

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Jerzy Nawrocki
Sędzia:	SA Elżbieta Patrykiewicz
Sędzia:	SA Bożena Oworuszko (spr.)
Protokolant	sekr.sądowy Agnieszka Pawlikowska

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2014 r. w Lublinie na rozprawie
sprawy z powództwa (...)Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo akcyjna w L.
przeciwko Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...) w L.
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli
na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie
z dnia 26 sierpnia 2013 r., sygn. akt IX GC 224/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że zobowiązuje
pozwaną Spółdzielnię Budowlano – Mieszkaniową (...) w L. do
złożenia oświadczenia woli o następującej treści:

„ Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...) w L. ustanawia
i przenosi na rzecz (...) (...)Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością spółkę komandytowo akcyjną w L. odrębną
własność lokalu użytkowego położonego w L. przy ulicy (...) o powierzchni 359,29 m² składającego się z pomieszczeń
położonych:

- a) na parterze oznaczonych numerami od (...)do (...) o powierzchni 247,69 m⁽²⁾;
- b) w piwnicy oznaczonych numerami (...) o powierzchni 111,6 m²;

według wariantu I opinii biegłego L. W. (1) z dnia 6 marca 2013r. zakreślonych kolorem żółtym, wraz z udziałem w wysokości 35929/71540

w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wraz z opisanym wyżej udziałem w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu numer (...) o powierzchni 0,0735 ha położonej w L. obręb (...) - C., objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego L.(...)w L.”;

II. w pozostałym zakresie apelację oddala;

III. koszty postępowania apelacyjnego pomiędzy stronami wzajemnie znosi.

IA Ca 747/13 UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia Sąd Okręgowy w Lublinie zobowiązał pozwaną Spółdzielnię Budowlano – Mieszkaniewą (...) w L. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu i przeniesieniu na powoda (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytowo – akcyjną w L. odrębnej własności lokali użytkowych położonego w L. przy ul. (...) wg. wariantu I opinii biegłego L. W. (1) z dnia 6 marca 2013 r.:

- o powierzchni 290,28 m^(2,) położonego na parterze budynku, składającego się z pomieszczeń oznaczonych nr od(...)do (...)wraz z pomieszczeniem przynależnym, położonym w piwnicy, oznaczonym nr (...) o pow. 6,62 m⁽²⁾ wraz z udziałem 29028/64949 nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku współwłaścicieli oraz prawo użytkowania wieczystego działki oznaczonej nr (...) o pow. 0,0735 ha położonej w L. obręb (...) – C., ul. (...), objętej księgą wieczystą (...) (...);
- o powierzchni 62,49 m^(2,) położonego w piwnicy opisanego wyżej budynku, oznaczonego nr (...)wraz z udziałem 6249/64949 w nieruchomości wspólnej, opisanej wyżej.

W pozostałym zakresie powództwo oddalił i zasądził od pozwanej Spółdzielni na rzecz powodowej Spółki kwotę 9 736,02 zł. tytułem kosztów procesu. Nakazał też ściąganie od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 7 366,88 zł. tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu oraz nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd I instancji ustalił, że powodowej Spółce przysługuje od 2009 r. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego o pow. 340 m^(2,) składającego się z 12 pomieszczeń, położonego w L. przy ul. (...), ustanowiono pierwotnie na rzecz poprzednika prawnego powódki – W. K. w dniu 26 kwietnia 1993 r. Przydział nie określał bliżej, które pomieszczenia budynku objęte są przydziałem. W trakcie użytkowania poprzednicy prawni powoda dokonywali przebudowy i rozbudowy posiadanych pomieszczeń. W ten sposób na parterze budynku powstały pomieszczenia nr (...)

W piwnicy natomiast dobudowano pomieszczenia nr (...)

i zmodyfikowano pomieszczenie nr (...) poprzez jego powiększenie (o część pod schodami) i zamurowanie dostępu od strony klatki schodowej. Zmiany te spowodowały, że aktualnie nie można dokładnie odwzorować wszystkich pomieszczeń poprzednio istniejących oraz aktualnie. Inaczej też przebiegają ciągi komunikacyjne na poszczególnych kondygnacjach budynku. W ocenie Sądu I instancji wydzielenie dwóch lokali wynika z konieczności technicznej i prawnej z racji odrębnie istniejących wejść do budynku.

