

Sygn. akt VI ACa 181/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Agata Zajac

Sędziowie: SA Małgorzata Manowska (spr.)

SO del. Małgorzata Borkowska

Protokolant: sekr. sądowy Beata Pelikańska

po rozpoznaniu w dniu 7 maja 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. B., T. C., S. M., M. S., H. N., A. S. (1), M. G., P. B., A. H., A. O., A. S. (2), G. B., R. G., S. W., B. Z. (1), B. Z. (2), M. D. (1), E. K., M. C. (1), A. S. (3), T. R., P. C., M. R., J. J., W. P., A. W.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W.

o podział spółdzielni

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 29 września 2011 r., sygn. akt XXV C 2948/05

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości:

a) *w punktach pierwszym (rzymskim), drugim (rzymskim), trzecim (rzymskim), czwartym (rzymskim), piątym (rzymskim), szóstym (rzymskim), siódmym (rzymskim), ósmym (rzymskim), dziewiątym (rzymskim), dziesiątym (rzymskim) w ten sposób, że powództwo oddala;*

b) *w punkcie dwunastym (rzymskim) w ten sposób, że nie obciąża powodów obowiązkiem zwrotu pozwanej kosztów procesu;*

II. nie obciąża powodów obowiązkiem zwrotu pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego;

VI ACa 181/12

UZASADNIENIE

Powodowie: A. B., T. C., S. M., M. S., H. N., A. S. (1), M. G., P. B., A. H., A. O., A. S. (2), G. B., R. G., S. W., B. Z. (1), B. Z. (2), M. D. (2), E. K., M. C. (1), A. S. (3), T. R., P. C., M. R., J. J., W. P., A. W. wnosili o wydanie przez sąd orzeczenia zastępującego uchwałę Walnego Zgromadzenia Delegatów (...) Spółdzielni Mieszkaniowej o podziale spółdzielni w wydzielone z dniem 31 grudnia 2001 r. budynku przy ul. (...) wraz z zagospodarowaniem wskazanym w załączonym szkicu jako nową spółdzielnię (...). Treść orzeczenia zastępującego uchwałę została ostatecznie sprecyzowana w dniu 12 kwietnia 2011 r. (k 561 – 564).

Pozew Z. K., W. K., C. F., G. Ś., J. S. (1), J. S. (2) i K. R. został zwrócony.

Postępowanie z powództwa T. D. zostało umorzone wobec jego śmierci.

Pozwana wyraziła zgodę na podział spółdzielni przez wydzielenie budynku przy ul. (...) z tym, że o mniejszym obszarze gruntu, niż tego żądali powodowie.

Wyrokiem z dnia 29 września 2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie dokonał podziału spółdzielni z dniem 31 grudnia 2001 r. przez wydzielenie z (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. nowej spółdzielni mieszkaniowej o nazwie Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) na następujących warunkach:

1. Podstawą podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań jest bilans (...) Spółdzielni Mieszkaniowej sporządzony na dzień 31 grudnia 2001 r., podział majątku trwałego następuje na podstawie posiadanych składników majątkowych na dzień 31 grudnia 2001 r. wynikających z zapisów księgowych (...) Spółdzielni Mieszkaniowej;
2. Stwierdza, że do nowopowstałej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przechodzą członkowie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych lub użytkowych na osiedlu (...) III w W. w budynku wielorodzinnym przy ul. (...), w osobach: A. D., A. S. (1), Z. K., P. M., M. G., B. K., P. N., W. K., C. F., G. Ś., A. H., A. B., M. M., P. B., B. S., P. T., J. S. (3), E. S., S. M., G. B., R. G., T. M., A. Z., B. Z. (1), J. S. (1), J. S. (2), M. D. (1), M. C. (2), E. K., M. C. (1), A. S. (3), T. R., T. C., P. C., K. R., M. R., J. J., W. P., L. J., A. W.;
3. Powstająca Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) otrzymuje nieodpłatnie według wartości księgowej na 31 grudnia 2001 r. część majątku (...) Spółdzielni Mieszkaniowej obejmującego grunty, budynki, budowle i inne środki trwałe obejmujące prawo wieczystego użytkowania nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) i część działki o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...), o powierzchni 3188 m. kw. oznaczoną literami (...) na mapie sytuacyjnej sporządzonej dla celów sądowych w dniu 12 kwietnia 2010 r. przez geodetę inż. K. S., stanowiącą integralną część wyroku wraz z prawem własności posadowionego na tej działce budynku wielorodzinnego, w którym znajdują się 42 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 4304,90 m. kw. oraz dwa lokale użytkowe o powierzchni użytkowej 292,60 m. kw., budowli i urządzeń trwale związanych z gruntem przy ul. (...), obciążając obie spółdzielnie w częściach równych kosztami podziału geodezyjnego, ustalając, że przekazanie tych składników nastąpi na podstawie protokołu sporządzonego pomiędzy zarządem (...) a zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w terminie 30 dni od daty prawomocnego postanowienia o dokonaniu wpisu nowej spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego jeśli na tę datę będzie istniał podział geodezyjny, a w sytuacji późniejszego podziału geodezyjnego – w terminie 30 dni od daty wpisu nowej działki wydzielonej literami (...) na mapie sytuacyjnej sporządzonej dla celów sądowych w dniu 12 kwietnia 2010 r. przez geodetę inż. K. S. – do księgi wieczystej;
4. (...) w W. przekaże Spółdzielni Mieszkaniowej (...):
 - a). fundusz wkładów budowlanych na lokale mieszkalne i użytkowe w wartościach wynikających z zapisów księgowych na datę 31 grudnia 2001 r. dla członków przechodzących do nowopowstałej spółdzielni przez przeksięgowanie;
 - b). fundusz zasobowy powstały z wpisowego i nadwyżek bilansowych wynikających z zapisów księgowych na dzień 31 grudnia 2001 r. proporcjonalnie do ilości członków przechodzących do Spółdzielni Mieszkaniowej (...);
 - c). fundusz udziałowy wynikający z zapisów księgowych na dzień 31 grudnia 2001 r. proporcjonalnie do ilości członków przechodzących do Spółdzielni Mieszkaniowej (...)
 - d). scentralizowany fundusz remontowy według zapisów księgowych na dzień 31 grudnia 2001 r. w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku przy ul. (...) do ogólnej powierzchni użytkowej lokali (...);

