

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 9 października 2002 r. A. S. (1), A. M., R. K., K. P., E. I., S. K. i J. J. wnieśli o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę Zgromadzenia Przedstawicieli członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. o podziale tej spółdzielni, w ten sposób, aby wydzielić z jej zasobów i utworzyć nową Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W., obejmującą: zabudowaną nieruchomość gruntową stanowiącą część działki, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. prowadzi księgę wieczystą o numerze Kw (...) objętą notarialną umową dzierżawy, budynki mieszkalne położone w W. przy ul. (...) wraz z infrastrukturą i innymi częściami składowymi, jak też część majątku Spółdzielni Mieszkaniowej (...), w tym część funduszy: udziałowego, zasobowego, wkładów mieszkaniowych, remontowego, kulturalno – wychowawczego, środków pieniężnych, a ponadto część ruchomości tej spółdzielni wraz z wyposażeniem biura SM (...) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych nowej SM (...) i członków których prawa majątkowe związane są z wyodrębnioną częścią majątku SM (...). Wnieśli ponadto o orzeczenie, iż podział SM (...) następuje w oparciu o sprawozdanie finansowe za 2001 r. i przyjęcie za datę podziału dzień 9 października 2002 r., jak też o zobowiązanie zarządu pozwanej spółdzielni do sporządzenia i złożenia planu podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań oraz do złożenia aktualnej listy członków pozwanej Spółdzielni, których prawa i obowiązki związane są z wyodrębnioną częścią majątku Spółdzielni, a ponadto o złożenie zatwierdzonego sprawozdania finansowego spółdzielni za rok 2001 i wykazu wszystkich składników majątkowych pozwanej spółdzielni.

Uzasadniając swoje stanowisko wskazali, iż w dniu 27 kwietnia 2002 r. 94 członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...), zamieszkałych przy ul. (...) podjęło uchwałę nr (...) o wystąpieniu do Zarządu SM (...) z żądaniem zwołania Zebrania Przedstawicieli, w celu podjęcia uchwały o podziale przedmiotowej spółdzielni, przez wydzielenie z niej budynków mieszkalnych przy ul. (...) w W. jak i przeniesienie praw związanych z własnością tychże budynków, praw do gruntów i zobowiązań wobec członków przechodzących do SM (...). Wyloniony Komitet Organizacyjny pismem z dnia 27 maja 2002 r. wystąpił do Zarządu pozwanej Spółdzielni o zwołanie Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w celu podjęcia uchwały o podziale pozwanej i przygotowanie przez jej Zarząd niezbędnych do podziału dokumentów. Wskazali, iż mimo upływu ustawowego terminu uchwała o podziale nie została podjęta (k. 2-6).

W odpowiedzi na pozew z dnia 17 grudnia 2002 r. pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) co do zasady uznała powództwo i wniosła o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę Zebrania Przedstawicieli SM (...) w W. o podziale tej spółdzielni w ten sposób, aby wydzielić z jej zasobów i utworzyć nową Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W. obejmującą zabudowaną nieruchomość gruntową z części działki uregulowanej w księdze wieczystej Kw Nr (...), objętej notarialną umową dzierżawy oraz budynki mieszkalne przy ul. (...) w W. wraz z infrastrukturą i innymi częściami składowymi oraz członków, których prawa majątkowe i spółdzielcze są związane z ww. zasobem, według listy członków przechodzących do SM (...). Nadto wniosła o orzeczenie, iż tak wydzielona nieruchomość zostaje obciążona służebnością przejazdu i przechodu do planowanych do wydzielenia działek i orzeczenie, iż podział SM (...) następuje w oparciu o sprawozdanie finansowe SM (...) za 2001 r. Pozwana wniosła również o oddalenie wniosku powoda, iż podział składników majątkowych oraz praw i zobowiązań SM (...) następuje według proporcji odpowiadającej stosunkowi powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych nowej SM (...) do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych SM (...) i orzeczenie, iż podział ten następuje w oparciu o przedłożony przez pozwaną plan podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań SM (...) sporządzony na dzień 31 grudnia 2001 r. Ponadto o oddalenie wniosku powoda, iż za datę podziału przyjmuje się dzień 9 października 2002 r., a w zamian orzeczenie, że podział następuje w dniu 31 grudnia 2001 r. Pozwana wniosła ewentualnie o ustalenie, iż podział SM (...) następuje w oparciu o sprawozdanie finansowe SM (...) za 2002 r., zaś podział składników majątkowych oraz praw i zobowiązań SM (...) następuje w oparciu o plan podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań SM „przy M.”, który zostanie sporządzony przez pozwaną na dzień 31 grudnia 2002 r. i o przyjęcie za datę podziału dzień 31 grudnia 2002 r.

Motywuując swoje stanowisko strona pozwana wskazała, iż kwestią sporną nie jest sama zasadność roszczenia o podział spółdzielni, tylko zakres wydzielenia i sposób tego podziału. Podniosła, iż jej zdaniem, podziałem powinna zostać

objęta również nieruchomości położona przy ul. (...) w W., albowiem była ona objęta pierwotnym wnioskiem z dnia 19 grudnia 2001 r. pierwszej Komisji Organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) reprezentującej nie tylko członków Spółdzielni zamieszkałych w budynkach przy ul. (...), ale też w budynku nr (...). Wniosek ten zdaniem strony pozwanej, został przedmiotem obrad na Zebraniu Przedstawicieli w dniach 15 i 16 czerwca 2002 r., a pozwana przygotowała potrzebny do wydzielenia projekt uchwały, projekt planu podziału składników majątkowych i praw oraz zobowiązań. Podała, iż wniosek nowej Komisji Organizacyjnej (...), o którym mowa w pozwie wpłynął już po zwołaniu Zebrania Przedstawicieli, tj. w dniu 29 maja 2002 r. Podkreśliła, iż z uwagi na konkurencyjność obu wniosków, na Zebraniu Przedstawicieli podjęto uchwałę o kontynuowaniu ich rozpatrywania na kolejnym Zebraniu. Wskazała, iż po konsultacjach z członkami Spółdzielni zamieszkałymi w budynkach przy ul. (...), przygotowała projekt podziału Spółdzielni obejmujący zasoby mieszkaniowe w budynkach przy ul. (...) i umieściła ten punkt w porządku obrad Zebrania Przedstawicieli zwołanego na 7 grudnia 2002 r. W trakcie tegoż Zebrania nie doszło jednak do obrad nad wnioskami z uwagi na brak wymaganego kworum. Wskazała, iż mając na względzie szerszy zakres pierwszego wniosku, jak też jego formalne obowiązywanie, jej zdaniem podział powinien objąć również budynek przy ul. (...), który należy także do zadania inwestycyjnego (...). Podkreśliła, iż za datę podziału należy przyjąć dzień sporządzenia bilansu, a zatem 31 grudnia 2002 r., zaś podział składników majątkowych oraz praw i zobowiązań powinien uwzględniać kryterium czasu eksploatacji budynków w poszczególnych zasobach. Wskazała, iż stosunek proporcji powierzchni powinien zostać zastosowany jedynie do podziału funduszu remontowego i kulturalno - wychowawczego, natomiast rozliczenie funduszu udziałowego i wkładów budowlanych powinno nastąpić w wysokości wpłaconej przez członków inwestycji (...). Zdaniem pozwanej, z uwagi na fakt, iż Spółdzielnia prowadzi działalność „non profit” środki pieniężne nie powinny zostać podzielone i wynikają z konkretnych funduszy. Wskazała, iż ma roszczenie do powstającej Spółdzielni o zapłatę kwot, które wydatkowali członkowie SM (...) na pokrycie kosztów budowy zadania inwestycyjnego Migdałowa I, a które nie znalazły pokrycia we wniesionych przez nich wkładach budowlanych (k.42 – 51)

Powódka pismem z dnia 19 czerwca 2007 r. (data prezentaty) sprecyzowała swoje stanowisko w sprawie i wniosła o dokonanie podziału Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. poprzez wydzielenie z jej zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. obejmującej członków zamieszkałych lub dysponujących prawami do lokali mieszkalnych albo dysponującymi prawami do garaży znajdujących się w budynkach nr (...), (...) przy ul. (...) w W.. Wniosła ponadto o rozstrzygnięcie o korzystaniu z gruntu, to jest z nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla (...) M. VI Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni (...) ha, z obrębu (...), położonej przy ul. (...) w W. poprzez dokonanie jej podziału do użytkowania (quoad usum), polegającego na wydzieleniu z opisanej nieruchomości działki o powierzchni 1.0440 ha oznaczonej na mapie podziału jako działka nr (...), i przyznanie jej do wyłącznego użytkowania przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W., przy czym użytkowanie to miałyby objąć zarówno wzniesione na działce budynki mieszkalne wraz z garażami, położone przy ul. (...) jak też budowle, instalacje i urządzenia towarzyszące oraz inne naniesienia, jak też wydzieleniu z opisanej przedmiotowej nieruchomości działki o powierzchni (...) ha oznaczonej na mapie podziału jako działka nr (...), na której urządzony jest ciąg jezdny - pieszy oraz usytuowana trafostacja i przyznanie tejże działki przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) i (...) - do wspólnego użytkowania oraz wydzieleniu z opisanej nieruchomości działki oznaczonej na mapie podziału jako działka nr (...) i dalsze wydzielenie części tejże działki o powierzchni (...) ha oznaczonej na mapie podziału, na której znajdują się śmietnik (altanka wraz z pojemnikami) i druga trafostacja oraz przekazanie tejże części Spółdzielniom Mieszkaniowym (...) i (...) - do wspólnego użytkowania. Ponadto wniosła o ustalenie, iż wspólne użytkowanie śmietnika polegać będzie na fizycznym wydzieleniu części powierzchni przypadających każdej ze Spółdzielni oraz na zainstalowaniu dodatkowych drzwi i wybudowaniu placu dojazdowego utwardzonego kostką betonową. Powódka wniosła o to, aby podział powierzchni nastąpił proporcjonalnie do liczby lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. (...) w W. przejętych przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) a liczby lokali w budynku przy ul. (...) pozostających w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) i o pozostawienie w wyłącznym użytkowaniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) pozostałej części omawianej nieruchomości. Powódka sprecyzowała również swoje roszczenie poprzez żądanie ustalenia że udział Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w kosztach wspólnie używanego gruntu wraz ze znajdującymi się na nim instalacjami, budowlami i innymi naniesieniami wynosić będzie 4,87%, co odpowiada proporcji w jakiej powierzchnia użytkowa lokali wydzielonych dla SM (...)” pozostaje do powierzchni lokali

