawnego punktu widzenia – działka ewidencyjna nr (...), bowiem zatwierdzony już był plan jej podziału na działki (...). Dawało to Zarządowi podstawę formalną do podjęcia zarówno uchwały(...), jak i uchwały (...)

Powodowi J. M. nie przysługuje żadne skuteczne prawo domagania się od Spółdzielni udziału we współwłasności działki ewidencyjnej nr (...).

Powód zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w całości, zarzucając nierozpoznanie istoty sprawy przez nierozważenie w sposób wyczerpujący wszystkich zarzutów sformułowanych w pozwie:

- 1) o sprzeczności zaskarżonej uchwały nr 78 z art. 1 ust. 1, 43 ust. 3 i 4 oraz art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i z art. 5 Kodeksu cywilnego,
- 2) o niezgodnym ze stanem faktycznym twierdzeniu pozwanej o niezbędności dla Spółdzielni wydzielonej działki (...),
- 3) o niedostatecznym wyjaśnieniu zaskarżonego wyroku.

Wskazując na te podstawy wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje: apelacja powoda zasługuje na uwzględnienie, choć nie wszystkie sformułowane w niej zarzuty są zasadne. Powód zaskarżył uchwałę (...) Zarządu pozwanej Spółdzielni z dnia 10 listopada 2010 r. Spółdzielnia podjęła tę uchwałę w ramach wykonania obowiązków określonych w art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.

o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednol. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), których celem jest zrealizowanie roszczeń powoda i innych członków Spółdzielni o ustanowienie i przeniesienie na ich rzecz praw odrębnej własności lokali, do których przysługują im obecnie spółdzielcze prawa własnościowe, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

Po podjęciu uchwały (...) powód wystąpił z żądaniem opartym na art. 43 ust. 5 uchwały o spółdzielniach mieszkaniowych podnosząc, że uchwała ta narusza prawo i jego uprawnienia. Naruszenia prawa powód upatrywał w tym, że „istnieje wcześniejsza uchwała (...)dotycząca tej samej materii”. Powód pomija jednak tę okoliczność, że uchwała (...) z dnia 19 stycznia

2009 r. została uchylona przez Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 20 z dnia 7 kwietnia 2010 r. Wprawdzie ta ostatnia uchwała została zaskarżona przez A. K. i M. T., jednak na skutek cofnięcia pozwu sprawa ta (IC 523/10 Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie) została umorzona postanowieniem z dnia 5 października 2010 r.

Z powyższego wynika, że uchwała nr 20 nie została skutecznie zaskarżona jest zatem prawomocna. W tym zakresie nie doszło więc do zarzucanego naruszenia prawa.

Jednak powód powoływał się również na naruszenie, poprzez uchwałę nr 78, jego uprawnień, co również jest wymienione wśród przesłanek wadliwości i wynika z treści art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jak przy tym trafnie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 listopada 2010 r. IV CSK 269/10 (LEX 707917)

pojęcie „naruszonego uprawnienia” powinno być odnoszone przede wszystkim do interesów prawnych skarżącego o charakterze ekonomicznym i socjalnym, nie zaś do tych sytuacji, gdy przepis prawa wprost nakazuje przyjęcie pewnych rozwiązań w uchwale określającej przedmiot odrębnej własności lokali i stan nieruchomości wspólnej. Przy takim rozumieniu kryterium „naruszenia prawa” stanowi instrument kontroli uchwał ustanawiających odrębną własność lokali pod kątem ich racjonalności gospodarczej i funkcjonalności oraz umożliwia wyważenie interesów wszystkich zainteresowanych podmiotów –

w szczególności spółdzielni i właścicieli wyodrębnionych lokali. W oparciu o przesłankę „naruszenia uprawnienia” możliwe jest podważanie uchwał, które mimo niesprzeczności z prawem, ustalają prawa i obowiązki wynikające z wyodrębnienia lokalu w sposób istotnie niewspółmierny.

Przenosząc powyższe rozważania Sądu Najwyższego na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że trafny okazał się zarzut apelacji nierozpoznania przez Sąd Okręgowy istoty sporu. Istotą tą było bowiem rozważenie prawidłowości ukształtowania działki na której położone są dwa budynki mieszkalne przy ul. (...) jak również zasadność wydzielenia drugiej działki o pow. 738 m². Natomiast Sąd pierwszej instancji opisał w uzasadnieniu wyroku uchwały podjęte przez Zarząd pozwanej Spółdzielni, przytoczył przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i stwierdził, że Spółdzielnia przysługuje prawo decydowania o sposobie podziału gruntu, zaś powód nie wykazał, aby Zarząd Spółdzielni podejmując uchwałę nr 78 w jakikolwiek sposób naruszył jego prawa. Jako słuszny uznać należy w tej sytuacji zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy wymogów, jakim powinno odpowiadać uzasadnienie wyroku (art. 328 § 2 k.p.c.), co również zarzucił powód w apelacji.