e). fundusz remontowy według zapisów księgowych na dzień 31 grudnia 2001 r. dla osiedla (...) w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku przy ul. (...) w stosunku do ogólnej powierzchni użytkowej lokali w osiedlu (...);

f). w ślad za funduszami wymienionymi w pkt. 4 lit. a – e przechodzą środki finansowe na konto bankowe Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w proporcjach ustalonych dla poszczególnych funduszy;

5. (...) w W. przekaze Spółdzielni Mieszkaniowej (...) posiadaną dokumentację techniczną, budowlaną, finansową, członkowską, akta spraw sądowych i dokumentów formalnych dotyczące przejmowanych zasobów oraz członków spółdzielni zamieszkałych w budynku przy ul. (...) – w terminie 30 dni od prawomocnego wpisu nowej spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego;

6. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z datą podziału, na podstawie protokołu ze wspólnego posiedzenia zarządów w terminie do 30 dni od daty prawomocnego postanowienia o wpisie nowej spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego przejmuje:

a). zobowiązania wynikające ze wszystkich umów eksploatacyjnych zawartych przez (...) w W. z dostawcami mediów do budynku położonego przy ul. (...);

b). wszystkie prawa i obowiązki wynikające z przydziałów lokali, zawartych umów i innych zdarzeń rodzących skutki prawne związane z budynkiem przy ul. (...) i użytkowaniem wieczystym działki opisanej w pkt. 3 wyroku.

Sąd Okręgowy zobowiązał zarząd (...) do zwołania zebrania założycielskiego członków przechodzących do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) nie później, niż w terminie do 30 dni od daty uprawomocnienia się wyroku, w celu uchwalenia statutu i wyboru organów statutowych.

Ponadto Sąd I instancji stwierdził, że:

a) do czasu prawomocnego wpisu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) do Krajowego Rejestru Sądowego wszelkie koszty i opłaty związane z nieruchomością przy ul. (...) uiszczane będą przez (...), zaś po prawomocnym wpisie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) – przez tę spółdzielnię;

b) do czasu zarejestrowania Spółdzielni Mieszkaniowej (...) wszystkie opłaty eksploatacyjne należne od członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w budynku przy ul. (...) uiszczane będą na rzecz (...) na dotychczasowych zasadach;

c) rozliczenie opłat z tytułu mediów za okres do czasu zarejestrowania Spółdzielni Mieszkaniowej (...) nastąpi na podstawie stosownych odczytów urządzeń pomiarowych po zarejestrowaniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w terminie do 14 dni od dnia zarejestrowania, przyjmując datę odczytu za ostateczną dla celów rozliczenia kosztów z tytułu mediów między spółdzielniami; rozliczenie będzie się odbywało na podstawie indywidualnych odczytów urządzeń pomiarowych u członków nowoutworzonej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oraz odczytów urządzeń pomiarowych wspólnych dla całego budynku przy ul. (...) dokonywanych przez upoważnione osoby z administracji (...) oraz SM (...); brak obecności na umówionym terminie z co najmniej 3 dniowym wyprzedzeniem o terminie odczytów upoważnionego przedstawiciela którejkolwiek ze spółdzielni nie wstrzymuje możliwości dokonania odczytu.

d) Czynsz za lokale mieszkalne i użytkowe w budynku przy ul. (...) wpłacony za należności po 2001 r. do kasy (...) podlega rozliczeniu, wynikające z tego rozliczenia prawa i zobowiązania zostaną przekazane nowopowstałej SM (...) w terminie do 30 dni od daty zarejestrowania nowej Spółdzielni;

e) Wszelkie rozliczenia finansowe pomiędzy (...) a SM (...) winny nastąpić w terminie do 30 dni od daty zarejestrowania Spółdzielni Mieszkaniowej (...);

Ponadto Sąd I instancji ustalił, że przekazanie majątku nowoutworzonej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) wyszczególnionego powyżej oraz praw i zobowiązań, a także dokumentacji technicznej związanej z przekazywanym majątkiem, jak również akt lokalowych, członkowskich i innych wymaganych dokumentów nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego sporządzonego i podpisanego przez Zarząd (...) Spółdzielni Mieszkaniowej i zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w terminie do 30 dni od daty zarejestrowania Spółdzielni Mieszkaniowej (...);

Sąd Okręgowy ustalił także, że koszty przeprowadzenia czynności prawnych przenoszących i ujawniających w odpowiednich księgach i rejestrach przeniesione składniki majątkowe pokrywa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...);

