Sygn. akt I A Ca 1296/11

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lutego 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:
SSA Dariusz Kłodnicki

Sędziowie:
SSA Franciszek Marcinowski
SSA Małgorzata Lamparska (spr.)

Protokolant:
Katarzyna Rzepecka

po rozpoznaniu w dniu 23 lutego 2012 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy z powództwa A. S., T. M., H. S. i B. P. przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej wG. i Spółdzielni Mieszkaniowej w N. o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę o podziale spółdzielni na skutek apelacji strony pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w G. od wyroku Sądu Okręgowego w Opolu z dnia 31 sierpnia 2011 r. sygn. akt I C 412/09

1. oddala apelację;
2. zasądza od strony pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w G. na rzecz powodów kwotę 900 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

.....

W ocenie Sądu I Instancji zaistniały bowiem pełne podstawy do stwierdzenia, że w istocie zaskarżona przez powodów uchwała Walnego Zgromadzenia Członków (...)SM w G. z dnia 16, 17 i 18 czerwca 2009 r. naruszała istotne interesy jej członków posiadających prawa do lokali mieszkalnych położonych w N., a występujących uprzednio z żądaniem dokonania podziału pozwanej.

W ocenie Sądu I Instancji zaskarżona uchwała prowadziła bowiem do naruszenia prawidłowości wynikających z całokształtu wypracowanych przez praktykę na gruncie Prawa spółdzielczego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podstawowych zasad obowiązujących przy sporządzaniu planu podziału majątku spółdzielni. W szczególności zgodnie z powyższymi zasadami, w ocenie Sądu I Instancji, do nowej spółdzielni winni przejść wszyscy członkowie pozwanej posiadający spółdzielcze prawo do lokali, które są terytorialnie związane z nowo powstałą spółdzielnią, co odnosi się również do posiadaczy odrębnych własności lokali, przy czym budynki i lokale sfinansowane wkładami własnymi członków bez względu na przyjęty w uchwale podziałowej wskaźnik podziału majątku przechodzą w wartościach wynikających z zapisów sporządzonego na dzień podziału sprawozdania finansowego, co odnosi się zarówno do wartości środków trwałych, jak i wartości umorzeń, w tym umorzonych kredytem bankowym, co ma odzwierciedlenie w funduszu zasobowym, oraz wniesionych wkładów lokatorskich i budowlanych, związanych ze spółdzielczymi prawami członków, a z tego tytułu nie mogą powstać żadne roszczenia finansowe pomiędzy spółdzielniami. Należności

zatem i zobowiązania związane z dzielonym majątkiem, o którym mowa powyżej, winny być podzielone pomiędzy obie spółdzielnie w wartościach nominalnych, nie wynikających ze wskaźnika podziału. Fundusz remontowy wskazanych powyżej poszczególnych lokali, budynków i związanych z nimi gruntów powinien przechodzić w wartościach wynikających z zapisów księgowych, które są obecnie ewidencjonowane analitycznie na poszczególne nieruchomości, co powoduje, że również w tym przypadku wskaźnik podziału nie ma zastosowania. Również poza wskaźnikiem podziałowym powinien przejść na nowo powstałą spółdzielnię fundusz udziałowy wniesiony przez członków

Pozostałe lokale mieszkalne i użytkowe, budynki oraz grunty niezwiązane terytorialnie z N., niefinansowane wkładami własnymi członków, czyli finansowane funduszem zasobowym (...)SM w G., winny być podzielone zgodnie z przyjętym wskaźnikiem, przy czym ponieważ pozwana w swoich księgach rachunkowych wartości tych lokali, budynków i gruntów nie traktuje jako inwestycji długoterminowych w nieruchomości i prawa, w związku z czym wartości wykazane w sprawozdaniu finansowym tych nieruchomości są ujęte w układzie historycznym (nominalnym). Tak bowiem traktowana wartość nieruchomości uniemożliwia każdej ze stron biorących udział w podziale dochodzenie z tego tytułu ekwiwalentności finansowej, co wskazuje na konieczność jedynie określenia udziału obu spółdzielni w tych nieruchomościach, z zastrzeżeniem, iż podział tych nieruchomości powinien zamykać się taką samą wartością po stronie aktywów (środków trwałych) i pasywów (funduszy finansujących te nieruchomości), a po zakończeniu procesu podziału obie spółdzielnie mogą wystąpić o zniesienie współwłasności tych nieruchomości w oparciu o ceny rynkowe i dokonać wzajemnych rozliczeń finansowych. Fundusz remontowy nie związany z nieruchomościami będącymi własnością pozwanej winien być podzielony wskaźnikiem, co dotyczy także pozostałych aktywów i pasywów dzielonej spółdzielni.

Zgodnie z powyższymi zasadami wynik finansowy, jakie osiągnęły poszczególne nieruchomości, a dotyczący eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, powinien zostać przypisany tym nieruchomościom i nie może być dzielony planowanym wskaźnikiem, a zakładowy fundusz świadczeń socjalnych powinien zostać podzielony wprost proporcjonalnie do ilości przechodzących do pracy do nowej spółdzielni pracowników.

