

Sygn. akt: I ACa 985/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Bogusława Sieruga

Sędziowie: SA Zbigniew Merchel

SA Marek Machnij (spr.)

Protokolant: staż. Małgorzata Pawlak

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2012 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa M. B., A. B., J. Z., P. Z., E. P., A. P. i E. T.

przeciwko Mieszkaniowej Spółdzielni Budownictwa (...) w upadłości w G.

o stwierdzenie nieważności uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 27 kwietnia 2011 r. sygn. akt I C 289/11

1) oddała apelację,

2) zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt: I ACa 985/11

Uzasadnienie:

Powodowie M. B., A. B., J. Z., P. Z., E. P., A. P. i E. T. wniesli o stwierdzenie nieważności uchwały nr 11 zarządu pozwanej Mieszkaniowej Spółdzielni Budownictwa (...) w G. z dnia 31 stycznia 2011 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, twierdząc, że uchwała ta jest sprzeczna z prawem, a mianowicie z art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z uwagi na utworzenie nieruchomości wielobudynkowej bez dokonania podziału geodezyjnego na nieruchomości jednobudynkowe, pomimo że istniała taka możliwość, z art. 43 ust. 3 w/w ustawy przez prawie dwumiesięczne uchybienie terminowi do rozpatrzenia wniosków, o których mowa w art. 43 ust. 2 ustawy oraz z art. 42 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy przez nieuzasadnione wyodrębnienie lokalu użytkowego na biuro spółdzielni, pomimo iż powinien on stanowić część nieruchomości wspólnej.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, kwestionując jego zasadność.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2011 r. stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały i zasądził od powodów na rzecz pozwanej kwotę 397 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z dokonanych w sprawie przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych wynika, że w dniu 5 sierpnia 2005 r. powodowie M. B. i A. B. złożyli do pozwanej wnioski o zawarcie z nimi umowy o przeniesienie na ich rzecz własności lokalu nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w G.. W dniu 31 stycznia 2011 r. zarząd pozwanej spółdzielni podjął uchwałę nr 5, w której określił przedmiot odrębnej własności w sześciu budynkach, znajdujących się na działce nr (...) w obrębie 038 o powierzchni 5,959 m². W załączniku nr 3 do uchwały umieszczono wykaz lokali w nieruchomości, dla których ustanawia się odrębną własność. Wśród tych lokali wymieniony został lokal użytkowy, określony jako „biuro (...) o powierzchni 214,4 m².

Projekt uchwały był wyłożony w lokalu spółdzielni w okresie od 11 do 25 października 2010 r. W dniu 3 grudnia 2010 r. w siedzibie pozwanej odbyło się spotkanie informacyjne, podczas którego jej zarząd zobowiązał się do przedstawienia w dniu 8 grudnia 2010 r. dokumentów potwierdzających, że lokal, w którym znajduje się siedziba spółdzielni, stanowi jej majątek, a także przedstawienia zaświadczenia o samodzielności tego lokalu i projektu uchwały o wyodrębnieniu własności lokali z wyłączeniem tego lokalu do czasu uprawomocnienia się orzeczenia w innej sprawie, której przedmiotem było rozstrzygnięcie, czy w/w lokal stanowi majątek spółdzielni, czy mieszkańców przy ul. (...) i ul. (...). Pismem z dnia 8 grudnia 2010 r. zarząd pozwanej przekazał członkom spółdzielni rozliczenie kosztów budowy, wynikające z dokumentów posiadanych przez pozwaną, a w dniu 21 grudnia 2010 r. przesłał członkom projekt podziału działki w dwóch wersjach z dołączonymi mapkami.

Pismem z dnia 1 lutego 2011 r. zarząd pozwanej poinformował członków spółdzielni, że wskutek rozpatrzenia wniosków, złożonych w trybie art. 43 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dokonał bliżej wymienionych zmian w projekcie uchwały, a w pozostałym zakresie stwierdził zgodność projektu z obowiązującym stanem faktycznym i prawnym. W szczególności zarząd pozwanej wskazał, że nie uwzględnił wniosku o wydzielenie nieruchomości, obejmującej budynek przy ul. (...), oraz że nie ma możliwości dokonania takiego podziału, na który wyraziliby zgodę wszyscy mieszkańcy osiedla. Ponadto wskazał, że nie ma podstaw do uwzględnienia, aby w każdym odrębnym lokalu wyliczyć ułamek udziału w powierzchni biur spółdzielni, ponieważ zgodnie z art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych właścicielem biura jest spółdzielnia, a wszelkie zmiany w tej materii są działaniem na jej szkodę. Zarząd stwierdził, że lokal ten został sfinansowany ze środków spółdzielni, pochodzących z różnych źródeł, w tym funduszy udziałowego i zasobowego.

