

**Sygn. akt I ACa 274/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 października 2015 roku

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Jerzy Nawrocki (spr.)
Sędzia:	SA Ewa Popek
Sędzia:	SO del. Ewa Bazelan
Protokolant	Sekretarz sądowy Magdalena Szymaniak

po rozpoznaniu w dniu 6 października 2015 roku w Lublinie na rozprawie

sprawy z połączonych powództw J. Ł. i A. C.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódek od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 28 stycznia 2015 roku, sygnatura akt I C 51/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od powódek J. Ł. i A. C. na rzecz pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. kwoty po 135 (sto trzydzieści pięć) złotych od każdej z nich tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

I A Ca 274/15

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 stycznia 2015 roku Sąd Okręgowy w Lublinie po rozpoznaniu sprawy z powództwa A. C. i J. Ł. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 26 listopada 2012 r. Zarządu pozwanej Spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży na nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...) - oddalił powództwo i zasądził od powódek na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. kwoty po 90 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Postanowieniem z dnia 17 kwietnia 2013 r. sprawy z powództw A. C. i J. Ł. zostały połączone do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia. (k. 95)

Powódki zaskarżając przedmiotową uchwałę wywodziły, że utworzenie nieruchomości wielobudynkowej narusza prawo, bowiem możliwe i celowe było podzielenie działki w taki sposób, aby każdy położonych na wspólnej nieruchomości budynków stanowił odrębną nieruchomość.

Ponadto powódka J. Ł. w swoim pozwie podniosła dodatkowo, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bowiem Zarząd bezpodstawnie połączył w uchwale dwa lokale mieszkalne o nr (...) w jeden projektowany lokal, pomimo, że powódka otrzymała odrębne przydziały, na każdy z lokali.

Pozwana wnosila o oddalenie powództw podnosząc, że układ przestrzenny i zabudowa przedmiotowej nieruchomości nie pozwalają na wyodrębnienie nieruchomości jednobudynkowych.

Natomiast odnosząc się do zarzutów dotyczących lokalu mieszkalnego J. Ł. wskazała, że mieszkanie powódki było od początku uznawane za jeden lokal, składający się z lokali położonych na dwóch kondygnacjach, połączonych schodami wewnętrznymi, co uniemożliwia uznanie ich za dwa lokale samodzielne.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 20 września 1997 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. przydzielił J. i M. Ł. na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dwa lokale mieszkalne oznaczone numerami (...), położone w budynku przy ulicy (...) w L.. (okoliczność bezsporna, przydziały k. 8,9)

Pomieszczenia znajdujące się w lokalach nr (...) zostały zaprojektowane i wykonane jako jeden lokal mieszkalny, gdyż obie kondygnacje były połączone schodami wewnętrznymi. (okoliczność bezsporna, zeznania świadka J. P. k. 138)

W piśmie z dnia 5 października 1999 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. informował J. Ł., że w dokumentach Spółdzielni brak decyzji Zarządu o połączeniu dwóch lokalu w jeden o powierzchni 166,64 m<sup>2</sup>, a także decyzji o rozliczeniu wkładu budowlanego za dwa mieszkania, co zdaniem Zarządu przesądza o tym, że przysługuje jej prawo do jednego tylko lokalu mieszkalnego o powierzchni 166,64 m<sup>2</sup>. (okoliczność bezsporna, pismo k. 48)

W piśmie z dnia 9 listopada 2000 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. informował J. Ł., że na podstawie inwentaryzacji powykonawczej, uwzględniającej wszelkie zmiany w budynku (...) w stosunku do projektu budowlanego, dokonano ustalenia powierzchni użytkowej przydzielonego jej lokalu, która aktualnie wynosi 218,13 m<sup>2</sup>, co jest niezgodne z wydanymi jej przydziałami. Zarząd oświadczył, że w związku z powyższym dokonał korekty przydziału w tej części z uwzględnieniem aktualnej większej powierzchni lokalu (okoliczność bezsporna, pismo k. 50)

Pismem z dnia 13 stycznia 2003 r. J. i M. Ł. złożyli do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. wniosek o zawarcie z nimi umowy o przeniesienie na nich własności przydzielonych im lokali mieszkalnych położonych w L. przy ulicy (...), oznaczonych numerami (...). (okoliczność bezsporna, pismo k. 4)

J. P. (2) w 2009 r. na zlecenie Spółdzielni sporządzał inwentaryzację techniczną budynków celem ustalenia danych niezbędnych do uzyskania zaświadczeń o możliwości ustanowienia odrębnych własności lokali. Inwentaryzacja była niezbędna, gdyż budynki zostały wykonane częściowo niezgodne z projektem.

