

Sygn. akt VI ACa 1473/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Urszula Wiercińska

Sędziowie: SA Aldona Wapińska

SO (del.) Jolanta Pyżlak (spr.)

Protokolant: Izabela Nowak

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2015 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa R. Z.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W.

o stwierdzenie nieważności uchwały ewentualnie o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 12 czerwca 2014 r.

sygn. akt XXV C 1225/13

oddala apelację.

Sygn. akt ACa 1473/14

UZASADNIENIE

Pozwem z 28 sierpnia 2013 r. powódka R. Z. zażądała stwierdzenia nieważności uchwały nr (...) zarządu pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w W. z 19 czerwca 2013 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych w nieruchomości przy ul. (...) w W., ewentualnie uchylenia ww. uchwały i zasądzenia kosztów procesu.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 12 czerwca 2014r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej, położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...). Dla nieruchomości tej, Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Na wskazanej nieruchomości gruntowej posadowione są dwa budynki, stanowiące odrębny przedmiot własności pozwanej Spółdzielni: budynek

mieszkalny sześciokondygnacyjny o powierzchni użytkowej 5.228,44 m², pod adresem ul. (...), w którym to budynku znajduje się 140 samodzielnych lokali, budynek handlowo-usługowy pod adresem ul. (...), dla których to budynków Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Budynek handlowo-usługowy pod adresem ul. (...), wraz z gruntem pod tym budynkiem, oddany został przez pozwaną w dzierżawę osobie trzeciej, umową z 15 grudnia 2010 r. W umowie zastrzeżono, że po zakończeniu dzierżawy, dzierżawca, w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy zobowiązany jest na własny koszt przywrócić teren do stanu pierwotnego, w tym usunąć pawilon, w przeciwnym wypadku pozwana dokona rozbiórki pawilonu na koszt i ryzyko dzierżawcy. Pismem z 22 kwietnia 2013 r., pozwana wypowiedziała umowę dzierżawy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 31 lipca 2013r. oraz wezwała dzierżawcę, by w ciągu 14 dni po zakończeniu dzierżawy, tj. w nieprzekraczalnym terminie do dnia 14 sierpnia 2013r., na własny koszt przywrócił teren dzierżawy do stanu pierwotnego, w tym usunął pawilon. Dzierżawca wydał pozwanej klucze do pawilonu, lecz do chwili obecnej nie dokonał jego rozbiórki. Pozwana zdecydowała, że rozbierze pawilon we własnym zakresie, a następnie będzie dochodzić od byłego dzierżawcy zwrotu kosztów rozbiórki. W dniu 10 grudnia 2013 r., pozwana dokonała zgłoszenia rozbiórki w Urzędzie Dzielnicy B.. Urząd nie zgłosił jakichkolwiek zastrzeżeń względem zgłoszenia.

Na działce ewidencyjnej nr (...) posadowiona jest ponadto altana śmietnikowa.

Z obszaru działki ewidencyjnej nr (...) wyłączona jest działka ewidencyjna nr (...), mająca charakter enklawy (otoczona zewsząd obszarem działki ewidencyjnej nr (...)), o wymiarach 6,2-6,28 m na 5,64-5,67 m i stanowiąca odrębną nieruchomość. Na nieruchomości tej posadowiono energetyczną stację transformatorową.

Powódce R. Z. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) w budynku mieszkalnym przy ul. (...).

W dniu 27 marca 2013 r., zarząd pozwanej Spółdzielni przyjął projekt uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) w W.. Osoby, którym przysługiwało prawo żądania przeniesienia na nie własności poszczególnych lokali, przedstawiły zarządowi wnioski, dotyczące tego projektu, o zmianę treści § 4 projektu, wprowadzenie wzmianki o przeznaczonym do rozbiórki pawilonie przy ul. (...), wprowadzenie postanowienia w przedmiocie służebności gruntowych oraz wliczenie do udziału we współwłasności nieruchomości wyłącznie powierzchni lokalu, bez powierzchni pomieszczeń przynależnych. Zarząd pozwanej zdecydował, że uwzględni tylko wnioski o zmianę treści § 4 projektu i o wprowadzenie wzmianki o przeznaczonym do rozbiórki pawilonie przy ul. (...), natomiast pozostałe wnioski uznał za sprzeczne z prawem.

