

Sygn. akt I ACa 1621/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Marzena Miąskiewicz

Sędziowie: SA Roman Diczek (sprawozdawca)

SA Bogdan Świerczakowski

Protokolant referent - stażysta J. M.

po rozpoznaniu w dniu 21 stycznia 2016 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa Komisji Organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. w składzie - (...), A. M., R. K., K. P., E. I., S. K. i J. J.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę Zebrania Przedstawicieli o podziale Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 5 czerwca 2014 r., sygn. akt XXIV C 620/09

I. prostuje oczywistą niedokładność pisarską w komparycji zaskarżonego wyroku w ten sposób, że pomiędzy wyrazami „z powództwa”, a (...) wpisać „Komisji Organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. w składzie -” opisując osoby tam wymienione w odpowiedniej formie;

II. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. punktowi I.1.a nadaje brzmienie – „wszystkie prawa właścicielskie do nakładów poniesionych na działce nr (...) o pow. 10.440 m^{((2))} oznaczonej na mapie podziału dla celów prawnych sporządzonej przez biegłego sądowego w zakresie geodezji J. P. w dniu 27 marca 2007 r. przyjętej do zasobu (...) pod numerem (...), tj. do budynków mieszkalnych położonych w W. przy ul. (...) wraz z garażami i instalacjami, wg wartości księgowej na dzień 31 grudnia 2002 r. – 28 487 883 zł oraz wszystkie prawa, roszczenia i zobowiązania z tym związane, w tym co do funduszu wkładów budowlanych.”;

2. uchyla punkt I.1.b,

3. punktowi I.1.c nadaje oznaczenie „I.1.b”,

4. uchyla punkt I.1.d,

5. punktowi I.1.e nadaje oznaczenie „I.1.c”,

6. **punktowi I.1.f nadaje oznaczenie „I.1.d” i obniża opisaną tam kwotę funduszu zasobowego (wpisowego) do 59.400,30 zł,**
 7. **uchyla punkty I.1.g, I.1.h i I.1.i,**
 8. **punktowi I.1.j nadaje oznaczenie „I.1.e”,**
 9. **punktowi I.1.k nadaje oznaczenie „I.1.f” oraz usuwa słowa „- przy czym kwota powinna być skorygowana na dzień przekazania składników majątkowych”,**
 10. **punktowi I.1.l, nadaje oznaczenie „I.1.g”,**
 11. **punktowi I.1.m nadaje oznaczenie „I.1.h” oraz usuwa słowa „przy czym kwota powinna być skorygowana na dzień przekazania składników majątkowych”,**
 12. **punktowi I.1.n nadaje oznaczenie „I.1.i” oraz usuwa słowa „przy czym kwota powinna być skorygowana na dzień przekazania składników majątkowych”,**
 13. **punktowi I.1.o nadaje oznaczenie „I.1.j” oraz usuwa słowa „przy czym kwota powinna być skorygowana na dzień przekazania składników majątkowych”,**
 14. **punktowi I.1.p nadaje oznaczenie – „I.1.k” oraz usuwa słowa „przy czym kwota powinna być skorygowana na dzień przekazania składników majątkowych”,**
 15. **uchyla punkt I.1.q,**
 16. **punktowi I.2 nadaje brzmienie: „Ustala, że podział składników majątkowych własnych dotychczasowej Spółdzielni (nieobciążonych indywidualnymi prawami członków lub osób niebędących członkami), w szczególności praw do lokali (pawilonów) użytkowych i lokali mieszkalnych wolnych w sensie prawnym – istniejących na dzień 31 grudnia 2002 r., dokonuje się na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. według wskaźnika 4,87% i poprzez zastosowanie korelatu powierzchni i wartości księgowej lokali i praw ze wskazanej daty, a w przypadku sprzedaży składników majątkowych po tej dacie, wg uzyskanej ceny, pomniejszonej o poniesione koszty i zobowiązania. Podział, o którym mowa w punkcie I.1.b jest częścią tego ustalenia. Nie uchylbia to szczegółowym rozstrzygnięciom podziałowych w niniejszej sprawie.”**
 17. **dodaje punkt I.3 o treści „Zbycie, wydzierżawienie lub inne rozporządzenie po dniu 9 października 2002 r. lokalami lub miejscami garażowymi, które wchodzi do zasobu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. skutkuje, po zarejestrowaniu SM (...) w W., odpowiednim powiększeniem przychodów i funduszy na jej rzecz, po pomniejszeniu o poniesione przez dotychczasową Spółdzielnię koszty utrzymania i eksploatacji z tego tytułu lub inne koszty poniesione na te prawa według zasad prawidłowego zarządzania.”**
 18. **dodaje się punkt I.4 w brzmieniu „Fundusze i środki, o których mowa w punkcie I.1, dzielone na dzień 31 grudnia 2002 r., po zarejestrowaniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. będą aktualizowane wg zatwierdzonych sprawozdań finansowych, uchwał Zebrania Przedstawicieli dotychczasowej Spółdzielni dotyczących tych funduszy i środków oraz zasad wynikających z niniejszego podziału;**
- II. **oddala apelację w pozostałym zakresie;**

III. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz Komisji Organizacyjnej w składzie (...), A. M., R. K., K. P., E. I., S. K. i J. J. kwotę 7200 (siedem tysięcy dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym

SSA Roman Dziczek SSA Marzena Miąskiewicz SSA Bogdan Świerczakowski

Sygn. akt I ACa 1621/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 9 października 2002 r. A. S., A. M., R. K., K. P., E. I., S. K. i J. J. działający jako Komisja Organizacyjna dla wydzielenia nowej spółdzielni – Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. wniosli 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 Mokotowa 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 tych budynków, praw do gruntów i zobowiązań wobec członków przechodzących do SM (...). Wyłoniony 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.