pozostałych w zasobach SM (...), oraz o ustalenie, że w związku z podziałem, Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wstępuje do umowy dzierżawy opisanej powyżej nieruchomości oraz do wszystkich umów i innych stosunków prawnych przedmiotem których jest eksploatacja przejętego gruntu, budynków mieszkalnych, garaży i miejsc garażowych, budowli, instalacji, obiektów i urządzeń. Wniosła również o przyjęcie, że datą podziału jest dzień 9 października 2002 r. i o przyjęcie sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. sporządzonego na dzień 31 grudnia 2002 r. za podstawę podziału praw i składników majątkowych pomiędzy obiema spółdzielniami, jak również o dokonanie podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. polegającego na przyznaniu i przeniesieniu na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. prawa własności wszelkich nakładów poniesionych na działkę nr (...) opisaną powyżej, w szczególności w postaci wzniesionych budynków, budowli, urządzeń i instalacji, a ponadto części funduszu udziałowego, w kwocie 56.107,65 zł - odpowiadającej wpłatom członków przechodzących do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., wniesionych na dzień podziału, części funduszu wkładów budowlanych w kwocie 27.661.812,20 zł - odpowiadającej wpłatom członków przechodzących do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., wniesionych na dzień podziału i ustaleniu, że podział pozostałych funduszy i majątku następuje według wskaźnika 4,87%, wynikającego z proporcji powierzchni użytkowej budynków przejętych przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W. do powierzchni użytkowej budynków pozostałych przy Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., i przyznanie na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. części funduszy: zasobowego - w kwocie 42.678 zł, remontowego - w kwocie 96.189,18 zł, kulturalno-wychowawczego - w kwocie 12.576,38 zł oraz udziałów: w majątku trwałym - w kwocie 27.434,91 zł, w zapasach - w kwocie 1.765,73 zł, w środkach pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych - w kwocie 100 403,75 zł. Wniosła ponadto o przyznanie na jej rzecz części lokalu biurowego Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. przy ul. (...) w wymiarze 336,03 m. kw. i lokalu klubowego w wymiarze 83,38 m. kw., i ustalenie, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. w terminie 14 dni od wystąpienia Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., przekaże w ramach podziału powódce środki pieniężne i gotówkę, jak też pełną dokumentację budowlaną i techniczno-eksploatacyjną związaną z przejmowanym majątkiem, remontami, przeglądami okresowymi a także dokumentację księgową (również na nośnikach elektronicznych) i dokumentację członkowską. Ponadto o orzeczenie, iż w przypadku zbycia, wydzierżawienia lub innego rozporządzenia po dniu 9 października 2002 r. lokalami lub miejscami garażowymi wchodzącymi w zasób przekazywany w ramach podziału - Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zwróci Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. równowartość uzyskanych z tego tytułu przychodów, pomniejszoną o udokumentowane koszty eksploatacyjne. Wniosła również o orzeczenie, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. usunie na własny koszt dotychczas nie usunięte usterki budowlane, zgłoszone do dnia 31.12.2002 r. przez mieszkańców przekazywanych budynków. Powódka wniosła również o ustalenie członków przechodzących do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zgodnie ze złożoną przez nią imienną listą (k.1033 - 1037).

W piśmie z dnia 19 lipca 2007 r. (data prezentaty) pozwana zajęła stanowisko odnośnie zmodyfikowanego żądania powódki i wniosła o dookreślenie przez powódkę listy członków przechodzących do SM (...), przyjęcie, że datą podziału spółdzielni będzie 31 grudnia 2002 r. tj. dzień sporządzenia sprawozdania finansowego stanowiącego podstawę rachunkową podziału a także planu podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań, a ponadto o wydzielenie z planowanej działki nr (...) przeznaczonej do wyłącznego używania przez SM (...) pasa chodnika położonego przy krawędzi jezdni, i włączenie w/w pasa do działki pasa drogowego, służącego do wspólnego używania przez obie spółdzielnie oraz wydzielenie z tejże działki terenu placu zabaw rekreacji i włączenie go do terenu służącego do wspólnego używania przez SM (...) i SM (...) z zagwarantowaniem prawa swobodnego dostępu do terenu przez członków zamieszkałych w budynkach przy ul. (...), a ewentualnie o nakazanie odtworzenia przez SM (...) na jej koszt równoważnego placu zabaw i rekreacji dla członków pozostających w SM (...) (L. (...) i 11) we wskazanym przez pozwaną miejscu. Pozwana Spółdzielnia wniosła także o ustalenie, że całość kosztów ewentualnej przebudowy śmietnika przeznaczonego do wspólnego użytkowania poniesie w całości SM (...), zaś w kosztach wspólnie używanego gruntu wraz ze znajdującymi się na nich instalacjami, budowlami i innymi naniesieniami uczestniczyć będą: SM (...) - w 60% kosztów oraz SM (...) - w 40% kosztów, przy czym zarządcą nieruchomości przeznaczonej do wspólnego używania będzie SM (...). Ponadto o ustalenie, że do czasu uregulowania statusu prawnego nieruchomości, która ma przyspaść do wyłącznego używania SM (...) oraz do skutecznego przejścia przez SM (...) wszelkich obowiązków związanych z tą nieruchomością - SM (...) obowiązana jest zwracać SM (...) całość kosztów utrzymania tej nieruchomości, poniesionych przez SM (...), wg rzeczywiście poniesionych kosztów.

Natomiast w zakresie podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań wniosła o przyznanie i przeniesienie na rzecz SM (...) funduszu wkładów budowlanych w kwocie 26.772.460 zł odpowiadającego wpłatom członków przechodzących do SM (...) wniesionych na dzień 31.12.2002 r. i oddalenie wniosku strony powodowej o przyznanie jej części funduszu zasobowego, majątku trwałego i zapasów, a ewentualnie o ustalenie, że podział tychże środków nastąpi według wskaźnika 0,041% wynikającego z proporcji sumy powierzchni użytkowej lokali pomnożonej przez sumę czasu eksploatacji budynków (w miesiącach) SM (...) do sumy powierzchni użytkowej lokali pomnożonej przez sumę czasu eksploatacji budynków (w miesiącach) SM (...) i przyznanie z tych tytułów na rzecz SM (...) odpowiednio kwot 359,30 zł, 231,00 zł i 36,30 zł. Wniosła także o oddalenie wniosku strony powodowej o przyznanie jej części środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych i oddalenie wniosku o przyznanie powodce części lokali użytkowych pozwanej, a ewentualnie o ustalenie, że podział lokali użytkowych następuje według wskaźnika 0,041% wynikającego z proporcji sumy powierzchni użytkowej lokali pomnożonej przez sumę czasu eksploatacji budynków (w miesiącach) SM (...) do sumy powierzchni użytkowej lokali pomnożonej przez sumę czasu eksploatacji budynków (w miesiącach) SM (...) i ustalenie, że z tego tytułu SM (...) przysługuje odpowiednio 2,83 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowych, jak też 0,61 m<sup>2</sup> pow. użytkowej we własności lokalu biurowego przy ul. (...) m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu klubowego. Ponadto wniosła o ustalenie, że zobowiązanie SM (...) wobec SM (...) z tytułu niewniesionych wkładów budowlanych przez członków SM (...) w stosunku do wkładów budowlanych wymaganych z tytułu rozliczeń kosztów budowy na dzień 31.12.2002 r. na lokale mieszkalne wynosi kwotę 333.630,42 zł, natomiast na nie sprzedane garaże (64 miejsca postojowe) kwotę 1.369.600 zł i ustalenie, że zobowiązanie SM (...) wobec SM (...) z tytułu niewniesionych opłat za utrzymanie lokali SM (...), poniesione przez SM (...)

