

Sygn. akt. I C 93/04

W IMIENIU

WYROK  
RZECZYPOSPOLITEJ

POLSKIEJ

Gdańsk dnia 24 stycznia 2006 r

Sąd Okręgowy w Gdańsku Wydział I Cywilny  
W składzie następującym:

Przewodniczący: del. SSR Piotr Kowalski  
Protokolant: I. Wysiecka-Buczek

Po rozpoznaniu w dniu 10.01.2006 r. w Gdańsku  
Sprawy z powództwa: Anny Piotrowskiej, Wandy Kamińskiej,  
Jana Bełbot, Wojciecha Milewskiego  
Przeciwko: Morskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni  
O uchylenie uchwały  
Uchyła uchwałę nr 1/44/2003 r/ Zarządu Morskiej  
Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni z dnia 27  
listopada 2003 r. w sprawie określenia odrębnej  
własności lokali w nieruchomości P<sup>^</sup>zy ul.  
Krasickiego 12,14,24, Bema 29 B, 29C w Gdyni

I. Zasądza od pozwanego Morskiej Spółdzielni  
Mieszkaniowej w Gdyni solidarnie na rzecz powodów  
Anny Piotrowskiej, Wandy Kamińskiej, Jana Bełbot,  
Wojciecha Milewskiego kwotę 155 zł.  
tytułem zwrotu  
kosztów postępowania  
Na oryginale właściwy podpis



TT

zgodność:  
Pili 3&kietařittu

a Przybyła

Sygn. akt I ACa 543/06

WYROK W IMIENIU  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 września 2006 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku - Wydział I Cywilny  
w składzie:

Przewodniczący: SSA Andrzej Lewandowski (spr.)  
Sędziowie: SA Ewa Giezek  
SA Marek Machnij  
Protokolant: Justyna Głodna

po rozpoznaniu w dniu 21 września 2006 r. w Gdańsku

na rozprawie  
sprawy z powództwa Anny Piotrowskiej, Wandy Kamieńskiej,  
Jana Bełbota i Wojciecha Milewskiego  
przeciwko Morskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni  
o uchylenie uchwały  
na skutek apelacji pozwanej  
od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku  
z dnia 24 stycznia 2006 r. sygn. akt IC 93/04

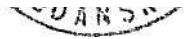
oddala apelację.

Na oryginale właściwe podpisy

£!\*' Priybyitl



% Hę. yulCcha



PIvL«\*re~JNY w Gdańsku  
stwierdza, że wyrok Sądowi I Instancji jest  
prawomocny i nie podlega odwołaniu, a Sąd  
dnia

Przeforsować i wykonać w całości



Sygn. akt I ACa 543/06

P O S T A N O W I E N I E

Dnia 22 września 2006r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku Wydział  
Cywilny w osobie Sędziego SA Ariny Perkowskiej postanowił:

**Stwierdzić, że orzeczenie**

wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 21 września 2006r.  
sygn. akt I ACa 543/06

***jest prawomocne z <fnif\*m 21 września 2006r.***

Na oryginale właściwy podpis.



Na oryginale właściwy podpis  
za zgodność:

Kierownik Sekretariatu

*E. Przybyła*

Ewa Przybyła

# Odpis wyroku

Sygn.aktIACa 543/06

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 września 2006 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku - Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Andrzej Lewandowski (spr.)

Sędziowie: SA EwaGiezek  
SA Marek Machnij

Protokolant: Justyna Głodna

po rozpoznaniu w dniu 21 września 2006 r. w Gdańsku na rozprawie  
sprawy z powództwa Anny Piotrowskiej, Wandy Kamieńskiej, Jana Bełbota i  
Wojciecha Milewskiego  
przeciwko Morskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni  
o uchylenie uchwały  
na skutek apelacji pozwanej  
od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku  
z dnia 24 stycznia 2006 r. sygn. akt IC 93/04

oddala apelację.

Na oryginale właściwe podpisy

## U Z A S A D N I E N I E

Powodowie domagali się uchylenia uchwały zarządu Morskiej Spółdzielni Mieszkańcowej w Gdyni z dnia 27 listopada 2003 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. Krasickiego 12,14,24 i Bema 29 B i C w Gdyni. W uzasadnieniu powództwa powodowie twierdzili, że zaskarżona uchwała narusza ich interes, nie ma bowiem żadnych racji ekonomicznych, prawnych czy też technicznych aby w tym przypadku tworzyć nieruchomość zabudowaną więcej niż jednym budynkiem.

Pozwana wniosła o oddalenie powództw oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania wskazując, że taki sposób wyodrębnienia nieruchomości został zaakceptowany na zebraniach grup członkowskich. Zaskarżona uchwała zawiera wszystkie postanowienia wymienione w art. 42 ust 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Powodowie nie zaskarżyli uchwały Rady Nadzorczej podziału zasobów spółdzielni nieruchomości.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 24 stycznia 2006 r. uchylił uchwałę nr 1/44/2003 Zarządu Morskiej Spółdzielni Mieszkańcowej w sprawie określenia odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. Krasickiego 12,14,24 i Bema 29B,29C w Gdyni oraz orzekł o kosztach postępowania.