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 (...) w W. 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 (...), a które nie znalazły pokrycia we wniesionych przez nich wkładach budowlanych.

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 Warszawy Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 2,1380 ha z obrębem (...) 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 miałoby 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 0,1359 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 0,0676 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 używaniu 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 wynosił 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., przekaze 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, Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) 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 nieusunięte 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.

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 (...) oraz 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 i 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 przeznaczonych do wspólnego używania będzie SM (...). Ponadto wniosła o ustalenie, że do czasu uregulowania statusu prawnego nieruchomości, która ma przypaść do wyłącznego używania SM (...) oraz do skutecznego przejęcia 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 tych 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 powódce 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 m² powierzchni lokali użytkowych, jak też 0,61 m² pow. użytkowej we własności lokalu biurowego przy ul. (...) m² 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 (...) na dzień 31 grudnia 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 grudnia 2002 r. przez mieszkańców przekazywanych budynków. Pozwana ww. pismem żądała oddalenia w całości wniosku strony powodowej dotyczącego zwrotu powódce równowartości środków uzyskanych przez SM (...) ze zbycia lub wydzierżawienia lub innego rozporządzenia po dniu 9 października 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 grudnia 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 (...) 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.

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. (rozstrzygnięcie 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. (rozstrzygnięcie prawomocne);

III. rozstrzygnął o korzystaniu z gruntu, to jest z nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 2,1380 ha z obrębem (...), położonej przy ul. (...) w W. w granicach(...) poprzez:

1. dokonanie jej podziału do użytkowania (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 (...) polegającego na:

a) wydzieleniu z opisanej nieruchomości działki o powierzchni 1,0440ha oznaczonej na mapie podziału jako działka nr (...) i przyznanie jej do wyłącznego użytkowania przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W., przy czym użytkowanie 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 0,1359 ha oznaczonej na mapie podziału jako działka nr (...), na której urządzony jest ciąg jezdno-pieszzy oraz usytuowana trafostacja i przyznanie tejże działki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) i (...) - do wspólnego użytkowania;

c) wydzieleniu z opisanej w pkt III nieruchomości działki oznaczonej na mapie podziału jako działka nr (...) oraz dalsze wydzielenie części tejże działki o powierzchni 0,0676 ha, na której znajdują się śmietnik (altanka wraz z pojemnikami) i druga trafostacja oraz przekazanie tejże części Spółdzielniom Mieszkaniowym (...) i (...) - do wspólnego użytkowania, z zastrzeżeniem postanowień ujętych pod literą „d”;

d) ustalenie, iż wspólne użytkowanie 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 użytkowania;

e) pozostawieniu w wyłącznym użytkowaniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) pozostałej części nieruchomości opisanej w pkt III w tym: działki nr (...) o powierzchni 0,5492 ha, z wyłączeniem części gruntu o powierzchni 0,06776 ha opisanego w pkt III 1.c) oraz działki nr (...) o powierzchni 0,4089 ha,, przy czym użytkowanie to obejmuje zarówno wzniesione na działce budynki mieszkalne wraz z garażami, położone przy ul. (...) jak też budowle, instalacje i urządzenia towarzyszące oraz inne naniesienia (rozstrzygnięcie prawomocne);

2. ustalił, że przyznanie do użytkowania 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. (orzeczenie 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. (...) 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 (orzeczenie 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,

b) część funduszu udziałowego w kwocie 56.107,65 zł - odpowiadającej wpłatom członków przechodzących do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., wniesionych na dzień 31 grudnia 2002 r. (orzeczenie prawomocne);

2. część funduszu wkładów budowlanych w kwocie 28.487.883,00 zł - odpowiadającej wpłatom członków przechodzących do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., wniesionych na dzień 31 grudnia 2002 r.;

3. 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, (postanowienia 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 2,83 m.kw.; część lokalu biurowego Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. przy ul. (...) w wymiarze 0,61 m. kw. i lokalu klubowego w wymiarze 0,1 m. kw., przy czym rozliczenie udziału Spółdzielni Mieszkaniowej (...) nastąpi w pieniądzu, w oparciu o wycenę wartości lokali sporządzoną przez uprawnionego biegłego. Koszty sporządzenia opinii pokrywają obie strony po połowie.

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

V. Ustalił, że;

a) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. w ramach podziału przekazuje 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 (orzeczenie 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 (orzeczenie 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;

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 (orzeczenie prawomocne).

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

VII. Oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

VII. Zasądził od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz każdego z powodów: A. S., 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 spełniało przesłanki określone w art. 108 a § 1 i 5 prawa spółdzielczego. Podniósł, że pozwana uznała żądanie co do zasady. Zdaniem Sądu Okręgowego data podziału spółdzielni nie musiała 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 będzie ona zobowiązana do rozliczenia każdego z przechodzących członków z brakującego wkładu budowlanego. Sąd zauważył, 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 nie było możliwe szczegółowe, kwotowe rozliczenie wszystkich kwestii. Sąd nie stwierdził rozbieżności odnośnie zasad podziału funduszu udziałowego, wkładów budowlanych oraz funduszu remontowego i kulturalno – wychowawczego i dokonał ich podziału w oparciu o wyliczenia zawarte w opinii biegłego sądowego. 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.. Kosztami postępowania Sąd obciążył w całości stronę pozwaną.

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, V d i VIII uchylił wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie i przekazał sprawę w tej części do ponownego rozpoznania, (a w pozostałym zakresie orzeczenie stało się prawomocne). Sąd Apelacyjny wskazał, że z uwagi na niezaskarżenie orzeczenia w części (m.in. 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 stał się 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. Wskazał, że zasady podziału majątku przyjęte przez Sąd Okręgowy nie były wystarczające. Podkreślił, że 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 z 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. Podkreślił, że 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.

