

Sygn. akt I C 64/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący SSO Agnieszka Gradowska - Okrój

Protokolant Paulina Zbrzeźniak

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. M.

z udziałem interwenienta ubocznego S. M.

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

o uchylenie uchwały

I. oddała powództwo,

II. zasądza od J. M. na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 315 zł (trzysta piętnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 64/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 grudnia 2010 r. powód J. M. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) podjętej w dniu 10 listopada 2010 r. przez pozwanego – (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości obejmującej działkę ewidencyjną (...) z obrębem (...) oraz budynku mieszkalne położone przy ul. (...) w W., opisaney w KW (...) oraz wniósł o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania w sprawie.

W uzasadnieniu podniósł, iż przedmiotowa uchwała jest niezgodna z przepisami prawa oraz narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Pozwany bowiem bezpodstawnie uchylił uchwałę nr (...) i dokonał podziału pierwotnej działki na dwie mniejsze, wskutek czego uchwała nr (...) obejmowała wyłącznie działkę (...), stanowiącą część nieruchomości oznaczonej numerem (...). W konsekwencji teren objęty nieruchomością wspólną, w stosunku do której zostaną obliczone udziały i ustanowione odrębne własności lokali, został uszczuplony o 738 m⁽²⁾, co prowadzi równocześnie do zmniejszenia udziału powoda w nieruchomości wspólnej. Powód podkreślił, iż działka (...) jest pozbawiona dostępu do drogi publicznej, zaś celem wydzielenia nieruchomości nr (...) było wyłącznie obejście przepisów prawa i prawomocnego orzeczenia wydanego w sprawie I C 264/09, w której to Sąd rozstrzygnął o bezpodstawnym nadaniu sobie przez pozwaną Spółdzielnię w uchwale nr (...) nieograniczonych uprawnień do ustanawiania służebności na działce (...) (pozew – k.9 – 11).

W odpowiedzi na powyższe pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania w sprawie. W uzasadnieniu zaprzeczył argumentacji powoda podnosząc, że treść zaskarżonej uchwały odpowiada

wymogom przewidzianym w art. 42 – 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a podział nieruchomości (...) został wykonany zgodnie z prawomocnymi decyzjami administracyjnymi i był niezbędny celem zapewnienia ładu komunikacyjnego i istnienia sprawnej infrastruktury drogowej. W ocenie pozwanego powód ponadto nie wykazał, by uchwała nr (...) w jakikolwiek sposób naruszała jego interes prawny bądź uprawnienie (odpowiedź na pozew – k.32 – 34).

W piśmie z dnia 14 kwietnia 2011 r. powód wskazał, że pozwana Spółdzielnia nie miała prawa uchylać uchwały nr (...) z dnia 19 stycznia 2009 r., skoro Sąd Apelacyjny w Warszawie (w sprawie I C 264/09) potwierdził ważność postanowień tej uchwały (poza § 5, który znacząco ograniczał zakres przyszłych uprawnień właścicieli lokali). Dowolne podejmowanie w tym zakresie uchwał, w tym uchwały nr (...), a następnie nr (...), prowadzi do wniosku, że pozwany w sposób zupełnie swobodny może decydować o terminie i sposobie przekształcenia spółdzielczych własnościowych praw do lokali (pismo – k.46 – 48).

W piśmie procesowym z dnia 15 czerwca 2011 r. pozwany podkreślił, iż uchwała nr (...) nie weszła w życie, gdyż została uchylona przed uprawomocnieniem się wyroku w sprawie I C 264/09. Zdaniem Spółdzielni powód nie posiada żadnych praw do niezabudowanej działki nr (...), ani skutecznego roszczenia przeciwko pozwanemu o nabycie takiego uprawnienia. Same zawarcie przez strony umowy o wybudowanie lokalu i ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie wiąże się z uprawnieniem do nabycia własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym realizowana była inwestycja (pismo – k.53 – 54).

W odpowiedzi na powyższe pismo powód podniósł, że nabywcy lokali dokonali zapłaty za prawa związane z działką (...) na podstawie rozliczenia kosztów budowy, dlatego też pozbawienie ich prawa do całej działki stoi w opozycji do art. 5 k.c. Dokonany podział nieruchomości w istocie zmniejszył udziały poszczególnych mieszkańców o 16% (pismo – k.60 – 63).

W dniu 9 listopada 2011 r. Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie oddalił powództwo w niniejszej sprawie i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 180 zł tytułem zwrotu zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu orzeczenia Sąd podał, że powód nie wykazał, aby zaskarżona uchwała była sprzeczna z prawem, bądź naruszała jego interes prawny lub uprawnienia. W opinii Sądu brak było jakichkolwiek ograniczeń, które zakazywałyby pozwanemu decydowanie o podziale nieruchomości. Uchwała nr (...) nie stanowiła bowiem o uprawnieniach właścicielskich powoda w zakresie działki, na której został posadowiony budynek przy ul. (...), a ponadto – działka ta nie istniała (wobec wydania uchwały nr (...)) w dacie rozgraniczenia nieruchomości. W konsekwencji pozwany miał prawo podjąć uchwałę nr (...) (wyrok – k. 71; uzasadnienie – k.73 - 77).