Metrze" na dzień 31.12.2002 r. wynosi kwotę 43.615,34 zł, jak też o ustalenie, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) usunie na własny koszt dotychczas nie usunięte usterki budowlane, objęte rękojmią, zgłoszone do dnia 31.12.2002 r. przez mieszkańców przekazywanych budynków. Pozwana ww. pismem żądała oddalenia w całości wniosku strony powodowej dotyczącego zwrotu powodce równowartości środków uzyskanych przez SM (...) ze zbycia lub wydzierżawienia lub innego rozporządzenia po dniu 9.10.2002 r. lokalami lub miejscami garażowymi wchodzącymi w zasób przekazywanych w ramach podziału oraz wniosku strony powodowej odnośnie zasad przekazywania wydzielonego

majątku i ustalenie, że przekazanie wydzielonego majątku SM (...) nastąpi w ten sposób, iż przekazanie przez SM (...) wydzielonego majątku SM (...) i jego przejęcie przez SM (...) nastąpi na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych sporządzonych w terminie 30 dni od powiadomienia SM (...) przez SM (...) o uzyskaniu przez SM (...) osobowości prawnej, natomiast przekazanie pełnej dokumentacji budowlanej i techniczno-eksploatacyjnej związanej z przejmowanym majątkiem, remontami, przeglądami okresowymi a także dokumentację księgową (również na nośnikach elektronicznych) i dokumentację członkowską, a ponadto środki finansowe wydzielonych funduszy nastąpi w terminie 30 dni od dnia sporządzenia

protokołu zdawczo-odbiorczego przekazania tych nieruchomości i środków, natomiast przekazanie przez SM (...) środków finansowych z tytułu udziału SM (...) w lokalach użytkowych SM (...) nastąpi w terminie 30 dni od daty sporządzenia opinii przez uprawnionego biegłego, na wskazane przez SM (...) konto bankowe pod rygorem zapłaty odsetek w wysokości ustawowej, zaś przekazanie przez SM (...) środków finansowych wynikających z zobowiązania SM (...) wobec SM (...) z tytułu niewniesionych na dzień 31.12.2002 r. wkładów budowlanych na lokale mieszkalne i nie wykupione miejsca garażowe oraz z tytułu niewniesionych opłat za utrzymanie lokali SM (...) poniesione przez SM (...) na dzień 31 grudnia 2002 r. nastąpi w terminie 2 miesięcy od daty uzyskania osobowości prawnej przez SM "Migdałowa" na wskazane przez SM (...) konto bankowe pod rygorem zapłaty odsetek w wysokości ustawowej. Ponadto strona pozwana wniosła o zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej wydatków związanych z wynagrodzeniem biegłych oraz o zniesienie pomiędzy stronami kosztów zastępstwa procesowego (k. 1057 – 1074).

Wyrokiem z dnia 27 listopada 2007 r. w sprawie o sygn. akt IV C 36/05 Sąd Okręgowy w Warszawie :

I. Dokonał z dniem 9 października 2002 r. podziału Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. poprzez wydzielenie z jej zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. obejmującej członków zamieszkałych lub dysponujących prawami do

lokali mieszkalnych albo dysponującymi prawami do garaży znajdujących się w budynkach nr (...),(...)przy ul. (...) w W.; (obecnie prawomocne)

**II** Przyjął, że podstawą podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań pomiędzy obiema spółdzielniami jest sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. sporządzone na dzień 31 grudnia 2002 r. zamykające się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową 542.887.132,52 zł i zatwierdzone przez Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni Uchwałą nr (...) z dnia 14 czerwca 2003 r.; (obecnie prawomocne)

**III** Rozstrzygnął o korzystaniu z gruntu, to jest z nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla (...) M. VI Wydział Ksiąg Wieczystych ,stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni (...)ha, z obrębem(...), położonej przy ul. (...) w W. w granicach a-b-c-d-e-f-g-a poprzez:

1 .dokonanie jej podziału do używania (quoad usurn), zgodnie z opinią biegłego sądowego w zakresie geodezji J. P. z dnia 7 maja 2007r. oraz zgodnie z mapą podziału dla celów prawnych sporządzoną przez tegoż biegłego w dniu 27 marca 2007r. przyjęta do zasobów (...) pod nr b1.11.05-94/07, polegającego na:

a) wydzieleniu z opisanej nieruchomości działki o powierzchni (...) oznaczonej na mapie podziału jako działka nr (...) i przyznanie jej do wyłącznego używania przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W., przy czym używanie to obejmować ma zarówno wzniesione na działce budynki mieszkalne wraz z garażami, położone przy ul. (...) jak też budowle, instalacje i urządzenia towarzyszące oraz inne naniesienia;

b) wydzieleniu z opisanej w pkt III nieruchomości działki o powierzchni (...) ha oznaczonej na mapie podziału jako działka nr (...), na której urządzony jest ciąg jezdno-pieszzy oraz usytuowana trafostacja i przyznanie tejże działki przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) i (...) - do wspólnego używania;

c) wydzieleniu z opisanej w pkt III nieruchomości działki oznaczonej na mapie podziału jako działka nr (...) oraz dalsze wydzielenie części tejże działki o powierzchni (...) ha, na której znajdują się śmietnik (altanka wraz z pojemnikami) i druga trafostacja oraz przekazanie tejże części Spółdzielniom Mieszkaniowym (...) i (...) - do wspólnego używania, z zastrzeżeniem postanowień ujętych pod literą „d”;

d) ustalenie , iż wspólne używanie ww. śmietnika polegać będzie na fizycznym wydzieleniu części powierzchni przypadających każdej ze Spółdzielni oraz na zainstalowaniu dodatkowych drzwi i wybudowaniu placu dojazdowego utwardzonego kostką betonową. Podział powierzchni nastąpi według proporcji pomiędzy liczbą lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. (...) przejętych przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) a liczbą lokali w budynku przy ul. (...) pozostających w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...). W tych samych proporcjach strony poniosą koszty wydzielenia powierzchni, wykonania drzwi i placu dojazdowego,- do wspólnego używania;

e) pozostawieniu w wyłącznym używaniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) pozostałej części nieruchomości opisanej w pkt III w tym: działki nr (...) o powierzchni (...) ha z wyłączeniem części gruntu o powierzchni (...) ha opisanego w pkt III 1.c) oraz działki nr (...) o powierzchni (...) ha,, przy czym używanie to obejmuje zarówno wzniesione na działce budynki mieszkalne wraz z garażami, położone przy ul. (...) jak też budowle, instalacje i urządzenia towarzyszące oraz inne naniesienia (obecnie prawomocne )

2. Ustalił, że przyznanie do używania gruntu o którym mowa w pkt III ppkt 1 następuje nieodpłatnie, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego oraz, że udział Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w kosztach wspólnie używanego gruntu wraz ze znajdującymi się na nim instalacjami, budowlami i innymi naniesieniami wynosił będzie 56,94% zaś udział Spółdzielni Mieszkaniowej (...) wynosił będzie 43,06%, co odpowiada udziałowi w jakim członkowie z budynków przy ul. (...) uczestniczyli w kosztach budowy w stosunku do udziału w kosztach budowy części wspólnych, pokrytego przez członków z budynków przy ul. (...) pozostających w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Sąd orzekł również, że zarządcą wspólnie używanego gruntu i znajdujących się na nim części wspólnych do czasu prawnego uregulowania statusu nieruchomości będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. (obecnie prawomocne).

3. Ustalił, że w związku z podziałem, Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) :

a) wstępuje do umowy dzierżawy opisanej w pkt III nieruchomości, zawartej w dniu 2 października 1997 r. w W. w Kancelarii Notarialnej W. C. za Nr Rep. A (...), pomiędzy Gminą W. U. a Spółdzielnią Mieszkaniową (...), a w szczególności wynikających z poniesionych nakładów oraz ekspektatywą nabycia prawa wieczystego użytkowania otrzymanej części gruntu, b) wstępuje do wszystkich umów i innych stosunków prawnych przedmiotem których jest eksploatacja przejętego gruntu, budynków mieszkalnych, garaży i miejsc garażowych, budowli, instalacji, obiektów i urządzeń. (obecnie prawomocne)

IV. Dokonał podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. w ten sposób, że:

1. Przyznał i przeniósł na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.:

a) prawa własności wszelkich nakładów poniesionych na działkę nr (...) opisaną w pkt III ppkt 1 w szczególności w postaci wzniesionych budynków, budowli, urządzeń, instalacji oraz zobowiązania związane z przejętym majątkiem trwałym oraz ewentualne roszczenia o zwrot nakładów poniesionych na budowę infrastruktury, (następnie uchylone)

b) część funduszu udziałowego, w kwocie 56.107,65 zł - odpowiadającej wpłatom członków przechodzących do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., wniesionych na dzień 31.12.2002 r. (obecnie prawomocne)

c) część funduszu wkładów budowlanych w kwocie 28.487.883,00 zł - odpowiadającej wpłatom członków przechodzących do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., wniesionych na dzień 31.12.2002 r. (następnie uchylone)

2. Ustalił, że podział funduszu remontowego i funduszu kulturalno-wychowawczego następuje według wskaźnika 4,87%, wynikającego z proporcji powierzchni użytkowej budynków przejętych przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W. do powierzchni użytkowej budynków pozostałych przy Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., i przyznał na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.:

a) część funduszu remontowego - w kwocie 96.189,18 zł,

b) część funduszu kulturalno-wychowawczego - w kwocie 12.576,38 zł, (obecnie prawomocne)

3. Ustalił, że podział pozostałych funduszy i majątku następuje według wskaźnika 0,041%, wynikającego z proporcji powierzchni użytkowej budynków pomnożonej przez sumę czasu eksploatacji budynków (w miesiącach) przejętych przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W. do powierzchni użytkowej budynków pomnożonej przez sumę czasu eksploatacji budynków (w miesiącach) pozostałych przy Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., i przyznał na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.:

a) część funduszu zasobowego - w kwocie 359,30 zł,

b) udział w majątku trwałym - w kwocie 231,00 zł,

c) udział w zapasach - w kwocie 36,30 zł

d) udział w środkach pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych - w kwocie 845,29 zł,

e) część powierzchni lokali użytkowych w wymiarze (...) m.kw.; część lokalu biurowego Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. przy ul. (...) w wymiarze