W trakcie ponownego (w części) prowadzenia sprawy przed Sądem Okręgowym, strony zmieniały swoje stanowisko i ostatecznie pozwana sprecyzowała je w piśmie procesowym z dnia 24 kwietnia 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 wskazała, że 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 (...) z 27 kwietnia 2002 r. Zarzuciła także, iż 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, sprawa stała się procesem o rozliczenie zadania inwestycyjnego (...) i procesem o rozliczenie majątkowe między Komitetem

Organizacyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej (...) a pozwaną, po dacie podziału. Jej zdaniem, na podstawie złożonych przez biegłego opinii nie można wydać orzeczenia zastępującego uchwałę o podziale spółdzielni.

Z kolei strona powodowa na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2014 r. doprecyzowując swoje stanowisko i wniosła ostatecznie o zasądzenie na jej rzecz majątku ustalonego przez biegłego sądowego 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 m² 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.

Wyrokiem z dnia 05 czerwca 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie (I.) 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. następujący majątek i zobowiązania:

- a) prawo własności nakładów poniesionych na działce nr (...) o powierzchni 10.440 m⁽²⁾, oznaczonej na mapie podziału dla celów prawnych sporządzonej przez biegłego sądowego w zakresie geodezji J. P. w dniu 27 marca 2007 roku przyjętą do zasobów (...) pod nr (...) tj. prawo własności budynków mieszkalnych położonych w W. przy ulicy (...) wraz z garażami (miejscami postojowymi), budowlami, urządzeniami i instalacjami, o wartości księgowej na dzień 31 grudnia 2011 roku w kwocie 23.615.652,48 zł,
- b) prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 72,91 m² w budynku przy ulicy (...) w W. (lub innego o takiej powierzchni),
- c) prawo własności lokali użytkowych nr (...) o powierzchni użytkowej 47,39 m² i nr 8 o powierzchni użytkowej 101,37 m² przy ulicy (...) w W.,
- d) nadpłacone wkłady budowlane w kwocie 288.677,70 zł - w postaci środków pieniężnych,
- e) komputer i środki trwałe o wartości 2.620,82 zł - w formie rekompensaty pieniężnej,
- f) fundusz zasobowy (wpisowe) w kwocie 75.333,50 zł - w postaci środków pieniężnych,
- g) fundusz udziałowy w kwocie 56.254,95 zł - w postaci środków pieniężnych, przy czym kwota powinna być skorygowana na dzień przekazania składników majątkowych,
- h) fundusz kulturalno - oświatowy w kwocie 12.576,40 zł - w postaci środków pieniężnych,
- i) fundusz remontowy w kwocie 854.742,53 zł - w postaci środków pieniężnych, przy czym kwota powinna być skorygowana na dzień przekazania składników majątkowych,
- j) zapasy materiałów o wartości 1.765,76 zł - w formie rekompensaty pieniężnej,
- k) należności z tytułu opłat czynszowych w kwocie 111.588,74 zł - przy czym kwota powinna być skorygowana na dzień przekazania składników majątkowych,

- l) należności zasądzone w kwocie 9.839,77 zł,
- m) należności sporne w kwocie 17.623,07 zł – przy czym kwota powinna być skorygowana na dzień przekazania składników majątkowych,
- n) nadwyżka z tytułu dodatniego wyniku (...) w kwocie 65.938,90 zł - przy czym kwota powinna być skorygowana na dzień przekazania składników majątkowych,
- o) środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych według stanu na dzień 31 grudnia 2002 roku w kwocie 100.404 zł - przy czym kwota powinna być skorygowana na dzień przekazania składników majątkowych,
- p) zobowiązania z tytułu opłat czynszowych w kwocie 16.092,16 zł - przy czym kwota powinna być skorygowana na dzień przekazania składników majątkowych,
- q) rekompensatę finansową za lokal wraz z gruntem przy ulicy (...) w W. o powierzchni 261,35 m² w kwocie 1.185.689 zł.

2. Ustalił, że podział składników majątkowych 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..

(II.) Rozstrzygnął, że koszty procesu za wszystkie instancje ponosi w całości Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W., pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sąd Okręgowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy ustalił, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. w latach 1996 – 2000 prowadziła zadanie inwestycyjne pod nazwą (...), które składało się z budynków wielomieszkaniowych przy ul. (...) oraz segmentów położonych przy ul. (...) w W..

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

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.

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.

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. wniósł 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.

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.

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

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

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej (...) sporządzone na dzień 31 grudnia 2002 r. zostało zatwierdzone uchwałą nr (...) 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.

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 (...) (...) 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.

W czerwcu 2011 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) dokonała sprzedaży działki nr (...) o powierzchni 6,510 m² znajdującej się przy ul. (...) w W., na której posadowiony był pawilon biurowy Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o powierzchni użytkowej 2.978,34 m² za cenę 13.500.000 zł.

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 odnosząc się do materiałów zgromadzonych w aktach sprawy oraz udostępnionych mu przez pozwaną dokumentów, 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 uwzględniłby 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 tym 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.

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”. Z uwagi na wynikłą w toku postępowania okoliczność uchylenia uchwały rady nadzorczej 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 148,76 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 218,56 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 223 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 -197.408,05 zł, natomiast na dzień 31 grudnia 2011 r. powstała nadpłata w wysokości 288.677,70 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 9.171,69 m.kw. na 5.548,92 m.kw. oraz ustalił, iż przy uwzględnieniu wskaźnika podziału 4,87 % na dzień 31 grudnia 2002 r., dla nowopowstałej spółdzielni przypada powierzchnia użytkowa 483,02 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 261,35 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 (...).

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.

