

Sygn. akt III C 376/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 listopada 2015 roku

Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący: SSO Błażej Domagała

Protokolant: Anna Banasiak

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2015 roku w Warszawie

sprawy z powództwa A. S.

przeciwko (...)Spółdzielni Mieszkaniowej w O.

o uchylenie uchwały zarządu spółdzielni oraz o stwierdzenie nieważności uchwały zarządu ewentualnie o uchylenie uchwały zarządu

1. uchyła uchwałę Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w O. z 20 października 2014 r., Nr (...), w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) i ul. (...) w O.;
2. oddała powództwo w pozostałym zakresie;
3. koszty procesu pomiędzy stronami znosi.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 listopada 2014 r. powódka A. S. wniosła o uchylenie uchwały Nr (...) Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w O. z dnia 20.10.2014 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) i ul. (...) w O.. Podniosła, że wbrew zapisom ustawy dokonano połączenia dwóch nieruchomości w jedną wielobudynkową, ponadto uchwała nie uwzględnia zagospodarowania osiedla, utworzenie nieruchomości dwubudynkowej uniemożliwiło mieszkańcom bloku (...) wcześniejsze przekształcenie swojego spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.

Pismem z dnia 15 października 2015 r. powódka zmodyfikowała pozew, w ten sposób, że wystąpiła z nowym roszczeniem obok dotychczas dochodzonego, wnosząc o stwierdzenie nieważności w/w uchwały, wskazując na szereg przepisów, które miały być naruszone przy jej podjęciu. Ewentualnie wniosła o uchylenie przedmiotowej uchwały, powołując się na naruszenie jej interesu prawnego oraz uprawnienia wywodzone z okoliczności związanych z dostępem do drogi, kosztami związanymi z uregulowaniem stanu prawnego, zagospodarowaniem mającej powstać nieruchomości i potencjalnych trudności w zarządzaniu nią.

Pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w O. (dalej Spółdzielnia lub (...)) wniosła o oddalenie tak pierwotnego, jak i nowego żądania, wskazując na podjęcie uchwały zgodnie z prawem i nienaruszenie uprawnień czy interesów powódki.

I. Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia.

1. Ustalenie faktów, które Sąd uznał za udowodnione.

Pozwana Spółdzielnia jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości tworzących osiedle (...). Zobligowana ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, rozpoczęła działania zmierzające do przekształcenia praw przysługujących spółdzielcom i innym osobom uprawnionym, w odrębną własność lokali.

Powódce przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 57 m².

(okoliczności bezsporne, dołączone odpisy z ksiąg wieczystych – k. 4-121).

Dnia 20.10.2014 r. zarząd (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) w O.. Zgodnie z jej zapisami określała ona przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) w O., na którą składają się 2 budynki mieszkalne, w których znajduje się m.in. 60 lokali mieszkalnych oraz nieruchomość gruntowa, którą stanowią działki będące własnością Spółdzielni ((...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...)), dla których prowadzona jest księga wieczysta (...) oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Ponadto określono przedmiot własności poszczególnych lokali, wskazując m.in. na lokal mieszkalny nr (...) o pow. użytkowej 75 m⁽²⁾ z pomieszczeniem przynależnym (piwnica nr (...)) o pow. 4,28 m⁽²⁾, z którym wiąże się udział we współwłasności nieruchomości wspólnej wynoszący 6128/267086. Prawo nabycia odrębnej własności tego lokalu przysługuje powódce.

(k. 160-169 – zaskarżona uchwała).

Przedmiotowa uchwała została podjęta zgodnie z trybem przewidzianym w art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jej projekt został wyłożony do wglądu, stosownie do art. 43 powołanego aktu prawnego. Zgodnie z przysługującym powódce prawem zgłosiła ona uwagi do projektu dnia 08.10.2014 r. Podniosła w nich, że jest on tendencyjny, ma na celu utworzenie sztucznej, dwubudynkowej nieruchomości. A. S. wskazał, że projekt nie uwzględnia sposobu zagospodarowania osiedla (...), dotychczasowego sposobu skomunikowania bloku (...). Powódka wniosła o przygotowanie oddzielnych projektów uchwał dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) oraz przy ul. (...).