(...) m. kw. i lokalu klubowego w wymiarze (...) m. kw., przy czym rozliczenie udziału Spółdzielni Mieszkaniowej (...) nastąpi w pieniądzu, w oparciu o wycenę wartości lokali, sporządzoną przez uprawnionego biegłego. Koszty sporządzenia opinii pokryją obie strony po połowie.(następnie uchylone)

4. Wskazał, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wstępuje jako powódka/pozwana we wszystkie sprawy sporne toczące się z członkami przechodzącymi do tej spółdzielni oraz przejmując wszelkie należności i zobowiązania w stosunku do tych członków (obecnie prawomocne)

V. Ustalił, że;

a) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. w ramach podziału , przekaze Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. pełną dokumentację budowlaną i techniczno-eksploatacyjną związaną z przejmowanym majątkiem, remontami, przeglądami okresowymi a także dokumentację księgową (również na nośnikach elektronicznych) i dokumentację członkowską, (obecnie prawomocne)

b) przekazanie dokumentacji nastąpi w terminie 30 dni od wystąpienia Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. w tym przedmiocie, pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości 1.000 zł za każdy rozpoczęty dzień zwłoki,(obecnie prawomocne)

c) przekazanie środków pieniężnych i gotówki nastąpi w terminie 30 dni od daty wystąpienia przez Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. pod rygorem zapłaty odsetek w wysokości dwukrotnej stopy odsetek ustawowych obowiązującej na dzień płatności (obecnie prawomocne),

d) w przypadku zbycia , wydzierżawienia lub innego rozporządzenia po dniu 9 października 2002 r. lokalami lub miejscami garażowymi wchodzącymi w zasób przekazywany w ramach podziału - Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. zwróci Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. równowartość uzyskanych z tego tytułu przychodów , pomniejszoną o udokumentowane koszty eksploatacyjne (następnie uchylone),

e) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. usunie na własny koszt usterki budowlane, zgłoszone do dnia 31.12.2002 r. przez mieszkańców przekazywanych budynków, dotychczas nie usunięte.(obecnie prawomocne)

VI Określił szczegółową listę członków przechodzących do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. (obecnie prawomocne)

VII Oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

VII Zasądził od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz każdego z powodów: A. S. (1), A. M., R. K., K. P., E. I., S. K., J. J. kwoty po 1.215,71 zł (jeden tysiąc dwieście piętnaście złotych 71/100) tytułem zwrotu kosztów procesu (następnie uchylone).

Uzasadniając swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy wskazał, iż roszczenie strony powodowej o podział spółdzielni, na dzień wniesienia pozwu spełnia przesłanki określone w art. 108 a § 1 i 5 ustawy Prawo spółdzielcze. Podniósł, iż wobec uznania przez stronę pozwaną żądania co do zasady, jak też uznania zakresu zasobów, uwzględnienie powództwa co do samej zasadności podziału pozwanej było dla Sądu wiążące. Zdaniem Sądu Okręgowego data podziału spółdzielni nie musi być tożsama z datą sprawozdania finansowego będącego podstawą podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań pomiędzy obiema spółdzielniami. Sąd zważył, iż grunt na którym posadowione są budynki przy ul. (...) nie jest własnością Spółdzielni Mieszkaniowej (...), ale jest przez nią wydzierżawiany, dlatego też dokonał podziału tej nieruchomości quoad usum . Wskazał, iż udział Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w kosztach wspólnie używanego gruntu wraz ze znajdującymi się na nim instalacjami, budowlami i innymi naniesieniami odpowiada udziałowi w jakim członkowie z budynków przy ul. (...) uczestniczyli w kosztach budowy, zaś brakujące wpłaty z tytułu niewniesionych wkładów budowlanych obciążają nowopowstającą spółdzielnię, dlatego też będzie ona zobowiązana do rozliczenia każdego z przechodzących członków z brakującego wkładu budowlanego. Sąd zważył, iż podział

spółdzielni jest operacją bardzo skomplikowaną i ani uchwała o podziale ani orzeczenie ją zastępujące nie są w stanie dokonać szczegółowego rozliczenia wszystkich wpłat, zaległości i nakładów, dlatego też nie jest możliwe szczegółowe, kwotowe rozliczenie wszystkich kwestii. Ponieważ Sąd nie stwierdził rozbieżności odnośnie zasad podziału funduszu udziałowego, wkładów budowlanych oraz funduszu remontowego i kulturalno – wychowawczego, dokonał ich podziału w oparciu o wycenienia zawarte w opinii biegłego. Natomiast podziału pozostałych funduszy i majątku Sąd dokonał według wskaźnika 0,041 % wynikającego z proporcji powierzchni użytkowej budynków pomnożonej przez sumę czasu eksploatacji budynków przejętych przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W. do powierzchni użytkowej budynków pomnożonej przez sumę czasu eksploatacji budynków pozostałych przy Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.. Z uwagi na wynik sprawy kosztami postępowania Sąd obciążył w całości stronę pozwaną (k. 1115-1119).

Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 22 kwietnia 2009 r., sygn. akt VI Ca 501/08, w wyniku apelacji złożonych przez powodów i pozwaną dokonał sprostowania numeracji pkt. VII zaskarżonego wyroku nadając mu numer VIII ; w części dotyczącej pkt. IV 1a , IV 1c, IV 3, Vd i VIII uchylił powyższy wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania, w pozostałym zakresie utrzymując zaskarżone orzeczenie w mocy. Sąd Apelacyjny wskazał , że z uwagi na niezaskarżenie orzeczenia w części ( tj. w części w jakiej oznaczono dotychczasową i nowopowstałą spółdzielnię, jak też w zakresie listy członków przechodzących do nowopowstałej spółdzielni daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego spółdzielni i daty jej podziału ), wyrok w części niezaskarżonej jest prawomocny. Jednakże w ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd meriti nie dokonał prawidłowego podziału składników majątkowych dzielącej się spółdzielni, albowiem nie określił wartości nakładów poniesionych na działkę (...) i nie przyznał nowopowstałej spółdzielni części funduszu wkładów budowlanych rzeczywiście poniesionych przez przechodzących członków oraz nie ustalił której spółdzielni powinny przypaść w udziale środki z tytułu niewniesionych wkładów przez członków przechodzących do Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Ponadto zdaniem Sądu Apelacyjnego Sąd rozpoznający sprawę nie zajął stanowiska w przedmiocie zaległości w opłatach za utrzymanie lokali nowopowstałej spółdzielni i nie określił zobowiązań istniejących w dacie podziału. Wobec powyższego Sąd Apelacyjny wskazał, że zasady podziału majątku przyjęte przez Sąd Okręgowy nie są wystarczające. Wskazał ponadto, iż stronie pozwanej nie należą się dopłaty z tytułu kosztów poniesionych na budowę chodnika i placu zabaw, gdyż spółdzielni dzielonej nie przysługują względem nowopowstałej żadne roszczenia wyrównawcze wówczas, gdy wartość przejmowanego majątku przewyższa część przypadającą proporcjonalnie na członków secesjonistów. Ponadto w ocenie Sądu Apelacyjnego podział majątku proporcjonalny do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej (...) do takiej powierzchni pozwanej spółdzielni, przy uwzględnieniu czasu eksploatacji poszczególnych budynków nie ma podstawy prawnej, gdyż nowopowstała spółdzielnia powinna przejąć majątek w pewnym stopniu proporcjonalny do liczby przechodzących do niej członków i wielkości ich udziałów. Sąd Apelacyjny wskazał ponadto, iż podziału spółdzielni należy dokonać w taki sposób, aby nowa spółdzielnia zdolna była do samodzielnego funkcjonowania, a składniki majątkowe przeznaczone do nowej spółdzielni w planie podziału muszą stanowić dające się wyodrębnić organizacyjnie części majątku spółdzielni dotychczasowej (k. 1212).

W toku prowadzonego przed tut. Sądem postępowania strony zmieniały swoje stanowisko i ostatecznie pozwana sprecyzowała je w piśmie procesowym z dnia 24.04.2014r. , w którym wniosła o odrzucenie pozwu, ewentualnie o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Uzasadniając swoje stanowisko wskazał, iż Komitet Organizacyjny nowopowstałej spółdzielni nie został prawidłowo wybrany, a zatem zamierzająca się wydzielić spółdzielnia jest niewłaściwie reprezentowana, co uzasadnia wniosek o odrzucenie pozwu. Ponadto zdaniem pozwanej roszczenie pozwu zostało określone z przekroczeniem kompetencji , gdyż wykracza poza ustalenia zawarte w uchwale nr 1/2002 z 27 kwietnia 2002 r. Zarzucił, iż w przedmiotowej sprawie data podziału nie jest tożsama z datą przyjętą w bilansie, a zawnioskowany podział nie określa wszystkich elementów wymaganych przez art. 108a § 1 ustawy Prawo spółdzielcze tj. nie określa podziału całości zobowiązań pozwanej Spółdzielni. Zdaniem strony pozwanej powodowie nie wykazali również, jakoby prawa i obowiązki majątkowe wydzielających się członków były związane z częścią majątku Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o przyznanie których wnoszą. Ponadto w ocenie pozwanej niniejsza sprawa stała się procesem o rozliczenie zadania inwestycyjnego (...) i procesem o rozliczenie majątkowe między Komitetem Organizacyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej (...) a pozwaną po dacie podziału. Jak wynika z uzasadnienia zdaniem



strony pozwanej na podstawie złożonych przez biegłego opinii nie można wydać orzeczenia zastępującego uchwałę o podziale spółdzielni (k.2299-2308).