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

Pozwana natomiast wskazywała, 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 jednak biegły w sposób kompleksowy przedstawił w opiniach sposób dokonywanych wyliczeń, dołączając dokumenty potrzebne do ich weryfikacji. Biegły wskazywał na trudności z uzyskaniem informacji od strony pozwanej, co miało również wpływ na konieczność weryfikacji przedmiotowych wyliczeń po uzyskaniu stosownych dokumentów. Sporządzone przez biegłego opinie Sąd uznał za wiarygodne i dokonując ustaleń w sprawie miał na uwadze wnioski z nich płynące.

Sąd Okręgowy wskazał, przedmiotem 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.

Odnosząc się do wniosku pozwanej o odrzucenie powództwa z uwagi na brak legitymacji czynnej po stronie powodowej, Sąd pierwszej instancji podkreślił, że powodowie wnieśli pozew na podstawie art. 108 a § 4 prawa spółdzielczego w brzmieniu sprzed wejścia w życie zmian wprowadzonych ustawą z 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i niektórych innych ustaw. 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; innymi słowy, czy Komitet Organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w składzie: E. I., J. J., R. K., S. K., A. M., K. P. i A. S. - był uprawniony do wniesienia powództwa.

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 powyższego, członkowie wybranego Komitetu Organizacyjnego byli uprawnieni do wystąpienia z żądaniem wydania orzeczenia zastępującego uchwałę Zebrania Przedstawicieli o podziale Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.. Członkowie grupy 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 i wbrew twierdzeniom strony pozwanej nie stanowi o tym również art. 6 § 1 prawa spółdzielczego. Komitet Organizacyjny nie jest organem spółdzielni, a jedynie podmiotem reprezentującym spółdzielnię w organizacji przed sądem na etapie postępowania podziałowego. Dlatego ostatecznie nie było podstaw do odrzucenia powództwa.

Nie zasługiwał również na uwzględnienie wniosek strony pozwanej o oddalenie powództwa. Sam fakt wyodrębnienia Spółdzielni Mieszkaniowej (...), wobec prawomocności wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie, został przesądzony. Sąd Apelacyjny zobowiązał jedynie Sąd przy ponownym rozpoznaniu sprawy do szczegółowego ustalenia wszelkich składników majątkowych, praw i zobowiązań, w taki sposób, aby nowopowstała spółdzielnia zdolna była do samodzielnego funkcjonowania.

Uchwały poprzedzające działalność grup organizacyjnych - Komitetu Organizacyjnego, stanowią zdarzenie które inicjuje określony ustawowo tryb wydzielenia 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 uchwała nr (...) podjęta przez członków nowopowstającej Spółdzielni (...) nie określa granic żądania procesowego Komitetu Organizacyjnego występującego w obecnym postępowaniu.

Przechodząc do merytorycznych rozważań Sąd zauważył, 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 miała ona walor prawomocności. Również fakt przyjęcia za podstawę wyliczeń 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 o sygn. akt IV C 36/05, był prawomocny.

Sąd dokonując podziału majątku oparł się na zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z 31 grudnia 2002 r. Nie ulegało 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 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 uwzględniała 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, zdaniem Sądu Okręgowego, na podstawie dokumentów udostępnianych sukcesywnie przez pozwaną Spółdzielnię, sporządził kilka opinii, dokonując w nich szczegółowych wyliczeń aktywów i pasywów nowopowstającej Spółdzielni. Sąd ustalając składniki majątku, jak też prawa i zobowiązania nowopowstałej Spółdzielni miał na uwadze wnioski płynące z powyższych opinii.

Sąd ten uznał, że 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., wynosiła 23.615.652, 48 zł.

Odwołując się do art. 3 prawa spółdzielczego oraz stanowiska Sądu Apelacyjnego w Warszawie, który przyznał, iż nie można w odniesieniu do podziału lokali użytkowych podnosić argumentu, że członkowie nowopowstałej spółdzielni przyczynili się w mniejszym stopniu do powstania majątku pozwanej, Sąd, dokonując podziału ogólnej powierzchni użytkowej majątku odrębnego Spółdzielni Mieszkaniowej (...) (lokali mieszkalnych, użytkowych i pawilonów), wg stanu na dzień 31 grudnia 2002 r., zastosował wskaźnik podziału w wymiarze 4,87 %. 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 9.918,26 m.kw. i przy uwzględnieniu wskaźnika 4,87 %, Sąd ustalił, iż do wydzielenia dla nowopowstałej spółdzielni przypada powierzchnia użytkowa 483,02 m.kw.

Mając na względzie, iż podziałowi ulegały tylko składniki, które da się wyodrębnić organizacyjnie, na podstawie wykazu rzeczowo – wartościowego majątku odrębnego dzielonej 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 221,67 m.kw. Z poczynionych przez biegłego ustaleń wynikało, iż nowopowstałej Spółdzielni przypada również udział w pawilonie biura Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. w wymiarze 261,35 m² z ogólnej powierzchni biura. Powierzchnia ta stanowiła wprawdzie 8,78 % w stosunku do całości, jednakże w tym przypadku podział nie był dokonany wskaźnikiem, ale wynikał z różnicy między powierzchnią mającą przyspaść w udziale Spółdzielni Mieszkaniowej (...), a powierzchnią wydzielonych lokali. Z uwagi na fakt, iż budynek przy ul. (...) oraz działka, na której był 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 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 (...). 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, dawał 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 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 ustalił, iż nowopowstającej Spółdzielni powinien przypaść również fundusz udziałowy w kwocie 56.254,95 zł. Wskazane fundusze, z uwagi na charakter, winny zostać 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.