Wskutek apelacji powoda Sąd Apelacyjny w Warszawie w dniu 12 listopada 2012 r. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu Warszawa – Praga w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. Jako podstawę swojego rozstrzygnięcia Sąd wskazał na konieczność zbadania, czy działki zostały wydzielone z uwzględnieniem słuszych interesów osób, których prawa do wyodrębnienia lokali będą realizowane w przyszłości; czy działka, na której posadowiono budynki będzie pozwalała na prawidłowe korzystanie z nich; czy zapewni dostateczny dostęp do tych budynków (również w sytuacjach awaryjnych); czy możliwe będzie usytuowanie na niej niezbędnej do funkcjonowania budynków infrastruktury (ciągi komunikacyjne, śmietniki, parkingi) oraz czy istotnie konieczne było wydzielenie i pozostawienie we władaniu Spółdzielni działki wyodrębnionej pod infrastrukturę drogową, a także należałoby zbadać zasadność twierdzeń powoda o sfinansowaniu całej działki o numerze (...) przez mieszkańców obu budynków (wyrok – k. 125; uzasadnienie – k.126 - 132).

W piśmie z dnia 8 marca 2013 r. powód podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko, podnosząc wskazywaną w poprzednich pismach argumentację (pismo – k.142 – 147).

Na rozprawie w dniu 29 października 2013 r. powód wskazał, że wydzielenie działki (...) i budowa podjazdu będącego samowolą budowlaną celem umożliwienia przejazdu mieszkańcom sąsiedniego osiedla było bezzasadne, tym bardziej że na nieruchomości 19/7 znajdują się opłacone miejsca parkingowe przeznaczone do wyłącznego

użytku właścicieli budynków przy ul. (...). Istnieje bowiem alternatywny wjazd na teren osiedla (...), tj. przez parking od strony projektowanej ulicy (...), a nadto auta osobowe mogą korzystać z bramy od strony ul. (...), co było już praktykowane uprzednio. Pozwany zaś podkreślił, że propozycje wyróżnione przez powoda nie nadają się do intensywnego użytkowania (protokół rozprawy – k.167).

Pismem z dnia 2 lutego 2014 r. S. M. wniósł interwencję uboczną po stronie powoda uzasadniając swoje stanowisko tym, że okna jego mieszkania skierowane są wprost na drogę przejazdową, po której przemieszczają się pojazdy mieszkańców osiedla (...). W konsekwencji interwencji interwenient zmuszony jest wdychać spaliny samochodowe i znosić nadmierny hałas. W dalszym piśmie z dnia 17 lutego 2014 r. wskazał, że zorganizowanie przez pozwanego przejazdu przez pierwotną działkę (...) jest niezgodne z planem budowlanym i planem zagospodarowania przestrzennego (interwencja – k.177 – 180; pismo – k.185 -190).

W dniu 7 marca 2014 r. interwencję uboczną po stronie powodowej zgłosił również A. K. wskazując, że przed tym Sądem toczy się z jego inicjatywy postępowanie za sygn. akt I C 1430/10, na wynik którego będzie miało wpływ rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie (interwencja uboczna – k.209).

Na obie zgłoszone interwencje uboczne pozwany wniósł opozycję. Postanowieniem z dnia 11 marca 2014 r. Sąd uwzględnił opozycję pozwanego przeciwko wstąpieniu S. M. i A. K. w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej (k.226). Wskutek zażalenia S. M. Sąd Apelacyjny w Warszawie uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania (postanowienie z dnia 28 sierpnia 2014 r. – k.253 – 256). Wobec powyższego postanowieniem z 6 listopada 2014 r. Sąd oddalił opozycję pozwanego przeciwko wstąpieniu S. M. do procesu w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powoda (k.271).

W piśmie z 16 lutego 2015 r. interwenient uboczny wskazał, że wbrew twierdzeniom pozwanego nie istnieje żaden układ komunikacyjny na działce (...), brak jest bowiem na tym dojeździe znaków drogowych. Ponadto ulica (...) i ulica (...) (nazywana błędnie drogą wewnętrzną) nie posiadają jakiegokolwiek wspólnej infrastruktury ani też układu komunikacyjno – drogowego (np. w zakresie placu zabaw, boiska sportowego, altan śmietnikowych). Uprzednio, tj. przed samowolą budowlaną, pojazdy wielkogabarytowe bezproblemowo wjeżdżały i wyjeżdżały na osiedle (...) od strony ul. (...) (pismo – k.283 – 292).

Na rozprawie w dniu 26 lutego 2015 r., poprzedzającej jej zamknięcie i wydanie orzeczenia w sprawie, strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie (protokół rozprawy – k. 302).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest członkiem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., któremu przysługuje prawo do żądania ustanowienia na swoją rzecz własnościowego prawa do lokalu (okoliczność bezsporna).