Natomiast strona powodowa na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2014 r. doprecyzowując swoje stanowisko wniosła ostatecznie o zasądzenie na jej rzecz majątku ustalonego przez biegłego w opinii, a zatem o przyznanie na jej rzecz budynków mieszkalnych przy ul. (...) wraz z miejscami postojowymi i infrastrukturą o wartości 23.615.652,48 zł, prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 72,91 m<sup>2</sup> w budynku przy ulicy (...) w W., prawo własności lokali użytkowych nr (...) przy ul. (...) w W., nadpłacone wkłady budowlane w kwocie 288.677,70 zł, komputer i środki trwałe o wartości 2.620,82 zł - w formie rekompensaty pieniężnej, fundusz zasobowy (wpisowe) w kwocie 75.333,50 zł, fundusz udziałowy w kwocie 56.254,95 zł, fundusz kulturalno - wychowawczy w kwocie 12.576,40 zł, fundusz remontowy w kwocie 854.742,53 zł, zapasy materiałów o wartości 1.765,76 zł, należności z tytułu opłat czynszowych w kwocie 111.588,74 zł, należności zasądzone w kwocie 9.839,77 zł, należności sporne w kwocie 17.623,07 zł, nadwyżkę z tytułu dodatniego wyniku (...) w kwocie 65.938,90 zł, środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych w kwocie 100.404 zł, zobowiązania z tytułu opłat czynszowych w kwocie 16.092,16 zł, rekompensatę finansową za lokal wraz z gruntem przy ulicy (...) w W. w kwocie 1.185.689 zł (k.2320).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny przy ponownym rozpoznaniu sprawy:**

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. w latach 1996 – 2000 prowadziła zadanie inwestycyjne pod nazwą Migdałowa I, które składało się z budynków wielomieszkaniowych przy ul. (...) i segmentów położonych przy ul. (...) w W. (bezsporne)

Uchwałą nr 47/2001 z dnia 10 września 2001 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...) zatwierdziła ostatecznie rozliczenie kosztów inwestycji (...) (bezsporne)

Pismem z dnia 19 grudnia 2001 r., powołany w dniu 12 grudnia 2001 r. Komitet Organizacyjny, działając w imieniu członków Spółdzielni zamieszkałych przy ul. (...) wystąpił do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. z wnioskiem o m.in. zwołanie Zebrania Przedstawicieli, w celu podjęcia uchwały o podziale Spółdzielni, jak też o niezwłoczne przygotowanie dokumentów niezbędnych do podjęcia takiej uchwały.

(dowód: pismo k. 70).

Wniosek Komitetu Organizacyjnego został przez Zarząd przyjęty do realizacji i umieszczony w porządku obrad Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni wyznaczonego w dniu 22 maja 2002 r. na dzień 15 i 16 czerwca 2002 r.

(dowód: zawiadomienie k. 88)

W dniu 27 kwietnia 2002 r. 94 ze 151 członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) zamieszkałych przy ul. (...) podjęło dwie uchwały – pierwszą nr (...) o wystąpieniu do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z żądaniem zwołania Zgromadzenia Przedstawicieli w celu podjęcia uchwały o podziale tej spółdzielni, na zasadach określonych przepisami Prawa Spółdzielczego oraz drugą - nr (...) dotyczącą wyboru reprezentacji członków Spółdzielni, którzy spośród siebie wybiorą nowy Komitet Organizacyjny w składzie 7 osób.

(dowód : pismo z dnia 27 kwietnia 2002 r. k.9-28)

W skierowanym do Zarządu pozwanej spółdzielni piśmie, datowanym na 27 maja 2002 r., które wpłynęło do wydziału 29 maja 2002 r., nowy Komitet Organizacyjny (...) powołany spośród mieszkańców budynków przy ul. (...) w W. w składzie (...), A. M., R. K., K. P., E. I., S. K. i J. J. wniosł o zwołanie Zebrania Przedstawicieli SM (...) celem podjęcia uchwały o jej podziale, jak też o przygotowanie dokumentów niezbędnych do podjęcia przez Zebranie Przedstawicieli uchwały o podziale spółdzielni.

(dowód: pismo k.29).

Podczas zebrania, które odbyło się 15 i 16 czerwca 2002 r., z uwagi na wątpliwości odnośnie prawidłowości złożenia dwóch konkurencyjnych wniosków, postanowiono odroczyć ich rozpatrzenie do kolejnego Zebrania Przedstawicieli (dowód: wyciąg z protokołu zebrania k.93)

Najbliższe Zebranie Przedstawicieli zostało zwołane na dzień 7 grudnia 2002 r. Porządek obrad przewidywał w pkt. 6 rozpatrzenie wniosku o podział Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

(dowód: zaproszenie k. 109)

Do merytorycznego rozpatrzenia porządku obrad nie doszło z uwagi na brak wymaganego kworum (bezsporne).

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej (...) sporządzone na dzień 31 grudnia 2002 r. zostało zatwierdzone uchwałą nr 3/2003 z dnia 14 czerwca 2003 r. Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej (...) r. i obejmuje bilans, który po stronie aktywów i pasywów wskazuje kwotę 542.887.132,52 zł.

(dowód: uchwała k.331, sprawozdanie k.332 -357)

Wyrokiem z dnia 27 listopada 2007 r. w sprawie o sygn. akt IV C 36/05 Sąd Okręgowy w Warszawie dokonał z dniem 9 października 2002 r. podziału Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. poprzez wydzielenie z jej zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. obejmującej członków zamieszkałych lub dysponujących prawami do lokali mieszkalnych albo dysponującymi prawami do garaży znajdujących się w budynkach nr (...), 7a i 7 b przy ul. (...) w W.. Za podstawę podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań przyjęto sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. sporządzone na dzień 31 grudnia 2002 r.

(dowód: wyrok Sądu Okręgowego k.1115- 1118 )

Sąd Okręgowy w Warszawie prawomocnym wyrokiem z dnia 17 grudnia 2009 r. w sprawie o sygn. akt XXIV C 366/08 uchylił m.in. podjętą w dniu 6 stycznia 2001 r. przez Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. uchwałę nr (...) dotyczącą wyboru członków rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) IV kadencji, w osobach S. G., Z. J., A. K., H. K., S. N., E. O., H. S., J. S. i A. S. (2). Wyrok ten został utrzymany w mocy wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 10 września 2010 r.

(dowód: akta k.1937, 1938, akta XXIV C 366/08 k.27, )

W czerwcu 2011 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) dokonała sprzedaży działki nr (...) o powierzchni (...)m<sup>((2))</sup>znajdującej się przy ul. (...) w W., na której posadowiony był pawilon biurowy Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o powierzchni użytkowej (...)m<sup>((2))</sup> za cenę 13.500.000 zł (bezsporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów, których prawdziwość nie była kwestionowana przez strony.

W sprawie dopuszczono dowód z opinii biegłego H. W., celem ustalenia poszczególnych składników majątkowych oraz praw i zobowiązań, jakie w wyniku podziału powinny przypaść nowopowstałej spółdzielni. Biegły dokonał szczegółowych wyliczeń uwzględniając stanowisko zawarte w wyroku Sądu Apelacyjnego, materiałach zgromadzonych w aktach sprawy oraz udostępnionych mu przez pozwaną dokumentach, załączonych następnie do akt sprawy. (opinia z maja 2011 r. wraz z załącznikami k. 1557 – 1591). Biegły w toku przesłuchania na rozprawie w dniu 12 stycznia 2012 r. wskazał, iż podział Spółdzielni (...) nie jest możliwy bez sporządzenia bilansu, który uwzględniałby zmiany, jakie powstały w dzielonej spółdzielni od 31 grudnia 2002 r. do daty, w której byłby on sporządzony, gdyż w przeciwnym wypadku wyodrębniona spółdzielnia nie będzie mogła funkcjonować i nie będzie mogła założyć ksiąg rachunkowych (przesłuchanie na rozprawie k. 1701 – 1705) W związku z powyższym strona powodowa wniosła o sporządzenie bilansu z uwzględnieniem stanu majątku na dzień 31 grudnia 2002 r., ale z uwzględnieniem zmian wartości składników na dzień 31 grudnia 2011 r. (k.1706) W sporządzonej opinii z dnia 14 maja 2012 r. biegły sądowy sporządził bilans, w

którym wziął pod uwagę zmiany środków trwałych oraz aktywów i pasywów obrotowych, funduszy specjalnych oraz dodatni wynik finansowy na działalność (...) i środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych. (opinia k. 1755)