W dniu 19 czerwca 2013 r., zarząd pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej podjął uchwałę nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych w nieruchomości przy ul. (...). W uchwale tej, zarząd pozwanej oświadczył, w szczególności, że:

- określa przedmiot odrębnej własności lokali mieszkalnych w nieruchomości przy ul. (...), obejmującej: 1) działkę nr (...) z obrębem (...) o powierzchni 6.821 m^(2), 2) budynek mieszkalny przy ul. (...) lokali mieszkalnych, b) 140 pomieszczeń przynależnych (piwnic), c) pomieszczenia i urządzenia wspólne (ogólnego użytku), na które składają się klatki schodowe, pomieszczenia techniczne i gospodarczo-administracyjne, d) na nieruchomości znajduje się pawilon przy ul. (...), który jest przeznaczony do rozbiórki - Spółdzielnia wypowiedziała umowę dzierżawy gruntu oraz nakazała usunięcie tego pawilonu (§ 1 uchwały),
- określenie powierzchni użytkowej lokali nastąpiło na podstawie dokumentacji powykonawczej (§ 2 uchwały),
- w nieruchomości wymienionej w § 1 uchwały przedmiot odrębnej własności lokali określony jest w załączniku nr I do uchwały (§ 3 uchwały)
- zawarcie notarialnej umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu może nastąpić po uregulowaniu bliżej w uchwale określonych należności zgodnie z powołanymi tam przepisami prawa (§ 4 uchwały).

Odpis uchwały nr (...) został doręczony powódce w dniu 29 lipca 2013r.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o okoliczności bezsporne, a także na podstawie załączonych do akt dokumentów.

Sąd Okręgowy poczynił następującą ocenę materiału dowodowego:

Twierdzenia powódki co do rzekomo wadliwego wyliczenia udziałów w nieruchomości wspólnej (k. 4) są wewnętrznie sprzeczne. Powódka podała najpierw, że obszar budynku handlowego został wliczony do udziału w gruncie budynku mieszkalnego. Takie stwierdzenie sugerowałoby, że powierzchnia pawilonu handlowego została doliczona do powierzchni lokali w budynku mieszkalnym i w rezultacie zaburzyła (zmniejszyła) wynik obliczeń udziałów, związanych z prawami do poszczególnych lokali. Następnie jednak, powódka zajęła stanowisko, że grunt znajdujący się pod budynkami został przypisany jako część wspólna nieruchomości. W tym ostatnim wypadku, brak jest jednak wpływu na wynik wyliczeń udziałów, gdyż udziały owe określa się przez zestawienie powierzchni lokali, stanowiących (docelowo) odrębny przedmiot własności, wraz z pomieszczeniami przynależnymi, a pomija się powierzchnię części nieruchomości, służących do użytku wspólnego wszystkich właścicieli lokali. Skoro zatem twierdzenia powódki są sprzeczne, a w dodatku nie przedstawiła ona jakiegokolwiek przekonującego dowodu wystąpienia, w zaskarżonej uchwale, nieprawidłowości w określeniu udziałów w nieruchomości wspólnej, to w ocenie Sądu pierwszej instancji, brak jest podstaw do stwierdzenia takiej nieprawidłowości. Powódka nie dostarczyła również dostatecznych dowodów na poparcie swoich sugestii co do nieprawidłowego określenia powierzchni użytkowej piwnic. Z twierdzeń powódki wynika, że pozwana opierała się tu na wynikach pomiarów, dokonanych przez wyspecjalizowanego przedsiębiorcę. Podważenie wyniku pomiarów wymagałoby odwołania się do wiadomości specjalnych, a co za tym idzie - opinii biegłego (art. 278 § 1 k.p.c.). Powódka nie złożyła jednak wniosku o dopuszczenie dowodu z takiej opinii. W tej sytuacji, niewystarczające byłyby powoływane przez powódkę dowody z zeznań świadków oraz dokumentacja pomiarowa, którą miałyby dostarczyć powódka. Sąd Okręgowy wskazał, iż nie dopatrył się natomiast dostatecznych przesłanek do dopuszczenia dowodu z urzędu. W warunkach bowiem, gdy powódka ma już doświadczenie w sporach sądowych z pozwaną, to zastępowanie inicjatywy dowodowej powódki rodziłoby uzasadnione wątpliwości co do bezstronności Sądu.