W dniu 19 stycznia 2009 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości opisanej w KW (...), obejmującej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) oraz budynki mieszkalne położone przy ul. (...) w W.. Udział powoda we współwłasności nieruchomości wspólnej ustalono wówczas jako ułamek (...). W treści tej uchwały znalazło się m.in. postanowienie, wedle którego pozwanemu służyło prawo do bezterminowego ustanowienia służebności gruntowych lub prawa użytkownika części nieruchomości gruntowej, w szczególności na rzecz podmiotów dostarczających media w celu umożliwienia dostępu do instalacji i wykonywania czynności związanych z ich rozbudową, przebudową, remontem, eksploatacją i konserwacją, a także bezterminowe prawo ustanawiania na nieruchomości innych praw koniecznych dla prawidłowego funkcjonowania nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię (§ 5). Powyższa uchwała została zaskarżona w części dotyczącej § 5 ust.1 - 4. Wyrokiem z dnia 21 października 2009 r. Sąd w sprawie I C 264/09 uchylił uchwałę w zaskarżonym zakresie, zaś apelacja pozwanego została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 13 kwietnia 2010 r. (I ACa 1272/09). W uzasadnieniu swoich stanowisk zarówno Sąd Okręgowy, jak i Sąd Apelacyjny stwierdzili, że pozwany zastrzegł dla siebie więcej praw, aniżeli wynika to z wielkości jego udziału w nieruchomości wspólnej. Tak uprzywilejowana w stosunku do pozostałych współwłaścicieli

pozycja znacząco ograniczała zakres przyszłych uprawnień właścicieli lokali, którym powinno przysługiwać – z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających ze współwłasności lub prawa współużytkowania wieczystego oraz prawa własności właściciela gruntu, a także z art. 140 k.c. – prawo do m.in. posiadania, używania, pobierania pożytków, rozporządzania, ustanawiania praw rzeczowych. Postanowieniem z dnia 27 maja 2011 r. Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania (uchwała nr 6 – k.21 – 24; akta sprawy I C 264/09 – k.87, 91 – 96, k. 142, k. 150 – 159, k.221 - 222).

W dniu 7 kwietnia 2010 r., tj. przed wydaniem przez Sąd Apelacyjny w Warszawie wyroku w postępowaniu odwoławczym I ACa 1272/09, pozwany podjął uchwałę nr 20 w przedmiocie uchylenia uchwały nr 6 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości opisanej w KW (...), obejmującej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem 4-03-03 oraz budynku mieszkalne położone przy ul. (...) w W.. Członkowie Spółdzielni A. K. i M. T. wnieśli to tut. Sądu pozew o unieważnienie tej uchwały i nakazanie pozwanej Spółdzielni wykonania uchwały nr (...). Wobec cofnięcia pozwu postanowieniem z 5 października 2010 r. postępowanie w sprawie I C 523/10 zostało umorzone (uchwała nr 20 – k.20; akta sprawy I C 523/10 – k.4-5, k.17).

Podjęcie uchwały nr (...) zdeterminowane było przede wszystkim uzyskaniem przez pozwanego decyzji z dnia 9 marca 2010 r., wydanej przez Prezydenta (...) W., dotyczącej zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości oznaczonej w KW nr (...) jako działka ewidencyjna (...) z obrębem (...) na poszczególne działki: nr (...) o pow. 0,6769 ha (zabudowana budynkami mieszkalnymi) i nr (...) o pow. 0,0738 ha (przeznaczona pod wewnętrzny układ drogowy wraz z miejscami parkingowymi). Organ administracyjny uznał, że zaproponowany podział został wykonany zgodnie z przepisami wykonawczymi, a dla przedmiotowej nieruchomości nie został dotychczas uchwalony miejscowy plan zagospodarowania (wszczęto jedynie procedurę w Radzie (...) W.). Ponadto pozwany pierwotnie planował ustanowienie służebności w formie aktu notarialnego na działce (...) dla mieszkańców osiedla (...) poprzez umieszczenie tych postanowień w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu zawieranej z pierwszym właścicielem, lecz ze względu na uchylenie § 5 ust. 1 - 4 uchwały nr (...) realizacja tego stała się niemożliwa (decyzja nr (...) – k.35; mapa sytuacyjna – k.36; przesłuchanie pozwanego – k.305 - 307).

Wnioskiem z dnia 10 października 2010 r. powód zwrócił się do pozwanego o dokonanie zmian projektu ww. uchwały i ponowne wyliczenie udziału poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. W odpowiedzi na powyższe pozwany wyjaśnił, że podział nieruchomości został dokonany zgodnie z art. 94 ust. 1 i art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami i w żaden sposób nie wpływa on na wielkość udziałów każdego właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej. Jednocześnie pozwany zawiadomił powoda o podjęciu w dniu 10 listopada 2010 r. uchwały nr 78 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości obejmującej działkę ewidencyjną (...) z obrębem (...) oraz budynku mieszkalne położone przy ul. (...) w W., opisanej w KW (...). Udział powoda we współwłasności nieruchomości wspólnej ustalono wówczas jako ułamek (...). W uchwale znalazło się też postanowienie w przedmiocie prawa nabywców miejsc garażowych do ubiegania się o przeniesienie na nich udziału we współwłasności garażu, zaś w przypadku osób, które zakupiły miejsca postojowe naziemne – prawo do wyłącznego korzystania z tych miejsc (wniosek – k.18 – 19; odpowiedź – k.12 – 13; uchwała nr 78 – k.14 - 17).