Sąd I instancji stwierdził również, że z dniem zarejestrowania nowoutworzonej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przechodzą na nią wszelkie prawa i zobowiązania wynikające i dotyczące przekazanego majątku opisanego powyżej, wyodrębnionego z (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, w tym też zakresie i z tym dniem wierzyciele i dłużnicy (...) Spółdzielni Mieszkaniowej stają się wierzycielami i dłużnikami nowoutworzonej Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

Sąd Okręgowy ustalił, że członkowie (...) zamieszkali w budynku przy ul. (...) na zebraniu w dniu 19 października 2001 r. podjęli uchwałę o wystąpieniu do zarządu (...) z wnioskiem o zwołanie Walnego Zgromadzenia (...) celem podjęcia uchwały o podziale spółdzielni w ten sposób, że z wyodrębnionej części majątku (...), obejmującego m. in. budynek przy ul. (...) i jego otoczenie zostanie wyodrębniona nowa spółdzielnia. W budynku przy ul. (...) położone są 42 lokale mieszkalne, za podjęciem uchwały głosowało 32 uprawnionych. Na tym zebraniu wybrano również pełnomocników do działania w imieniu członków spółdzielni występujących o podział spółdzielni.

Przegłosowane uchwały wraz z pismem przewodnim pełnomocnicy przekazali w dniu 15 listopada 2001 r. prezesowi (...). Zarząd (...) poinformował pełnomocników, że Walne Zgromadzenie Delegatów zostanie zwołane do końca czerwca 2002 r., a w ciągu trzech miesięcy od złożenia wniosku, to jest do 15 lutego 2002 r. przygotowanie dokumentów dotyczących wydzielenia składników majątku spółdzielni, w tym gruntu nie jest możliwe.

Projekt uchwały podziałowej został wniesiony do porządku obrad Walnego Zgromadzenia Delegatów w dniu 8 czerwca 2002 r. Odmówiono podjęcia uchwały podziałowej, gdyż ponownie badano ilu z członków spółdzielni zamieszkałych w budynku przy ul. (...), podpisanych pod uchwałą z dnia 19 października 2001 r. nadal ją popiera i powzięto wątpliwość czy na datę Walnego Zgromadzenia nadal istnieje większość członków spółdzielni zamieszkałych w budynku przy ul. (...) żądających wydzielenia spółdzielni.

Budynek przy ul. (...) został posadowiony na działce o numerze ewidencyjnym (...). Przed tym budynkiem znajdują się miejsca parkingowe (48), trzepak i śmietnik, wybudowane dla tego budynku. Całość kosztów wybudowania budynku i infrastruktury poniosły osoby posiadające prawa spółdzielcze do lokali w budynku przy ul. (...) z tym, że za trzy miejsca parkingowe zapłaciło (...). Na tym terenie znajduje się także śmietnik, trzepak i zieleń osiedlowa.

(...) po tym, jak otrzymała uchwałę dotyczącą chęci wyodrębnienia się przez budynek przy ul. (...), wystąpiła z wnioskiem o podział działki (...). Urząd Dzielnicy Ź. pismem z dnia 8 maja 2002 r. wskazał, że projektowana działka (...) obejmująca budynek przy ul. (...), nie ma bezpośredniego wjazdu na drogę publiczną. Na wydzielonej działce znalazłby się budynek mieszkalny wraz z usługami, a poza tą działką pozostanie parking oraz śmietnik, zrealizowane pierwotnie dla użytkowników budynku położonego przy ul. (...). Wskazano, że dla prawidłowego funkcjonowania budynku położonego przy ul. (...) konieczne jest wydzielenie terenu umożliwiającego zabezpieczenie miejsc postojowych i ich obsługi komunikacyjnej oraz obsługi przeciwpożarowej, a także zabezpieczyć miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, konieczne jest ustanowienie służebności w zakresie podziemnej infrastruktury technicznej.

Burmistrz Gminy W. – C. w dniu 10 maja 2002 r. wydał postanowienie o możliwości podziału nieruchomości stanowiącej działkę (...) ze wskazaniem, że wydzielane działki (...) posiadają dostęp do drogi publicznej, lecz na projektowaną działkę (...) nie ma bezpośredniego wjazdu z drogi publicznej. Decyzją z dnia 10 września 2002 r.

Burmistrz Gminy W. – C. dokonał podziału działki o nr ewidencyjnym (...) na działki (...) o powierzchni 1964 m. kw. i (...) o powierzchni 9081 m. kw.

Zarząd pozwanej Spółdzielni uchwałą nr (...) z dnia 21 października 2003 r. określił przedmiot odrębnej własności lokali jako nieruchomości gruntową dla budynku przy ul. (...), określając działkę (...). Granica nowopowstałych działek przecina istniejące przed budynkiem przy ul. (...) miejsca parkingowe, pozbawia mieszkańców dostępu do wybudowanego przez nich śmietnika i trzepaka oraz wjazdu z drogi publicznej. Wejście do budynku wejściem przystosowanym dla osób niepełnosprawnych jest możliwe jedynie z sąsiedniej działki, a stosowna służebność nie została ustanowiona.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie, gdyż zostały spełnione wszystkie przesłanki określone w art. 108 i 108a prawa spółdzielczego wymagane dla dokonania podziału spółdzielni.

Uchwałą żądającą dokonania podziału spółdzielni przez wydzielenie podjęło większość członków, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką. Również większość tych członków spółdzielni wystąpiło z powództwem, o jakim mowa w art. 108a par. 4 i 5 prawa spółdzielczego.