Powyższe ustalenia faktyczne zostały dokonane na podstawie dowodów z dokumentów, w tym uchwały i pism pozwanej spółdzielni, które nie były kwestionowane przez strony i zostały uznane przez Sąd pierwszej instancji za wiarygodne.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione, ponieważ powodowie wykazali, że zakwestionowana uchwała została podjęta przez zarząd pozwanej z naruszeniem art. 42 i art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zarząd pozwanej nie dochował bowiem przewidzianej w art. 43 ustawy procedury jej uchwalania, a ponadto jej treść jest niezgodna z art. 42 ust. 3 ustawy. Z jednej strony chodziło o przekroczenie terminów do rozpatrzenia wniosków zgłoszonych przez członków spółdzielni i podjęcia uchwały, a z drugiej strony o utworzenie nieruchomości wielobudynkowej bez rozważenia możliwości uprzedniego wydzielenia odpowiednich działek w taki sposób, aby każdy budynek znajdował się na osobnej działce. Sąd ten wskazał, że między stronami nie było sporne, iż taka możliwość istnieje, a jedynym powodem niewydzielenia odpowiednich działek, podanym przez zarząd pozwanej w piśmie z dnia 1 lutego 2011 r., był brak zgody wszystkich mieszkańców na zaproponowane dwie wersje podziału nieruchomości. Poza tym zarząd pozwanej jedynie ogólnie wskazał, że wydzielenie działek nie znajduje uzasadnienia formalnego i prawnego. Już w projekcie uchwały, wyłożonym do wglądu dla członków spółdzielni, nie był przewidziany podział nieruchomości na mniejsze działki w taki sposób, aby nie tworzyła ona nieruchomości wielobudynkowej.

Dopiero po upływie przewidzianych prawem terminów zarząd pozwanej przedstawił dwie wersje propozycji podziału nieruchomości, przy czym nie zostały one sporządzone przez geodetę i nie mogą zostać uznane za poważną propozycję podziału nieruchomości. Nie ma także znaczenia brak zgody wszystkich członków na jedną z wersji, ponieważ to do zarządu należy przedstawienie propozycji podziału nieruchomości.

W konsekwencji Sąd Okręgowy stwierdził nieważność uchwały jako sprzecznej z ustawą, tj. art. 43 w zw. z art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. O kosztach procesu Sąd ten orzekł na mocy art. 98 k.p.c., stwierdzając, iż uczynił to zgodnie z regułą odpowiedzialności za wynik procesu, w myśl której koszty te ponosi strona przegrywająca sprawę.

Powyższy wyrok został zaskarżony apelacją przez pozwaną w całości w oparciu o zarzut naruszenia prawa materialnego, a mianowicie art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez przyjęcie, że uchwała zarządu nie spełnia wskazanych w tym przepisie wymogów określenia wydzielonych działek, lecz ustanawia jedną niepodzielną nieruchomość, na której znajdują się wszystkie budynki mieszkalne. Pozwana domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa oraz zasądzenie od powodów na jej rzecz zwrotu kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 810 zł.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest nieuzasadniona.

Na obecnym etapie rozstrzygania sprawy przez Sąd Apelacyjny pozwana reprezentowana jest przez kuratora ustanowionego przez sąd rejestrowy bezpośrednio na potrzeby zastępowania skarżącej w postępowaniu apelacyjnym w niniejszej sprawie (por. zaświadczenie kuratora – k. 213 oraz postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku z dnia 25 czerwca 2012 r. sygn. akt GD VII Ns-Rej.KRS (...) – k. 216). Po wydaniu zaskarżonego wyroku ogłoszona została bowiem upadłość pozwanej Mieszkaniowej Spółdzielni Budownictwa (...) w G. obejmująca likwidację majątku upadłego (postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku z dnia 14 października 2011 r. sygn. akt VI GU 94/11 – k. 198), a ustanowiony dla upadłej syndyk złożył – przez swojego umocowanego pełnomocnika – w piśmie procesowym z dnia 19 stycznia 2012 r. oświadczenie, że nie wstępuje, jako syndyk, do postępowania w tej sprawie (k. 193 – 194 oraz k. 199 – 200).