Zgodnie z regulaminem wnoszenia wkładów budowlanych oraz rozliczania kosztów budowy lokali mieszkalnych całkowity koszt realizacji zadania inwestycyjnego Osiedle (...) (budynki (...)) obejmował koszty bezpośrednie oraz pośrednie (m.in. nakłady finansowe na pozyskanie terenu oraz urządzenie i ukształtowanie terenu: drogi, ogrodzenia, zieleni itp.) i stanowił podstawę do ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali (regulamin – k.149 – 150).

W umowach przedwstępnych w sprawie warunków wybudowania lokalu mieszkalnego zawieranych w latach 1998 - 2003 pozwana Spółdzielnia zobowiązała się do posadowienia budynku mieszkalnego wielorodzinnego na nieruchomości położonej przy ul. (...) lub 15a oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka (...) z obrębem (...) oraz wybudowania miejsca postojowego na parkingu podziemnym lub naziemnym. Koszt takiego miejsca naziemnego był stały i oscylował w granicach 5.000 zł. Powód i interwenient uboczny nie są dysponentami żadnego z powyższych miejsc naziemnych (przykładowe umowy – k. 66, k.201 – 208, k.213 – 217; przesłuchanie powoda – k.303; przesłuchanie interwenienta ubocznego – k.304 - 305)

Na wydzielonej działce (...) znajduje się parking z 18-oma miejscami postojowymi oznaczonymi numerami 132, 147 – 159, 161 – 165, które są użytkowane na zasadzie wyłączności przez mieszkańców przy ul. (...) (tj. osiedla (...)). Część nabywców – ze względu na podział działek – skorzystało z propozycji pozwanego w zakresie nieodpłatnej zamiany miejsca postojowego zakupionego na działce (...) na inne miejsce znajdujące się na działce (...). Przez parking – wzdłuż zasadzonych roślin - poprowadzona została droga dojazdowa do osiedla (...) wraz z bramą wjazdową nr 1 umiejscowioną od ul. (...). Drogą tą poruszają się także pojazdy wielkogabarytowe opróżniające altany śmietnikowe położone na działce (...). Celem ułatwienia przemieszczania się pojazdom, które dojeżdżają do os. (...) Spółdzielnia skonstruowała pochylny podjazd łączący parking z wewnętrzną ulicą (...). Obok wjazdu nr 1 znajduje się na działce (...) (przylegającej do działki (...)) brama wjazdowa nr 2 prowadząca na parking, z którego korzystają mieszkańcy osiedla (...) i dla których ustanowiono na tej działce prawo przechodu i przejazdu. Teren tego parkingu jest aktualnie objęty trzyletnią umową dzierżawy zawartą przez pozwanego z (...) W. (dzierżawa wygasa w 2015 r. i nie ma pewności, czy zostanie przedłużona), a w gminnym projekcie planowana jest w tym miejscu budowa ulicy (...), która ma przebiegać ponadto przez działki (...) i stanowić dojazd do osiedla (...). Brak jest jednak informacji, czy i kiedy powstanie taka alternatywna droga. Na końcu parkingu (nr 2) umiejscowione są obecnie dwie zamknięte bramy dwuskrzydłowe, w tym jedna obok poczty - przeciwpożarowa (dokumentacja fotograficzna – k.153 – 155, k.218; robocza mapa sytuacyjna z oznaczeniem numerów zdjęć – k.156; geo-mapa – k.157, k.212; zdjęcie satelitarne – k.211; rzut zespołu budynków z miejscami postojowymi i przebiegiem drogi dojazdowej – k.301; zeznania świadka E. G. – k.220 – 223; zeznania świadka M. B. (1) – k.223; częściowo przesłuchanie powoda – k.303 – 304; częściowo przesłuchanie interwenienta ubocznego – k.304 – 305; przesłuchanie pozwanego – k.305 - 307)

Obecnie wyjazd z osiedla (...) odbywa się od ul. (...). Upřednio, tj. przed 2001 r., mieszkańcy tego osiedla korzystali z wjazdu i wyjazdu znajdującego się od strony powyższej ulicy (przemieszczały się tam również pojazdy wielkogabarytowe), jednakże z uwagi na natężenie ruchu oraz tworzenie się zatorów drogowych zdecydowano się udostępnić dla tych mieszkańców przejazd, z którego korzystają także nabywcy lokali przy ul. (...) (tj. wjazd przez bramę nr 1). W czasie sprzedaży lokali w latach 1998 – 2000 nie było jeszcze wówczas na planach inwestycji budowy nowego węzła komunikacyjnego łączącego ulicę (...), niemniej jednak jego realizację (poprzez konstrukcję podjazdu) rozpoczęto jeszcze przed oddaniem lokali przy ul. (...) do użytku. Budynki na osiedlu (...) powstały bowiem przed posadowieniem budynków przy ul. (...) i zakupem działki (...). Pozwany nie wystąpił przy tym do inżyniera ruchu drogowego o decyzję w przedmiocie wyrażenia zgody na kontynuację wjazdu od strony ul. (...) (zeznania świadka E. G. – k.220 – 223; zeznania świadka M. B. (1) – k.223; częściowo przesłuchanie powoda – k.303 – 304; częściowo przesłuchanie interwenienta ubocznego – k.304 – 305; przesłuchanie pozwanego – k.305 - 307)

