

ODPIS

Sygn. akt I ACa 372/08



WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2008 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny
w składzie:

Przewodniczący : SSA Janusz Leszek Dubij (spr.)
Sędziowie : SA Irena Ejsmont - Wiszowata
SA Elżbieta Kuczyńska
Protokolant : [REDACTED]

po rozpoznaniu w dniu 5 września 2008 r. w Białymstoku
na rozprawie

sprawy z powództwa [REDACTED]

przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej "Rodzina Kolejowa" w Białymstoku**
o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 8 kwietnia 2008 r. sygn. akt I C 1875/07

oddala apelację.

UZASADNIENIE

Powód [REDACTED] wniósł o uchylenie uchwały nr 55/33/2007
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku z dnia 9

sierpnia 2007 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej w Białymstoku, składającej się z budynków przy ulicy Stołecznej 12, 14, 14A, 14B, 14C, ulicy Sukiennej 4 i 4A usytuowanych na działkach nr 291/8, 281/3, 291/4 oraz zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu.

Podniósł, że przedmiotowa uchwała jest niezgodna z postanowieniami art. 42 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 119 z 2003 r., poz. 1116 z późn. zm.) oraz, że narusza jego interes prawny i uprawnienia.

Pozwana Spółdzielnia wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwana wskazywała, że utworzona nieruchomość tworzy logicznie uzasadnioną gospodarczo całość, stąd nie narusza przepisu art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy. Zdaniem pozwanej uchwała nie narusza praw ani uprawnień powoda, bowiem budynki posadowione na tej nieruchomości są o zbliżonym typie, wieku oraz stanie technicznym, stąd obawy powoda, że mieszkańcy poszczególnych budynków będą dążyć do przeznaczenia środków finansowych na ich budynek, są niezasadne.

Wyrokiem z dnia 8 kwietnia 2008 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku uchylił uchwałę nr 55/33/2007 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku z dnia 9.08.2007 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej w Białymstoku, składającej się z budynków przy ulicy Stołecznej 12, 14, 14A, 14B, 14C, ulicy Sukiennej 4 i 4A usytuowanych na działkach nr 291/8, 281/3, 291/4 i zasądził od pozwanej Spółdzielni na rzecz powoda [REDACTED] kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania,

Sąd ten ustalił, że Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej "Rodzina Kolejowa" w Białymstoku uchwałą z dnia 9 sierpnia 2007 r. określił przedmiot odrębnej własności lokali położonych w budynkach usytuowanych przy ulicy Stołecznej 12, 14, 14A, 14B, 14C, ulicy Sukiennej 4 i 4A o powierzchni użytkowej 14.343,9 m² i powierzchni wspólnej 1.296,8 m² na działkach oznaczonych numerami geodezyjnymi nr 291/8, 281/3, 291/4 (obręb nr 11, Śródmieście) o łącznej powierzchni 18.717 m² (k. 11-16).

W myśl art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych uchwała określająca przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości i lokali o innym przeznaczeniu na tej nieruchomości: "nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w

sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie, lub działka, na której posadowiony jest budynek, pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej".

W sprawie niniejszej uchwała tworzy nieruchomości wielobudynkowa składającą się z siedmiu budynków posadowionych na trzech działkach. Z przedłożonych dowodów wynika, że każdy z tych budynków, w tym budynek, w którym znajduje się lokal powoda, ma dostęp do drogi publicznej (od ul. Sukiennej) i do drogi wewnętrznej (od ul. Stołecznej).

Pozwana, zdaniem Sądu, nie przedstawiła alternatywnego sposobu wydzielenia nieruchomości jednobudynkowych dotyczącego przedmiotowych budynków wraz z gruntem do nich przynależnym, stąd nie można twierdzić, że jest to niemożliwe w odniesieniu do tych budynków.

Okoliczności sprawy nie wskazują też, że przedmiotowe budynki wraz z gruntem stanowią jedną całość gospodarczą - zespół architektoniczny tylko dlatego, że mają wspólny węzeł cieplny i wspólny plac zabaw oraz, że były budowane w przeszłości jako jedno zadanie inwestycyjne.