Wobec powyższego zarząd pozwanej Spółdzielni zobowiązany był, stosownie do art. 108a par. 2 prawa spółdzielczego do niezwłocznego przygotowania dokumentów niezbędnych do podjęcia przez walne zgromadzenie uchwały o podziale. Zgodnie natomiast z art. 108a par. 5 powołanej ustawy, walne zgromadzenie miało obowiązek podjąć uchwałę w przedmiocie podziału w zawitym terminie trzech miesięcy od dnia doręczenia żądania. Żądanie takie zostało doręczone zarządowi (...) w dniu 15 listopada 2001 r. i w terminie trzech miesięcy uchwała o podziale nie została podjęta.

Sąd Okręgowy wskazał, że ostatecznie spór pomiędzy stronami sprowadził się do tego, jaka część nieruchomości obejmującej miejsca parkingowe powinna przynależeć do nowopowstałej spółdzielni, a de facto do budynku przy ul. (...).

Zdaniem Sądu I instancji teren, na którym położone są miejsca parkingowe, trzepak i śmietnik powinien należeć do wydzielanej spółdzielni. Jak bowiem wynika z dokumentów rozliczenia inwestycji, to mieszkańcy budynku przy ul. (...) zapłacili za powstanie tych urządzeń. Pozwana Spółdzielnia w żaden sposób nie umotywowała natomiast stanowiska, że osoby zamieszkujące sąsiednie bloki także powinny korzystać z parkingu proporcjonalnie do ilości mieszkań w bloku.

Sąd Okręgowy wskazał również, że (...) złożyła wniosek o podział działki (...) na działki (...) po tym, jak członkowie spółdzielni zamieszkali w budynku przy ul. (...) podjęli uchwałę o wystąpieniu do zarządu spółdzielni o zwołanie walnego zgromadzenia w sprawie podziału spółdzielni. Podział tej działki w sposób proponowany przez pozwaną został dokonany po wniesieniu pozwu w sprawie niniejszej. Z opinii Wydziału (...) Dzielnicy Ź. wynika, że budynek przy ul. (...) łącznie z całym parkingiem utworzonym pierwotnie dla tego budynku stanowi jedną funkcjonalną całość. Wydzielenie jedynie działki (...) jako nieruchomości gruntowej dla budynku przy ul. (...) prowadzi do tego, że ta działka nie ma bezpośredniego wyjazdu na drogę publiczną i w przypadku takiego podziału musi zorganizować sobie taki wyjazd, śmietnik i część parkingu zrealizowanego pierwotnie dla tego budynku. Dla prawidłowego funkcjonowania budynku przy ul. (...) konieczne jest także wydzielenie terenu umożliwiającego zabezpieczenie miejsc postojowych i ich obsługi komunikacyjnej oraz obsługi przeciwpożarowej, a także zabezpieczenie miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, ustanowienie służebności w zakresie podziemnej infrastruktury technicznej.

Z powyższych względów i mając na uwadze, że teren, na którym położony jest parking, trzepak, śmietnik i wyjazd na drogę publiczną stanowi wraz z budynkiem przy ul. (...) funkcjonalną całość, został zagospodarowany za pieniądze mieszkańców tego budynku i na potrzeby tego budynku, Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne.

Sąd I instancji wskazał również, że pozwana Spółdzielnia pomimo wydanego postanowienia zabezpieczającego przekształcała prawa spółdzielcze w odrębną własność lokali, w tym również obejmując być może treścią aktów notarialnych sporne miejsca parkingowe. Te czynności podejmowała zatem na własne ryzyko i w złej wierze.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła pozwana Spółdzielnia, zaskarżając go w części, to jest w zakresie pkt. I ppkt. 3 rozstrzygającego o podziale gruntów, budynków, budowli i innych środków trwałych.

W apelacji zarzuciła, że:

1. Sąd Okręgowy nie wyjaśnił dlaczego uzasadnione było przydzielenie nowopowstałej spółdzielni mieszkaniowej części działki nr (...);
2. część parkingu położona na północ od wjazdu na parking ma nawierzchnię wybudowaną przed rozpoczęciem inwestycji przy ul. (...) i w związku z powyższym nie mogła ona zostać wybudowana ze środków powodów;
3. podział skutkuje wyłączeniem z zasobów nowopowstałej spółdzielni terenów zielonych, z których jej członkowie będą korzystać, a za które nie będą ponosić opłat;
4. Sąd I instancji pominął, iż współużytkownikami wieczystymi na działce nr (...) jest również 38 osób mieszkających w budynkach położonych na przedmiotowej działce, którzy powinni być uczestnikami postępowania.

W konkluzji skarżąca wnosiła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny powziął poważne wątpliwości:

1. Czy dopuszczalny jest podział spółdzielni mieszkaniowej na podstawie art. 108a albo art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2003. 188. 1848 ze zm.) przez wyodrębnienie z dotychczasowej spółdzielni na rzecz spółdzielni nowopowstającej, jednostki organizacyjnej, w skład której wchodzi część działki gruntu stanowiąca jednocześnie część nieruchomości powstałej w trybie art. 41 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2003. 119. 1116 ze zm.), objętej uchwałą zarządu spółdzielni określającą przedmiot odrębnej własności lokali, o jakiej mowa w art. 42 ustęp 2 i 3, po ustanowieniu odrębnej własności lokalu w tej nieruchomości.