Po wyodrębnieniu własności lokali znajdujących się w budynkach (...) na działce (...) zostanie ustanowiona służebność przejazdu i przechodu dla działki (...) (zeznania świadka E. G. – k.220 – 223).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt, powołanych wyżej, które w całości uznał za wiarygodne i które okazały się być niezbędne do ustalenia stanu faktycznego oraz na okoliczności uznane przez Sąd za bezsporne, bowiem albo zostały przez strony wprost przyznane, bądź też nie zostały zaprzeczone, co zostało przez Sąd ocenione na zasadzie art. 230 k.p.c. Ustalając stan faktyczny należało jednak pominąć złożone do akt dokumenty, tj.: „kalendarium sporu” (k.55 – 56, 64 – 65, 148). Dokumenty te nie miały bowiem istotnego znaczenia dla wyjaśnienia okoliczności spornych między stronami, a co najwyżej wskazywały na tok składania pism procesowych oraz czynności podejmowane przez strony, co Sąd samodzielnie mógł ocenić dokonując ustalenia stanu faktycznego oraz analizy dołączonych do niniejszej sprawy akt innych postępowań.

Sąd uwzględnił przy tym zeznania świadków E. G. i M. B. (1) (częściowo), które zgodnie wyjaśniły okoliczności związane z budową podjazdu (pochylni), konieczności wyodrębnienia działki (...) i utworzenia wewnętrznej komunikacji między osiedlami, warunkami użytkowania działki (...) oraz możliwości zaprojektowania alternatywnego przejazdu dla mieszkańców os. (...) i ustanowienia służebności dla działki (...). Zeznania tych świadków były spójne, logiczne i wzajemnie się uzupełniały. Sąd jednak nie dał wiary świadkowi M. B. (1) w zakresie jej argumentacji odnoszącej się do braku możliwości przejazdu pojazdów wielkogabarytowych przez wjazd przy ul. (...), jak i tego,

że osiedla (...) posiadają wspólną infrastrukturę. Zeznania w tej części zostały bowiem zaprzeczone przez powoda i interwenienta ubocznego, zaś pozwany nie zaproponował materiału dowodowego, z którego wynikałaby prawdziwość owych twierdzeń świadka.

Przy ustaleniach stanu faktycznego Sąd wziął pod uwagę twierdzenia podnoszone przez powoda i interwenienta ubocznego, którzy opisali szczegółowo, w jaki sposób do 2001 r. przebiegała komunikacja pojazdów wjeżdżających na teren osiedla (...) oraz kiedy powstał podjazd łączący ulicę (...) z parkingiem. Wskazali oni przy tym na próbę rozwiązania sporu z pozwanym, zgłaszanie do niego próśb, wniosków i propozycji oraz na brak wiedzy (przy zakupie lokalu) o planowanej rozbudowie drogi wewnętrznej. Sąd jednak miał na uwadze, że powód i interwenient uboczny kierują się przede wszystkim subiektywnymi opiniami (np. w zakresie argumentów o zahaczaniu przez pojazdy o miejsca parkingowe, niechęci pozwanego do uzyskania kontynuacji użytkowania wieczystego, możliwości wytyczenia przebiegu innej drogi), dlatego też ich twierdzenia musiałyby być ocenione po wszechstronnym rozważeniu materiału dowodowego. Podobnie Sąd ocenił twierdzenia pozwanego, które w znacznej części znalazły potwierdzenie w zeznaniach świadków, lecz podnoszona przez niego okoliczność co do zakupu działki (...) w ramach realizacji całej inwestycji 17-tu budynków (...) nie została wystarczająco udowodniona.

Sąd oddalił jednocześnie wnioski dowodowe interwenienta ubocznego zawarte w piśmie z dnia 17 lutego 2014 r. uznając, iż kwestie sporne w niniejszej sprawie zostały już dostatecznie wyjaśnione, a zgromadzony materiał dowodowy pozwala na rozstrzygnięcie sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie powód domaga się uchylecia uchwały nr (...) podjętej w dniu 10 listopada 2010 r. przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości obejmującej działkę ewidencyjną (...) z obrębu (...) oraz budynku mieszkalne położone przy ul. (...) w W., opisanej w KW (...). W ocenie powoda przedmiotowa uchwała jest niezgodna z przepisami prawa oraz narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Mając na uwadze treść zarzutów podniesionych przez powoda, jak i przez interwenienta ubocznego, a w szczególności wytyczne Sądu Apelacyjnego w Warszawie w wyroku z dnia 12 listopada 2012 r., tj. konieczność zbadania, czy działki zostały wydzielone z uwzględnieniem słusznych interesów osób, których prawa do wyodrębnienia lokali będą realizowane w przyszłości; czy działka, na której posadowiono budynki będzie pozwalała na prawidłowe korzystanie z nich; czy zapewni dostateczny dostęp do tych budynków (również w sytuacjach awaryjnych); czy możliwe będzie usytuowanie na niej niezbędnej do funkcjonowania budynków infrastruktury (ciągi komunikacyjne, śmietniki, parkingi) oraz czy istotnie konieczne było wydzielenie i pozostawienie we władaniu Spółdzielni działki wyodrębnionej pod infrastrukturę drogową, a także należało zbadać zasadność twierdzeń powoda o sfinansowaniu całej działki (...) przez mieszkańców obu budynków. Przeprowadzone postępowanie dowodowe, w tym próba odpowiedzi na powyższe pytania oraz analiza wniosków, pozwoliło na przyjęcie, iż roszczenie powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności podnieść należy, iż żądanie powoda o nakazanie wykonywania przez pozwanego uchwały nr (...) było o tyle chybione, że uchwała ta – wskutek jej uchylecia uchwałą nr (...) – przestała istnieć, zaś Sąd nie jest władny zobowiązać Spółdzielnię do podjęcia działań wynikających z aktu, który utracił swój byt. Biorąc przy tym pod rozwagę, iż uchwała nr 20 nie została skutecznie zaskarżona (w stosunku do niej powodowie A. K. i M. T. cofnęli powództwo w sprawie I C 523/10), pozwany miał prawo – a nawet powinien z uwagi na treść art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - wydać kolejną uchwałę w zakresie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Powyższe znajduje również potwierdzenie w uzasadnieniu Sądu Apelacyjnego w sprawie I ACa 284/12. Nie można również pominąć, że treść nowo podjętej uchwały nr (...) jest prawie tożsama (poza zakwestionowanych § 5) z treścią uchwały nr 6. W istocie sporne pozostawało przede wszystkim określenie w nowej uchwale, iż dotyczy ona nieruchomości obejmującej działkę ewidencyjną (...), nie zaś działkę (...).