Odnosnie pomieszczeń zajmowanych przez małżonków Ł., J. P. (2) początkowo zaprojektował ustanowienie dwóch nieruchomości lokalowych – na każdej z kondygnacji zajmowanych przez małżonków Ł.. Urząd Miasta odmówił wydania zaświadczenia potwierdzającego, że pomieszczenia te stanowią dwa odrębne lokale, ze względu na wewnętrzną komunikację pomiędzy pomieszczeniami położonymi na górnej i dolnej kondygnacji. Po poprawieniu projektu poprzez oznaczenie wszystkich pomieszczeń na obu kondygnacjach jako jednego lokalu zaświadczenie o samodzielności całego lokalu zostało wydane (zeznania świadka J. P. k. 138, zaświadczenie k. 149, projekt wyodrębnienia samodzielnych lokali k. 150-158).

W zakresie wydzielenia nieruchomości wielobudynkowej Sąd ustalił, że będące w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. budynki znajdują się obecnie na jednej działce gruntu oznaczonej numerem 42, o powierzchni 1,7592 ha. Nieruchomość ta stanowi osiedle o spójnej architekturze, które zostało zaprojektowane i wybudowane według jednolitych założeń. Trzy z czterech budynków znajdujących się na działce wyglądają tak samo, czwarty jest do nich podobny. Dla wszystkich budynków wykonano jedno pomieszczenie śmietnika oraz wspólną wymiennikownię zaopatrującą budynki w ciepłą wodę, a także wspólny plac zabaw. Komunikacja do wszystkich budynków została urządzona jako wspólna. Dojazd może się odbywać tylko jedną drogą wewnętrzną. Miejsca parkingowe urządzono przy wspólnej drodze dojazdowej. Na nieruchomości znajdują się też wspólne chodniki.

Ze względu na istnienie tzw. przestrzeni wspólnej nie jest możliwe podzielenie istniejącej obecnie nieruchomości na cztery odrębne działki, w taki sposób, aby każdy budynek położony był na odrębnej nieruchomości.

Możliwy, ale trudny do przeprowadzenia jest podział nieruchomości na pięć działek, z których jedna musiałaby pozostać współwłasnością właścicieli pozostałych nieruchomości, musiałyby znaleźć się na niej budynki i budowle oraz część gruntu niezbędne do korzystania ze wszystkich budynków (zeznanie świadka M. K. k. 137, R. M.k. 137v., opinia biegłego S. K. k. 193-195)

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. zlecił geodecie Z. B. (1) sporządzenie projektu podziału nieruchomości, na której znajdują się cztery budynki wielorodzinne. Geodeta sporządził dwa projekty i przedstawił je Wydziałowi Geodezji Urzędu Miasta L. celem wstępnej akceptacji. Żaden z projektów nie uzyskał akceptacji.(zeznanie świadka Z. B. k. 137, pismo k. 44)

Pismem z dnia 23 marca 2009 r. geodeta Z. B. (1) poinformował Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L., że proponowany przez Spółdzielnię podział nieruchomości nie został zaakceptowany przez Wydział Geodezji Urzędu Miasta L., gdyż został uznany za niezgodny z prawem, z uwagi na niedopuszczalność podziału działek „po ścianie budynku”. (okoliczność bezsporna, pismo k. 44)

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. przygotował projekt uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości obejmującej budynki przy ul. (...) w L.. Osoby uprawnione do uzyskania odrębnej własności lokali na nieruchomości, której dotyczył projekt zostały pismem z dnia 25 września 2012 r. zawiadomione o jego wyłożeniu w siedzibie Spółdzielni oraz możliwości zapoznania się z nim.