(bezsporne, pismo powódki zawierające uwagi do projektu – k. 170).

Zarząd (...) uwag A. S. do projektu nie uwzględnił i w ustawowym terminie podjął zaskarżoną uchwałę. Jednocześnie wskazano, jako przyczynę nie uwzględnienia wniosków, okoliczności tego rodzaju, że dokonując podziału nieruchomości ((...) i (...)) pozbawiona zostałaaby dostępu do drogi publicznej nieruchomość przy ul. (...) (poprzez drogę wewnętrzną).

(bezsporne, pismo pozwanej Spółdzielni k. 111).

Poza nieruchomością określoną w zaskarżonej uchwale, doszło już do prawomocnego określenia przedmiotu odrębnej własności lokali na innych nieruchomościach tworzących osiedle (...). W szczególności taka uchwała zapadła już w przypadku budynków położonych przy ul. (...). W przypadku nieruchomości przy ul. (...) późniejsze podjęcie czynności określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych wynikało z nieuregulowanego stanu prawnego jej części. Dotyczyło to działek (...) pod i obok budynku (...); postanowieniem Sądu Rejonowego w Otwocku z dnia 4 czerwca 2013 r. stwierdzono nabycie przez zasiedzenie na rzecz (...), z dniem 01.10.2005 r., własności pierwszej z nich i w dniu 26.04.2001 r. drugiej. W przypadku gruntu pod budynkiem (...) toczyło się postępowanie dotyczące części działki (...) (obecnie (...)), zakończone wyrokiem Sądu Rejonowego w Otwocku z dnia 20.06.2013 r., na mocy którego zobowiązano jej właścicieli do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu jej własności na Spółdzielnię.

(postanowienie, sygn.. akt I Ns 523/12 oraz wyrok, sygn.. akt I C 473/12 – k. 172, 173, mapa – k. 174, szkic osiedla – k. 175, dokumentacja dotycząca nabycia działek – k. 176-179).

Czynności zmierzające do podziału nieruchomości (całego osiedla) w celu wydzielenia nieruchomości Spółdzielnia podejmowała już w pierwszym dziesięcioleciu bieżącego wieku. Decyzją Prezydenta Miasta O. z dnia 03.04.2002 r., Nr (...) został dokonany podział geodezyjny osiedla. W decyzji wyodrębniono poszczególne nieruchomości, mające tworzyć funkcjonalną, gospodarczą całość, w tym wielobudynkowe. Działki pod budynkami i w ich obrębie, położonymi przy ul. (...), zgodnie z w/w decyzją stanowiły jedną nieruchomość. Natomiast kolejną nieruchomość stanowić miały grunty pod budynkami (...). Jednocześnie w decyzji wskazano, że dostęp do drogi publicznej ma być realizowany poprzez drogę wewnętrzną na osiedlu.

Kolejną Decyzją Prezydenta Miasta O. z dnia 22.01.2008 r., nr (...), dokonano ponownego podziału nieruchomości w ten sposób, że utworzono odrębną nieruchomość dla budynków o nr (...).

Uchwałą zarządu (...) z dnia 26 marca 2007 r., nr (...) określono przedmiot odrębnej własności lokali na nieruchomości składającej się z budynków (...). Na jej podstawie nie doszło do ustanowienia prawa własności lokali i przeniesienia ich na rzecz osób uprawnionych. Zmiana stanu prawnego (nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) spowodowała, że zaszła konieczność podjęcia nowych uchwał dotyczących obu powyżej wskazanych budynków.

(k. 213-227 – mapy, decyzja, odpis z KW, k. 243-246 – decyzja i mapy, bezsporne).

Budynki położone przy ul. (...) tworzyły jedną gospodarczą całość. Mieszkańcy tego ostatniego korzystają z ciągów komunikacyjnych przechodzących przez nieruchomość, którą tworzą działki niezbędne dla korzystania z budynków (...). Nieruchomość wydzielona pod budynkiem (...) nie ma bezpośredniego dostępu ani do drogi wewnętrznej, ani publicznej. Przejście do drogi wewnętrznej znajdującej się na osiedlu z bloku (...) poprzez teren związany z nieruchomością (...) jest utrudnione i właściwie nie odbywa się.