Zgodnie z art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie

narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają: nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami; nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 k.c.; nieruchomości niezabudowane. Z powyższego jednoznacznie wynika, że własnością Spółdzielni pozostają nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej (np. ujęcia wody, oczyszczalnie ścieków), a także nieruchomości niezabudowane. Powyższy katalog nie ma jednak charakteru zamkniętego, co oznacza, że Spółdzielnia może pozostać właścicielem lub użytkownikiem wieczystym danego gruntu także w innych przypadkach, o ile nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.

W rozpoznawanej sprawie pozwana Spółdzielnia dokonała podziału pierwotnej zabudowanej działki (...) na dwie odrębne nieruchomości – (...). Celem wyodrębnienia działki (...) było stworzenie węzła komunikacyjnego (układu drogowego) wraz z pozostawieniem na tej nieruchomości opłaconych miejsc parkingowych. Z przepisu art. 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika jednoznaczny obowiązek wystąpienia z wnioskiem do właściwego organu w sprawie połączenia lub podziału nieruchomości, jeżeli jest to niezbędne do wydzielenia nieruchomości pozostających w całości własnością spółdzielni, albo też obowiązek podjęcia czynności związanych z rozgraniczeniem oraz połączeniem nieruchomości, a także ewidencją gruntów i budynków, jeżeli bez tych czynności oznaczenie przedmiotu odrębnej własności lokali położonych w obrębie nieruchomości innych niż te, o których mowa w art. 35 ustawy, byłoby niemożliwe albo działka wydzielona pod budynkiem lub budynkami nie spełniałaby wymogów przewidzianych dla działek budowlanych. Równocześnie podział nieruchomości może nastąpić niezależnie od istnienia i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przepis art. 95 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio. Wedle tej regulacji niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział nieruchomości może nastąpić m.in. w celu wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego.

Wprawdzie trudno w niniejszej sprawie dopatrywać się konieczności podjęcia przez pozwanego działań w zakresie wydzielenia nieruchomości z uwagi na okoliczność, iż bez tych czynności oznaczenie przedmiotu odrębnej własności lokali byłoby niemożliwe albo działka wydzielona pod budynkiem lub budynkami nie spełniałaby wymogów przewidzianych dla działek budowlanych, lecz podkreślenia wymaga, że art. 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi również o „niezbędności wydzielenia nieruchomości”, co należy interpretować jako każdą sytuację, w której Spółdzielnia uzna za konieczne wystąpienie z takim wnioskiem celem zapewnienia prawidłowej realizacji zadań z art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ponadto przepis art. 41 tej ustawy wskazuje co najwyżej na wymóg obligatoryjnego działania Spółdzielni w razie niemożności ustanowienia w przewidzianym ustawowym terminie odrębnej własności lokali ze względu na wystąpienie trudności z prawidłowym korzystaniem z gruntów, nie stanowi zaś o braku takich uprawnień Spółdzielni, np. z uwagi na potrzebę wydzielenia drogi wewnętrznej (której wyodrębnienie nie wymaga nawet zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

W ocenie Sądu pozwanemu przysługiwało prawo do podjęcia działań przewidzianych w art. 41 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie oznacza to jednak, by realizacja tego prawa mogła nastąpić w sposób dowolny, bez zachowania interesów społecznych i ekonomicznych osób, którym przysługuje uprawnienie do żądania ustanowienia odrębności lokali. Analiza materiału dowodowego pozwalała jednak na stwierdzenie, że dokonany przez pozwanego podział działki (...) nie prowadził do uchybienia jakimkolwiek interesom powoda i interwenienta ubocznego.