Podstawą wydanego wyroku były następujące ustalenia:

Budynki będące przedmiotem zaskarżonej uchwały stanowiły w ramach pozwanej spółdzielni jedno osiedle wraz z zespołem garaży oraz pawilonem handlowym. Po wejściu w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych przystąpiono do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. W dniu 8 maja 2001 r. odbyło się spotkanie grupy członkowskiej osiedla Krasickiego i Bema. Wniosek aby budynki mieszkalne dotychczasowego osiedla został przegłosowany 36 głosami za przy wstrzymujących się. W dniu 22 czerwca 2001 r. odbyło się Zebranie Przedstawicieli Członków Morskiej Spółdzielni Mieszkańcowej w Gdyni, gdzie w pkt. 15 porządku obrad znajdowała się informacja zarządu o ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Na ten temat nie było dyskusji.

W przypadku osiedla przy ul. Krasickiego Zarząd pozwanej przyjął za podstawę projektu wydzielenia nieruchomości do celów ustanowienia odrębnej własności lokali uchwałę zebrania grupy członkowskiej z dnia 8 maja 2001 r. Został sporządzony projekt wydzielenia nowej nieruchomości w ten sposób, że z osiedla wydzielono pawilon handlowy oraz znajdujący między budynkami Krasickiego 12,14 i 24 zespół garaży. Reszta obejmująca

budynki przy ul. Krasickiego 12,14,24 i Bema 29 B i C wraz z drogami dojazdowymi i skarpami miała stanowić jedną nieruchomość. W dniu 23 sierpnia 2003 r. Zarząd poinformował mieszkańców o wyłożeniu projektu wydzielenia nieruchomości w siedzibie spółdzielni wraz z wezwaniem do wskazywania uwag do projektu.. We wrześniu 2003 r. uaktywniła się grupa członków spółdzielni zamieszkałych na dotychczasowym osiedlu mieszkaniowym. W dniu 1 września 2003 r. skierowała ona do zarządu spółdzielni pismo, w którym prosiła o informację, co do zatwierdzenia projektu podziału, terminu kiedy nastąpi przygotowanie gruntu do ustanowienia odrębnej własności lokalu. Powodowie wyrazili swoją dezaprobatę do projektu wydzielenia nieruchomości. Byli oni zdania, że dla każdego budynku należy wydzielić odrębną nieruchomość. Zarząd nie uwzględnił tych wniosków i w dniu 27 listopada 2003 r. podjął uchwałę o wydzieleniu nieruchomości wspólnej zgodnie wniosków wcześniej zaproponowanym podziałem.

Budynki przy ul. Krasickiego 12,14 ,24 oraz Bema 29 B i C są ogrzewane za pomocą sieci ciepłowniczej dostarczającej ciepło z elektrociepłowni. W budynku przy ul. Krasickiego 12 znajduje się węzeł cieplny i stacja wymiennikowa w celu zamiany wysokiego ciśnienia dostarczanej energii cieplnej na temperaturę do sieci wewnętrznej dla budynków Krasickiego 12,14 i 14. Taki sam węzeł znajduje się w budynku przy ul. Bema 29 służący do dostarczania energii cieplnej dla dwóch budynków. Wszystkie budynki mają również wspólną hydrofornię.

Budynki przy ul. Krasickiego 12,14 i 24 znajdują się na szczycie wzniesienia. Od budynków przy ul. Bema 29 B i C oddzielone są skarpa o różnicy wysokości 7 m. Komunikacja między tymi budynkami odbywa się za pomocą znajdujących się tam schodów.

Istnieje możliwość alternatywnego podziału nieruchomości. Każdy z budynków stanowiłby odrębną nieruchomość Pomocnymi granicami dwóch nieruchomości dla budynków przy ul. Bema byłaby skarpa, jako naturalna granica odpowiadająca ukształtowaniu terenu. Wszelkie ciągi komunikacyjne musiałyby być wydzielone jako odrębne nieruchomości. Budynek przy ul. Krasickiego 24 ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

W ocenie Sądu Okręgowego nie jest celowe aby wydzielona została nieruchomość składająca się z 5 wolnostojących budynków. Dla każdego z tych budynków zapewniony jest dojazd drogami wewnętrznymi bądź bezpośrednio z drogi publicznej. Budynki przy ul. Bema 29 B i C są oddzielone od pozostałych barierą architektoniczną - skarpa o wysokości 7 m.