Niewątpliwie Spółdzielnia przysługuje prawo do podjęcia działań przewidzianych w art. 41 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

i wystąpienie do właściwego organu administracji o podział nieruchomości jeżeli jest to niezbędne do wydzielenia nieruchomości pozostających w całości własnością spółdzielni, o których mowa w art. 40 (por. postanowienie SN z 7 grudnia 2011 II CSK 105/11 LEX 1147740). Nie oznacza to jednak, by prawo to Spółdzielnia mogła realizować w sposób całkowicie dowolny, bez uwzględnienia interesów ekonomicznych i społecznych osób, których prawa do wydzielenia lokali będą w przyszłości realizowane. Aby zbadać, czy interesy tych osób, w niniejszej sprawie powoda, nie zostały naruszone (jak twierdzi w niniejszej sprawie powód) należy zbadać, czy działki zostały wydzielone z uwzględnieniem słusznych praw tych osób. W szczególności należy rozważyć, czy działka, na której posadowione są budynki, będzie pozwalała na prawidłowe z nich korzystanie, czy zapewnia dostateczny dostęp do tych budynków (również w sytuacjach awaryjnych), możliwość usytuowania na niej niezbędnej dla funkcjonowania budynków infrastruktury (ciągi komunikacyjne, altany śmietnikowe, ewentualnie parkingi) oraz czy istotnie konieczne jest wydzielenie i pozostawienie we władaniu Spółdzielni działki wydzielonej pod „infrastrukturę drogową”. Zgodnie bowiem z art. 40 ustawy, spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędących członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem spółdzielni pozostają:

- 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo – kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
- 2) nieruchomości zabudowane budynkami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków i osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego,
- 3) nieruchomości niezabudowane.

Sąd Okręgowy pominął badanie wyżej wskazanych okoliczności. Nadmienić przy tym należy, że w aktach znajduje się mapa sytuacyjna nieruchomości nr(...) wraz z podziałem na działki (...), z której nie został przeprowadzony dowód. Jak wynika nadto z uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia Sąd Okręgowy dysponował również aktami sygn.

IC 264/09 (gdyż powoływał się znajdujący się w nich statut Spółdzielni), w którym znajduje się mapa Osiedla (...) (budynki przy ul. (...)) oraz jego sąsiedztwa (k. 70 tych akt), która również może być przydatna dla oceny sytuacji w terenie.

Postępowanie przed Sądem Okręgowym dotknięte jest także innymi mankamentami. Powód występował sam, bez profesjonalnego pełnomocnika, nie został natomiast w żaden sposób pouczony o konieczności udowodnienia swych racji i wskazywania dowodów w kwestiach dla sprawy istotnych. Sąd nie dopuścił dowodu z przesłuchania stron, pomimo że pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 299 k.p.c.), zaniechał nawet przesłuchania informacyjnego stron. Nie wyjaśniono zatem również zasadności twierdzeń powoda o sfinansowaniu całej działki

o pierwotnym numerze ewidencyjnym (...) przez mieszkańców budynków C. 15 i 15 a.

Wskazać nadto należy, że decyzja administracyjna o podziale tej działki na dwie, na co miała wpływ przede wszystkim pozwana Spółdzielnia, pozostaje bez znaczenia z punktu widzenia przesłanek z art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach (vide: powołany wyżej wyrok SN z dnia 26 listopada 2010 r.).

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji na podstawie art. 386 § 4 k.p.c.

Przystępując do ponownego rozpoznania sprawy Sąd Okręgowy winien udzielić powodowi stosownych pouczeń co do obowiązku przedstawiania dowodów na wskazywane przez siebie okoliczności dotyczące twierdzeń o naruszeniu jego praw przez wydanie przez Zarząd Spółdzielni zaskarżonej uchwały. Przeprowadzenie dowodu ze znajdującego się w aktach planu działek stworzy możliwość przynajmniej wstępnego ustalenia położenia działek i usytuowania na nich istniejących już obiektów. Dalsze postępowanie zależeć będzie od inicjatywy dowodowej stron, w szczególności powoda, na którym zgodnie z art. 6 k.c. spoczywa ciężar udowodnienia swoich twierdzeń o naruszeniu przez uchwałę nr 78 jego uprawnień. Zaznaczyć jednak należy, że wobec uchylecia sprawy do ponownego rozpoznania, strony mogą zgłaszać dalsze dowody, które mogą również wpłynąć na ocenę spornych kwestii.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania był przepis art. 108 § 2 k.p.c.