Z powództwa poprzednika prawnego powodowej spółki toczyło się postępowanie w sprawie I C 307/07 Sądu Okręgowego w Lublinie

o zobowiązanie pozwanej spółdzielni do przeniesienia na jego rzecz odrębnej własności budynku położonego przy ul. (...), zakończone oddaleniem powództwa, a następnie apelacji poprzednika prawnego powoda w sprawie I A Ca 76/08.

Pomimo żądań powodowa kierowanych do pozwanej spółdzielni nie doszło do dobrowolnego przeniesienia własności lokalu.

W tym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał, że powództwo jest, co zasady usprawiedliwione. Nie znalazł podstaw, by uwzględnić zarzut powagi rzeczy osądzonej z racji odmiennej podstawy faktycznej, kręgu podmiotów oraz innego żądania pozwu.

Uznał też, że zachodzą określone w art. 17¹⁴ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podstawy dla przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego w odrębną własność, gdyż spełnione są warunki określone w tym przepisie. Odwołał się też do brzmienia art. 49¹ cyt. wyżej ustawy. Jednocześnie wskazał, że mimo żądania oddalenia powództwa, pozwana spółdzielnia w istocie kwestionowała jedynie objęcie odrębną własnością lokalu część pomieszczeń piwnicznych, nie sprzeciwiając się ustanowieniu odrębnej własności lokali w zakresie pomieszczeń położonych na parterze budynku.

Analizując i ustalając, jakie pomieszczenia były objęte przydziałem opiewającym na 340 m⁽²⁾ i 12 pomieszczeń, Sąd I instancji doszedł do przekonania, że objęte nim były wszystkie pomieszczenia parteru (ok. 250 m⁽²⁾) i ok. 90 m⁽²⁾ pomieszczeń piwnicznych. W ramach pomieszczeń na kondygnacji piwnicznej Sąd I instancji wziął pod uwagę, że pomieszczenie nr (...) (serwerownia) jest funkcjonalnie związane z pomieszczeniami parteru, zaś pomieszczenia oznaczone nr od (...) do (...) nie dotyczyły funkcjonującego na parterze sklepu, miały być przeznaczone dla pozwanej Spółdzielni i miały charakter samodzielny względem pomieszczeń parteru.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła pozwana Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...) w L., zaskarżając wyrok w całości i zarzucając obrazę:

1. Obrazę art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 98 § 1 kpc przez nietrafne przyjęcie bezczynności w rozumieniu art. 49¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
2. Naruszenie art. 365 § 1 kpc przez pominięcie dotychczasowych orzeczeń pomiędzy stronami w sporze, zwłaszcza wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie w sprawie I C 307/07 (I A Ca 76/08)'
3. Nietrafne obciążenie pozwanej kosztami postępowania;
4. Rażąco naruszenie prawa materialnego – art. 17¹⁴ i art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez przyjęcie, że pozwana mogła podjąć uchwałę o wyodrębnieniu lokalu użytkowego, mimo braku przesłanej, a zwłaszcza niemożności określenia wszystkich pomieszczeń wchodzących w skład pierwotnego przydziału;
5. Wadliwe ustalenie wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości, w szczególności przez nieuwzględnienie w tym ustalaniu wielkości pomieszczenia przynależnego nr (...) w piwnicy.

Wskazując na powyższe skarżąca domagała się zmiany wyroku i oddalenia powództwa.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja częściowo jest uzasadniona, jednakże nie z przyczyn w niej wskazanych.

Niemniej jednak waga i charakter stawianych w niej zarzutów wymaga w pierwszej kolejności ustosunkowania się do zarzutu obrazę art. 365 § 1 kpc, który, jak to wydaje się wynikać z motywów uzasadnienia, sprowadza się do nieważności postępowania z racji istnienia prawomocnego rozstrzygnięcia tego samego roszczenia pomiędzy tymi samymi stronami (art. 379 pkt 3 kpc). Uwzględnienie powyższego skutkowałoby koniecznością uchylecia

zaskarżonego wyroku i odrzucenia pozwu (art. 386 § 3 kpc). Nie wchodząc w nieistotne tu zagadnienia rozszerzonej pod względem podmiotowym prawomocności rozstrzygnięcia w sprawie I C 307/07 i związania nim następców prawnych powoda w tej sprawie, nie można też zgodzić się z twierdzeniami apelującej Spółdzielni. Bowiem pomiędzy postępowaniem w sprawie I C 307/07 Sądu Okręgowego