Sąd Okręgowy wskazał, iż strony stosowały odmienne nazewnictwo wobec budynku, służącego do gromadzenia odpadów, a bezspornie posadowionego na działce ewidencyjnej nr (...). W świetle zasad doświadczenia życiowego, a w braku szczególnych odmiennych danych (zwłaszcza w treści mapy) uznać należy, że ów budynek jest w rzeczywistości jedynie altaną śmietnikową. Przy kontroli zaskarżonej uchwały brać należy pod uwagę prawne granice nieruchomości gruntowej, a nie faktyczny sposób jej wykorzystania. W rezultacie, nie miałyby znaczenia dowody z dokumentów i oględzin, wnioskowane przez powódkę na okoliczności dotyczące infrastruktury na działce ewidencyjnej nr (...).

Zdaniem Sądu Okręgowego nie sposób również dopatrzeć się uzasadnionej potrzeby przeprowadzenia wnioskowanych przez powódkę dowodów z pozwoleń na budowę budynków, tym bardziej, że powódka nie wyjaśniła w istocie, jakie istotne i sporne okoliczności miałyby zostać wykazane takimi dokumentami. Nowych, istotnych dla sprawy danych nie dostarczyła również, złożona przez pozwaną, dokumentacja budynku mieszkalnego, jak i pozostały, niewymieniony wyżej materiał.

Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Wskazał, iż osoby, których dotyczy uchwała zarządu spółdzielni mieszkaniowej o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, mogą, w terminie 30 dni od dnia doręczenia tej uchwały, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia (art. 43 ust. 5 w zw. z ust. 1 w zw. z art. 42 ust. 2 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych - t. jedn.: Dz. U. Nr 119 z 2003 r., poz. 1116 ze zm.; dalej zwana u.s.m.). Terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 5 u.s.m. powódka dochowała.

Mając na uwadze treść żądania pozwu Sąd Okręgowy wskazał, że wskazany przepis zawiera sankcję nieważności względnej uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowej (wyrok SN z 03 lutego 2011 r. I CSK 224/10 – LEX nr 787047). Powódka zarzuciła zaskarżonej uchwale, przede wszystkim, sprzeczność z art. 43 ust. 3 pkt 1 u.s.m., mającą polegać na tym, że wyodrębniona nieruchomość nie jest nieruchomością budynkową, bowiem na działce ewidencyjnej nr (...)

znajdują się, oprócz budynku mieszkalnego, także budynek pawilonu handlowego, budynek stacji transformatorowej oraz budynek do składowania odpadów. Zarzut ten jest z gruntu oparty na nieporozumieniu. Stosownie do dyspozycji art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m., uchwała zarządu spółdzielni mieszkaniowej o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości powinna określać oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali; 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. Wskazany przepis składa się z dwóch zdań, oddzielonych średnikiem. Zdanie pierwsze zawierające sformułowanie nieruchomości obejmującej budynek (...) w którym ustanawia się odrębną własność lokali, jest punktem wyjścia i odniesieniem, koniecznym do prawidłowego zrozumienia treści zdania drugiego. W rezultacie, pojęcia nieruchomości wielobudynkowej, budynków i budynku, zawarte w art. 42 ust. 3 pkt 1 zd. 2 (po średniku) u.s.m. interpretować należy jako odnoszące się nie do jakiegokolwiek budynku (nieruchomości budynkowej), lecz tylko do budynku w którym ustanawia się odrębną własność lokali. W ocenie Sądu pierwszej instancji - o takim bowiem rozumieniu przesądził ustawodawca w zd. 1 przytoczonego przepisu. O ile więc na nieruchomości posadowionych jest fizycznie kilka budynków, z których jednak tylko jeden podlega ustanowieniu odrębnej własności lokali, to nieruchomość owa nie stanowi nieruchomości wielobudynkowej w rozumieniu art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m. i nie stosuje się wobec niej ograniczenia, określonego w art. 42 ust. 3 pkt 1 zd. 2 u.s.m.