Budynki (...) są związane ze sobą funkcjonalnie, brak jest takiego powiązania w przypadku nieruchomości (...). Mieszkańcy budynku (...) mają przy bloku ogródki, do których wyjścia są bezpośrednio z lokali, co uniemożliwia zmianę komunikacji poprzez działki z nim związane. Wspólne tworzenie jednej nieruchomości przez budynki (...) może powodować utrudnienia w zarządzaniu nieruchomością wspólną, są one odmienne konstrukcyjnie, architektonicznie, niezależnie od siebie skomunikowane.

(k. 123-124 – mapki, w tym z zaznaczeniem szlaków komunikacyjnych, k. 175 – szkic osiedla, zdjęcia dotyczące zagospodarowania osiedla, w tym budynków (...) oraz ciągów komunikacyjnych – k. 269-282).

2. Dowody, na których Sąd się oparł i przyczyny, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności.

Powyżej przedstawione ustalenia faktyczne oparto na powołanych dowodach, na które składały się dokumenty prywatne i urzędowe. Przy dokonywaniu ustaleń wykorzystano jedynie te z nich, które miały znaczenie dla rozpoznania sprawy.

Wszelkie powołane dokumenty były wiarygodne, niekwestionowane przez strony, oddawały rzeczywisty stan i nie było powodów, aby nie przyznać im mocy dowodowej. Brak było dowodów, którym Sąd odmówiłby wiarygodności.

II. Wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

W niniejszej sprawie zastosowanie znajdowały przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – art. 41-43.

1. Stosownie do art. 43 ust. 5 powołanej ustawy osoby, których dotyczy projekt uchwały zarządu mogą, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia.

W niniejszej sprawie nie było sporne, że powódka wniosła pozew w ustawowym terminie. Stanowi on tzw. termin zawity prawa materialnego, co oznacza, że po jego upływie nie jest dopuszczalne zaskarżenie uchwały. W orzecznictwie podkreśla się zasadnie, że przepis art. 43 ust. 5 u.s.m. dotyczy zaskarżenia uchwały zarządu spółdzielni

w konkretnym przedmiocie i ustanawia termin zawity do jej zaskarżenia. Upływ ustawowego terminu oznacza niemożność stwierdzenia bezwzględnej nieważności uchwały na podstawie art. 58 § 1 czy § 2 k.c. z uwzględnieniem art. 189 k.c. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 27.02.2013 r., I ACa 853/12).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ponadto utrwalonym jest już stanowisko, że "osoba uprawniona, wytaczając powództwo na podstawie art. 43 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), może żądać stwierdzenia nieważności uchwały zarządu, jeżeli jest sprzeczna z prawem, albo jej uchylenia, gdy jest zgodna z prawem, lecz narusza interes prawny lub uprawnienia skarżącego" (wyrok z dnia 25.11.2011 r., III CSK 118/11). Powołany przepis wprowadza więc w istocie możliwość wystąpienia z dwoma roszczeniami, przy czym w zależności od sformułowania żądania, przy uwzględnieniu art. 321 § 1 k.p.c., Sąd orzeka mając na uwadze zarówno jego treść, jak i przedstawione dla jego uzasadnienia okoliczności faktyczne.

W niniejszej sprawie powódka wnosząc pozew, domagała się uchylenia zaskarżonej uchwały zarządu Spółdzielni. Przytoczone dla uzasadnienia żądania okoliczności – wbrew stanowisku strony pozwanej wyrażonemu w pismach procesowych – nie wskazywały na niezgodność uchwały z prawem, lecz dotyczyły jej racjonalności, logiczności oraz nieuwzględnienia sposobu zagospodarowania osiedla (...). Wskazanie przez powódkę na art. 41 i 42 u.s.m. stanowiło jedynie podstawę dla wyводу dotyczącego możliwości utworzenia nieruchomości wielobudynkowej. Tak powołane okoliczności w ocenie Sądu w sposób jednoznaczny wskazywały na to, że powódka skargę swą opiera na naruszeniu jej uprawnienia lub interesu prawnego.