Sąd odniósł się także do kwestii rozliczenia zadania inwestycyjnego (...), obejmującego nieruchomości, które przejmie 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. Mając na względzie zaistniałą sytuację, jak również sugestie biegłego odnośnie błędnego wyliczenia zadania inwestycyjnego, Sąd Okręgowy dokonując wyliczeń uwzględnił nieprawidłowości w ostatecznym rozliczeniu i per saldum, czyli różnicą między zobowiązaniami, a należnościami

rozliczył wzajemne zobowiązania nowopowstałej Spółdzielni i Spółdzielni, z której się ona wydzieliła, ustalając, iż Spółdzielni 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. 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 przyjętym współczynnikiem i dałoby przyznanie środków nienależnych.

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 wobec tego, że 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.

Od wyroku tego apelację wniosła pozwana Spółdzielnia.

Zaskarżyła orzeczenie Sądu Okręgowego w całości zarzucając mu:

- naruszenie prawa materialnego: art. 108a § 1 zd. ostatnie w zw. z art. 6 prawa spółdzielczego, art. 108 § 2 i art. 98 § 1 w zw. z art. 112 prawa spółdzielczego, art. 111 prawa spółdzielczego i art. 108a § 3 prawa spółdzielczego,
- naruszenie prawa procesowego: art. 365 § 1 k.p.c. oraz art. 386 § 4 k.p.c.,
- naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów.

W piśmie uzupełniającym apelację podniesiono także zarzut nieważności postępowania (art. 379 pkt 3 k.p.c.) w związku z ponownym orzeczeniem co do kwestii już prawomocnie rozstrzygniętych oraz nieuwzględnienie braków legitymacji czynnej (art. 379 pkt 2 k.p.c.), a nadto naruszenie art. 386 § 6 k.p.c., art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c., art. 232 k.p.c., art. 278 § 1 k.p.c. oraz art. 321 k.p.c. i art. 226 § 3 prawa spółdzielczego (obecnie uchylonego) poprzez podważenie ostatecznie ustalonych kosztów budowy.

Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach procesu za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja była usprawiedliwiona w tej części, w jakiej zarzucała, że Sąd pierwszej instancji orzekł o podziale funduszy udziałowego, remontowego i kulturalno – oświatowego mimo, że w tym zakresie prawomocnie orzekł już wyrok Sądu Okręgowego z dnia 27 listopada 2007 r.; nadto w zakresie, w jakim rozstrzygał wbrew prawomocnemu rozstrzygnięciu z 2007 r. o podziale praw i zobowiązań z naruszeniem danych wynikających ze sprawozdania finansowego pozwanej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2002 r. (i wprowadzeniem korekty na dzień 31 grudnia 2011 r.) – naruszenie art. 98 prawa spółdzielczego - oraz wprowadzeniem niejasnych reguł co do zasad dochodzenia do definitywnego podziału składników na datę realizacji wyroku udziałowego (po uzyskaniu przez nową Spółdzielnię bytu prawnego); wreszcie, w zakresie, w jakim orzekł definitywnie o przyznaniu nowej Spółdzielni lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. mimo, że zachodzi zasadnicza wątpliwość, czy jest to lokal w pełni wolny w sensie prawnym. Zmiana w tym zakresie polegała na usunięciu wadliwych postanowień i zmianie oznaczenia poszczególnych rozstrzygnięć oraz na

doprecyzowaniu opisu podziału oraz zasad dochodzenia do definitywnych decyzji podziałowych (konsumowania ich) w sytuacji, gdy następować to będzie wiele lat po dacie przyjętej jako relewantnej dla dokonywanego podziału.

Niezasadna była natomiast apelacja dalej idąca, podnosząca zarzut nieważności postępowania (art. 379 k.p.c.), kwestionująca prawo żądania podziału Spółdzielni co do zasady oraz kwestionująca współczynnik podziału praw majątkowych przynależnych dotychczasowej Spółdzielni (wolnych w sensie prawnym).

W trybie art. 350 k.p.c. Sąd Apelacyjny sprostował oczywistą niedokładność pisarską w komparycji zaskarżonego wyroku w ten sposób, że pomiędzy wyrazami „z powództwa”, a (...) nakazał wpisać „Komisji Organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. w składzie - opisując osoby tam wymienione w odpowiedniej formie. Niewątpliwie było bowiem, co zresztą wynikało z uzasadnienia wyroku Sądu pierwszej instancji, że powodem jest swoisty quasi organ – Komisja Organizacyjna przyszłej Spółdzielni.

Komisja ta, mająca swoje umocowanie prawne w art. 108a § 6 i art. 6 prawa spółdzielczego, miała także umocowanie w uchwale grupy członków, zamierzających wydzielić się z dotychczasowej Spółdzielni. Niewątpliwie, mocą decyzji tej grupy członków, nastąpiło zarówno zgłoszenie żądania podziału (k. 9 – 18), jak i wybór osób, które uzyskały prawo reprezentacji w procesie podziałowym (k. 19 – 28), z zastrzeżeniem, że taką właściwą liczbą reprezentantów będzie siedem osób spośród wskazanych przez członków - dziewięciu. Było to uprawnione, albowiem zasadniczo ustawa nie określa jaka liczba członków komisji jest wymagana, a zatem jest to kompetencja własna grupy członków zamierzających wydzielić się z dotychczasowej spółdzielni; taka też liczba wybranych osób występowała w procesie.

Trafnie także opisał kompetencje tej grupy Sąd pierwszej instancji w zakresie artykułowania żądań i propozycji podziałowych. Istotne jest jedynie, aby nie doszło do wyjścia poza granice praw ukształtowanych art. 108a prawa spółdzielczego, co nie miało miejsca i co wynika z treści uchwały (...) z 27 kwietnia 2002 r.

Nie zachodziła także podstawa wyłączenia sędziego z mocy ustawy (art. 48 k.p.c.), ani żadna inna podstawa nieważności w postępowaniu przed Sądem Okręgowym.