Sąd Okręgowy wskazał, iż z poczynionych ustaleń wynika, że na działce ewidencyjnej nr (...), oprócz budynku mieszkalnego, posadowione są: budynek handlowo-usługowy (ostatnio wykorzystywany jako pawilon handlowy), według zamiaru pozwanej przeznaczony do rozbiórki oraz altana śmietnikowa. Nawet z twierdzeń powódki nie wynika, by którykolwiek z wymienionych obiektów zawierał lokale, przeznaczone do ustanowienia ich odrębnej własności. Z kolei wskazywany również przez powódkę budynek stacji transformatorowej położony jest w rzeczywistości na obszarze innej nieruchomości gruntowej. Obiekt ten nie zawiera żadnych nadających się do wyodrębnienia lokali. Oznacza to w ocenie Sądu I instancji, że zaskarżona uchwała nie prowadzi do utworzenia nieruchomości wielobudynkowej w rozumieniu art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m., zatem nie musi odpowiadać przewidzianym w tym przepisie warunkom dopuszczalności utworzenia takiej nieruchomości. Konsekwentnie, zaskarżona uchwała nie może zostać uznana za sprzeczną z powołanym przepisem.

Kolejny zarzut powódki, odnoszący się do nieprawidłowego wyliczenia udziałów, związanych z prawami własności poszczególnych lokali, w ocenie Sądu Okręgowego jest również bezpodstawny, bowiem spośród faktycznej podstawy tego zarzutu, twierdzenia co do uwzględnienia powierzchni pawilonu handlowego łącznie z powierzchnią lokali mieszkalnych okazały się wewnętrznie sprzeczne, a twierdzenia co do błędnego wyliczenia powierzchni piwnic - gołosłowne.

Sąd Okręgowy uznał także, iż wbrew następnemu zarzutowi powódki, zaskarżona uchwała nie zawiera jakichkolwiek postanowień co do ustanowienia służebności gruntowych. Doszło jedynie do zgłoszenia wniosku o wprowadzenie do uchwały postanowienia w zakresie owych służebności. Zarząd jednak wniosku tego nie uwzględnił. W rezultacie, rozważania powódki co do bezzasadności ustanowienia służebności nie mają znaczenia dla sprawy.

Niesłuszny jest również w ocenie Sądu Okręgowego zarzut określenia granic podziałowych nieruchomości gruntowej bez uwzględnienia istniejącej infrastruktury, tj. ciągów pieszych, terenów wypoczynkowych i placu zabaw. W zaskarżonej uchwale ani nie dokonano wydzielenia nieruchomości gruntowej, ani też nie określono (nawet nie zawarto postulatu określenia) jakichkolwiek nowych granic takiej nieruchomości, lecz jedynie wskazano nieruchomość gruntową istniejącą (w istniejących granicach), stanowiącą osobną działkę ewidencyjną, dla której to nieruchomości prowadzona jest odrębna księga wieczysta. To zaś właśnie zignorowanie prawnych granic nieruchomości i oparcie się na stanie faktycznym, stanowiłoby uchybienie, prowadzące do podważenia zaskarżonej uchwały. Nawet zaś, jeżeli istniejące granice prawne nieruchomości gruntowej nie odpowiadają rzeczywistym, faktycznym potrzebom członków pozwanej Spółdzielni, to w warunkach, gdy zaskarżona uchwała nie jest podstawą określenia owych granic, nawet jej wyeliminowanie z obrotu prawnego w ocenie Sądu pierwszej instancji, nic w tej mierze nie zmieni.

Sąd Okręgowy wskazał, iż niniejsze postępowanie nie jest właściwym dla formułowanych przez powódkę postulatów w przedmiocie podziału nieruchomości, należących do powódki. Skoro powódka postuluje - jak należy rozumieć - wydzielenie z działki ewidencyjnej nr (...) pewnej części, która miałaby służyć wszystkim członkom Spółdzielni, a nie tylko mieszkańcom budynku przy ul. (...), to oznacza to, że powódka w istocie usiłuje występować w obronie interesów członków pozwanej Spółdzielni, innych niż powódka. W tym jednak zakresie, powódka - jak wynika z jednoznacznej treści art. 43 ust. 5 u.s.m. - nie dysponuje w ocenie tego Sądu - czynną legitymacją procesową.