W § 1 uchwały określono granice działki gruntu, na której znajdują się budynki, w ten sposób, że jest to działka o numerze geodezyjnym (...) i powierzchni 1,7592 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), zaś jej właścicielem jest Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w L.. Działka ta jest zabudowana czterema budynkami wielorodzinnymi, składającymi się ze 102 lokali mieszkalnych, 8 lokali użytkowych oraz 54 garaży. Załącznik do uchwały określa pomieszczenia, które mają być przedmiotem odrębnej własności lokali, pomieszczenia przynależne, wielkość udziałów poszczególnych właścicieli, oznaczenie osób, którym przysługuje prawo do żądania przeniesienia własności, stan zadłużenia.

W uzasadnieniu uchwały Zarząd podał, że nie jest możliwe podzielenie nieruchomości w taki sposób, aby granice działek przebiegały po obrysach (wzdłuż zewnętrznych ścian) budynków, bowiem takie działki nie spełniałyby warunków działek budowlanych. Podział w każdy inny sposób jest nieracjonalny, wiązałby się z koniecznością ustanowienia wielu służebności, utworzenia odrębnej działki, na której znalazłyby się ciągi piesze i komunikacyjne oraz części wspólne – przeznaczone do użytku mieszkańców wszystkich budynków.

W załączniku do uchwały wskazano, że na rzecz J. i M. Ł. może być ustanowione prawo do jednego lokalu o numerze (...) i powierzchni 176,30 m<sup>2</sup>, składającego się z pomieszczeń położonych na dwóch kondygnacjach. (okoliczności bezsporne, pismo pozwanej k. 11, 62, uchwała k. 12-14, 63-65)

Zastrzeżenia do projektu zgłosiły A. C. i J. Ł., które wносиły o podzielenie nieruchomości na działki jednobudynkowe(okoliczność bezsporna, pismo k. 105). Powódki domagały się przeprowadzenia podziału

nieruchomości w taki sposób, aby każdy z budynków znajdujących się na działce nr (...) stanowił odrębną nieruchomość (okoliczność bezsporna, pismo k. 66-67 i pismo k. 118-119).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane wyżej dowody z dokumentów oraz zeznania świadków i stron oraz opinię biegłego.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za nieuzasadnione.

W pierwszej kolejności Sąd wskazał, że sformułowanie żądania uniemożliwiało jego uwzględnienie. Powódki wnosili bowiem o uchylenie uchwały Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

W ocenie Sądu Okręgowego stosownie do treści art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych osoby, którym przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali 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.

Zgodnie z brzmieniem wskazanego przepisu zaskarżenie uchwały następuje w trybie powództwa o ustalenie jej nieważności, co nakazywałoby uznać, że mamy do czynienia z nieważnością bezwzględną.

Z drugiej jednak strony uprawnienie członka spółdzielni jest ograniczone terminem zawitym, co wskazywałoby na nieważność względną czynności.

W ocenie Sądu między dwoma zdaniem art. 43 ust. 5 u.s.m. istnieje sprzeczność. Ze zdania pierwszego wynika, że przepis ten zawiera sankcję nieważności względnej uchwały zarządu spółdzielni.

W zdaniu drugim art. 43 ust. 5 u.s.m. zostało jednak zamieszczone sformułowanie o stwierdzeniu nieważności uchwały, co zdaje się przemawiać za zastosowaniem sankcji bezwzględnej nieważności uchwały.

W ocenie Sądu Okręgowego art. 43 ust. 5 u.s.m. jest nieprecyzyjny, nie daje jednak podstaw do wystąpienia z żądaniem uchylenia uchwały, a szczególnie charakter przepisu nie pozwala na jego rozszerzającą interpretację.

Jednocześnie jednak Sąd Okręgowy przytoczył wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r. (II CSK 118/11) w którym Sąd Najwyższy stwierdził, 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.

W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższy zwrócił uwagę, że wymieniony przepis nie reguluje wyczerpująco materii w nim przewidzianej, nie wskazując, jakie powództwo przysługuje osobie uprawnionej, która zamierza zaskarżyć do sądu uchwałę zarządu, o której mowa w art. 42 i 43 ust. 5 u.s.m. Zawiera zatem lukę w tym przedmiocie, a ponieważ reguluje materię bardzo podobną do uregulowanej w art. 42 prawa spółdzielczego, istnieją podstawy, by wypełnić ją, stosując ten przepis w drodze analogii.