Obok budynku, w którym znajduje się lokal powoda, wyodrębniono nieruchomości, na której usytuowane są garaże, które mają jedynie dostęp do drogi wewnętrznej od ulicy Stołecznej, co wskazuje, że wydzielenie odrębnej nieruchomości wraz z budynkiem mieszkalnym lub lokalem o innym przeznaczeniu na danej nieruchomości jest możliwe.

Również plac zabaw usytuowany na przedmiotowej nieruchomości nie jest miejscem przynależnym tylko do tej nieruchomości, bowiem korzystają z niego również mieszkańcy całego osiedla.

Spółdzielnia nie przeprowadziła też konsultacji w przedmiocie projektu podziału nieruchomości objętej sporną uchwałą. Po wyłożeniu projektu podziału nieruchomości do wiadomości członków Spółdzielni, uwagi i zastrzeżenia do projektu uchwały złożyło szereg spółdzielców.

Zdaniem Sądu utworzenie wielobudynkowej nieruchomości może uniemożliwić skuteczne decydowanie o istotnych sprawach dotyczących budynku nie tylko powodowi, ale i innym spółdzielcom. Ustawa wprowadzie nie zabrania ustanawiania odrębnych własności lokali w nieruchomościach składających się z kilku budynków, jednak w postanowieniach wyraźnie określa, kiedy można tworzyć nieruchomości wielobudynkowe. Połączenie siedmiu budynków mieszkalnych jako

jednej nieruchomości, w okolicznościach niniejszej sprawy, jest sprzeczne z celem ustawy.

Również wspólny węzeł cieplny nie nakazuje scalenia tych budynków. Węzeł cieplny jest to urządzenie, które służy do przetwarzania energii cieplnej do wszystkich budynków, a nie do wytwarzania tej energii. Dostawcą tej energii jest pozostający poza sporem MPEC i jest on właścicielem tego urządzenia. Pozwana Spółdzielnia nie wykazała, by istnienie wspólnego węzła cieplnego utrudniało funkcjonowanie budynków jako odrębnych nieruchomości, z tego powodu że nie ma możliwości ustanowienia kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych budynków. Pozwana powołując się na istniejący układ sieci nie wykazała, iż nie ma możliwości zainstalowania na każdym budynku oddzielnego miernika ciepła. Podobnie w odniesieniu do innych instalacji, między innymi kanalizacji deszczowej i sanitarnej pozwana nie wykazała, że istniejące rozwiązania techniczne uniemożliwiają rozdzielenie tych budynków.

Nadto w ocenie Sądu Spółdzielnia nieprawidłowo pominęła piwnice jako pomieszczenia przynależne wbrew treści art. 42 ust. 3 pkt 2 wyżej powołanej ustawy.

Ostatecznie zdaniem Sądu utworzenie nieruchomości składającej się z siedmiu budynków mieszkalnych może prowadzić do utrudnień w podejmowaniu decyzji dotyczącej kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i w gruncie rzeczy przy podejmowaniu decyzji będzie obowiązywało prawo większości, a nie merytoryczne względy, co oznacza, że powód będzie pozbawiony realnego wpływu na decyzje dotyczące utrzymania i nakładów na budynek, w którym znajduje się jego lokal.

W efekcie zdaniem Sądu uchwała nie jest zgodna z celem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz narusza uprawnienia powoda jako przyszłego właściciela (art. 43 ust. 5 wyżej powołanej ustawy).

O kosztach Sąd orzekł w oparciu o art. 98 kpc.

Powyższy wyrok w całości zaskarżył pozwany, zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego:

- a) art. 6 kc poprzez przyjęcie, iż do pozwanej należy ciężar wykazania, czy w sprawie nie zachodzą przesłanki do tworzenia nieruchomości wielobudynkowych, o których mowa w art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,

- b) błędną wykładnię art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez przyjęcie, iż przepis ten pozwala spółdzielniom mieszkaniowym na utworzenie nieruchomości wielobudynkowej jedynie w sytuacji, gdy brak jest możliwości fizycznego wydzielenia nieruchomości;
- 2. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału przez przyjęcie, że:
 - a) łącząca budynki objęte uchwałą nr 55/33/2007 sieć niskoparametrowa centralnego ogrzewania oraz centralnej ciepłej wody nie utrudnia funkcjonowania tych budynków jako odrębnych nieruchomości,
 - b) wszystkie piwnice znajdujące się w budynkach objętych uchwałą nr 55/33/2007 są przyporządkowane poszczególnym konkretnym lokalom, a osoby uprawnione do lokali faktycznie przyporządkowane piwnice użytkują.