W konsekwencji, Sąd Okręgowy stwierdził, iż w granicach faktycznej podstawy powództwa nie można uznać, by zaskarżona uchwała była niezgodna z prawem, względnie by naruszała interes prawny lub uprawnienia powódki. Skutkuje to oddaleniem powództwa w całości.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Od powyższego wyroku apelację wniosła powódka, zaskarżając wyrok w całości i podnosząc następujące zarzuty:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 ze zm.) w związku z art. 40 pkt 1 i 3 tej ustawy poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że dyrektywa nakazująca nie łączyć w ramach jednej nieruchomości kilku budynków dotyczy jedynie takich, w których można wyodrębnić lokale, jak również pominięcie dyrektywy nakazującej zarządowi spółdzielni wyodrębniać oddzielnie obiekty budowlane przeznaczone do działalności użytkowej lub działki niezabudowane,

2. naruszenie prawa materialnego, tj. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że powódka nie miała interesu prawnego w występowaniu z powództwem (brak czynnej legitymacji procesowej),

3. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie zgłoszonych przez powódkę dowodów na istotne w sprawie okoliczności możliwości oddzielenia od nieruchomości budynkowej innej części działki, na której znajduje się budynek handlowo-usługowy oraz budynek do składowania odpadów,

4. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 191 k.p.c. w związku z art. 317 § 1 k.p.c. poprzez zajęcie się powództwem ewentualnym dotyczącym żądania uchylecia uchwały zarządu spółdzielni pomimo braku wcześniejszego oddalenia powództwa o stwierdzenie nieważności tej uchwały.

W konsekwencji powódka wniosła o zmianę wyroku poprzez stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 19 czerwca 2013 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych w nieruchomości przy ulicy (...) w W. bądź ewentualnie o uchylenie wyroku sądu I instancji i przekazanie mu sprawy do ponownego rozpoznania z powodu nierozpoznania przez ten sąd istoty sprawy. Ponadto wniosła o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki jest niezasadna. Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy, jak również w znacznej części ich ocenę prawną. Wprawdzie powódka ma rację co do wykładni art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m., tj. że przepis ten dotyczy nieruchomości wielobudynkowych niezależnie od tego czy budynek ma charakter budynku mieszkalnego czy usługowego, jednak nie można abstrahować od faktu, iż podział nieruchomości ma charakter funkcjonalny, wydzielona działka ma służyć zapewnieniu potrzeb wszystkich mieszkańców. Wydzielenie nieruchomości wspólnej powinno być dokonane zgodne z prawem, ale również powinno uwzględniać reguły racjonalności gospodarczej i funkcjonalności oraz wyważenia interesów wszystkich zainteresowanych podmiotów (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 9 listopada 2009r. I ACa 419/05 Lex Nr 194512). Nieruchomość

powstająca na skutek podziału w celu wykonania obowiązku wynikającego z art. 40 i 41 u.s.m. powinna spełniać co do zasady kryteria działki budowlanej w rozumieniu art. 4 pkt 3a ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2015 poz. 1774 j.t.) i art. 5 ustęp 1 ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. 2015 poz. 1892, j.t.; dalej jako u.w.l.). Jak wynika z art. 4 pkt 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami działka budowlana to zabudowana działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce.

W budynku mieszkalnym położonym na przedmiotowej nieruchomości wyodrębniono 140 lokali mieszkalnych, a zatem teren wokół budynku musi zaspokajać potrzeby właścicieli tych lokali, w tym również co do parkowania, placów zabaw, infrastruktury technicznej. Taka sama działka wydzielona jest pod sąsiedni budynek. Skoro spółdzielnia nie planowała kontynuacji działalności gospodarczej w budynku usługowym, wypowiedziała umowę dzierżawy gruntu jeszcze przed podjęciem zaskarżonej uchwały, a budynek stanowił nakłady dzierżawcy, podlegające usunięciu po zakończeniu umowy, to taki stan prawny należy brać pod uwagę, a nie sam stan faktyczny w dacie podjęcia uchwały. Zgodnie z art. 40 u.s.m. mieniem spółdzielni powinny pozostać (1) nieruchomości służące prowadzeniu działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo - kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami, (2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli oraz (3) nieruchomości niezabudowane. Należy zwrócić uwagę na fakt, iż teren wydzierżawiony pod pawilon handlowy miał zaledwie 72,90 m² i stanowił część działki nr (...) stanowiącej nieruchomość opisaną w KW (...). Tak mała działka nie spełniałaby wymogów działki budowlanej. Nadto - skoro przed podjęciem przedmiotowej uchwały wypowiedziano umowę dzierżawy a budynek został przeznaczony do rozbiórki, to w dacie podejmowania uchwały teren ten nie był już przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej. Obecnie jak wynika z oświadczeń pozwanej złożonych na rozprawie apelacyjnej budynek ten już został rozebrany. Wprawdzie w uzasadnieniu wyroku z 3 listopada 2010r. w sprawie V CSK 139/10 (Lex nr 738135) Sąd Najwyższy wskazał, iż o kwalifikacji zabudowy jako jednobudynkowej lub wielobudynkowej decyduje stan istniejący na gruncie w chwili podjęcia uchwały, ale wyrok ten dotyczył możliwości rozdzielenia budynku na dwie osobne nieruchomości. W ocenie Sądu Apelacyjnego - nie zachodzą w niniejszej sprawie przeszkody do określenia nieruchomości wspólnej w sposób wskazany w zaskarżonej uchwale.