W konsekwencji Sąd Najwyższy przyjął, że uprawnionemu zaskarżającemu na podstawie art. 43 ust. 5 u.s.m. uchwałę zarządu przysługuje roszczenie o stwierdzenie nieważności tej uchwały, gdy zarzuca, że jest ona niezgodna z prawem, lub roszczenie o uchylenie uchwały, gdy zarzuca, że narusza ona interes prawny albo uprawnienia osoby zainteresowanej.

W ocenie Sądu Okręgowego przyjmując cytowane stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone we wskazanym orzeczeniu z dnia 25 listopada 2011r. Sąd Okręgowy podniósł, że powódki w toku procesu podnosiły wyłącznie zarzuty dotyczące niezgodności z prawem objętej pozwem uchwały, nie zarzucały natomiast, że podjęta uchwała narusza ich interesy

prawne lub uprawnienia. Przy takiej podstawie roszczenia winny one wnosić o stwierdzenia nieważności uchwały, a nie jej uchylenie.

Sąd zaś jest związany żądaniem pozwu i nie może orzekać niezgodnie z wolą powoda, niezależnie od ustaleń dokonanych na podstawie materiału dowodowego. W szczególności nie wolno sądowi orzec o uchyleniu uchwały w sytuacji gdy stwierdzi jej bezwzględną nieważność, bądź jej nieistnienie.

Już z tej przyczyny Sąd uznał roszczenie powódek o uchylenie zaskarżonej uchwały za nieuzasadnione i skutkujące oddaleniem powództwa.

Sąd Okręgowy odniósł się jednak także do podnoszonych przez powódki merytorycznych zarzutów podnoszonych wobec zaskarżonej uchwały. Sąd stwierdził, że powódki nie zdołały wykazać, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z prawem, ani nawet, że narusza interes prawny lub uprawnienia powódek.

Zarzut niezgodności z prawem uchwały powódki opierały na brzmieniu art. 42 ust. 3 ustawy, zgodnie z którym uchwała, powinna określać m.in. oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali.

Powódki podnosiły, że zaskarżona uchwała narusza zasadę mówiącą o tym, że „nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielanie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej”.

W ocenie Sądu Okręgowego przepis ten ustanawia zasadę projektowania przez zarząd spółdzielni nieruchomości obejmującej jeden budynek, wyjątkiem zaś czyni tworzenie nieruchomości wielobudynkowej, jeżeli zachodzą warunki przewidziane w art. 42 ust. 3 zdanie drugie u.s.m.

W niniejszej sprawie uchwałą spółdzielni utworzono nieruchomość wielobudynkową, pozwana wykazała jednak, że jakkolwiek podział nieruchomości byłby sprzeczny z prawem i naruszałby interesy mieszkańców budynków.

W ocenie Sądu przewidziane w art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m. przesłanki utworzenia nieruchomości wielobudynkowej mają charakter głównie funkcjonalny.

Decyzja zarządu spółdzielni co do dokonania podziału gruntu musi uwzględniać nie tylko wskazaną wyżej zasadę tworzenia nieruchomości jednobudynkowych, ale też interes prawny mieszkańców i ich uprawnienia. Przy interpretacji omawianego przepisu nie można tracić z pola widzenia jego celu, jakim było ograniczenie liczby wielobudynkowych nieruchomości i utworzenie jak największej liczby małych nieruchomości, którymi właściciele mogliby łatwiej zarządzać. Nie sposób jednak uznać, że ustawa ogranicza możliwość powstania nieruchomości wielobudynkowych do tych tylko przypadków, kiedy podział nieruchomości nie jest możliwy bez naruszenia struktury budynków.

W przypadku nieruchomości objętej zaskarżoną uchwałą podział całej nieruchomości na cztery samodzielne nieruchomości jednobudynkowe nie jest możliwy i to zarówno z powodu posadowienia budynków względem siebie, jak i z powodu braku dostępu do drogi publicznej nowo powstałych nieruchomości.