W związku z tym bezpodstawny był wniosek kuratora, złożony ustnie na rozprawie apelacyjnej w dniu 14 listopada 2012 r. (por. zapis przebiegu rozprawy na CD – k. 236), o zwrócenie się do syndyka o zajęcie stanowiska, czy wstępuje do postępowania w niniejszej sprawie. Nie mają znaczenia także twierdzenia powodów, że syndyk, nie oczekując na wynik obecnej sprawy, przystąpił do czynności związanych z podziałem nieruchomości spółdzielni i ustanawianiem odrębnej własności lokali oraz ich sprzedażą. W rozstrzyganej sprawie nie chodzi bowiem o ocenę prawidłowości powyższego zachowania syndyka pozwanej, lecz o rozstrzygnięcie o ważności uchwały podjętej przez zarząd upadłej spółdzielni.

Orzekając w sprawie, Sąd Apelacyjny oparł się na ustaleniach faktycznych dokonanych przez Sąd pierwszej instancji, uznając je za własne. Ustalenia te są zgodne z treścią materiału dowodowego, jaki został zebrany przez Sąd Okręgowy stosownie do twierdzeń stron i przedstawionych przez nie dowodów odpowiednio do ich inicjatywy dowodowej. Skarżąca nie podniosła zaś w apelacji żadnych zarzutów procesowych, w tym dotyczących prawidłowości zebrania przez w/w Sąd materiału dowodowego, oddalenia zgłoszonych przez nią wniosków dowodowych albo ich pominięcia przy dokonywaniu istotnych ustaleń faktycznych, ewentualnie wadliwej oceny ich wiarygodności lub mocy dowodowej. W związku z tym podstawą orzekania przez Sąd Apelacyjny może być jedynie materiał dowodowy zgromadzony w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji (art. 382 k.p.c.). Sąd drugiej instancji, rozpoznający sprawę na skutek apelacji, nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa

materialnego, wiąże go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, a w granicach zaskarżenia bierze z urzędu pod uwagę jedynie nieważność postępowania (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. sygn. akt III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55).

Istotne znaczenie ma zatem okoliczność, że w apelacji został formalnie zgłoszony tylko jeden zarzut, a mianowicie naruszenia prawa materialnego, tj. art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – t. jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.; powoływana w niniejszym uzasadnieniu jako „ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych”) przez przyjęcie, że kwestionowana przez powodów uchwała zarządu spółdzielni nie spełniała wymogów wskazanych w tym przepisie, ponieważ nie określiła wydzielonych działek, lecz ustanowiła jedną niepodzielną nieruchomość, na której znajdują się wszystkie budynki. Z takiego sformułowania zarzutów apelacyjnych prima facie wynika konkluzja, że pozwana nie kwestionuje prawidłowości ustaleń faktycznych, przyjętych przez Sąd pierwszej instancji za podstawę wydania wyroku, lecz kwestionuje tylko wyprowadzone z nich wnioski co do oceny prawnej powództwa.

Takie stanowisko skarżącej jest błędne. Istotą sprawy było ustalenie, że nie było możliwości ustanowienia nieruchomości jednobudynkowych zamiast przyjętej w kwestionowanej uchwale zarządu nieruchomości wielobudynkowej z uwagi na takie posadowienie sześciu budynków mieszkalnych, o jakie chodziło w sprawie, które uniemożliwiało ich rozdzielenie albo ze względu na pozbawienie działki dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej. Okoliczność taką powinna wykazać pozwana. Z aktualnego brzmienia art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (obowiązującego od dnia 31 lipca 2007 r.) wynika, że utworzenie nieruchomości wielobudynkowej ma charakter wyjątkowy i dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy nie ma możliwości utworzenia nieruchomości jednobudynkowych.