Pismem z dnia 15 października 2015 r. A. S. wystąpiła z nowym żądaniem obok dotychczasowego. Wniosła bowiem o stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały ewentualnie o jej uchylenie. Czynność powyższa nie było połączona z cofnięciem pozwu w dotychczasowym zakresie, zaś objęcie żądania uchylenia uchwały nowo sformułowanym roszczeniem ewentualnym wskazywało w sposób jednoznaczny, że nie rezygnuje w sposób dorozumiany z pierwotnie wywiedzionego powództwa.

W zakresie tego nowego roszczenia – o stwierdzenie nieważności uchwały – pozew niewątpliwie należało uznać za wniesiony po upływie ustawowego terminu określonego w art. 43 ust. 5 u.s.m. Powódka w terminie zawitym wniosła jedynie o uchylenie uchwały, jednocześnie nie powołując dla uzasadnienia żądania okoliczności związanych z jej nieważnością. Roszczenie o stwierdzenie nieważności nie było więc modyfikacją pozwu, doprecyzowaniem pierwotnie zgłoszonego, lecz całkowicie nowym żądaniem, które w sposób oczywisty zostało wniesione z przekroczeniem ustawowego terminu. Skutkiem zaś jego naruszenia było oddalenie powództwa w tym zakresie, przy uwzględnieniu art. 43 ust. 5 u.s.m.

2. Niezależnie od powyższego, krótko można wskazać, że w ocenie Sądu wszelkie argumenty powódki wskazujące na nieważność zaskarżonej uchwały nie były zasadne.

- Art. 42 ust. 3 u.s.m., wbrew wywodom A. S., dopuszcza tworzenie nieruchomości wielobudynkowych w sytuacji, gdy działka, na której znajduje się budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej. Jest to wystarczające dla stwierdzenia, że z punktu widzenia zgodności z prawem uchwała była prawidłowa.

- Pozostałe zarzuty dotyczące ważności uchwały, aczkolwiek zostały podzielone w piśmie na poszczególne punkty, w zasadzie sprowadzały się do jednego, a więc wywodzenia, że uchwała była sprzeczna z przepisami prawa z uwagi na istniejące decyzje zatwierdzające podział nieruchomości (naruszenie art. 42 ust. 3 pkt 1, 41 u.s.m., przepisów prawa miejscowego). Nie można było uznać ich za zasadne, mając na uwadze, że decyzja podziałowa nie zawierała – wbrew wywodom powódki – jakichkolwiek warunków (takich np. jak wynikające z art. 99 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Powołane decyzje dotyczyły jedynie geodezyjnego (a nie prawnego) podziału, przy uwzględnieniu celu, w jakim zostały dokonane (na wniosek spółdzielni na podstawie art. 41 u.s.m.), zaś określone w niej wskazania dotyczące tego, że poszczególne wydzielone działki mają być przedmiotem osobnego władania nie miały mocy wiążącej w tym rozumieniu, że wpływały na ważność podjętej uchwały wobec innego określenia w niej nieruchomości.

- Nie można było stwierdzić, że uchwała naruszała art. 93 ust. 3 u.g.n. Brak jest podstawy do tego, aby w uchwale konieczne było określenie sposobu dostępu do drogi publicznej, tym bardziej, że za takowy należy również uznać dostęp do drogi wewnętrznej, mając na uwadze art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m.

- Uzasadnienie faktyczne i prawne zaskarżonej uchwały podjętej na podstawie art. 43 ust. 4 u.s.m. niewątpliwie zostało w niej zawarte (wskazano na przepisy oraz przesłanki podjęcia uchwały pomimo uwag do projektu).

- Brak wpisania do treści uchwały sformułowania wynikającego z art. 43 ust. 6 u.s.m. nie miało żadnego znaczenia dla jej ważności. Tego rodzaju niedokładność nie może wpływać na przedmiot i skuteczność dokonanej w tej drodze czynności.

- Zarzuty dotyczące naruszenia art. 42 ust. 4 i 6 u.s.m., a związane z określeniem powierzchni lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń przynależnych nie miały żadnego umocowania w zgromadzonym materiale faktycznym. Brak było jakichkolwiek okoliczności mogących stanowić podstawę do uznania, że wskazana w uchwałach powierzchnia lokalni nie odpowiada faktycznej.