Z opinii biegłego geodety, która w tej części nie była kwestionowana wynika, że nie jest możliwe podzielenie nieruchomości na cztery części w taki sposób, aby na każdej z nich znalazł się budynek, który będzie mógł stanowić samodzielną nieruchomość i będzie miał dostęp do drogi publicznej.

Biegły wskazał, że możliwy, jakkolwiek nieracjonalny, jest podział nieruchomości na pięć części, z których jedna obejmowałaby część gruntu potrzebną do korzystania z wszystkich budynków. Taki sposób podziału nie jest zgodny z założeniem ustawy, tworzenia samodzielnych, jednobudynkowych nieruchomości. Dodatkowo zauważyć należy, że proponowany podział na pięć nieruchomości powodowałby tak wiele utrudnień dla właścicieli lokali i tak liczne

zagrożenia dalszych utrudnień i roszczeń pomiędzy właścicielami, że żądanie dokonania takiego podziału Sąd uznał, za niezgodne z omawianym przepisem.

Opisane przez biegłego rozwiązania architektoniczne, układ przestrzenny osiedla, kształt działki oraz rodzaj terenu są takie, że ustanowienie jakiegokolwiek granicy pomiędzy budynkami uniemożliwiłoby lub znacznie utrudniło korzystanie z nieruchomości przez część mieszkańców. Zespół czterech budynków został zaprojektowany jako całość i wkomponowany w nietypowy kształt działki. Zaburzenie tego ładu przestrzennego spowodowałoby brak możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy, racjonalny sposób.

Sposób, w jaki zostały stworzone drogi i ciągi piesze jest dostosowany do wspólnego korzystania z nich przez mieszkańców wszystkich budynków. Ustanowienie odrębnych nieruchomości dałoby ich właścicielom możliwość ochrony prawa, włącznie ze wzniesieniem ogrodzeń. Podzielenie wąskich schodów, czy chodników na dwie części wzdłuż, powodowałoby trudności w bieżącym utrzymaniu tego terenu. Podział taki mógłby też być źródłem wielu konfliktów, co daje podstawę do uznania, że uchwała w brzmieniu wnioskowanym przez powódki byłaby niezgodna z prawem, naruszałaby też uprawnienia mieszkańców.

Z tych względów Sąd Okręgowy uznał powództwo oparte na zarzucie niezgodnego z prawem zaprojektowania przez Zarząd Spółdzielni nieruchomości wielobudynkowej za niezasadne.

Odnosnie zarzutu powódki J. Ł. dotyczącego niezgodnego z prawem określenia w uchwale prawa do jej lokalu stwierdzić należy, że według treści zaświadczenia znajdującego się na k. 149, które jako dokument urzędowy korzysta z domniemania prawdziwości, wszystkie pomieszczenia przydzielone powódce stanowią samodzielny lokal w rozumieniu ustawy o własności lokali.

Świadek J. P. (2) zeznał nadto, że Urząd Miejski w L. odmówił wydania zaświadczenia potwierdzającego samodzielność lokali znajdujących się na poszczególnych kondygnacjach, gdyż są one połączone wewnętrznymi schodami. Powódka przyznała, że wewnątrz mieszkania rzeczywiście znajdują się schody. Skoro przepis art. 2 ust. 3 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.) zezwała na ustanowienie odrębnej własności lokalu tylko po uzyskaniu zaświadczenia starosty, zaś pozwana uzyskała zaświadczenie, które potwierdza samodzielność lokalu jako całości, Sąd nie miał podstaw do kwestionowania uchwały w tej części. Wprawdzie orzecznictwo dopuszcza możliwość zastąpienia zaświadczenia wymaganego ustawą o własności lokali opinią biegłego sądowego, jednak strona powodowa nie udowodniła, że części lokalu oznaczone numerami (...) mogą stanowić odrębne nieruchomości.

Z tych względów Sąd uznał także w tej części roszczenie powódki J. Ł. za bezzasadne.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 w zw. z art. 99 kpc oraz art. 105 § 1 kpc.

Apelacje od tego wyroku wniosły obydwie powódki.