w Lublinie a sprawą niniejszą nie zachodzi tożsamość roszczeń. Przedmiotem żądania w tej sprawie było, bowiem przeniesienie własności budynku położonego w L. przy ul. (...). W niniejszej zaś – jest to żądanie ustanowienie i przeniesienia odrębnej własności lokalu. Są to zupełnie inne żądania, choć bezsprzecznie dochodzone były w oparciu o tę samą podstawą prawną (art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) w oparciu o przysługujący powodowi (lub jego poprzednikowi prawnemu) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Tą kwestią z resztą szerzej zajmowały się sądy obu instancji, wskazując na odmiennosć żądań w kontekście niemożności realizacji pierwotnie zgłoszonego przeniesienia własności budynku. Podkreślano w nich

w szczególności jakościową różnicę pomiędzy żądaniem przeniesienia własności budynku i ustanowienia odrębnej własności lokalu, która wydaje się być oczywista i bezsporna (por. k. 177 i nast.). Nie ma, zatem potrzeby dalszego rozwijania tego problemu i wystarczające jest ograniczenie się do twierdzenia, że z tożsamość roszczeń w obydwu tych sprawach nie zachodzi.

Nie oznacza to jednocześnie niemożności dochodzenia roszczenia

z art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w niniejszej sprawie

z racji prawomocności rozstrzygnięcia zapadłego w sprawie I C 307/07. Przeciwny wniosek prowadziłby do pozbawienie powoda możliwości realizacji tego rodzaju uprawnienia, jakim jest przekształcenie własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego w odrębną własność kiedykolwiek, tylko, dlatego, że nie powiodło się żądanie przeniesienia własności budynku. Z taką zaś konkluzją nie można się zgodzić.

Marginalnie zaś godzi się wskazać, że Sądy obu instancji rozpoznający sprawę I C 307/07 wyraźnie wskazały, że już ówczesny poprzednik prawny powoda miał uprawnienie do uzyskania tytułu własności dotyczącego lokal użytkowy otrzymany w wyniku przydziału (a następnie kolejnych umów zbycia)

Nie podziela też Sąd odwoławczy twierdzeń skarżącej pozwanej, że powodowa Spółka nie spełniała wymogu z art. 17¹⁴ ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych, bowiem zalegała ze spłatą zaległości

z tytułu świadczeń na fundusz remontowy. Nie budzi wątpliwości,

a przyznaje to sama skarżąca, że zadłużenie z tego tytułu zostało spłacone (vide: str. 3 apelacji). Poza tym zaległości z tego tytułu nie stanowią – w myśl stanowiska Sądu Najwyższego zawartego w wyroku

z dnia 15 listopada 2012 r. (V CSK 530/11) podstawy do odmowy członkowi spółdzielni ustanowienia odrębnej własności lokalu na podstawie art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bowiem podstawy do odmowy

dokonania tej czynności nie może stanowić zwłaszcza zadłużenie z tytułu innych opłat niż określone w art. 17¹⁴ ust. 1 pkt 2 u.s.m., ponieważ ustawodawca uznał, że jedynie niespłacenie przez członka spółdzielni zadłużenia z tytułu - w rozumieniu art. 4 ust. 1 u.s.m. - opłat pobieranych

w celu pokrycia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymania nieruchomości w części przypadającej na jego lokal oraz eksploatacją

i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni uzasadnia odmowę zawarcia przewidzianej w art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. umowy przeniesienia własności lokalu. Niespłacenie zadłużenia z tytułu spoczywającego na członku spółdzielni obowiązku świadczenia na rzecz funduszu remontowego nie stanowi jednak - co wynika z treści art. 17¹⁴ ust. 1 pkt 2 u.s.m., zawierającego odwołanie tylko do art. 4 ust. 1 u.s.m.

- przeszkody do zawarcia z członkiem spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, umowy przeniesienia własności lokalu, ponieważ przewidziana w przytoczonym przepisie przesłanka zawarcia tej umowy w postaci spłaty zadłużenia z tytułu opłat dotyczy jedynie opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m. Nie obejmuje ona więc zadłużenia powstałego na skutek niespełniania przez członka spółdzielni przewidzianego w art. 6 ust. 3 u.s.m. świadczenia na rzecz obowiązkowego ustawowego funduszu na remont zasobów mieszkaniowych. W tej

sytuacji należy przyjąć, że w pojęciu omawianej przesłanki zawarcia umowy, o której mowa w art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m., tym bardziej nie mieści się niespłacone przez członka spółdzielni zadłużenie z tytułu świadczenia na rzecz utworzonego na podstawie statutu spółdzielni fakultatywnego funduszu uwłaszczeniowego.