W przypadku negatywnej odpowiedzi na powyższe pytanie:

2. Czy dopuszczalny jest podział spółdzielni mieszkaniowej na podstawie art. 108a albo art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2003. 188. 1848 ze zm.) przez przeniesienie z dotychczasowej spółdzielni na rzecz spółdzielni nowopowstającej, części majątku stanowiącego udziały we współużytkowaniu wieczystym, przysługujące dotychczasowej spółdzielni w nieruchomości wydzielonej z nieruchomości powstałej w trybie art. 41 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2003. 119. 1116 ze zm.), objętej uchwałą zarządu spółdzielni określającą przedmiot odrębnej własności lokali, o jakiej mowa w art. 42 ustęp 2 i 3, po ustanowieniu odrębnej własności lokalu w tej nieruchomości.

W sprawie będącej przedmiotem rozpoznania przez Sąd Apelacyjny członkowie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej zamieszkali w budynku przy ul. (...) na zebraniu w dniu 19 października 2001 r. podjęli uchwałę o wystąpieniu do zarządu (...) z wnioskiem o zwołanie Walnego Zgromadzenia (...) celem podjęcia uchwały o podziale spółdzielni w ten sposób, że z wyodrębnionej części majątku (...), obejmującego m. in. budynek przy ul. (...) i jego otoczenie zostanie wyodrębniona nowa spółdzielnia. Przegłosowane uchwały przedstawiono w dniu 15 listopada 2001 r. prezesowi pozwanej. Na Walnym Zgromadzeniu w dniu 8 czerwca 2002 r. Odmówiono podjęcia uchwały podziałowej w związku z czym pozwem z dnia 27 marca 2002 r. członkowie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej wystąpili na podstawie art. 108a

par. 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze z żądaniem wydania przez sąd orzeczenia zastępującego uchwałę o podziale.

(...) po tym, jak otrzymała uchwałę dotyczącą żądania wyodrębnienia się przez budynek przy ul. (...), wystąpiła z wnioskiem o podział działki (...) na podstawie art. 41 ustęp 1 pkt. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Decyzją z dnia 10 września 2002 r. Burmistrz Gminy W. – C. dokonał podziału działki o nr ewidencyjnym (...) na działki (...) o powierzchni 1964 m. kw. i (...) o powierzchni 9081 m. kw.

Zarząd pozwanej Spółdzielni uchwałą nr (...) z dnia 21 października 2003 r. określił przedmiot odrębnej własności lokali jako nieruchomości gruntową dla budynku przy ul. (...), określając działkę (...). Granica nowopowstałych działek przecina istniejące przed budynkiem przy ul. (...) miejsca parkingowe, pozbawia mieszkańców dostępu do wybudowanego przez nich śmietnika i trzepaka oraz wjazdu z drogi publicznej. Wejście do budynku wejściem przystosowanym dla osób niepełnosprawnych jest możliwe jedynie z sąsiedniej działki, a stosowna służebność nie została ustanowiona.

Wyodrębniona na podstawie art. 42 ustęp 1 – 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podstawowa nieruchomość ewidencyjna nr (...) koliduje częściowo z nieruchomością oznaczoną na podstawie uchwały podjętej przez mieszkańców budynku przy ul. (...). Kolidują ta dotyczy parkingu, który ujęty został zarówno w ramach działki nr (...) jak i w uchwale podjętej na podstawie art. 108a par. 1 Prawa spółdzielczego.

W grudniu 2007 r., pomimo postanowień o udzieleniu zabezpieczenia przez wstrzymanie wykonania uchwały zarządu pozwanej nr (...) z dnia 21 października 2003 r. oraz przez zakazanie dokonywania jakichkolwiek przekształceń własnościowych na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa na podstawie art. 17 [4] ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przekształciła spółdzielcze własnościowe prawa do 33 lokali mieszkalnych w odrębne własności lokali.

W tym stanie rzeczy powstała wątpliwość, czy dopuszczalne jest dokonanie podziału spółdzielni mieszkaniowej na podstawie art. 108a par. 4 albo 108b par. 4 Prawa spółdzielczego przez wyodrębnienie z dotychczasowej spółdzielni na rzecz spółdzielni nowopowstającej, jednostki organizacyjnej, w skład której wchodzi część działki gruntu stanowiąca jednocześnie część nieruchomości powstałej w trybie art. 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, objętej uchwałą zarządu spółdzielni określającą przedmiot odrębnej własności lokali, o jakiej mowa w art. 42 ustęp 2 i 3, po ustanowieniu odrębnej własności lokalu w tej nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 24 lipca 2013 r. Sąd Najwyższy odmówił podjęcia uchwały. W uzasadnieniu postanowienia Sąd Najwyższy wskazał, że pytanie prawne oparte było na milczącym założeniu, że dokonane przez pozwaną wbrew zakazowi wynikającemu z postanowienia o zabezpieczeniu w niniejszej sprawie przekształcenia własnościowe na działce nr (...) były nie tylko ważne ale też skuteczne i spowodowały nieodwracalne zmiany w stanie własnościowym części działki (...), którą Sąd Okręgowy przyznał nowopowstającej Spółdzielni. Tymczasem, jak wywiódł Sąd Najwyższy, poglądy wyrażane w doktrynie i orzecznictwie oscylują pomiędzy koncepcją nieważności czynności dokonanej wbrew zakazowi ustanowionemu w drodze zabezpieczenia, a stanowiskiem o bezskuteczności takiej czynności. Przyjęcie, którejkolwiek z powyższych koncepcji spowoduje, zdaniem Sądu Najwyższego, że przy ferowaniu wyroku w niniejszej sprawie nie będzie konieczne uwzględnienie skutków przeniesienia części prawa użytkowania wieczystego działki (...) na osoby trzecie. Jednocześnie Sąd Najwyższy wskazał, że gdyby przekształcenia własnościowe nastąpiły przed ustanowieniem zabezpieczenia, konieczne byłoby poddanie ocenie, czy czynność taka nie stanowiła zbycia w toku sprawy prawa objętego sporem, ze skutkiem przewidzianym w art. 192 pkt. 3 k.p.c. Przeniesienie bowiem na uprawnionych z tytułu spółdzielczych praw do lokalu prawa odrębnej własności tego lokalu powoduje bowiem przejście prawa własności i związanego z nim udziału w prawie do nieruchomości wspólnej i może uzasadniać zastosowanie art. 192 pkt. 3 k.p.c. także w sprawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie, chociaż nie wszystkie podniesione w niej argumenty są zasadne.