J. Ł. zaskarżyła wyrok w całości zarzucając mu sprzeczność z przepisami prawa materialnego, tj. art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (z późn. zm., zwanej u.s.m.), oraz brak wszechstronnego rozważenia przez Sąd materiału w niniejszej sprawie.

A. C. zaskarżyła wyrok w całości zarzucając mu:

I. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy:

1) tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę materiału dowodowego tj. sprzeczność ustaleń sądu z treścią zebranego materiału dowodowego oraz brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, z pominięciem jego istotnej części i naruszeniem zasad logicznego rozumowania, w szczególności polegającą na:

a) przyznaniu mocy dowodowej i uznaniu za wiarygodny dowodu w postaci opinii biegłego z zakresu geodezji, podczas gdy biegły nie udzielił zarówno w opinii, jak też w opinii uzupełniającej ostatecznej odpowiedzi na tezę dowodową zgodnie z postanowieniem Sądu, jak też nie udzielił odpowiedzi na pytania i zastrzeżenia powódki, ponadto opinia została sporządzona z naruszeniem zasad bezstronności i obiektywizmu,

b) oddaleniu wniosku powoda ad. 1 zawartego w piśmie z dnia 19 sierpnia 2014 r. o dopuszczenie dowodu z pisemnej opinii uzupełniającej w przedmiocie udzielenia odpowiedzi na zadane pytania i ustosunkowanie się do podniesionych zarzutów,

2) tj. art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c., poprzez uznanie, iż strona pozwana udowodniła okoliczność, iż jakikolwiek podział nieruchomości byłby sprzeczny z prawem i naruszałby interesy mieszkańców budynku, podczas gdy z zebranego materiału dowodowego wynika, że podział nieruchomości nie tylko nie byłby sprzeczny z prawem i nie naruszałby interesów mieszkańców budynku, co byłby w interesie mieszkańców budynku,

3) tj. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nie odniesienie się przez Sąd do całości zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności do wskazania dlaczego odmawia w części wiarygodności opinii biegłego z zakresu geodezji, podczas gdy uznaje opinię za wiarygodną w całości,

4) tj. art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 187 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, że niemożność uwzględnienia żądania powoda na podstawie prawnej wskazanej w pozwie wyklucza uwzględnienie tego żądania na innej podstawie prawnej, podczas gdy niemożność uwzględnienia żądania powoda na podstawie prawnej wskazanej w pozie nie wyklucza uwzględnienia tego żądania na innej podstawie, w szczególności w sytuacji gdy powód nie był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika,

5) tj. art. 321 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, że modyfikując w toku postępowania sądowego brzmienie żądania powódki, jednakże zgodnie z jej wolą i w ramach podstawy faktycznej powództwa Sąd narusza ogólną zasady wyrokowania, w myśl której jest związany żądaniem pozwu, podczas gdy modyfikując żądanie, które zostało sformułowane niewłaściwie, niewyraźnie lub nieprecyzyjnie Sąd może, a nawet powinien je zmodyfikować zgodnie z wolą powoda i w ramach podstawy faktycznej, nie naruszając jednocześnie art. 321 § 1 k.p.c., tj. art. 189 k.p.c. poprzez jego zastosowanie, a w konsekwencji uznanie że uchwała nie narusza interesu prawnego powódki ad. 1, podczas gdy uchwała narusza interes prawny powódki, a ponadto skoro z praw członkowskich powódki wynika jej upoważnienie do podważania uchwał w trybie art. 42 ustawy z dnia 16 września 1982 r.- Prawo spółdzielcze to oczywisty staje się jego interes prawny we wniesieniu powództwa,

II. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, a w konsekwencji ustalenie, że uchwała Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. nr (...) z dnia 26 listopada 2012 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży na nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) jest zgodna z przedmiotowym przepisem prawnym poprzez uznanie, że w przedmiotowej sytuacji nieruchomość wielobudynkowa nie może być utworzona, gdyż budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie.

III. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu, iż strony nie kwestionowały przedstawionych przez biegłego faktów, zaś zarzuty dotyczyły jedynie oceny istniejącej sytuacji oraz interpretacji przepisów, podczas gdy zarzuty powódki ad. 1 dotyczyły także faktów przedstawionych przez biegłego.