Podkreślić również należy, że nie było przedmiotem sporu, że zaskarżona uchwała została podjęta przez zarząd zgodnie z procedurą przewidzianą w ustawie, z poszanowaniem określonych tam terminów. Strony nie podnosiły w tym zakresie żadnych zarzutów.

3. Oddalenie powództwa w zakresie stwierdzenia nieważności uchwały, wobec przekroczenia terminu do zgłoszenia takiego żądania, nie wpływało oczywiście w jakikolwiek sposób na konieczność rozpoznania roszczenia o jej uchylenie. Mając na uwadze sformułowanie go w pozwie oraz ponowne objęcie żądaniem ewentualnym, zgłoszonym wraz z nowym roszczeniem, konieczne było odniesienie się do stawianych uchwał na tej podstawie zarzutów.

Podkreślić trzeba, że w ocenie Sądu, o ile wystąpienie z nowym, opartym na zasadniczo odmiennej podstawie faktycznej i prawnej roszczeniem (o stwierdzenie nieważności) było działaniem spóźnionym, to nic nie stało na przeszkodzie, aby powoływać w trakcie postępowania nowe zarzuty związane z naruszeniem uprawnień lub interesu prawnego powódki. Brak jest jakichkolwiek przesłanek do tego, aby twierdzić, że w ramach określonej w pozwie podstawy zaskarżenia uchwały nie można było wskazywać w toku postępowania dalszych okoliczności, mających znaczenie dla jej uchylenia (por. w tym zakresie orzeczenie zapadłe na gruncie - odpowiadającego charakterem art. 43 ust. 5 u.s.m. - terminu do zaskarżenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej – wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20.04.2011 r., I CSK 540/10).

Mając powyższe na uwadze, Sąd uwzględnił przy rozpoznaniu sprawy wszelkie zarzuty podnoszone przez powódkę, a dotyczące naruszenia jej interesu prawnego lub uprawnienia.

4. Przeprowadzone postępowanie dowodowe dało podstawę do stwierdzenia, że zaskarżona uchwała narusza uprawnienia A. S., jako osoby, do której jest ona kierowana.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 26.11.2010 r., sygn.. akt IV CSK 269/10 „Pojęcie "uprawnienia" użyte w art. 43 ust. 5 ustawy z 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych nie może być traktowane jako prosty odpowiednik naruszenia prawa albo naruszenia interesu prawnego. Należy je zatem wyklądać stosownie do jego ogólnego znaczenia utrwalonego w prawie cywilnym, zgodnie z którym określa ono podstawową treść prawa podmiotowego przysługującego określonej osobie jako instrument realizacji lub ochrony jej interesów. "Upewnienie", zgodnie z klasycznym rozumieniem tego terminu, jest więc ściśle związane z interesem prawnym, stanowiąc podstawowy element prawa podmiotowego ustanowionego lub zabezpieczonego przez normę prawną. Stwierdzenie, czy żądanie uchylenia uchwały o ustanowieniu odrębnej własności lokali z uwagi na sposób określenia elementów nieruchomości wspólnej może zostać oparte na przesłance naruszenia tak rozumianego uprawnienia wymaga więc oceny, czy skarżącemu w sprawie służył w tym wypadku interes prawny chroniony w postaci tego uprawnienia. Skoro w art. 43 ust. 5 ustawy z 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wśród przesłanek wadliwości uchwały osobno wymieniona jest jej sprzeczności z prawem, to pojęcie "naruszonego uprawnienia" powinno być odnoszone przede wszystkim do

interesów prawnych skarżącego o charakterze ekonomicznym i socjalnym, nie zaś do tych sytuacji, gdy przepis prawa wprost nakazuje przyjęcie pewnych rozwiązań w uchwale określającej przedmiot odrębnej własności lokali i stan nieruchomości wspólnej. Przy takim rozumieniu, kryterium "naruszenia uprawnienia" stanowi instrument kontroli uchwał ustanawiających odrębną własność lokali pod kątem ich racjonalności gospodarczej i funkcjonalności oraz umożliwia wyważenie interesów wszystkich zainteresowanych podmiotów - w szczególności spółdzielni i właścicieli wyodrębnianych lokali”.