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut nie przytoczenia przez Sąd Okręgowy argumentacji co do przydzielenia nowopowstałej spółdzielni części działki nr (...) jak również błędnego ustalenia, że część parkingu nie została wybudowana ze środków finansowych mieszkańców przy ul. (...).

Przede wszystkim wskazać należy, że art. 108a ani art. 108b ustawy – Prawo spółdzielcze nie wymaga, aby podlegająca podziałowi jednostka organizacyjna została w całości wybudowana ze środków finansowych członków spółdzielni domagających się podziału. Powołane przepisy wymagają natomiast, aby prawa i obowiązki majątkowe takich członków spółdzielni były związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni albo z częścią majątku spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia. Sytuacja taka zachodzi w sprawie niniejszej. Z dokumentacji, na którą powołał się Sąd Okręgowy, to jest decyzji nr (...) Dzielnicy – Gminy W. – Ż. o ustaleniu lokalizacji inwestycji budowlanej i stanowiących załącznik do niej kompleksowych wytycznych urbanistycznych, decyzji Wydziału (...) Dzielnicy – Ż. z dnia 14 maja 1991 r. zatwierdzającej realizację inwestycji, uchwały nr (...) Rady Nadzorczej (...) z dnia 24 października 1995 r. zatwierdzającej ostateczne rozliczenie kosztów budowy zadania inwestycyjnego – budynku przy ul. (...), a w szczególności z załącznika do decyzji (k 584) wynika, że miejsca parkingowe w ilości 47 budowane były jako infrastruktura dla budynku przy ul. (...). Za tę infrastrukturę jako część zadania inwestycyjnego zapłacili mieszkańcy domu przy ul. (...) przez wniesienie wkładów budowlanych. Z kolei z pisma Urzędu Dzielnicy Ż. z dnia 8 maja 2002 r. jednoznacznie wynika, że zarówno parking jak i śmietnik, trzepak oraz wyjazd na drogę publiczną są urządzeniami funkcjonalnie związanymi z budynkiem przy ul. (...). W tym stanie rzeczy nie budzi wątpliwości, że z teren obejmującym powyższą infrastrukturę są związane prawa i obowiązki majątkowe powodów.

Nie zasługuje także na uwzględnienie zarzut, że dokonany przez Sąd I instancji podział jest sprzeczny z interesem jej członków, gdyż pozostali członkowie Spółdzielni będą ponosić opłaty za tereny zielone, z których korzystać będą również mieszkańcy domu przy ul. (...). Po pierwsze, wskazać należy, że twierdzenie to nie było podnoszone przed Sądem I instancji ani też nie zgłoszono na tę okoliczność żadnych dowodów (oświadczenie o braku wniosków dowodowych k 158 na rozprawie w dniu 8 listopada 2005 r.). Zarzut ten zatem nie jest zasadny. Ponadto, argument podniesiony przez skarżącą jest nielogiczny, gdyż na skutek podziału dokonanego przez Sąd Okręgowy teren należący do pozwanej ulega zmniejszeniu, zmniejszeniu zatem ulegają także opłaty. Sporny teren nie jest przy tym również terenem inwestycyjnym, który mógłby przynosić dochody.

Prawidłowo natomiast wskazuje skarżąca, że w chwili obecnej jednostka organizacyjna, której wyodrębnienia domagają się powodowie nie nadaje się do takiego wyodrębnienia. Podział majątku na skutek podzielenia spółdzielni może dotyczyć wyłącznie składników majątkowych należących do spółdzielni. Podział nie może dotyczyć rzeczy i praw osób trzecich, a taka sytuacja miałaby miejsce w przypadku oddalenia apelacji.

W toku postępowania, to jest w grudniu 2007 r., pomimo postanowień o udzieleniu zabezpieczenia przez wstrzymanie wykonania uchwały zarządu pozwanej nr (...) z dnia 21 października 2003 r. oraz przez zakazanie dokonywania jakichkolwiek przekształceń własnościowych na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa na podstawie art. 17 [4] ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przekształciła spółdzielcze własnościowe prawa do 33 lokali mieszkalnych w odrębne własności lokali.

Zgodnie z art. 108a par. 1 oraz art. 108b par. 1 prawa spółdzielczego, członkowie spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni albo z częścią majątku spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, mogą wystąpić – na podstawie uchwały podjętej większością głosów tych członków – z żądaniem podziału spółdzielni w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej albo części majątku zostanie utworzona nowa spółdzielnia.