Apelująca wnosiła o zmianę wyroku w pkt. I poprzez stwierdzenie nieważności uchwały Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. nr (...) z dnia 26 listopada 2012 r. i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych. Ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania z uwzględnieniem kosztów postępowania apelacyjnego jako części kosztów procesu, w razie stwierdzenia iż nie doszło do rozpoznania przez Sąd I instancji istoty sprawy ( art. 386 § 4 k.p.c. ).

Pozwana wniosła o oddalenie obydwu apelacji i zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje. Apelacje nie są uzasadnione, a podniesione w nich zarzuty bezzasadne.

Sąd Apelacyjny w całości podziela ustalenia Sądu Okręgowego i przyjmuje je za własne. W decydującej części ustalenia te wynikały z dokumentów, których prawdziwość nie została podważona. Natomiast dowody osobowe czy to w postaci zeznań stron i świadków oraz uzupełniającej opinii biegłego miały charakter uzupełniający, który nie podważał ustaleń faktycznych wynikających z dokumentów.

Podnoszone w apelacji A. C. zarzuty naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 kpc , 232 kpc i 328 § 2 kpc w zasadzie nie odnoszą się do dokonanych ustaleń faktycznych, lecz do ich oceny ze względu na zgłaszane przez powódki zarzuty wobec zaskarżonej uchwały.

Ocena ta dotyczy przede wszystkim zasadności odstąpienia przez Spółdzielnię od dokonania podziału nieruchomości, na której posadowione są budynki mieszkalne, na odrębne nieruchomości – jak postulowały powódki , i pozostawienie nieruchomości wielobudynkowej.

Wskazać należy, że spór powyższy nie ogniskuje się zatem wobec samej możliwości fizycznego, geodezyjnego podziału nieruchomości, ale przede wszystkim dotyczy racjonalności takiego podziału.

Sąd Okręgowy jednoznacznie wskazał, że podział nieruchomości wielobudynkowej na nieruchomości jednobudynkowe stanowi zasadę wyodrębniania odrębnej własności lokali. Niemniej jednak zasada ta nie jest bezwzględna, a jej stosowanie podlega ograniczeniu ze względu na konkretne okoliczności. Z tego względu zasadniczy argument apelacji powódek, dotyczący sprzeczności zaskarżonej uchwały z art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, z tego względu, że w uchwale przewidziano utworzenie nieruchomości wielobudynkowej, co stanowi odstępstwo od zasady przewidzianej w tym przepisie, nie jest wystarczający dla uznania zasadności apelacji.

Ocena Sądu nie mogła bowiem ograniczać się do stwierdzenia złamania zasady utworzenia nieruchomości jednobudynkowych, lecz przedmiotem tej oceny była zasadność odstąpienia przez Spółdzielnię od zasady utworzenia nieruchomości jednobudynkowych.

Sąd Okręgowy dokonał koniecznych ustaleń w tym zakresie, a jego ocenę Sąd Apelacyjny w całości przyjmuje za własną. Stosowanie zasady przewidzianej w art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ograniczone jest w każdym przypadku gdy podział nieruchomości nie jest możliwy ze względu na obowiązujące przepisy dotyczące podziału nieruchomości oraz w tych wszystkich przypadkach gdy byłby sprzeczny z zapewnieniem racjonalnego korzystania z nieruchomości zgodnie z jej funkcją i przeznaczeniem.

Ustalone przez Sąd Okręgowy i przytoczone wyżej okoliczności faktyczne, dokonane w oparciu o opinię biegłego, wywołaną na wniosek powódek, a następnie uzupełnianą w związku z podnoszonymi przez powódki zarzutami, jednoznacznie wskazują na racjonalność rozwiązania polegającego na pozostawieniu nieruchomości wielobudynkowej.

Poza przytoczonymi przez Sąd Okręgowy argumentami nie bez znaczenia jest także fakt, że z kilkudziesięciu członków spółdzielni, mieszkańców osiedla jedynie powódki zaskarżyły uchwałę, co uzasadnia wniosek o pozostawieniu ich postulatów w zdecydowanej mniejszości w stosunku do interesów pozostałych członków spółdzielni, które winny być również brane pod uwagę, gdyż uchwała dotyczy wszystkich członków spółdzielni.