Ponadto, jak słusznie wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 12.11.2012 r., sygn.. akt I ACa 284/12, spółdzielnia przysługuje prawo do podjęcia działań przewidzianych w art. 41 ust. 1 pkt 1 u.s.m. i wystąpienie do właściwego organu administracji o podział nieruchomości jeżeli jest to niezbędne do wydzielenia nieruchomości pozostających w całości własnością spółdzielni, o których mowa w art. 40. Nie oznacza to jednak, by prawo to Spółdzielnia mogła realizować w sposób całkowicie dowolny, bez uwzględnienia interesów ekonomicznych i społecznych osób, których prawa do wydzielenia lokali będą w przyszłości realizowane. Aby zbadać, czy interesy tych osób, nie zostały naruszone należy zbadać, czy działki zostały wydzielone z uwzględnieniem słusznych praw tych osób.

Oczywistym jest na gruncie przepisów u.s.m., że podejmując zaskarżoną uchwałę zarząd spółdzielni powinien mieć na względzie stan istniejący na gruncie w dacie dokonania tej czynności. Co za tym idzie, bezprzedmiotowe są ewentualne rozważania co do tego, jaki ewentualnie stan można uzyskać w przyszłości.. Niezależnie jednak od tego, dokonując określenia odrębnych nieruchomości, w tym wielobudynkowych, nie można czynić tego w oderwaniu od funkcjonalności takiego rozwiązania. Zabudowana nieruchomość powinna tworzyć bowiem logiczną, gospodarczą i funkcjonalną całość.

Z tego punktu widzenia konieczne jest uwzględnienie interesów i uprawnień wszystkich osób, które mają mieć prawo do uzyskania odrębnej własności lokali na wydzielonej nieruchomości. Analizy zatem wymagają uwarunkowania związane z zabudową tak utworzonego obszaru, komunikacją – zarówno związane z dostępem do drogi publicznej, jak i wewnętrznej. Niezbędne jest również rozważenie, czy zasadnym będzie utworzenie jednej nieruchomości wielobudynkowej, w ramach której występują odmienne rozwiązania w zakresie infrastruktury, korzystania z części wspólnych, a także jak takie „powiązanie” dwóch, dotychczas oddzielnych budynków wpłynie na możliwość zarządzania nieruchomością w razie wyodrębnienia lokali oraz możliwość wykonywania uprawnień współwłaścicielskich przez poszczególnych mieszkańców.

Proces podjęcia decyzji przez zarząd spółdzielni powinien więc być poprzedzony wnikliwą analizą tych wszystkich zagadnień, w szczególności przy stwierdzeniu konieczności wydzielenia nieruchomości, która miałyby być zabudowania kilkoma budynkami. W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie w sposób oczywisty zabrakło oceny tych okoliczności przed podjęciem zaskarżonej uchwały.

Wyżej wskazano już, że co do zasady określenie w uchwale nieruchomości jako zabudowanej więcej niż jednym budynkiem nie jest sprzeczne z prawem. Nie oznacza to jednak, że powinno być to regułą. Wprost przeciwnie. Sformułowanie art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m. jednoznacznie wskazuje, że zasadą jest oznaczenie nieruchomości obejmującej tylko jeden budynek wraz z gruntem przynależnym. Wyjątkowo i tylko wtedy, gdy zachodzą przesłanki określone w tym przepisie może dojść do utworzenia nieruchomości wielobudynkowej.

W uzasadnieniu podniesiono już również, że co do zasady w ocenie Sądu zarząd Spółdzielni nie był związany ustaleniami wynikającymi z decyzji administracyjnych o podziale geodezyjnym nieruchomości w zakresie w jakim określono, które z działek mają być przedmiotem wspólnego władania. Nie oznacza to jednak, że decyzje te nie miały żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Powódka słusznie bowiem wskazywała, że z orzeczeń organu administracyjnego w sposób niewątpliwy wynikało, że grunty związane z budynkiem (...) nie są z sobą powiązane funkcjonalnie i gospodarczo. Pierwotnie planowano bowiem, że bloki (...) i (...) miały stanowić jedną nieruchomość, zaś budynki (...) kolejną. Potwierdzają to zresztą złożone do akt mapki, rysunki, zdjęcia i rzuty osiedla (...). W sposób nie budzący wątpliwości wynika z nich, że trzy powyżej wymienione budynki tworzyły i tworzą funkcjonalną całość. Ponadto komunikacja dotycząca bloku

(...) zarówno wewnętrzna, jak i dotycząca dostępu do drogi, odbywa się w całości poprzez nieruchomości, którą tworzą budynki (...). Na podstawie przedłożonego materiału w zasadzie nie można było stwierdzić, w jaki sposób mieszkańcy (...) mają mieć racjonalny i funkcjonalny dostęp - poprzez grunty przynależne do (...) - do wewnętrznej drogi osiedlowej.