Dalej Sąd I Instancji wskazuje, że konsekwencją nadrzędnych zasad równości członków dzielonej spółdzielni (której wyrazem jest w szczególności art. 18 § 1 prawa spółdzielczego, stosownie do którego prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe) i solidaryzmu jest zasada, że w procesie podziału spółdzielni nie bierze się pod uwagę kryterium rzeczywistego wkładu poszczególnych członków tej spółdzielni w wypracowanie majątku dzielonej spółdzielni, a także stażu poszczególnych członków dzielonej spółdzielni, takie zaś zasady chciała przyjąć strona pozwana a to doprowadziłoby do rażącego naruszenia interesów członków nowo powstającej Spółdzielni. Sąd I Instancji wskazuje ponadto, że strona pozwana nie wykazała w istocie w ogóle jakiejkolwiek inicjatywy dowodowej w zakresie udowodnienia takiego rzeczywistego wkładu poszczególnych członków dzielonej spółdzielni w wypracowanie majątku tej spółdzielni jak również jego przełożenia na sposób wyliczenia konkretnego współczynnika, czego konsekwencje obciążać ją muszą stosownie do art. 6 kc.

Ostatecznie zatem w ocenie Sądu I Instancji przy uwzględnieniu nadrzędnych zasad prawa spółdzielczego, jak również w świetle zasad współżycia społecznego, najrzetelniejszym i najbardziej adekwatnym oraz sprawiedliwym wskaźnikiem podziałowym wydaje się zaaprobowany także przez obu biegłych wskaźnik wynikający z proporcji powierzchni lokali mieszkalnych w N. w stosunku do całości powierzchni lokali mieszkalnych na dzień podziału w dzielonej spółdzielni (którego sama wysokość co do zasady nie była sporna, a wynosiła według wyliczeń pozwanej właśnie 4,65%). Sąd I Instancji wskazuje, że ustalenie tego wskaźnika jest niezależnie od aktualnego statusu własnościowego poszczególnych lokali. Bezsporne bowiem było, że uzyskujący na swoją rzecz prawo odrębnej własności lokali spółdzielcy generalnie pozostają nadal członkami spółdzielni, nie rezygnując

ze swojego członkostwa. Nieuwzględnienie tych lokali prowadziłoby, w ocenie Sądu Okręgowego, do dyskryminacji, nierównego traktowania i rażącego naruszenia interesów majątkowych nowo powstającej spółdzielni i przechodzących do jej członków. Sąd I instancji wskazuje także na to, że punktu widzenia praw członkowskich poszczególnych spółdzielców, w tym w stosunku do wspólnego ich majątku, nie ma zaś żadnego znaczenia to, jakim prawem do lokali się oni legitymują, w szczególności czy jest to odrębna własność lokalu czy też spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnego, którego właścicielem jest nadal spółdzielnia, zwłaszcza iż sama ustawa nie różnicuje w tym zakresie ich praw członkowskich w zależności od rodzaju konkretnego prawa posiadanego do lokalu. Sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a także zasadami konstytucyjnymi byłoby więc w ocenie Sądu I Instancji, różnicowanie pozycji poszczególnych członków dzielącej się spółdzielni w zależności od tego czy przysługuje im odrębna własność lokalu czy też spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego. Sąd I Instancji w szczególności wskazuje, że każdy członek spółdzielni, który nabył odrębną własność lokalu, analogicznie jak w przypadku spółdzielczego prawa do lokalu, partycypował finansowo w powstaniu części majątku spółdzielni oraz na okoliczność, że niekorzystne skutki podjęcia zaskarżonej uchwały dotyczyłyby również bezpośrednio ich, co powoduje, że uzasadnienie pozwanej dla dokonanego wyboru wskaźnika podziałowego jest tu wewnętrznie niesprawiedliwie i niekonsekwentne.

W konsekwencji, ocenia Sąd I Instancji, że sam rodzaj przysługującego członkowi prawa do lokalu nie powinien mieć decydującego znaczenia dla określenia samego konkretnego kryterium podziału majątku dzielonej spółdzielni, zwłaszcza że lokal stanowiący odrębną własność nadal pozostaje integralną częścią budynku, a jego właściciel członkiem spółdzielni. Z kolei zaś sam czas trwania konkretnego członkostwa i ewentualne przyczynienie się danego spółdzielcy do powstania majątku wspólnego też nie może mieć tu decydującego znaczenia, skoro zgodnie z prawem spółdzielczym każdy członek spółdzielni niezależnie od swojego indywidualnego wkładu w powstanie wspólnego majątku czy też stażu spółdzielczego ma przecież możliwość współdecydowania, chociażby o majątku spółdzielni i jego losach na równych prawach, co uzasadnia tezę, iż nie ma podstaw do różnicowania praw spółdzielców w zależności od ich stażu.

Dodatkowo Sąd I Instancji wskazuje niezależnie od powyższego, że remonty zasobów tam zlokalizowanych były wykonane generalnie przed wprowadzeniem osobnego ewidencjonowania funduszy remontowych, a wspólny majątek spółdzielni powstawał od połowy lat osiemdziesiątych ubiegłego wieku, w tym na skutek ustawowych procesów „uwłaszczeniowych" (jak również z kredytów bankowych, spłaconych następnie dochodem z czynszów za lokale użytkowe). Tymczasem przyjęty w wyroku wskaźnik podziałowy, odwołujący się do porównania samej wielkości powierzchni mieszkalnej (zwłaszcza, że koszt budowy i utrzymania 1 metra takiej powierzchni niezależnie od jej lokalizacji w ramach pozwanej spółdzielni był generalnie zbliżony, poza jedynie ewentualnie samą wartością gruntu), nie krzywdzi spółdzielców posiadających prawa do lokali zlokalizowanych poza N., przeciwnie pozwala zachować konieczną równowagę w zakresie ochrony interesów członków obu spółdzielni.

W konsekwencji zatem, zgodnie z żądaniem strony powodowej w jego ostatecznej postaci należało zastąpić uchwałę (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w G. nr (...) z dnia 16, 17 i 18 czerwca 2009 orzeczeniem sądowym o treści wynikającej z sentencji wyroku.