Na rozprawie w dniu 12 stycznia 2012 r. biegły przyznał ponadto, iż istnieją nieprawidłowości w rozliczeniu zadania inwestycyjnego przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W. w pozycjach „koszty garaży” i „upusty z tytułu uzyskanych pożytków”, ale wskazał jednocześnie, iż te nieprawidłowości nie powinny mieć odzwierciedlenia w bilansie, ponieważ niewłaściwe rozliczenie zostało zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej SM (...). Jednakże z uwagi na wynikłą w toku postępowania okoliczność uchylecia uchwały dotyczącej wyboru składu Rady Nadzorczej, która zatwierdzała przedmiotowe rozliczenie, na wniosek powodów, biegły sporządził kolejną opinię i bilans spółdzielni z uwzględnieniem prawidłowego rozliczenia kosztów budowy inwestycji (...). W opinii tej wskazał, iż po korekcie zmniejszeniu uległy nakłady inwestycyjne poniesione na działkę nr (...), a zatem wynoszą one 28.668.450, 78 zł. Ustalił ponadto, iż na dzień podziału, na rzecz nowopowstałej spółdzielni powinien przypaść komputer C. o wartości netto 2.620, 82 zł zarówno w 2002 r. jak i 2011 r. Z przedstawionych w opinii wyliczeń wynika, iż zmianie uległy także powierzchnie lokali użytkowych, które powinny przypaść nowopowstałej spółdzielni. Zdaniem biegłego oprócz ustalonych poprzednio dwóch lokali użytkowych o numerach 3 i 8 usytuowanych w budynku nr (...) przy ul. (...) w W., o łącznej powierzchni użytkowej (...) m.kw. i wartości netto na dzień 31 grudnia 2002 r. 531.943,49 zł oraz lokalu użytkowego - wolnostojącego pawilonu przy ul. (...) o powierzchni użytkowej (...) m.kw. i wartości netto 128.520,37 zł i biura Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. (...) w W., w którym udział wyodrębnionej Spółdzielni wynosi 223 m.kw. o przeciętnej wartości netto 427.055,49 zł, dla nowopowstałej spółdzielni powinien przypaść również lokal mieszkalny numer (...) przy ul. (...) w W. o powierzchni użytkowej 72,91 m.kw. i wartości ewidencyjnej netto 49.936,02 zł. Zdaniem biegłego łącznie dla nowopowstałej spółdzielni na dzień 31 grudnia 2002 r. przypada 663,23 m.kw. powierzchni użytkowej o wartości netto 1.137.455,37 zł. Jednakże zdaniem biegłego z uwagi na fakt, iż nieruchomości przy ul. (...) w W., w której skład wchodziła działka nr (...) została sprzedana w czerwcu 2011 r. za kwotę 13.500.000 zł, Spółdzielni Mieszkaniowej (...) należy się z tego tytułu rekompensata pieniężna w wysokości 1.010.798 zł, liczona udziałem przyznanej powierzchni (...) m.kw.. Natomiast w odniesieniu do aktywów i pasywów obrotowych, w związku z błędnym wyliczeniem kosztów budowy lokali mieszkalnych budynków (...), (...) przy ul. (...) w W., na dzień 31 grudnia 2002 r. zmianie uległy należności z tytułu niewniesionych udziałów oraz wkładów budowlanych i per saldo niedopłata w tym zakresie wynosiła (...)zł, natomiast na dzień 31 grudnia 2011 r. powstała nadpłata w wysokości (...) zł. Biegły do sporządzonej opinii załączył również plan podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań (k.1953 -1978) .

W wyniku kolejnych wniosków stron, w opinii z dnia 24 września 2013 r. biegły dokonał weryfikacji wcześniejszych ustaleń w oparciu o przedstawione przez strony dokumenty i skorygował stan aktywów i pasywów dzielącej się spółdzielni na dzień 31 grudnia 2011 r. Ustalił, iż nastąpiło zmniejszenie powierzchni użytkowej majątku odrębnego pozwanej z (...) m.kw. na (...) m.kw. oraz ustalił, iż przy uwzględnieniu wskaźnika podziału 4,87 % na dzień 31 grudnia 2002 r. dla nowopowstałej spółdzielni przypada powierzchnia użytkowa (...) m.kw.. Biegły w przedmiotowej opinii wskazał, iż z uwagi na fakt, że łączna powierzchnia użytkowa wydzielona dla Spółdzielni Mieszkaniowej (...) tj. lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. oraz lokali użytkowych nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. stanowi łącznie powierzchnię 221,67 m.kw. , to pozostała powierzchnia w wymiarze (...) m.kw. przypada na pawilon użytkowy biura Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. (...). Biegły zaznaczył jednak, iż z uwagi na dokonaną sprzedaż przedmiotowej nieruchomości, niemożliwym było fizyczne wydzielenie tego lokalu i zachodzi konieczność finansowego rozliczenia za wyliczoną powierzchnię użytkową. Dlatego też biegły w opinii dokonał wyliczenia wartości statystycznej powierzchni do wydzielenia i ustalił, iż wynosi ona 1.185.689 zł. Ponadto w wyniku analizy środków trwałych dzielącej się spółdzielni biegły nie stwierdził komputera C., który miał przypaść nowopowstałej spółdzielni, a zatem wskazał w opinii, iż również w tym zakresie należałoby dokonać rozliczenia finansowego. Ponadto biegły dokonał korekty stanu środków pieniężnych należnych stronie powodowej i ustalił, iż wynoszą one 40.588,98 zł. Biegły sporządził bilans Spółdzielni Mieszkaniowej (...) na dzień 31 grudnia 2002 r. z uwzględnieniem zmian na dzień 31 grudnia 2011, jak też uzupełniony plan podziału składników majątkowych Spółdzielni Mieszkaniowej (...).(k. 2136-2182). Biegły w toku postępowania trzykrotnie składał zeznania ,w których potwierdził w całości ustalenia zawarte w sporządzonych przez niego opiniach (k. 1701-1705, k.2127-2131, k. 2208 – 2211). Ponadto kilkakrotnie odpowiadał pisemnie na pytania

oraz wątpliwości stron, szczegółowo i konsekwentnie wyjaśniając swoje stanowisko odnośnie poszczególnych pozycji dotyczących podziału majątku oraz praw i zobowiązań dzielonej spółdzielni (k.2233-2240, 2271- 2278).

Strona powodowa w toku postępowania wносиła pewne zastrzeżenia odnośnie sporządzonych opinii biegłego, jednakże ostatecznie zaakceptowała w całości ich końcowe ustalenia.

Pozwana natomiast wskazała, iż jej zdaniem sporządzone opinie nie dają podstaw do wydania orzeczenia zastępującego uchwałę o podziale spółdzielni, gdyż na ich podstawie nie można sporządzić planu podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań spółdzielni w zakresie, w jakim Sąd Apelacyjny w Warszawie uchylił poprzedni wyrok w przedmiotowej sprawie. Strona pozwana zarzuciła m.in. iż biegły dokonując wyliczeń bezzasadnie ponownie rozliczył zadanie inwestycyjne (...), a ponadto bez żadnej podstawy prawnej urealnił w opinii kwoty składników majątkowych na kwoty wynikające ze stworzonego przez siebie bilansu na dzień 31 grudnia 2011 r. ,jak też wliczył bezzasadnie do majątku nowopowstałej spółdzielni takie składniki jak m.in. kontenery, warsztat samochodowy i lokal mieszkalny oraz podzielił składniki majątkowe wg kryterium powierzchni, a nie wartości oraz powiększył udział powódki w budynku przy ul. (...) w W..

Zdaniem Sądu powyższe zarzuty odnośnie opinii biegłego są bezzasadne. Biegły w sposób kompleksowy przedstawił w opiniach sposób dokonywanych wyliczeń , dołączając dokumenty potrzebne do ich weryfikacji. Każde zastrzeżenie merytoryczne stron odnośnie do sporządzonych opinii zostało przez niego zweryfikowane, a w razie powzięcia nowych wiadomości, które miałyby wpływ na ich wynik, biegły dokonywał koniecznych korekt. Od początku procesu biegły wskazywał na trudności z uzyskaniem informacji od strony pozwanej, co miało również wpływ na konieczność weryfikacji przedmiotowych wyliczeń po uzyskaniu stosownych dokumentów. Zarówno przesłuchany trzykrotnie przed Sądem, jak też w kolejnych składanych pismach biegły rzeczowo i konkretnie argumentował swoje stanowisko i wskazywał dlaczego ujął w bilansie takie a nie inne składniki majątkowe, prawa i zobowiązania oraz dlaczego niemożliwym jest przyjęcie w nim innych ustaleń. Wszelkie opinie biegłego dotyczyły też postawionych przez Sąd, jak też odpowiedzi na pytania i zarzuty stron. Nie można zgodzić się z pozwaną, jakoby sam biegły zaprzeczył, iż sporządził bilans w oderwaniu od bilansu dzielącej się spółdzielni. Pismo w którym strony upatrują takiego potwierdzenia ma zgoła odmienny wydźwięk. Dlatego też sporządzone przez biegłego opinie Sąd uznał za w pełni wiarygodne i dokonując ustaleń w sprawie miał na uwadze wnioski z nich płynące.

W toku postępowania przesłuchano również powoda R. K. (k.1347-1348) i świadka M. S., (k.1348-1349) jednakże ich zeznania dotyczyły zwłaszcza okoliczności związanych ze złożonym wnioskiem o zabezpieczenie powództwa, dlatego też zdaniem Sądu dowody te nie miały istotnego znaczenia dla przedmiotowego rozstrzygnięcia.

### ***Sąd Okręgowy, będąc związany stanowiskiem Sądu Apelacyjnego, zważył co następuje:***

Przedmiotem niniejszego postępowania było dokonanie podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. i rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, albowiem w pozostałej części wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 27 listopada 2007 r. jest prawomocny.

W pierwszej kolejności rozważyć należało najdalej idący wniosek strony pozwanej o odrzucenie powództwa z uwagi na brak legitymacji czynnej po stronie powodowej. Nie ulega wątpliwości, iż w niniejszym procesie powodowie wnieśli pozew na podstawie art. 108 a § 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995 r. Nr 54 poz. 288) w brzmieniu sprzed wejścia w życie zmian wprowadzonych ustawą z 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i niektórych innych ustaw. Nowopowstała Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w dacie wniesienia pozwu nie była wpisana do rejestru, a nastąpiło to dopiero po wytoczeniu powództwa na skutek wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie, z datą 9 października 2002 r. W tej sytuacji należało badać legitymację czynną ustalając czy członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej (...), zamieszkujący w budynkach przy ul. (...) w W. tj. mający roszczenie o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę o podziale spółdzielni, w dacie wniesienia pozwu byli reprezentowani zgodnie z przepisami prawa. W świetle powyższego należało rozstrzygnąć, czy Komitet Organizacyjny

Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w składzie: E. I., J. J., R. K., S. K., A. M., K. P. i A. S. (1) był uprawniony do wniesienia powództwa.