Oznacza to, że zarząd pozwanej, podejmując dla konkretnego budynku lub budynków uchwałę o określeniu przedmiotu odrębnej własności wszystkich znajdujących się w nich lokali mieszkalnych i niemieskalnych, powinien przede wszystkim rozważyć możliwość posadowienia każdego z budynków na wydzielonej nieruchomości, a dopiero gdyby było to niemożliwe, dopuszczalne jest utworzenie nieruchomości wielobudynkowej. W konsekwencji także na etapie sporu sądowego co do ważności takiej uchwały to pozwana spółdzielnia, a nie powodowie, powinna wykazać niemożliwość wydzielenia nieruchomości jednobudynkowych. Odpowiada to treści art. 6 k.c., zgodnie z którym strona twierdząca, a nie zaprzeczająca, powinna wykazać fakty, z których wywodzi korzystne dla siebie twierdzenia. Skoro zasadą jest utworzenie nieruchomości jednobudynkowej, to powodowie nie mieli obowiązku udowodnienia takiej możliwości, lecz to pozwana – twierdząca, iż takiej możliwości w konkretnym wypadku nie było – powinna udowodnić prawdziwość swojego twierdzenia.

Tymczasem, jak wyżej wskazano, pozwana w apelacji nie zakwestionowała wprost prawidłowości ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji, który stwierdził w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że między stronami nie było wątpliwości, iż istnieje możliwość podzielenia nieruchomości i że posiada ona dostęp do drogi publicznej (k. 109). Wprawdzie w uzasadnieniu apelacji pozwana podniosła, że nie zgadza się ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji co do możliwości utworzenia nieruchomości jednobudynkowych, ale twierdziła, iż brak takiej możliwości wynika rzekomo ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Nie przeszkodziło jej to jednocześnie w zakwestionowaniu kompletności tego materiału w oparciu o twierdzenie, że dla rozstrzygnięcia, czy nieruchomość jest jedno- czy wielobudynkową, należało dopuścić dowód z opinii biegłego z zakresu architektury, który ustaliłby, czy rozwiązania konstrukcyjne budynków (na poziomie fundamentów i dachów) wskazują, że jest to jeden budynek. Powołała się także na inne okoliczności, wskazujące na to, że wydzielenie kilku nieruchomości byłoby niemożliwe oraz pociągnęłoby istotne nakłady finansowe.

Przyjmując, że w ten sposób pozwana zgłosiła w istocie w uzasadnieniu apelacji dodatkowe zarzuty, odnoszące się do podstawy faktycznej zaskarżonego wyroku, stwierdzić należy, że takie zarzuty są nieuzasadnione, ponieważ zgodnie z art. 381 k.p.c. powołanie się dopiero w apelacji na takie okoliczności jest na tym etapie postępowania spóźnione. Pozwana w odpowiedzi na pozew i w toku całego postępowania przed Sądem pierwszej instancji nie twierdziła nigdy,

że nie było możliwości podzielenia nieruchomości na nieruchomości jednobudynkowe z przyczyn wymienionych w art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W odpowiedzi na pozew powołała się ona tylko na to, że głównym – jej zdaniem – powodem sporu jest chęć uwłaszczenia się powodów na majątku pozwanej, ponieważ twierdzą oni, że z własnych środków wybudowali pomieszczenia biurowe, w których znajduje się obecnie siedziba spółdzielni (k. 50). Pozwana dodała, że podtrzymuje swoje stanowisko, zawarte w piśmie z dnia 1 lutego 2011 r., dodając, że nie zgadza się z powodami, iż to oni wybudowali pomieszczenia biurowe. Poza tym pozwana jedynie bardzo ogólnikowo wskazała, że powodowie nie wyrażają zgody na jakikolwiek podział nieruchomości gruntowej, chyba że odbędzie się on na ich warunkach i pod ich dyktando.

Także na jedynej rozprawie w dniu 13 kwietnia 2011 r. pełnomocnik pozwanej nie powołał się na niemożliwość podziału działki na nieruchomości jednobudynkowe i nie wnioskował o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na tę okoliczność (k. 51 – 54). Natomiast w piśmie procesowym z dnia 26 kwietnia 2011 r. pełnomocnik pozwanej przedstawił „wstępną ocenę możliwości wydzielenia działek”, w którym powołał się na treść bliżej wymienionych przepisów prawa budowlanego oraz uchwały Rady Miasta G. w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, prezentując konkluzję o braku możliwości wydzielenia odrębnych działek dla budynków, o jakie chodzi w sprawie (k. 67 – 70). Także w tym piśmie pozwana nie wniosła o sporządzenie opinii biegłego na taką okoliczność. W piśmie tym wymieniona została wprawdzie opinia biegłego K. C., ale – pomijając brak wniosku o zaliczenie jej w poczet materiału dowodowego lub o jej uzupełnienie na potrzeby niniejszej sprawy – jest ona całkowicie nieprzydatna w obecnej sprawie, gdyż jej przedmiotem była ocena możliwości zniesienia współwłasności nieruchomości, i to z udziałem innych osób niż powodowie, a nie podzielenia całej nieruchomości na nieruchomości jednobudynkowe (k. 82 – 84).