Zarząd pozwanej Spółdzielni odpowiadając na uwagi zgłoszone przez powódkę do projektu uchwały w ogóle nie odniósł się do podnoszonych przez nią i powtórzonych w pozwie zastrzeżeń. Jedynym uzasadnieniem stanowiska przemawiającego za podjęciem zaskarżonej uchwały było powołanie się na brak dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej w przypadku budynku (...). Wyżej podniesiono już, że z punktu widzenia zgodności z prawem taki argument nie budził wątpliwości, jednakże mając na uwadze uprawnienia osób objętych uchwałą powstać mogły co do niego zastrzeżenia.

Przede wszystkim należy wskazać, że co do zasady przyjęte rozwiązanie „załatwia” kwestię dostępu do drogi jedynie z „formalnego” punktu widzenia. Określenie nieruchomości jako dwubudynkowej powoduje bowiem, że z punktu widzenia wymogów prawa cała nieruchomość będzie je spełniała. Jednakże w jakikolwiek sposób tego rodzaju działanie nie rozwiązuje problemu faktycznego skomunikowania budynku (...) z drogą wewnętrzną osiedla i tego, że odbywało się ono – chociażby w dacie podjęcia uchwały - przez nieruchomości utworzoną dla (...).

Zarząd Spółdzielni nie uwzględnił również słusznych zastrzeżeń powódki dotyczących tego, że zarówno położenie budynków (...), ich zagospodarowanie, sposób skomunikowania z drogą wewnętrzną, wskazują, że utworzona nieruchomość nie będzie jednolita z funkcjonalnego punktu widzenia. Wyżej wskazano już i należy powtórzyć za A. S., że wszelkie podejmowane wcześniej czynności wskazują jednoznacznie na to, że budynki te funkcjonowały w sposób gospodarczo od siebie niezależny, co dotyczyło chociażby zagospodarowania nieruchomości.

Z dołączonego materiału zdjęciowego i niekwestionowanych oświadczeń powódki wynika, że mieszkańcy budynku (...) korzystają z ogródków przy bloku, które są wydzielone na działkach z nim związanych. Wpływa to niewątpliwie na możliwe do przyjęcia rozwiązanie w zakresie dostępu – poprzez grunty przynależne do (...) – do drogi wewnętrznej dla mieszkańców budynku (...). Należy mieć również na uwadze, że uwzględniając uprawnienia powódki i lokatorów bloku, w którym mieszka, teren zajmowany przez ogródki będzie stanowił część wspólną nowotworzonej nieruchomości. Jego wykorzystanie i decyzje w tym zakresie będą należeć więc również do współwłaścicieli lokali w budynku (...), co niewątpliwie może wpływać na ekonomiczny i socjalny interes mieszkańców (...).

Rację również należało przyznać powódce, że zaskarżona uchwała została wydana w całkowitym oderwaniu od okoliczności takich, jak możliwość zarządzania mającą powstać nieruchomością dwubudynkową, w tym związanych z tym, że są to budowle odmienne architektonicznie, konstrukcyjnie, które wymagają chociażby innych nakładów związanych z wykorzystaniem części wspólnych, niezbędnych napraw i remontów.