Z kolei podział nieruchomości na podstawie art. 42 ustęp 1, 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie powoduje, że wydzielone nieruchomości przestają być jednostką organizacyjną bądź majątkiem spółdzielni w rozumieniu art. 108a par. 1 i 108b par. 1 Prawa spółdzielczego. Zgodnie jednak z art. 40 ustawy o spółdzielniach

mieszkaniowych spółdzielni pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu, ale jedynie w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali nie będącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.

Podział spółdzielni nie może, zdaniem Sądu Apelacyjnego naruszać przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości, o jakiej mowa w art. 42 ustęp 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (w sprawie niniejszej – wyodrębnionych na działce nr (...)). Za taką należy uznać część gruntu, na której znajduje się parking, trzepak czy też wiata śmietnikowa, o ile ta część została wyodrębniona w samodzielnej nieruchomości. Zasadniczo podział pozwanej spółdzielni nie spowodowałby zmniejszenia udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej (w działce (...)), ale doprowadziłby do zmniejszenia ich wartości (przez zmniejszenie powierzchni gruntu, w której udziały te przysługują). Osoby bowiem, na rzecz których wyodrębniono własność lokali nabyły, zgodnie z art. 3 ustęp 1 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, odpowiednie udziały w nieruchomości wspólnej, która obejmuje także grunt, a więc również części nieruchomości niezabudowanej. Inaczej rzecz ujmując udziały osób, które nabyły odrębną własność lokalu dotyczą całego przedmiotu odrębnej własności objętej uchwałą, o jakiej mowa w art. 42 ustęp 1 – 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w takim zakresie, w jakim stanowi ona nieruchomość wspólną.

Powyższe oznacza, że dokonanie podziału spółdzielni mieszkaniowej na podstawie art. 108a albo art. 108b Prawa Spółdzielczego już po określeniu przedmiotu odrębnej własności uchwałą wymienioną w art. 42 ustęp 1 – 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i po ustanowieniu odrębnej własności chociażby jednego lokalu, powoduje uszczuplenie praw przysługujących nie dzielonej spółdzielni mieszkaniowej, ale osobom trzecim oraz narusza regułę praw związanych, o jakiej mowa w art. 3 ustęp 1 ustawy o własności lokali.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego w sprawie o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałą o podziale spółdzielni mieszkaniowej nie ma zastosowania art. 192 pkt. 3 k.p.c. Nie ma tu również zastosowania wprost uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2010 r. (III CZP 39/10) ani też dotyczące tej samej problematyki wcześniejsze postanowienie z dnia 27 maja 2010 r. (III CZP 24/10) ani wyrok z dnia 4 lipca 1988 r. (IV CR 183/88). Sprawa o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałą spółdzielni o podziale ma złożony charakter. Z jednej bowiem strony uchwała spółdzielni jest oświadczeniem woli złożonym przez uprawnionych do głosowania członków spółdzielni, a sprawa o wydanie orzeczenia zastępującego taką uchwałą toczy się w trybie procesowym. Z drugiej natomiast strony uchwała ta dokonuje podziału składników majątkowych, a w tym podziału nieruchomości gruntowych i budynkowych. Zgodnie przy tym z art. 108a par. 8 i art. 108b par. 5 prawa spółdzielczego uchwała walnego zgromadzenia o podziale spółdzielni lub prawomocne orzeczenie sądu zastępujące taką uchwałą stanowią podstawę do dokonania wpisów do Krajowego Rejestru Sądowego i do księgi wieczystej. Takie zatem oświadczenie woli (które miałyby być zastąpione orzeczeniem sądu) zastępuje wprost zniesienie współwłasności (współużytkowania wieczystego) pomiędzy podmiotem istniejącym, a tym który powstanie po uprawomocnieniu się wyroku, a w takich sprawach nie znajduje zastosowania art. 192 pkt. 3 k.p.c. (tak np. Sąd Najwyższy w postanowieniu z 20 października 2004 r., IV CK 91/04 co do sprawy o zniesienie współwłasności). Orzeczenie sądu w sprawie o zniesienie współwłasności ma charakter prawokształtujący i może dotyczyć tylko aktualnych współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych), co wynika z istoty współwłasności. W sprawie niniejszej zniesienie współwłasności co do działek (...) miało nastąpić pomiędzy pozwaną spółdzielnią, a spółdzielnią, która miała powstać w wyniku wydania orzeczenia zastępującego uchwałą o podziale. Na skutek przekształceń własnościowych jakie nastąpiły w toku procesu na podstawie art. 42 i następnych ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nieruchomość w postaci działki nr (...) (także w części będącej przedmiotem sporu pomiędzy stronami) stała się przedmiotem współużytkowania wieczystego pozwanej oraz tych członków (...), na rzecz których wyodrębniono własność lokali i którzy nie stają się członkami nowej spółdzielni. W tej sytuacji nie zachodzą przesłanki z art. 108a par. 1 ani art. 108b prawa spółdzielczego, gdyż na skutek orzeczenia zastępującego uchwałą o podziale spółdzielni doszłoby nie tylko do podziału (...) przez wydzielenie części majątku z tej spółdzielni i przeniesienie go na rzecz nowego podmiotu, który miałby zostać utworzony przez dotychczasowych członków (...). Brak było wobec tego również podstaw, aby wzywać do udziału w sprawie osoby trzecie pozostające i mające pozostać w przyszłości w innej, niż ta, która miałaby się wydzielić – spółdzielni.