Nie sposób też zgodzić się z twierdzeniem, że pozwana nie pozostaje w zwłoce, o jakiej mowa w art. 49¹ w zw. z art. 42 cyt. wyżej ustawy. Ten ostatni przepis stanowi, między innymi, iż w okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości spółdzielnia mieszkaniowa określi przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

W myśl natomiast art. 49 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jeżeli przed upływem 24 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie spółdzielnia nie podejmie czynności, o których mowa w art. 41 i 42, a nie toczy się postępowanie sądowe w trybie art. 43 ust. 5, sąd na wniosek członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu zgodnie z przepisami ustawy przysługuje, z zastrzeżeniem art. 36, prawo żądania przeniesienia na niego własności lokalu należącego przed tym dniem do spółdzielni, orzeknie

o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, na zasadach określonych w art. 39-43. Po myśli art.49¹ zaś osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności spółdzielni, może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego.

Okoliczności sprawy nie pozostawiają żadnych wątpliwości co do tego, że powód zwracał się do pozwanej Spółdzielni z tego rodzaju żądaniem w czerwcu 2010 r. (k. 63), czemu apelująca odmówiła wskazując między innymi, że to powodowa spółka winna wskazać które z 12 pomieszczeń składających się na lokal użytkowy o pow. 340 m² faktycznie użytkuje, co stanowić miało przeszkodę w zawarciu umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu(k. 62).

Poza sporem jest, o czym mowa była wyżej, że powodowa spółka zapłaciła wszelkie obciążające ją należności, w tym także te, których istnienie nie stanowiło przeszkody w ustanowieniu i przeniesieniu odrębnej własności lokalu. Nie zostało natomiast przez stronę pozwaną wykazane inne okoliczności, które wskazywałyby na przedwczesność żądania.

Zwrócić bowiem należy uwagę na fakt, że istota sporu pomiędzy stronami sprowadza się do tego, jakie (które) pomieszczenia budynku przy ul. (...) objęte były przydziałem wydanym na rzecz W. K. (k. 65). Do tego też faktycznie sprowadzały się ustalenia Sądu I instancji, choć nie były one wolne od wad. Niewątpliwie utrudnienie powyższych ustaleń stanowił fakt, że z jednej strony przydział był lakoniczny i ogólnikowy, z drugiej zaś budynek podlegał na przestrzeni lat szeregu przebudowom i modernizacjom.

Oczywistym wydaje się, że koniecznym było czynienie powyższych ustaleń na podstawie kształtu budynku w dacie wydawania powyższego przydziału (26 kwietnia 1993 r.). Bezspornym i nie wymagającym bliższego dowodzenia jest bowiem fakt, co podkreślał zwłaszcza Sąd Apelacyjny

w sprawie I A Ca 76/08, że to przydział i ten lokal z jego poszczególnymi pomieszczeniami stanowi podstawę do przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w jego odrębną własność. Sprowadza się to w uproszczeniu do podstawowego założenia, co także było kilkakrotnie podkreślane przez Sąd odwoławczy w przywoływanej wyżej sprawie, iż powód nie może żądać ustanowienia odrębnej własności lokalu jedynie

w takich granicach jaki był zakreślony przydziałem. Nie może więc dotyczyć czego innego niż lokalu o pow. 340 m² i 12 pomieszczeń. (por. k. 178

i nast.). Fakt późniejszych przeróbek, polegający na dobudowaniu pomieszczeń, innego użytkowania ich, czy też zajęcia, nie mają w sprawie żadnego znaczenia w tym sensie, że nie kreują one dla powoda żadnych dodatkowych praw dla przekształcenia własności lokalu użytkowego

w odrębną własność lokalu. Podobnie też legalność tego rodzaju działań pozostaje poza zakresem kognicji sądu w rozpoznawanej sprawie, jako pozostająca bez wpływu na zakres uprawnień przysługujących powodowi w rozpoznawanej sprawie.