Nie można pominąć, iż podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisu art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Niezasadny jest przy tym zarzut powoda, iż działka (...) została (wskutek podzielenia działki (...)) pozbawiona dostępu do drogi publicznej. Pomijając już fakt, iż mieszkańcy osiedla (...) swobodnie korzystają z dostępu do głównej drogi, jaką jest ulica (...), to biorąc pod uwagę stan prawny działki (...) ustanowienie prawa służebności

przejazdu i przechodu dla członków Spółdzielni (...) i właścicieli lokali niebędących członkami tej Spółdzielni będzie możliwe dopiero po wyodrębnieniu własności lokali w nieruchomościach znajdujących się na działce (...). Nie może bowiem zaistnieć taka sytuacja, w której ograniczone prawo rzeczowe, jakim jest służebność, przysługiwać będzie podmiotowi, który jest jednocześnie właścicielem nieruchomości władnącej i obciążonej. Ustanowienie ww. służebności na działce (...) (jako obciążonej) dla działki (...) (jako władnącej) ma stanowić rozwiązanie dostępu do drogi publicznej dla działki (...) po dokonanych podziale nieruchomości oznaczonej numerem 19/4. Artykuł 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że dostęp do drogi publicznej to również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem.

Kolejną kwestią, na którą należało zwrócić uwagę, było określenie potrzeby wydzielenia działki (...) z pierwotnej nieruchomości 19/4 i wyznaczenia w jej obrębie drogi dojazdowej do sąsiedniego osiedla. W toku procesu powód wskazywał alternatywne sposoby wytyczenia powyższej drogi, np. wzdłuż parkingu znajdującego się na działce (...), przejazd projektowaną ulicą (...), wjazd od strony ulicy (...). Sąd jednak miał na uwadze następujące okoliczności: po pierwsze, teren parkingu na działce (...) jest aktualnie objęty trzyletnią umową dzierżawy zawartą przez pozwanego z (...) W., która to umowa wygasa w 2015 r. i nie ma pewności, czy zostanie przedłużona; po drugie, ulica (...), która miałaby zastąpić ww. przejazd przez działkę (...) znajduje się dopiero na etapie planowania, co oznacza, że nie wiadomo, czy w ogóle powstanie, a jeżeli tak – to trudno określić kiedy. Znajdujące się zaś na końcu parkingu dla mieszkańców osiedla (...) dwie zamknięte bramy dwuskrzydłowe umiejscowione są w obrębie dzierżawianej przez pozwanego działki, co oznacza, że istnieje znaczne prawdopodobieństwo niemożności skorzystania z tej formy przejazdu w przypadku nieprzedłużenia umowy dzierżawy. W konsekwencji, gdyby przyjął którekolwiek z powyższych rozwiązań, należałoby równocześnie obciążyć pozwanego ryzykiem konieczności kolejnej „przebudowy” dojazdu do osiedla (...) w razie utraty uprawnień do dzierżawy terenu znajdującego się na działce (...), co również wiązałoby się z obowiązkiem pokrycia przez członków Spółdzielni kosztów takich inwestycji.

Inną kwestią było zbadanie, czy przejazd do osiedla (...) byłby możliwy w obie strony przy ul. (...). Wprawdzie do 2001 r. taki układ komunikacyjny był realizowany, niemniej jednak należało dać wiarę temu, że z uwagi na natężenie ruchu, wzrost liczby mieszkańców korzystających z własnych środków transportu (rozbudowa osiedla (...), w tym posadowienie budynków przy ul. (...)) mogła zaistnieć potrzeba zmiany organizacji ruchu, zwłaszcza, że osiedle (...) jest znacznie większe od osiedla (...). Nie ma przy tym znaczenia dla takiego układu brak znaków drogowych. Nie jest to bowiem wyłączna przesłanka dla określenia, czy dany pas ruchu stanowi taką drogę, czy też nie (tym bardziej, że przejazd znajduje się na parkingu). Pominąć należało także zarzuty powoda i interwenienta ubocznego co do samowoli budowlanej, jaka w ich ocenie jest pochylny podjazd między ulicą (...) i parkingiem. Sąd w niniejszym postępowaniu nie bada bowiem kwestii zgodności budowy z projektem budowlanym i planem zagospodarowania, tym bardziej, że właściwe postępowanie przygotowawcze w tym przedmiocie zostało umorzone (co potwierdziły obie strony), zaś organ administracyjny nie dopatrzył się jakichkolwiek uchybień pozwanego przy realizacji projektu budowlanego (miejscowego planu zagospodarowania wówczas nie było).

Sąd miał na uwadze, że wydzielenie działek nastąpiło wedle prawomocnej decyzji właściwego organu, który uznał, że zaproponowany podział wykonano zgodnie z przepisami wykonawczymi. Wyodrębnienie działki (...) nie wpłynęło również na wielkość udziałów powoda w nieruchomości wspólnej. Zarówno w uchwale nr (...), jak i nr (...), określony został on bowiem na poziomie (...). Jego wartość odpowiada przede wszystkim stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych. Jeżeli jednak nieruchomość stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, udział w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi między powierzchnią użytkową lokalu a łączną powierzchnią wszystkich lokali znajdujących się w tych budynkach (wraz z pomieszczeniami przynależnymi), co wynika z ustawy o własności lokali, do której odsyła art. 42 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wielkość działki nie ma zatem w tym przypadku istotnego znaczenia.