Powoływanie się przez powódki na interes ekonomiczny polegający na dążeniu do obniżenia kosztów funkcjonowania przyszłych wspólnot, ma wyłącznie charakter hipotetyczny i nie został poparty żadnymi dowodami.

Sąd Apelacyjny zgadza się z oceną Sądu Okręgowego dotyczącą niemożności uwzględnienia żądania uchylenia uchwały w sytuacji gdy strona zaskarżająca uchwałę w trybie art. 43 ust. 5 ust. o sp. mieszkaniowych powołuje się wyłącznie na



jej sprzeczność z prawem. W sprawie niniejszej powódki podnosiły zarzut sprzeczność uchwały z art. 42 ust. 2 pkt 1 ust. o sp. mieszkaniowych. W tym zakresie przytoczone przez Sąd Okręgowy stanowisko Sadu Najwyższego zawarte w wyroku z dnia 25 listopada 2011 r. (II CSK 118/11) jednoznacznie wyróżnia dwa rodzaje powództw w oparciu o art. 43 ust. 5 ust. o sp. mieszkaniowych – o stwierdzenie nieważności uchwały – gdy strona powołuje się na jej sprzeczność z prawem i o uchylenie uchwały gdy uchwała ta narusza interes prawny lub uprawnienia skarżącego.

Zgodnie zaś z art. 321 § 1 kpc Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Skoro zatem powódki powoływały się na sprzeczność uchwały z art. 42 ust. 3 pkt 1 ust. o sp. mieszkaniowych żądanie uchylenia tej uchwały było nieadekwatne do wskazywanej podstawy faktycznej żądania.

Podkreślić jednak należy, że Sąd Okręgowy nie uchylił się od merytorycznej oceny żądania powódek i oddalenie powództwa nastąpiło także [choć nie przede wszystkim] z tego względu, że Sąd uznał, że podjęta uchwała nie narusza art. 42 ust. 3 pkt 1 ust. o sp. mieszkaniowych.

Z tych względów zarzuty zawarte w apelacji A. C. dotyczące naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 321 § 1 kpc są zarówno bezprzedmiotowe, gdyż Sąd ocenił zasadność zarzutów powódek oceniając je negatywnie, jak i bezzasadne, z tego względu, że w Sąd pierwszej instancji był związany żądaniem pozwu i nie mógł stwierdzić nieważności uchwały w sytuacji gdy powódki wnosiły o jej uchylenie.

Odnosząc się do zarzutu zawartego w apelacji powódki J. Ł. dotyczącego nieuwzględnienia w uchwale faktu przydzielenia jej dwóch lokali i ustanowienie dla niej odrębnej własności jednego lokalu stwierdzić należy, że podnoszone zarzuty są bezzasadne.

Warunkiem ustanowienia odrębnej własności lokalu jest uzyskanie zaświadczenia o samodzielności lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 1 ustawy o własności lokali. Z ustaleń Sądu wynika, że pomimo wniosku o wydanie takiego zaświadczenia na lokale, na które powódka uzyskała przydział, zaświadczenie o ich samodzielności nie zostało wydane, właśnie ze względu na brak cechy ich samodzielności. Natomiast wydane zostało zaświadczenie o samodzielności lokalu położonego na dwóch kondygnacjach, ze względu na komunikację wewnętrzną pomiędzy pomieszczeniami położonymi na różnych kondygnacjach [schody wewnętrzne]. W tym zatem zakresie zaskarżona uchwała o ustanowieniu odrębnej własności lokali nie mogła przewidywać dla powódki ustanowienia dwóch odrębnych lokali, gdyż naruszałoby to wymóg wskazany art. 2 ust. 1 ustawy o własności lokali, co skutkowałoby nieważnością uchwały.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny oddalił obydwie apelacje na podstawie art. 385 kpc jako bezzasadne i na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z § 2 ust. 2, § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. § 12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu [ Dz. U. Nr 163, poz. 1349], zasądził od powódek na rzecz pozwanej Spółdzielni po 135zł od każdej z powódek tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.