Nie ulega zatem wątpliwości, że w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji pozwana nie sprostала wymogowi wykazania, iż nie ma możliwości podzielenia nieruchomości wielobudynkowej na nieruchomości jednobudynkowe, skoro ani nie powoływała się na taką okoliczność, ani nie wskazała dowodów na jej udowodnienie.

W związku z tym spóźnione jest powołanie się dopiero w apelacji na konieczność dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu architektury na wskazane w apelacji okoliczności. Pozwana bowiem nie tylko nie zgłosiła takiego wniosku przed Sądem pierwszej instancji, pomimo że na niej spoczywał w tym zakresie ciężar dowodu, ale nawet nie przedstawiła twierdzeń, które mogłyby ewentualnie uzasadniać dopuszczenie takiego dowodu przez ten Sąd z urzędu, abstrahując od dopuszczalności takiej aktywności procesowej sądu, skoro pozwana była reprezentowana w sprawie przez zawodowego pełnomocnika procesowego. Również w apelacji nie zgłosiła takiego wniosku dowodowego, pomijając kwestię jego dopuszczalności w świetle art. 381 k.p.c., lecz jedynie ogólnikowo wywodziła, że taki dowód powinien być w sprawie dopuszczony.

Z takim twierdzeniem rzeczywiście można co do zasady się zgodzić, ponieważ w rozstrzyganej sprawie właśnie okoliczności faktyczne, a nie zagadnienia prawne, miały decydujące znaczenie dla oceny prawidłowości zaskarżonej uchwały, a tym samym zasadności powództwa. Rzecz jednak w tym, że to pozwana we właściwym czasie powinna powołać się na takie okoliczności i – przede wszystkim – je udowodnić, czego niewątpliwie nie uczyniła. Nie ma więc podstaw, aby obecnie kwestionować na tej podstawie prawidłowość ustaleń faktycznych, w oparciu o które Sąd pierwszej instancji wydał zaskarżony wyrok.

W związku z tym stwierdzić należy, że zarzut naruszenia art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest chybiony, skoro pozwana nie wykazała w sprawie, iż konieczne było odstępianie od wyrażonej w tym przepisie zasady tworzenia nieruchomości jednobudynkowych. W nawiązaniu zaś do wywodów wskazujących na to, że niektóre budynki na spornej nieruchomości są ze sobą połączone w sposób uniemożliwiający ich rozdzielanie, że zauważyć można, iż o ile taka sytuacja nawet rzeczywiście ma miejsce, to nie przesądza to o możliwości utworzenia kilku nieruchomości, z których co najmniej niektóre byłyby jednobudynkowe, a niektóre wielobudynkowe np. dwubudynkowe, ponieważ każde z takich rozwiązań mogłoby być lepsze niż pozostawienie dotychczasowej nieruchomości sześciobudynkowej.

Jednoznaczna ocena tych okoliczności wymagałaby jednak dodatkowych ustaleń faktycznych, które nie zostały dokonane w sprawie z przyczyn obciążających skarżącą, ponieważ nie przejawiała ona odpowiedniej inicjatywy dowodowej, a na obecnym etapie jest to już niedopuszczalne jako spóźnione. Poza tym stwierdzenie nieważności uchwały nie stanowi przeszkody, aby ponownie rozważona została możliwość podziału nieruchomości na dwie lub więcej nieruchomości. Decydujące znaczenie ma w tym zakresie okoliczność, że ustanowienie nieruchomości wielobudynkowych (spośród sześciu budynków, o jakie chodziło w sprawie) może nastąpić na zasadzie wyjątku od reguły tylko wtedy, gdy niemożliwe byłoby utworzenie nieruchomości jednobudynkowych.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako pozbawioną usprawiedliwionych podstaw oraz orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego na mocy art. 108 § 1 w zw. z art. 109 i art. 98 § 1 i 3 k.p.c. odpowiednio do wyniku sporu w tej instancji.