Podmiotem zgłaszającym żądanie podziału spółdzielni jest niewątpliwie spółdzielnia mieszkaniowa w organizacji, tj. korporacja obejmująca wszystkich członków, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni albo z częścią jej majątku, która nadaje się do takiego wyodrębnienia. Taka spółdzielnia jest podmiotem postępowania podziałowego niezależnie od tego, czy z żądaniem tym występują członkowie spółdzielni, czy organ ich reprezentujący. Jednakże spółdzielnia w organizacji, o której mowa w art. 108a ustawy Prawo spółdzielcze nie ma osobowości prawnej, przysługuje jej natomiast zdolność sądowa, ograniczona do możliwości wystąpienia do sądu z powództwem o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni o jej podziale na (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2006 r. I CZ 17/06 Teza 1) Ponadto jak wynika z ugruntowanego stanowiska orzecznictwa i doktryny tzw. grupa organizacyjna członków spółdzielni, zmierzająca do utworzenia nowej spółdzielni w oparciu o składniki majątkowe spółdzielni już istniejącej, ma zdolność sądową w procesie o wydanie przez sąd orzeczenia zastępującego uchwałę walnego zgromadzenia dotychczasowej spółdzielni. Zdolność sądowa przysługuje grupie organizacyjnej od chwili zainicjowania (wniesienia pozwu) aż do czasu zakończenia postępowania rozpoznawczego (vide wyrok SN 6 lutego 2014 r. I CSK 233/13 LEX nr 1438402).

W świetle powyższych rozważań nie ulega wątpliwości, iż członkowie wybranego Komitetu Organizacyjnego byli uprawnieni do wystąpienia z żądaniem wydania orzeczenia zastępującego uchwałę Zebrania Przedstawicieli o podziale Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.. Nie ulega wątpliwości, iż skład Komitetu nie został ustalony w sposób bezpośredni przez członków zamierzającej wyodrębnić się spółdzielni, jednakże członkowie ci powołali ze swego grona 9 osób, które spośród siebie miały wyłonić ten Komitet. Żaden przepis ustawy Prawo spółdzielcze nie stanowi wprost, iż Komitet Organizacyjny musi zostać wybrany w sposób bezpośredni przez członków założycieli spółdzielni, wbrew twierdzeniom strony pozwanej nie stanowi o tym również art. 6 par. 1 ustawy Prawo spółdzielcze. Komitet Organizacyjny nie jest organem spółdzielni, a jedynie podmiotem reprezentującym spółdzielnię w organizacji przed sądem na etapie postępowania podziałowego. Dlatego też w świetle powyższego nie było podstaw dla odrzucenia powództwa.

Wskazać ponadto należy, iż z uwagi na charakter przedmiotowej sprawy, na uwzględnienie nie zasługiwał również wniosek strony pozwanej o oddalenie powództwa. Niniejszy proces miał na celu dokonanie podziału majątku na rzecz nowopowstałej spółdzielni, przy czym sam fakt wyodrębnienia Spółdzielni Mieszkaniowej (...) wobec prawomocności wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie został przesądzony. Sąd Apelacyjny rozpoznając przedmiotową sprawę zobowiązał Sąd przy ponownym rozpoznaniu do szczegółowego ustalenia wszelkich składników majątkowych, praw i zobowiązań, w taki sposób aby nowopowstała spółdzielnia zdolna była do samodzielnego funkcjonowania. W tej sytuacji Sąd nie znalazł podstaw do oddalenia powództwa w całości. Jedynie ma marginesie wskazać należy, iż strona pozwana w odpowiedzi na pozew, złożonej przed Sądem rozpoznającym sprawę po raz pierwszy, uznała co do zasady powództwo, a zatem wniosek o oddalenie powództwa po upływie dwunastu lat procesu jest żądaniem niezrozumiałym.

Zdaniem Sądu nie jest również zasadnym twierdzenie strony pozwanej, jakoby Komitet Organizacyjny nie posiadał legitymacji procesowej do wnoszenia żądań ponad treść uchwały nr (...) z dnia 27 kwietnia 2002 r. Uchwały poprzedzające działalność takich grup organizacyjnych, a w niniejszej sprawie Komitetu Organizacyjnego, stanowią zdarzenie które inicjuje określony ustawowo tryb wydzielania nowej spółdzielni. Takie uchwały są wyrazem woli grupy członków do kreowania nowej spółdzielni, ale nie przesądzają jednoznacznie w jaki sposób Komitet Organizacyjny czy inna grupa inicjatywna sformułuje ostatecznie treść żądania. Szczególny tryb wyodrębniania nowej spółdzielni nie dotyczy jedynie spółdzielni mieszkaniowej i nie przesądza przyjętej przez grupę organizacyjną in concreto określonej koncepcji podziału spółdzielni przy uwzględnieniu jej substratu majątkowego i składu członkowskiego (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2014 r. I CSK 233/13 LEX nr 1438402 ). Dlatego też uchwała nr (...) podjęta przez członków nowopowstałej Spółdzielni (...) nie zakreśla granic żądania procesowego Komitetu Organizacyjnego występującego w obecnym postępowaniu.

Przechodząc do merytorycznych rozważań podkreślenia wymaga ( wobec ostatecznego stanowiska pozwanej ), że strony nie wypracowały wspólnych ustaleń w zakresie żadnego ze składników majątkowych. Jediną bezsporną kwestią w sprawie, z uwagi na treść wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie, był współczynnik podziału majątku dzielącej się spółdzielni. Sąd Apelacyjny ustalił, iż współczynnik ten powinien być proporcjonalny do liczby przechodzących do niej członków i wielkości udziałów, a zatem winien wynosić odpowiednio 4,87 %. Taki też współczynnik Sąd zastosował do podziału majątku Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

Przedmiotowy proces toczy się od 2002 r. Data podziału spółdzielni została zatwierdzona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie i na danym etapie ma ona walor prawomocności. Również fakt przyjęcia za podstawę wycień majątkowych między spółdzielniami sprawozdania finansowego z 31 grudnia 2002 r. nie został uchylony przez Sąd Apelacyjny w Warszawie, a zatem również i w tym zakresie wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie sprawie o sygn. akt IV C 36/05 jest prawomocny. Zastrzeżenia strony pozwanej w tym zakresie nie znajdują oparcia w stanie faktycznym sprawy, dlatego też Sąd dokonując podziału majątku oparł się na zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z 31 grudnia 2002 r. Nie ulega jednak wątpliwości, iż w czerwcu 2011 r. pozwana spółdzielnia dokonała sprzedaży nieruchomości gruntowej przy ul. (...) w W., wraz ze znajdującym się na niej budynkiem, w którym udział miał przyspaść nowopowstającej spółdzielni. Mając zatem na względzie czas jaki upłynął od daty zatwierdzonego sprawozdania, jak też zmianę składników majątku dzielącej się spółdzielni, Sąd zlecił biegłemu sporządzenie opinii z uwzględnieniem składników majątkowych które przypadają Spółdzielni Mieszkaniowej (...) na dzień 31 grudnia 2002 r., jednakże z odpowiednim skorygowaniem stanu wartości tych składników majątkowych oraz praw i obowiązków na dzień 31 grudnia 2011 r. Data ta uwzględnienia zmiany majątku Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w ciągu 9 lat trwania procesu tj. likwidację, sprzedaż i umorzenia majątku trwałego, w tym sprzedaż nieruchomości gruntowej w 2011 r.

Powołany w sprawie biegły księgowy, na podstawie dokumentów udostępnianych sukcesywnie przez pozwaną spółdzielnię, z uwzględnieniem wytycznych Sądu Apelacyjnego i zastrzeżeń stron, sporządził kilka opinii, dokonując w nich szczegółowych wycień aktywów i pasywów nowopowstającej spółdzielni. Sąd ustalając składniki majątku, jak też prawa i zobowiązania nowopowstającej spółdzielni miał na uwadze wnioski płynące z powyższych opinii.

Z dokonanych w sprawie ustaleń wynika, iż Spółdzielni Mieszkaniowej (...) powinno przyspaść prawo własności wszelkich nakładów poniesionych na działce nr (...), tj. prawo własności budynków mieszkalnych w W. przy ul. (...) wraz z garażami (miejscami postojowymi), budowlami, urządzeniami i instalacjami, których wartość księgową ustalona na dzień 31 grudnia 2011 r. wynosi 23.615.652, 48 zł.