Odnosząc się do altany śmietnikowej należy wskazać, iż jak słusznie zaważył Sąd Okręgowy - zgodnie z prawem budowlanym jest to obiekt małej architektury, a nie budynek (art. 3 ust. 4 ustawy z 7 lipca 1994r. prawo budowlane, j.t. Dz. U. 2014 poz. 1409). Każdy obiekt budowlany powinien mieć zapewniony własny sposób usuwania odpadów (art. 5 ust. 1 pkt 2 prawa budowlanego). Zgodnie z § 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015 poz.1422, j.t.) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji. Nie jest zatem zasadne stanowisko powódki, iż należy wydzielić działkę zajęta pod altanę śmietnikową jako osobną nieruchomość. Jeśli z dotychczasowej altany korzystają mieszkańcy dwóch sąsiednich budynków wielorodzinnych, to Spółdzielnia bądź już Wspólnota powinny podjąć działania mające na celu rozdzielenie miejsc do składowania odpadów osobno dla każdej nieruchomości bądź w inny sposób uregulować tę sytuację (np. ustanowić służebność czy zawrzeć umowę o charakterze obligacyjnym). Z całą pewnością nie zachodzi natomiast konieczność wydzielenia działki pod altanę jako osobnej nieruchomości. W art. 40 pkt 2 u.s.m. chodzi o wydzielenie nieruchomości zabudowanych urządzeniami infrastruktury technicznej, ale służących wszystkim bądź znacznej części mieszkańców spółdzielni, a nie o altany śmietnikowe. Spółdzielnia może pozostać właścicielem (użytkownikiem wieczystym) tylko takich gruntów, które nie muszą wejść w skład działki budowlanej niezbędnej do prawidłowego korzystania z budynku. Tym samym zarzut naruszenia art. 42 i art. 40 u.s.m. należy uznać za niezasadny.

Odnosząc się do zarzutu na naruszenia art. 43 ust. 5 u.s.m. należy wskazać, iż zgodnie z tym przepisem - osoby, o których mowa w ust. 1 tego artykułu, 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. Pojęcie interesu prawnego nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane, jednak jak się wskazuje w orzecznictwie - interes prawny istnieje wówczas, gdy na skutek działań pozwanego, została zagrożona czy naruszona sfera prawna powoda, czy też w sytuacji, gdy istnieje niepewność praw czy stanu prawnego (wyrok S.A. w Szczecinie z 29 kwietnia 2015 sygn. akt I ACa 1017/14 LEX nr 1782040). Interes prawny nie może być przy tym w żadnym wypadku rozumiany subiektywnie, tj. według osobistych, indywidualnych odczuć powoda, ale musi istnieć obiektywnie. Oznacza to zatem, że ocena, czy przez podjęcie zaskarżonej uchwały doszło do naruszenia interesu prawnego powoda, musi być oparta na wszechstronnym rozważeniu wszystkich okoliczności, na które powołuje się powód. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia z dnia 26 listopada 2010 r. sygn. akt IV CSK 269/10 – „W pojęciu naruszonego interesu prawnego na gruncie art. 43 ust. 5 u.s.m. mieści się każdy interes członka spółdzielni, który w świetle obowiązujących przepisów korzysta z ochrony prawnej. Pojęcie „uprawnienia” użyte w tym przepisie 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. „Uprawnienie”, 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 ww. ustawy 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. W oparciu o przesłankę "naruszenia uprawnienia" możliwe jest podważanie uchwał, które mimo niesprzeczności z prawem, ustalają prawa i obowiązki wynikające z wyodrębnienia lokalu w sposób istotnie niewspółmierny” (LEX nr 707917).