Wnosił o zmianę wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa w całości ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Ustalenia Sądu są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne.

Zauważyć należy, że stosownie do treści art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych nieruchomość wielobudynkowa może być tworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie lub działka, na której posadowiony jest budynek, pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej.

W realiach sprawy niniejszej każdy z siedmiu budynków ma dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej. Co więcej z wydzieloną nieruchomością sąsiadują odrębne nieruchomości o innym przeznaczeniu (garaże). Nadto wbrew twierdzeniom pozwanej budynki znajdujące się na nieruchomości zasilane są nie z jednego, a z dwóch węzłów cieplnych. Budynki znajdujące się przy ul. Sukiennej 4 i Stołecznej 12, 14, 14A i 14B są zasilane z węzła przy ul. Sukiennej 12, zaś budynki przy ul.

Sukiennej 4A i Stołecznej 14C są zasilane z węzła znajdującego się poza działką. Nie można również stracić z pola widzenia faktu, że w środku nieruchomości znajduje się plac, który jest placem zabaw dla dzieci z wielu sąsiednich bloków, nie stanowiących przyszłej wspólnoty (k. 17). Istotne znaczenie ma również fakt, że Spółdzielnia podejmując uchwałę o utworzeniu nieruchomości i wyliczeniu udziałów w nieruchomości wspólnej wbrew treści art. 42 ust. 3 pkt 2 uchwała nie obejmowała powierzchni lokali oraz pomieszczeń przynależnych w tym piwnic... o ile piwnica... jest w tym budynku przyporządkowana danemu lokalowi, a władający lokalem faktycznie piwnicę... użytkuje, a taka sytuacja zdaje się wynikać z wyjaśnień powoda oraz oświadczeń szeregu lokatorów. W świetle powyższego zgodzić się należy z ustaleniami Sądu I instancji, że podobny poziom techniczny budynków czy przyszłe remonty nie mogą przesądzać o konieczności tworzenia dużej wspólnoty.

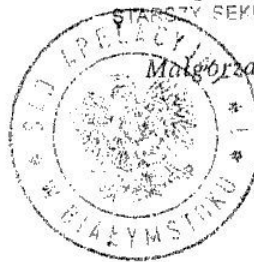
W świetle powyższego wywody zawarte w apelacji nie mogły się ostać i nie doszło do naruszenia przez Sąd przepisów prawa materialnego ani procesowego. Powód wykazał, że Spółdzielnia podjęła uchwałę bez uwzględnienia celu, jaki przyświecał ustawie z 15 grudnia 2000 r., tj. możliwości decydowania o istotnych sprawach budynku, w którym jest położony lokal powoda. Nie ulega wątpliwości, że wpływ powoda na podejmowanie decyzji we wspólnocie wielobudynkowej jest iluzoryczny.

Sąd ocenił również zeznania świadków [REDAKTOWANO], [REDAKTOWANO] i [REDAKTOWANO] i ustalił, że z ich zeznań nie wynika, by projekt podziału nieruchomości objętej sporną uchwałą był przedmiotem konsultacji spółdzielców. Sąd wbrew wywodom zawartym w apelacji odniósł się również do zeznań wyżej wymienionych świadków, w tym w szczególności prezesa zarządu Rościsława Borowskiego w przedmiocie przebiegu urządzeń technicznych wskazując, że pozwana nie wykazała, iż istniejące rozwiązania techniczne uniemożliwiają rozdzielenie budynków.

Uchylenie uchwały nr 55/33/2007 nie oznacza, że Spółdzielnia nie może podjąć nowej uchwały o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali uwzględniając cel ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., jakim jest usamodzielnienie mieszkańców w ramach spółdzielni oraz czy istniejące urządzenia techniczne pozwalają na wyodrębnienie nieruchomości z posadowieniem jednego budynku czy też nieruchomości wielobudynkowej z przeprowadzeniem konsultacji przez zainteresowanych członków Spółdzielni.

W efekcie apelacja okazała się niezasadna i podlegała oddaleniu (art. 385 kpc).

Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność świadczę
STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY



Małgorzata Sakowicz