Wskutek podziału nieruchomości (...) nie został jednocześnie ograniczony dostateczny dostęp do budynków (...) (o czym poczyniono rozważania już wcześniej analizując dostęp do drogi publicznej), ani do infrastruktury, skoro

znajdują się na działce (...) wszelkie niezbędne urządzenia, tj. altany śmietnikowe, parkingi, instalacje wod - kan, media, a także dostęp do boiska sportowego i placu zabaw umiejscowionych od strony osiedla (...) (co podkreślił także interwenient uboczny w piśmie z dnia 16 lutego 2015 r.). W konsekwencji nie sposób uznać, że wyodrębniona działka (...) nie pozwala na prawidłowe korzystanie z budynków posadowionych na niej, czy też istotnie ogranicza dostęp nabywcom lokali do jakiegokolwiek infrastruktury. Trudno tym samym przyjąć, by dokonane przez Spółdzielnię wydzielenie działek stanowiło naruszenie interesów osób, którym przysługuje uprawnienie do domagania się wyodrębnienia własności lokali, w szczególności interesów powoda i interwenienta ubocznego.

Bezsporne w sprawie jest, że powód - jako osoba, która posiada prawo do żądania przeniesienia na niego własności lokalu wchodzącego w skład nieruchomości pozostającej w zasobach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) - na podstawie art. 43 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych może przed sądem dochodzić uchylecia uchwały nr (...). Niezgodność z prawem zaskarżonej uchwały polegać może zarówno na naruszeniu przepisów wskazanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (np. art. 42 ust. 3), jak i tych odnoszących się do ustawy o własności lokali (np. art. 2 lub 3). Naruszenie interesu uprawnionego podmiotu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Jak przy tym słusznie wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawie I ACa 284/12, powołując się na treść orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2010 r. (IC CSK 269/10, LEX 707917) pojęcie uprawnienia użyte w art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie może być traktowane jako odpowiednik naruszenia prawa albo naruszenia interesu prawnego. Należy je zatem wyklądać stosownie do jego ogólnego znaczenia utrwalonego w prawie cywilnym, zgodnie z którym określa ono podstawową treść prawa podmiotowego przysługującego określonej osobie jako instrument realizacji lub ochrony jej interesów. Uprawnienie jest zatem ściśle związane z interesem prawnym, odnoszącym także w aspekcie interesu ekonomicznego, nawet jeżeli przepis wprost nakazuje przyjęcie pewnych rozwiązań.

Analizując jednak treść zarzutów powoda, jak i interwenienta ubocznego, nie sposób uznać, że podjęta przez pozwanego uchwała nr (...) narusza ich interes ekonomiczno – socjalny. Wprawdzie trudno odmówić racji stronie powodowej co do finansowania inwestycji budowlanej, bowiem całkowity jej koszt obejmował także koszty pośrednie, jakimi były nakłady finansowe na pozyskanie terenu oraz urządzenie i ukształtowanie terenu, lecz podnoszona przez nich argumentacja co do bezprawnego wydzielenia działki (...) z opłaconymi miejscami postojowymi nie znajduje uzasadnienia w kontekście powyższego interesu. Przedmiotowa inwestycja budowlana polega bowiem na posadowieniu budynków, w których miały znajdować lokale mieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi, budowie miejsc garażowych, postojowych oraz zapewnienia odpowiedniej infrastruktury (w tym zieleni, dróg wewnętrznych między budynkami). W ramach realizacji tych zadań każdy nabywca lokalu wносił odpowiedni wkład budowlany przypadający na koszt budowy poszczególnego lokalu. Odrębnie przy tym (podczas zawarcia umowy przedwstępnej) określano cenę zakupu miejsca postojowego / garażowego. Oznacza to, że powód, jak i interwenient uboczny, nie będący nabywcami i dysponentami miejsc postojowych naziemnych nie ponieśli kosztów budowy tych miejsc, wobec czego nie posiadają takiego interesu ekonomicznego, który uzasadniałby podnoszone przez nich argumenty. Ponadto – co wymaga podkreślenia - żaden z członków Spółdzielni, którzy wciąż użytkują ww. miejsca nie zgłaszali do pozwanego kiedykolwiek zastrzeżeń co do naruszenia ich interesów ekonomicznych w związku z wydzieleniem działki (...), jak i co do trudności z przemieszczaniem się po niej, czy też korzystaniem z parkingu (np. z uwagi na „zahaczanie się” pojazdów). Pozwany ponadto umożliwił nabywcom miejsc naziemnych nieodpłatną zmianę miejsca postojowego spośród tych dostępnych na działce nr (...). Wskazywane tym samym przez powoda i interwenienta zarzuty mają co najwyżej walor estetyczny (widok dużej liczby samochodów za oknem, hałas, niszczenie zieleni), co jednak – w razie uwzględnienia powództwa – nie rozwiązałoby tych problemów (o ile istnieją), skoro ze spornego wjazdu na działce (...) korzystają – oprócz mieszkańców osiedla (...) - również mieszkańcy budynków osiedla (...).

Mając to wszystko na uwadze, Sąd uznał, iż zaskarżona uchwała nie narusza przepisów prawa, ani interesów strony powodowej, wobec czego powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. W tej sytuacji powód powinien zwrócić pozwanemu poniesione przez niego koszty procesu w kwocie 315 zł (koszty zastępstwa procesowego w obu instancjach, tj. 180 zł – za I instancję oraz 135 zł – za II instancję).