Zasadnicze zręby podziału zostały przesądzone wyrokiem z listopada 2007 r., w którym oznaczono dotychczasową spółdzielnię i spółdzielnię powstającą w wyniku podziału, listę członków przechodzących do powstającej spółdzielni, powołanie bilansu spółdzielni i głównych elementów planu podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań, a także datę podziału spółdzielni (art. 108 § 2 prawa spółdzielczego. Te nie mogły być zmienione w dalszym toku sprawy, a jedynie należało wskazać mechanizm, wedle którego koniecznym będzie przełożenie danych historycznych (na koniec 2002 r.), w procesie przejmowania części praw przez nową Spółdzielnię, w roku 2016 i następnych.

Według art. 111 prawa spółdzielczego, skutek podziału spółdzielni przechodzą na powstającą spółdzielnię z chwilą jej zarejestrowania wynikające z planu podziału składniki majątkowe oraz prawa i zobowiązania; w tym też zakresie wierzyciele i dłużnicy dotychczasowej spółdzielni stają się wierzycielami i dłużnikami powstającej spółdzielni. Z kolei artykuł 108 prawa spółdzielczego stanowi w § 2, że uchwała o podziale powinna zawierać: oznaczenie dotychczasowej spółdzielni i spółdzielni powstającej w wyniku podziału (pkt 1), listę członków lub określenie grup członków przechodzących do powstającej spółdzielni (2), zatwierdzenie bilansu spółdzielni i planu podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań (pkt 3) i datę podziału spółdzielni (pkt 4). Do tych unormowań nawiązuje także art. 108a § 8 prawa spółdzielczego i obejmuje także orzeczenie sądowe zastępujące uchwałę podziałową.

Tzw. plan podziału, w przypadku orzeczenia sądowego, jest opisem majątku przechodzącego do nowej spółdzielni i jego braki są sanowane z chwilą wpisania nowej spółdzielni do rejestru sądowego (KRS).

Wspomniany wyrok Sądu Okręgowego z 2007 r. wydzielił nieruchomości przejmowane faktycznie i prawnie, wg danych opisowych biegłego sądowego geodety P.: budynki nr (...), (...) przy ul. (...) w W. wraz z działką nr (...) oraz działek przyległych, objętych kw nr (...), wraz z podziałem quoad usum (rozstrzygnięcia punktu I. i III.). Nadto przesądzał, że podział jest dokonywany z dniem 9 października 2002 r., a podstawą podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań pomiędzy obiema spółdzielniami jest sprawozdanie finansowe SM (...) w W. sporządzone na

dzień 31 grudnia 2002 r., zatwierdzone przez Zebranie Przedstawicieli uchwałą nr(...)z dnia 14 czerwca 2003 r. pkt II wyroku); por. art. 98 prawa spółdzielczego. Uzupełnieniem sprawozdania finansowego na koniec 2002 r. była opinia biegłego sądowego R. Ć., wraz z wyliczeniem i wskazaniem podziału składników majątkowych i zobowiązań, w części w dwóch wariantach.

Konsekwencją tego podziału było prawomocne rozstrzygnięcie także co do substratu członkowskiego oraz podziału funduszy, w tym funduszu udziałowego (pkt IV.1b wyroku z 2007), funduszu remontowego i funduszu kulturalno – wychowawczego (pkt IV.2 wyroku z 2007). W tym ostatnim zakresie przyjęto wskaźnik podziału – 4,87 % - wynikający z proporcji powierzchni użytkowej budynków przejmowanych przez SM (...) do powierzchni użytkowej budynków pozostałych przy SM (...) (wg wariantu I biegłego Ć., po korekcie).

Ten ostatni wskaźnik został przyjęty przez Sąd Okręgowy w zaskarżonym wyroku do podziału majątku dotychczasowej Spółdzielni na rzecz nowo powstającej (z zastrzeżeniem wyjątków co do wkładów budowlanych i funduszu udziałowego). Było to poprawne, albowiem wskaźnik ten został zasugerowany przez Sąd Apelacyjny uchylający w części wyrok z 2007 r. (s. 36 uzasadnienia wyroku SA z 2009 r., art. 386 § 6 k.p.c.), a nadto był on najbardziej adekwatny dla sprawiedliwego i odpowiadającego spółdzielczym zasadom budownictwa (wraz z jego formułą kosztową) podziału tych elementów majątku (substratu budynkowego), który przybrał postać budynków i lokali, a które są wolne w sensie prawnym (nieobciążone prawami spółdzielczymi na rzecz członków lub ekspektatywą takich praw. Jego wysokość procentową potwierdzili biegli – Ć. i W..

Nowa – wydzielona Spółdzielnia – nie może mieć gorszych warunków niż funkcjonująca w starej strukturze, dotychczasowa grupa członków, podlegających wydzieleniu.

Jak jednak już wskazano na wstępie, wadliwe było korygowanie przesądzonych prawomocnie zasad i kwot poszczególnych funduszy i gotówki (na 31 grudnia 2002 r.), na inną datę – na dzień 31 grudnia 2011 r. - i według quasi bilansu biegłego W., który takich cech nie posiadał, a był w istocie próbą, wielokrotnie modyfikowaną i zmienną, podziału definitywnego; naruszało to art. 98 i art. 108 § 2 pkt 3 prawa spółdzielczego. Konsumpcja podziału nastąpi, ale – w tych wyjątkowych okolicznościach, po kilkunastu latach od ustalonej daty podziału – dopiero po powstaniu spółdzielni (...) jako osoby prawnej, w ramach uzgodnień (polubownie) lub w drodze egzekucji sądowej zapisów prawomocnego wyroku podziałowego. Stąd konieczne było ściśle trzymanie się ustalonych zasad i danych kwotowych z bilansu lub pewnych składników majątkowych (istniejących na koniec 2012 r. i w dacie wyrokowania) oraz wskazanie mechanizmów, wedle których ma nastąpić ich korekta w procesie podziału definitywnego – realizacji (konsumpcji) orzeczonego podziału, po powstaniu nowej Spółdzielni. Oczywiście, zasadniczy substrat był trwały, a jedynie należało go poprawnie jurydycznie, opisać