W niniejszej sprawie powódce służy roszczenie o wyodrębnienie lokalu i przeniesienie na nią jego własności wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, i tego uprawnienia zaskarżona uchwała nie narusza. Sąd Okręgowy nie kwestionował interesu prawnego powódki w zaskarżeniu przedmiotowej uchwały w zakresie w jakim dotyczy ona określenia przedmiotu odrębnej własności przysługującego jej lokalu czy określenia nieruchomości wspólnej, przyjął natomiast, iż powódka nie ma interesu prawnego w domaganiu się wydzielenia nieruchomości, które mają służyć wszystkim członkom spółdzielni. Brak wydzielenia takiej działki nie narusza żadnego uprawnienia powódki, nie ma ona roszczenia o wydzielenie takiej działki. W apelacji powódka wskazuje jedynie na naruszenie jej interesu ekonomicznego, który polega na tym, że będzie musiała ponosić koszty utrzymania tak dużej nieruchomości. Jak wyżej wskazano, nieruchomość wspólna ma służyć wszystkim mieszkańcom budynku, a zatem interes ekonomiczny powódki nie ma w tym przypadku decydującego znaczenia. Nieruchomość wspólna musi obejmować grunt pod budynkiem oraz grunt niezbędny do racjonalnego korzystania z budynku. Jeśli któraś z działek gruntu stanowiących własność spółdzielni, zabudowanych budynkami, w których może dojść do przeniesienia przez spółdzielnię własności lokali lub budynków na inne osoby, jest zbyt duża na potrzeby tych budynków i można z niej wydzielić osobną niezabudowaną działkę budowlaną, to spółdzielnia powinna wydzielić taką działkę, a działka ta do czasu jej zabudowania powinna w całości pozostać własnością spółdzielni, jednak w niniejszej sprawie nie wykazano stosownym dowodem z opinii biegłego, aby działka (...) była zbyt duża na potrzeby mieszkańców postawionego na niej budynku. Należy też zwrócić uwagę na fakt, iż zgodnie z art. 5 ust. 1-3 u.w.l., jeżeli spółdzielnia dokonała podziału gruntu, który nie satysfakcjonuje współwłaścicieli, to zawsze mogą oni dokonać dalszego podziału nieruchomości,

ale tylko w przypadku, gdyby z nieruchomości można było wydzielić mniejsze działki budowlane i z zastosowaniem wymogów przewidzianych dla dokonania podziału nieruchomości, zawartych w u.g.n.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. bowiem kwestie które powódka chciała wykazać zeznaniami świadków powinny być, jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy, wykazane dowodem z opinii biegłego. Zgodnie z art. 258 k.p.c. przedmiotem dowodu z zeznań świadka powinny być fakty rozumiane jako konkretne zdarzenia zaszłe w czasie i przestrzeni, stany świata zewnętrznego oraz przejawy wewnętrznego (psychicznego) życia człowieka. Od świadka natomiast nie mogą pochodzić wiadomości specjalne, gdyż stanowi to przedmiot dowodu z opinii biegłego (art. 278 k.p.c.). Nadto jak wyżej wskazano śmietnik nie stanowi odrębnego budynku, to obiekt małej architektury, służy mieszkańcom budynku mieszkalnego i powinien być zlokalizowany na każdej nieruchomości, bez znaczenia jest zatem czy dałoby się z punktu widzenia budowlanego wydzielić pod nim działkę. Zasadnie zatem Sąd Okręgowy pominął wniosek dowodowy powódki. Również jeśli chodzi o pawilon handlowy, to wykazanie że działka ta spełniała wymogi działki budowlanej wymagało dowodu z opinii biegłego, natomiast wyodrębnianie jej jest zdaniem Sądu niecelowe.

Formułując zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c. nie wskazano jakie dowody Sąd ocenił niezgodnie z zasadami wskazanymi w tym przepisie, a jest to niezbędny warunek zgłoszenia takiego zarzutu.

Nie jest zasadny również zarzut naruszenia art. 191 k.p.c. w zw. z art. 317§1 k.p.c. Przy powództwie z żądaniem ewentualnym wyrok zasądający może opiewać tylko na jedno ze zgłoszonych żądań. To oznacza, iż pozytywnie o żądaniu ewentualnym sąd orzeka tylko wówczas, gdy oddala powództwo zgłoszone na pierwszym miejscu. Natomiast nie ma przeszkód w tym, by o obu żądaniach (pierwszym i ewentualnym) sąd rozstrzygnął jednym wyrokiem, zwłaszcza wtedy gdy obu żądań nie uwzględnia (tak też Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z 9 listopada 2005r. I ACa 1155/05 LEX nr 164631).

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.