Zastrzeżenia wymaga przy tym, że w sprawie niniejszej nie znajdują zastosowania również koncepcje dotyczące następstwa prawnego w przypadku podziału spółek na gruncie k.s.h. (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 2009 r., V CSK 410/08), gdyż nie chodzi tu o sytuację, gdy w sprawie biorą udział jako strony osoba trzecia i spółdzielnia, która ulega podziałowi, ale spółdzielnia dzielona i członkowie, którzy mają utworzyć nową spółdzielnię, a więc podmiot, który ma przejąć część majątku dotychczasowej spółdzielni.

W tej sytuacji, zdaniem Sądu Apelacyjnego zachodzi najpierw konieczność zaskarżenia przez powodów czynności prawnych dokonanych przez pozwaną Spółdzielnię z 33 osobami, polegających na wyodrębnieniu i przeniesieniu własności lokali wraz ze stosownymi udziałami przysługującymi w częściach wspólnych budynku i użytkowaniu wieczystym.

Jak to już wyżej wskazano, w grudniu 2007 r., pomimo postanowień o udzieleniu zabezpieczenia przez wstrzymanie wykonania uchwały zarządu pozwanej nr (...) z dnia 21 października 2003 r. oraz przez zakazanie dokonywania jakichkolwiek przekształceń własnościowych na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa bowiem, działając na podstawie art. 17 [4] ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przekształciła spółdzielcze własnościowe prawa do 33 lokali mieszkalnych w odrębne własności lokali.

Odnosnie do skutków prawnych czynności prawnych dokonanych wbrew postanowieniu sądu o udzieleniu zabezpieczenia, to Sąd Apelacyjny nie podziela poglądu o nieważności takich czynności. Zgodnie z art. 58 par. 1 k.c. czynność prawna jest nieważna wówczas, gdy jest sprzeczna z ustawą albo ma na celu obejście przepisów ustawy. Sprzeczność czynności prawnej z postanowieniem sądu o udzieleniu zabezpieczenia nie wywołuje takiego skutku. Stanowisko takie zajął Sąd Najwyższy w wyroku z 22 grudnia 1970 r. (II CR 517/70, LEX nr 6841) jak również w postanowieniu z 29 stycznia 2004 r. (IV CK 347/02) (podobnie R. Seweryn, *Wieczystoksięgowe aspekty zabezpieczenia majątkowego*, Prokuratura i Prawo 2013/9, s. 129 – 130).

Sąd Apelacyjny podziela natomiast pogląd wyrażony w powołanych wyżej orzeczeniach o możliwości bezskuteczności czynności prawnej dokonanej wbrew zakazowi ustanowionemu w postanowieniu o udzieleniu zabezpieczenia. W przypadku, gdyby zakaz ten, który (jak wskazał Sąd Najwyższy w powołanym wyżej postanowieniu z 29 stycznia 2004 r.) kierowany jest do nabywcy nieruchomości, został ujawniony w księdze wieczystej, to roszczenie powodów mogłoby zostać zrealizowane na podstawie art. 17 u.k.w.h. W przeciwnym wypadku należy zastosować instytucję określoną w art. 59 k.c.

Niezależnie jednak od przyjętej koncepcji stwierdzenie nieważności bądź ubezskutecznienie czynności prawnej polegającej na wyodrębnieniu i przeniesieniu własności lokali wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i w użytkowaniu wieczystym wymagałoby wytoczenia osobnego powództwa z udziałem wszystkich stron tych czynności prawnych. Nabywca takiego prawa musi brać udział w procesie łącznie ze zbywcą po stronie pozwanej, gdyż zachodzi pomiędzy nimi współuczestnictwo tak jednolite jak i konieczne. Z istoty stosunku prawnego (węzeł umowny) wynika bowiem, że nie sposób stwierdzić nieważności umowy bez udziału jej stron. Tym bardziej osobne powództwo powinno być wytoczone na podstawie art. 59 k.c., gdzie nabywcy odrębnej własności lokali i udziałów w nieruchomości wspólnej i użytkowaniu wieczystym mogliby podjąć obronę przewidzianą w tym przepisie.

Powodowie nie sygnalizowali, aby wytoczyli powództwo zmierzające do podważenia czynności prawnych dokonanych w toku niniejszego procesu. Stąd zbędne było rozważanie konieczności zawieszenia postępowania w rozpoznawanej sprawie. Art. 177 par. 2 k.p.c. nie dotyczy natomiast niewszczętego postępowania cywilnego, a zatem brak było podstaw do wyznaczenia powodom terminu do wszczęcia stosownego postępowania cywilnego. Ponadto podważenie czynności prawnych dokonanych przez pozwaną pomimo zakazu ustanowionego w postanowieniu o udzieleniu zabezpieczenia nie stanowi przesłanki prejudycjalnej, o jakiej mowa w art. 177 par. 1 k.p.c., tym bardziej zważywszy na roczny termin zawity przewidziany w art. 59 zdanie drugie k.c.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny uznał ostatecznie apelację za zasadną i na podstawie art. 386 par. 1 k.p.c. orzekł jak na wstępie. Jednocześnie, mając na uwadze oczywiście sprzeczne z zasadami słuszności postępowania,

Sąd Apelacyjny na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążenia powodów obowiązkiem zwrotu pozwanej kosztów postępowania za obie instancje.