Po pierwsze więc należało punktowi I.1.a nadać nowe brzmienie, że na rzecz SM (...) w W. przyznaje się i przenosi wszystkie prawa właścicielskie do nakładów poniesionych na działce nr (...) o pow. 10.440 m⁽⁽²⁾⁾ oznaczonej na mapie podziału dla celów prawnych sporządzonej przez biegłego sądowego w zakresie geodezji J. P. w dniu 27 marca 2007 r. przyjętej do zasobu (...) pod numerem (...), tj. do budynków mieszkalnych położonych w W. przy ul. (...) wraz z garażami i instalacjami, wg wartości księgowej na dzień 31 grudnia 2002 r. – 28 487 883 zł oraz wszystkie prawa, roszczenia i zobowiązania z tym związane, w tym co do funduszu wkładów budowlanych.

Oznacza to wstąpienie we wszystkie prawa, roszczenia i zobowiązania zarówno wobec osób trzecich (gminy, innych osób fizycznych i prawnych lub podmiotów posiadających zdolność prawną), jak i członków, w tym w zakresie roszczeń i zobowiązań związanych z rozliczeniem inwestycji (wkładów budowlanych); wreszcie w prawa i zobowiązania dotychczasowej Spółdzielni ((...)), we wskazanym zakresie.

Z przyczyn wyżej już wskazanych oraz specyfiki przedmiotowej sytuacji – znaczącej i niespotykanej odległości czasowej pomiędzy datą podziału, a czasem faktyczno – prawnej realizacji podziału, należało unikać rozstrzygnięć definitywnych tam, gdzie pojawiała się wątpliwość co do stanu prawnego danego składnika majątkowego. Stąd

orzeczono o uchyleniu punktu I.1.b (o przeniesieniu prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...)) i korekcie oznaczenia dotychczasowego punktu I.1.c na oznaczenie - „I.1.b”.

Przedwczesne i oparte na nowym, niedopuszczalnym rozliczeniu, było orzekanie jak w punkcie I.1.d. Korekta rozliczenia i obowiązków wniesienia, zwrotu lub uzupełnienia wkładu budowlanego możliwa będzie w oparciu o zapadłe (wiążące) wyroki lub ugody. Konsekwencją była zmiana oznaczenia punktu I.1.e na „I.1.c”, punktu I.1.f na „I.1.d” i obniżenie (dostosowanie) wskazanej tam kwoty funduszu zasobowego (wpisowego) do 59.400,30 zł, zgodnie z danymi bilansowymi na koniec 2002 r.

Wobec wadliwego, ponownego orzeczenia o podziale funduszy remontowego i kulturalno – oświatowego oraz rekompensacie ustalonej wbrew wspomnianym zasadom (podziału na koniec 2011 r., zaproponowanego przez biegłego W.), należało uchylić punkty I.1.g, I.1.h i I.1.i oraz zmienić oznaczenie kolejnych punktów i usunąć sformułowania „- przy czym kwota powinna być skorygowana na dzień przekazania składników majątkowych” w

I.1.h, I.1.i, I.1.j, I.1.k. (wg nowego oznaczenia). Z tego też względu należało uchylić dotychczasowy punkt I.1.q., albowiem przedwczesne było ustalanie kompensaty pieniężnej za sprzedany lokal wraz gruntem przy ul. (...) w W..

Sąd Apelacyjny ustalił w nowym brzmieniu punktu I.2, że podział składników majątkowych własnych dotychczasowej Spółdzielni (nieobciążonych indywidualnymi prawami członków lub osób niebędących członkami), w szczególności praw do lokali (pawilonów) użytkowych i lokali mieszkalnych wolnych w sensie prawnym – istniejących na dzień 31 grudnia 2002 r., dokonuje się na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. według wskaźnika 4,87% i poprzez zastosowanie korelatu powierzchni i wartości księgowej lokali i praw ze wskazanej daty, a w przypadku sprzedaży składników majątkowych po tej dacie, wg uzyskanej ceny, pomniejszonej o poniesione koszty i zobowiązania. Podział, o którym mowa w punkcie I.1.b jest częścią tego ustalenia. Nie uchybia to szczegółowym rozstrzygnięciom podziałowym w niniejszej sprawie.

Oznacza to – w przypadku lokali istniejących w dacie realizacji podziału - sięgnięcie do formuły kosztowej właściwej dla spółdzielczości mieszkaniowej; w przypadku zaś zbycia po 31 grudnia 2002 r. części tak określonych składników należących do Spółdzielni, zastosowanie wskaźnika uzyskanej ceny, pomniejszonej o poniesione koszty i zobowiązania w proporcji wnikającej z przyjętego wskaźnika, jako zasady rozdzielenia także tych kosztów i zobowiązań. Przyznanie dwóch lokali użytkowych – niewątpliwie istniejących w dacie istotnej dla podziału i wyrokowania - pomniejsza należną nowej Spółdzielni pulę rzeczową lub finansową z majątku do podziału.

W dodanym punkcie I.3 przesądzone, że zbycie, wydzierżawienie lub inne rozporządzenie po dniu 9 października 2002 r. lokalami lub miejscami garażowymi, które wchodzi do zasobu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. skutkuje, po zarejestrowaniu SM (...) w W., odpowiednim powiększeniem przychodów i funduszy na jej rzecz, po pomniejszeniu o poniesione przez dotychczasową Spółdzielnię koszty utrzymania i eksploatacji z tego tytułu lub inne koszty poniesione na te prawa według zasad prawidłowego zarządzania.