Nie można uznać za trafny argument, że sposób wydzielenia nieruchomości jest zgodny z wolą większości członków. Droga sądowa przewidziana przez art. 42 ust. 5 ustawy o

spółdzielniach mieszkaniowych jak i przewidywane przez ustawodawcę możliwość zaskarżania uchwał przez każdego członka spółdzielni jest konstrukcją umożliwiającą ochronę pojedynczych członków, gdy większość przegłosuje uchwałę, która narusza jego interesy. Przyjęty przez pozwaną projekt wydzielenia nieruchomości w sposób realny narusza interesy przyszłych nieruchomości. Zgodnie z art. 27 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych po wydzieleniu lokali zarząd nieruchomością jest nadal sprawowany przez spółdzielnię jako zarząd dorozumianie powierzony. Natomiast art. 24 \* ustawy większość właścicieli w budynku lub budynkach uprawniona jest do podjęcia uchwały o stosowaniu przepisów ustawy o własności nieruchomości do zarządu nieruchomością wspólną. Przy tak wielkiej nieruchomości podjęcie takiej uchwały przez właściciela jednego budynku byłoby utrudnione.

Wydzielenie osobnych nieruchomości dla poszczególnych budynków oraz ciągów komunikacyjnych i pozostawienie ich we własności spółdzielni nie spowoduje pogorszenia się sytuacji innych członków spółdzielni. Ciągi komunikacyjne oraz skarpy zgodnie z art. 26 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych będą utrzymywane przez właścicieli i tych lokali, którzy korzystają z tych urządzeń.

Wyrok Sądu Okręgowego został zaskarżony apelacją pozwaną, która zarzuciła naruszenie art. 43 ust 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego. Wskazując na te zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa i stosowne rozstrzygnięcie o kosztach postępowania ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego. W świetle opinii biegłego możliwe jest takie wydzielenie nieruchomości, które w znacznie większym stopniu celowi stanowienia odrębnej własności lokalu. Zgodzić się należy, ze stanowiskiem powodów, że projektowana zmiana ogranicza się praktycznie do zmiany nazwy prawa przysługującego członkom spółdzielni. W nie dającym się wykluczyć perspektywicznej możliwości, że do zarządu nieruchomością będą stosowane przepisy o własności lokali trudno byłoby efektywnie podejmować wymagane prawem uchwały w sytuacji, gdy nieruchomość składa się z 5 oddalonych od siebie budynków, w których znajdują się 372 lokale, Jako zasadę należy przyjąć, że nieruchomość wspólna. Dodatkowo budynki te przedzielone są barierą architektoniczną w postaci 7 metrowej skarpy. Trafnie Sąd Okręgowy zauważył, że nie jest przeszkodą, wydzielenia

nieruchomości fakt, że mają one w części wspólną instalację ciepłowniczą i wodociagową. Urządzenia te stanowią własność przedsiębiorstw dostarczających ciepło i gaz, nie są one przedmiotem współwłasności właścicieli lokali znajdujących się w konkretnym budynku lecz przedsiębiorstw dostarczających ciepło i wodę ( art. 49 k.c. ) Utworzenie tak wielkiej i rozległej nieruchomości wspólnej mogłoby także prowadzić do trudnych do zgodnego rozstrzygnięcia sporów dotyczących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Nie jest trefny argument pozwanej, że zaproponowany projekt wydzielenia nieruchomości z pewnością odpowiada woli większości członków spółdzielni zamieszkałych w pięciu spornych budynkach. Protokół zebrania grupy członkowskiej wskazuje raczej, że kwestia ta wzbudzała umiarkowane zainteresowanie mieszkańców.

W myśl art. 43 ustawy 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych osoby o których mowa w ust. 1 mogą w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interesy lub uprawnienia. Przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby zainteresowane wysłanych powiadomień ,o których mowa w ust 1 i 4.

Pozwana uzasadniając swoje stanowisko powołała się na argumenty formalne. Twierdzenie, że powodowie powinni zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej o podziale zasobów spółdzielni nie jest trafne. **Zasadą jest bowiem, że zaskarżeniu nie podlegają uchwały Rady Nadzorczej lecz uchwały Zarządu. Przepisy art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewidują wyjątku od tej zasady. Nie jest też zasady pogląd, że przedmiotem roszczenia może być jedynie stwierdzenie nieważności uchwały. W art.43 ust 5 zd. 2 wyraźnie stwierdzono o jakie konkretnie sytuacje chodzi Należy jednak zwrócić uwagę na art. 40 § 4 ustawy prawo spółdzielcze, zgodnie z którym każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo uchylenie uchwały. W okolicznościach niniejszej sprawy chodziło o uchylenie nie wiążącej, a nie o stwierdzenie jej nieważności z uwagi na sprzeczność jakimś systemem normatywnym. Odrębną natomiast kwestią jest opracowanie takiego podziału nieruchomości, który zostałby zaakceptowany przez stosowne władze administracyjne. Nie zostały bowiem przedstawione do akceptacji żadne alternatywne sposoby podziału.**

Biorąc powyższe okoliczności pod uwagę Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p c. orzetó jak w sentencji.

właściwe podpisy



ik Sekretariatu

UD

Ewa Przy<