Nie ulega wątpliwości, iż z art. 3 ustawy Prawo spółdzielcze wynika ,iż wszyscy członkowie spółdzielni są współwłaścicielami jej majątku. Wprawdzie przepis ten uwypukla ekonomiczny cel działalności spółdzielni, jednak podkreśla także szczególną rolę spółdzielni, która nie działa "sama dla siebie", ale dla zaspokojenia określonych potrzeb jej członków i tym samym powinna w pierwszym rzędzie mieć na względzie ich interesy ( tak Oleszko Aleksander, wyjaśnienia Rejent.2002/7/209 Pytania i odpowiedzi. Teza nr 2 LEX 34401/2). W realiach przedmiotowej sprawy Sąd Apelacyjny w Warszawie przyznał, iż nie można w odniesieniu do podziału lokali użytkowych podnosić argumentu, iż członkowie nowopowstającej spółdzielni przyczynili się w mniejszym stopniu do powstania majątku pozwanej. Dokonując zatem podziału ogólnej powierzchni użytkowej majątku odrębnego Spółdzielni Mieszkaniowej (...) (lokali mieszkalnych, użytkowych i pawilonów ) wg stanu na dzień 31 grudnia 2002 r. Sąd zastosował wskaźnik podziału w wymiarze 4,87 %. W świetle stanowiska Sądu Apelacyjnego nie można uznać, aby podział ten był niezasadny z uwagi na brak więzi łączących prawa i obowiązki majątkowe wydzielających się członków z częścią majątku Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Ponadto udział nowopowstającej spółdzielni w lokalach użytkowych, w lokalu biurowym przy ul. (...) i w lokalu klubowym, został uwzględniony już w projekcie planu podziału składników majątkowych sporządzonym przez dzielącą się spółdzielnię (k.90). W odniesieniu do ogólnej powierzchni użytkowej majątku odrębnego, która na dzień 31 grudnia 2002 r. wyniosła (...) m.kw. i przy uwzględnieniu wskaźnika 4,87 %, Sąd ustalił, iż do wydzielienia dla nowopowstającej spółdzielni przypada powierzchnia użytkowa (...) m.kw. .Mając na względzie, iż podziałowi ulegają tylko składniki, które da się wyodrębnić organizacyjnie, na podstawie wykazu

rzeczowo – wartościowego majątku odrębnegodzielonej spółdzielni i przy uwzględnieniu przyjętego wskaźnika, biegły określił, iż dla Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przypadają trzy lokale tj. lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W. lub inny o takiej samej powierzchni oraz lokale użytkowe nr (...) przy ul. (...) w W., których łączna powierzchnia wynosi (...)m.kw.. Z poczynionych przez biegłego ustaleń wynika, iż nowopowstałej spółdzielni przypada również udział w pawilonie biura Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. w wymiarze (...) m.kw. z ogólnej powierzchni biura. Powierzchnia ta stanowi wprawdzie 8,78 % w stosunku do całości, jednakże w tym przypadku podział nie był dokonany wskaźnikiem, ale wynika z różnicy między powierzchnią mającą przypaść w udziale Spółdzielni Mieszkaniowej (...) a powierzchnią wydzielonych lokali. Z uwagi na fakt, iż budynek przy ul. (...) oraz działka, na której jest on posadowiony zostały sprzedane w 2011 r. za cenę 13.500.000 zł, biegły wyliczył, iż Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przypada rekompensata finansowa w kwocie 1.185.689 zł.

Za pomocą omawianego współczynnika dokonano również podziału funduszu remontowego oraz funduszu kulturalno - wychowawczego Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Ich wysokość została określona przez biegłego, który uwzględniając stanowisko Sądu Apelacyjnego ustalił, iż nowopowstającej spółdzielni powinien przypaść fundusz remontowy, który wg stanu na dzień 31 grudnia 2002 r. wynosi 96.189,20, zaś po uwzględnieniu zmian za okres 2002-2011, po odliczeniu wszelkich zwiększeń oraz zmniejszeń wynosi ostatecznie 854.742,53 zł. Biegły ustalił również, iż fundusz kulturalno - wychowawczy, który w wyniku podziału powinien przypaść nowo wyodrębnionej spółdzielni wg stanu na dzień 31 grudnia 2002 r. wynosi 12.576,40 zł. Mając zatem na względzie, iż fundusz ten nie jest obecnie tworzony, a podstawą podziału jest sprawozdanie finansowe z dnia 31 grudnia 2002 r. Sąd uznał, iż kwota w podanej wysokości powinna przypaść obecnie Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

Sąd zastosował również ustalony współczynnik 4,87 % do podziału środków pieniężnych znajdujących się na rachunkach bankowych i w kasie Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Jak wynika ze zgromadzonych materiałów na dzień 31 grudnia 2002 r. środki te wynosiły 2.061.678, 72 zł, a zatem na rzecz nowopowstałej spółdzielni winna przypaść kwota w wysokości 100.404 zł

Dokonując podziału wyniku finansowego na działalność (...) tj. różnicy między kosztami eksploatacji i utrzymania wszystkich nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej (...) na dzień 31 grudnia 2002 r., do których wliczany jest również dochód z wynajmu miejsc postojowych, Sąd ustalił, iż stosując przyjęty wskaźnik podziałowy, przy ogólnym wyniku w wysokości 1.353.981,37 zł, na rzecz wyodrębnionej spółdzielni przypada kwota 65.938,90 zł.

Ponadto ustalony na dzień 31 grudnia 2002 r. stan wartości materiałów, z uwzględnieniem wskaźnika podziałowego, daje podstawę do przyjęcia, iż Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przypada kwota 1.765,76 zł, która nie uległa zmianie na dzień 31 grudnia 2011 r.

Z uwagi na specyfikę majątku spółdzielni zastosowanie przyjętego współczynnika nie było możliwe w stosunku do wszystkich składników majątkowych, praw i zobowiązań spółdzielni. Dlatego też fundusz zasobowy – wpisowe i fundusz udziałowy zostały rozliczone wg rzeczywistych wpłat członków. W ten sposób ustalono, iż Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przypada fundusz zasobowy w kwocie 75.333,50 zł. Biegły dokonując wyliczeń miał na uwadze również treść wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie i w ten sposób ustalił, iż nowopowstałej spółdzielni powinien przypaść również fundusz udziałowy w kwocie 56.254,95 zł. Wskazane fundusze, z uwagi na charakter, winny zostały przekazane Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w postaci środków pieniężnych.

Ponadto należności z tytułu opłat czynszowych w kwocie 111.588,74, należności sporne w kwocie 17.623,07 zł oraz należności zasądzone w kwocie 9.839, 77 zł, zostały wyliczone również w odniesieniu do poszczególnych członków przechodzących do nowopowstałej spółdzielni

W wyniku podziału środków trwałych ustalono, iż na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. powinien przypaść komputer C. o wartości netto 2.620,82 zł, jednakże z uwagi na brak przedmiotowego sprzętu Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) powinna dokonać w tym zakresie rekompensaty pieniężnej.

W toku prowadzenia niniejszego postępowania, w sprawie o sygn. akt XXIV C 366/08 Sąd uchylił uchwałę zatwierdzającą wybór Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) IV kadencji. (...) ta zatwierdzała sprawozdanie finansowe z zadania inwestycyjnego (...), obejmującego nieruchomości, które przejmują nowopowstała spółdzielnia. Koszt budowy zadania inwestycyjnego powinien być w pełni sfinansowany wkładami budowlanymi wniesionymi przez członków, z uwzględnieniem wartości robót dodatkowych i zaniechanych oraz uzyskanych pożytków (art. 226 ustawy Prawo spółdzielcze w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw). Zadanie inwestycyjne (...) powinno być sfinansowane wkładami wniesionymi przez członków spółdzielni, nabywców lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i miejsc postojowych. Zatem mając na względzie zaistniałą sytuację, jak również sugestie biegłego odnośnie błędnego wyliczenia zadania inwestycyjnego, Sąd dokonując wyliczeń uwzględnił te nieprawidłowości i per saldum, czyli różnicą między zobowiązaniami a należnościami rozliczył wzajemne zobowiązania nowopowstałej spółdzielni i spółdzielni, z której się ona wydzieliła, ustalając, iż Spółdzielnia Mieszkaniowej (...) w W. przypadają nadpłacone wkłady budowlane w kwocie 288.677, 70 zł .

W zakresie zobowiązań Spółdzielni Mieszkaniowej (...) na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) pozostały jedynie zobowiązania z tytułu opłat czynszowych w kwocie 16.092, 16 zł . Sąd mógł uwzględnić w sprawie jedynie te zobowiązania, które związane były z członkami nowopowstałej spółdzielni. Nie można było w tym zakresie zastosować przyjętego współczynnika podziału 4,87%, bowiem zobowiązania w takim wymiarze musiałyby mieć odzwierciedlenie w przyznanych nowopowstałej spółdzielni środkach pieniężnych. Natomiast zwiększenie środków byłoby niezgodne z przyjętymi współczynnikami i dałoby przyznanie środków nienależnych. Dla przyjęcia zobowiązania koniecznym jest bowiem przejęcie środków pieniężnych, bo bez tego bilans nie byłby realny.

Mając na względzie, iż orzeczenie w niniejszej sprawie zapadło na podstawie sprawozdania finansowego z 31 grudnia 2002 r., z uwzględnieniem zmian jakie zaszły w majątku Spółdzielni Mieszkaniowej (...) do 31 grudnia 2011 r., a zatem prawie na trzy lata przed rozstrzygnięciem niniejszej sprawy, a ponadto nie jest znana faktyczna data przekazania składników majątkowych pomiędzy dwiema spółdzielniami uczestniczącymi w procesie, Sąd orzekł, iż kwoty funduszu udziałowego, funduszu remontowego, należności z tytułu opłat czynszowych, należności spornych, nadwyżki z tytułu dodatniego wyniku (...), środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych oraz zobowiązania z tytułu opłat czynszowych powinny zostać skorygowane na dzień przekazania tych składników.

O kosztach procesu, z uwagi na wynik sprawy, Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., obciążając nimi w całości spółdzielnię pozwaną. Taką podstawę prawną przyjął też Sąd Okręgowy w zaskarżonym wyroku a Sąd Apelacyjny uchylając wyrok i przekazując sprawę do ponownego rozpoznania tej podstawy prawnej nie zakwestionował. Szczegółowe wyliczenie kosztów pozostawiono referendarzowi sądowemu ( art.108 kpc).