To ogólne określenie oznacza wejście nowej Spółdzielni w prawa i zobowiązania dotychczasowej Spółdzielni, w zakresie wydzielonego substratu majątkowego, który staje się elementem majątkowym nowej Spółdzielni. Sąd nie przesądza bowiem, czy obrót dokonał się w warunkach rozporządzenia na zasadach spółdzielczych (poprzez ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu i wniesienie stosownego wkładu budowlanego), czy w innej dopuszczalnej formie (sprzedaż, dzierżawa, najem). Jeżeli rozporządzenie nastąpiło w formule spółdzielczej skutkuje to zmianą funduszu udziałowego; w innych przypadkach, gdy oprócz pokrycia kosztów powstał zysk z prowadzonej działalności gospodarczej, rozstrzygają uchwały o podziale nadwyżki, z korektą współczynnikiem 4,87 % na rzecz członków/ SM (...).

W dodanym punkcie I.4 zapisano, że fundusze i środki, o których mowa w punkcie I.1, dzielone na dzień 31 grudnia 2002 r., po zarejestrowaniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. będą aktualizowane wg zatwierdzonych sprawozdań

finansowych, uchwał Zebrania Przedstawicieli dotychczasowej Spółdzielni dotyczących tych funduszy i środków oraz zasad wynikających z niniejszego podziału.

Zapisy te, w tym w szczególności ostatni, były konieczne dla stabilnego dokonania podziału. Zmiany funduszu udziałowego i zasobowego, to wynik zmian substratu osobowego i podziału nadwyżki bilansowej (zysku), z prowadzonej działalności gospodarczej spółdzielni, w szczególności począwszy od 2007 r. (zmian w ustawie spółdzielniach mieszkaniowych i ustawie o rachunkowości). Z kolei zmiany funduszu remontowego to odpisy na fundusz remontowy stosownie do art. 6 u.s.m., statutu i uchwał o podziale nadwyżki bilansowej z prowadzonej działalności gospodarczej (Od 31 lipca 2007 r. konieczne było ewidencjonowanie wpłat i wydatków funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości). Stosowne, ostateczne uchwały Walnego Zgromadzenia (Zebrania Przedstawicieli) dotyczące tych i innych funduszy powinny być korygowane (w przełożeniu na decyzje podziałowe, a nie sensu stricto), jedynie w takim zakresie, aby dostosować je do zasad wynikających z prawomocnego wyroku podziałowego.

W zakresie majątku wspólnego, w tym wyposażenia biurowego i środków pieniężnych (niepowiązanych z wydzielonymi funduszami odrębnymi, mieszczących się w ogólnym funduszu zasobowym), obowiązuje zasadniczo współczynnik podziału – 4,87 %. On jest zasadniczym korelatem w tym zakresie.

Reasumując: należało zmienić wyrok Sądu Okręgowego w takim zakresie, w jakim Sąd ten naruszył art. 365 k.p.c. (i orzekał ponownie o podziale już rozstrzygniętym) oraz wprowadzał niejasne reguły aktualizacji (niemożliwe do wyegzekwowania), a nadto wzruszał ostateczne rozliczenie inwestycji (do czego nie był uprawniony w procedurze podziałowej) i wprowadzał inną datę relewantną dla podziału, z wymiernymi skutkami podziałowymi, znacząco korygującymi te wynikające z prawomocnej części wyroku.

Nadto, należało doprecyzować skutki przesądzonego podziału i wskazać czytelny mechanizm polubownego doprowadzenia do konsumpcji wyroku podziałowego orzeczonego wg stanu sprzed ponad 13 lat lub umożliwić sądową drogę jego egzekucji.

Dalej idący podział praw i zobowiązań był zbędny i nieusprawiedliwiony. Sama pozwana zresztą nie wskazała rzeczowych propozycji w tym zakresie.

Tymczasem, z jednej strony reguła podziałowa (praw i zobowiązań) w zasadniczych aspektach jest jasna i czytelna – wyraźna i jednoznaczna; z kolei art. 111 zd. 3 prawa spółdzielczego zabezpiecza prawa i interesy osób trzecich powstałe wcześniej i nie wydaje się, aby po 13 latach od końca 2002 r., zachodziła obawa naruszenia praw innych uczestników obrotu. Specyfika zaś sprawy – rozróżnienie czasowe pomiędzy stanem, według którego orzeczono o podziale, a prawnym rozstrzygnięciem o podziale w sposób, który umożliwi prawne skonsumowanie podziału – dodatkowo przesądzała o braku podstaw do szczegółowego ustalania innych praw i zobowiązań, ponad te opisane w wyroku, i ich dzieleniu.

Sąd drugiej instancji nie znalazł też podstaw do uznania, że zachodzą jakieś ważne przyczyny gospodarcze lub dotyczące członków, które uniemożliwiają orzeczenie żadanego podziału. Tym bardziej, że kwestia ta w istocie została przesądzona prawomocnym orzeczeniem Sądu Okręgowego z 2007 r., a niemożność jego wykonania na skutek nierozstrzygnięcia o pozostałych koniecznych elementach, uchybiałaby powadze wymiaru sprawiedliwości.

Z tych względów, na podstawie art. 386 § 1 i art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej orzeczono w ten sposób, że zasądzono od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz Komisji Organizacyjnej w składzie (...), A. M., R. K., K. P., E. I., S. K. i J. J. łączną kwotę 7200 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. Sąd Apelacyjny uznał bowiem, że co do zasady pozwana Spółdzielnia odmawiając zrealizowania żądania uprawnionej grupy członków, nie miała racji prawnych, ani usprawiedliwionych podstaw gospodarczych lub stricto korporacyjnych. Stąd na podstawie art. 98 i art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

SSA Roman Dzięczek SSA Marzena Miąskiewicz SSA Bogdan Świerczakowski