Podsumowując powyższe. Mając na uwadze powołany zakres znaczeniowy uprawnień osób, do których została skierowana zaskarżona uchwała, w ocenie Sądu została ona podjęta z ich naruszeniem. W szczególności należało mieć na względzie interes powódki związany z możliwością określenia nieruchomości związanej z budynkiem (...) jako zabudowanej tylko jednym budynkiem. Względy funkcjonalne, gospodarcze, brak logicznego powiązania (...), skomunikowanie tego drugiego bloku z drogą wewnętrzną przez inną nieruchomość, te wszelkie okoliczności wskazują, że uprawnienia powódki związane z możliwością ustanowienia odrębnego lokalu i wynikające z tego prawa związane z funkcjonowaniem wspólnoty mieszkaniowej, racjonalnym nią zarządzaniem i jej wykorzystaniem zostały naruszone. Jednocześnie wątpliwym jest przyjęte rozwiązanie również z punktu widzenia interesu mieszkańców budynku (...), który wyraża się w zapewnieniu dla ich działek dostępu do drogi wewnętrznej. Samo „formalne” połączenie budynków (...) nie rozwiązuje bowiem w jakikolwiek sposób faktycznego i racjonalnego skomunikowania z tą drogą, które dotychczas odbywało się poprzez nieruchomości, z którą (...) już wcześniej tworzyło gospodarczą całość.

Argumenty pozwanej spółdzielni dotyczące wydzielenia już nieruchomości składającej się z budynków (...), czy obejmującej tereny budynku (...), nie były błędne. Stan istniejący w chwili podejmowania zaskarżonej uchwały rzeczywiście nie pozwalał już na to, aby ewentualnie utworzyć nieruchomości wielobudynkową (...), ponadto

rzeczywiście istniała konieczność uregulowania własności działek przynależnych do budynków (...) (orzeczenia sądowe), co wpływało na to, kiedy było możliwe podjęcie czynności dotyczące tych gruntów.

Nie oznaczało to jednakże, że w takiej sytuacji jedynym rozwiązaniem mającym na celu zapewnienie budynkowi (...) dostępu do drogi publicznej było połączenie go z blokiem (...). Wyżej już wskazano, że utworzenie – w sytuacji braku dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej – nieruchomości wielobudynkowej nie jest zasadą, lecz wyjątkiem. Spółdzielnia nie ma w tym zakresie daleko idącej swobody, polegającej na możliwości utworzeniu nowej nieruchomości, tylko przy uwzględnieniu tego rodzaju przesłanki. Przed podjęciem uchwały zarząd spółdzielni powinien więc rozważyć, czy z uwagi na sposób funkcjonowania poszczególnych budynków, możliwość utworzenia jednej nieruchomości jednolitej gospodarczo, nie zachodzi potrzeba zapewnienia jednej z nieruchomości, która może ulec wydzieleniu, dostępu do drogi w inny sposób niż przez połączenie z inną, a więc np. poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Podkreślić należy, że przy ocenie naruszenia uprawnień powódki i innych osób, do których kierowana była zaskarżona uchwała należało zbadać, czy działki zostały wydzielone z uwzględnieniem ich słusznych praw. Zważyć więc trzeba było, czy działki, na której posadowione są budynki, będą pozwalały na prawidłowe z nich korzystanie, czy zapewniają dostateczny dostęp do tych budynków, możliwość usytuowania na nich niezbędnej dla funkcjonowania budynków infrastruktury, jak chociażby ciągów komunikacyjnych. Treść zastrzeżeń powódki do projektu uchwały oraz udzielona na nie odpowiedź zarządu Spółdzielni wskazuje, że tego rodzaju okoliczności w ogóle nie były brane pod uwagę.

Tym samym niewątpliwie naruszono prawa powódki wynikające z art. 42 ust. 5 u.s.m., jak również związane z możliwością wykonywania jej uprawnień wynikających ze skorzystania z prawa do ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz zarządu nieruchomością wspólną.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych należało uwzględnić powództwo w zakresie żądania uchylenia zaskarżonej uchwały i orzec jak w sentencji wyroku – pkt 1. W części dotyczącej stwierdzenia nieważności powództwo oddalono z wyżej wskazanych przyczyn, co spowodowało rozstrzygnięcie jak w pkt 2 orzeczenia.

III. Postanowienie w przedmiocie kosztów procesu i kosztów sądowych.

Mając na uwadze, że powódka w trakcie procesu wystąpiła skutecznie z nowym żądaniem, które zostało oddalone, jednocześnie uwzględniono jej roszczenie o uchylenie uchwały, wynik procesu wskazywał na zastosowanie art. 100 k.p.c, a więc wzajemne zniesienie kosztów pomiędzy stronami.

Wobec powyższego postanowiono jak w pkt 3 wyroku.