Poza sporem w sprawie zaś pozostaje fakt, że przydziałem wydanym na rzecz W. K. były objęte wszystkie ówczesnie (w 1993 r.) istniejące pomieszczenia na parterze budynku i że było ich (wtedy) 12. Nie budzi też wątpliwości, że nie wyczerpywały one pod względem powierzchni 340 m⁽²⁾ objętych przydziałem, gdyż pomieszczenia parteru zamykały się 250 m⁽²⁾. Niekwestionowane jest również, że poprzednik prawny powoda dysponował w ramach powyższego przydziału ok. 90 m⁽²⁾ pomieszczeń piwnicznych. Bez wątpienia nie należały do nich wymiennikownia, pomieszczenie z wodomierzami i musiały się one zawierać w powierzchni określonej w opisie technicznym pawilonu pochodzącego ze stycznia 1991 r. jako zespół pomieszczeń do dyspozycji SBM o pow. 90,20 m⁽²⁾ (k. 306). Potwierdza to też w swojej opinii biegły

L. W. (k. 346 i nast., k. 426 i nast., 669 i nast. 698 - 705). Powyższe znajduje też potwierdzenie w zeznaniach stron i świadków. Bezsporne jest również, że pierwotny przydział obejmował wszystkie pomieszczenia parteru obecnie istniejące, poza tymi, które określone zostały przez biegłego nr (...), a które powstały przez przeróbki i remonty w późniejszym czasie, jako adaptacja otwartych wejść, ramp itp. Jeżeli zaś chodzi o pomieszczenia piwniczne, to powyższy przydział obejmował te, które zostały przez biegłego określone nr (...)

W kondygnacji piwnicznej w dacie wdawania przydziału nie było pomieszczeń(...)(wg aktualnej numeracji). Natomiast pomieszczenie nr (...) stanowiło pierwotnie komunikację do pomieszczeń (...). Dostęp do niego znajdował się z dwóch stron prowadzących doń odrębnych schodów. Zostało ono przebudowane poprzez zamurowanie wejścia od strony klatki schodowej (przeciwnej do pomieszczenia oznaczonego aktualnie jako 03 - k. 672).

Powyższe prowadzi do wniosku, że błędne jest stanowisko Sądu

I instancji, który wbrew bezspornym dowodom przyjął, że przydziałem objęte były pomieszczenia na parterze oznaczone w opinii biegłego

L. W. nr (...). Skoro nie funkcjonowały one w dniu wydawania przydziału jako pomieszczenia, to nie mogą one w dniu orzekania stanowić przedmiotu przekształcenia w odrębną własność. Należało je więc wyeliminować z rozstrzygnięcia.

W ten sposób powierzchnia parteru objęta przydziałem zamyka się wielkością 247,69 m².

W piwnicach zaś przydziałem objęte były pomieszczenia nr (...), z tym, że pomieszczenie nr (...) jak to wyżej wskazano istniało w innym kształcie, obecnie nieistniejącym. W ten sposób powierzchnia tych pomieszczeń liczy łącznie 111 m⁽²⁾, co łącznie

z pomieszczeniami na parterze daje 359,29 m⁽²⁾. Wyeliminowanie pomieszczenia nr (...)(które mniej więcej jedynie w połowie objęte było przydziałem) daje łącznie 77,71 m⁽²⁾ powierzchni w kondygnacji piwnicznej, co wraz z pomieszczeniami daje 325,4 m⁽²⁾. Obydwa te rozwiązania nie oddają w 100% powierzchni objętej przydziałem. W pierwszym z opisanych wariantów powierzchnia przypadającego powodowi lokalu użytkowego jest przekroczona o 19,29 m⁽²⁾ w porównaniu z ujętym przydziałem, zaś w drugim – pozostaje niedobór o wielkości 14,6 m⁽²⁾.

W ocenie Sądu Apelacyjnego za takim określeniem lokalu położonego w piwnicy, by pomieszczenie nr (...)przypadło powodowi przemawia racjonalność i celowość użytkowania pomieszczeń piwnicznych i komunikacji z tymi pozostałymi, objętymi początkowo przydziałem, a obecnie odrębną własnością. Takie rozwiązanie stanowi różnicę w zakresie 5,8% w porównaniu z powierzchnią objętą przydziałem, której nie można uznać za nadmierną.

Jednocześnie zakwestionować należy prawidłowość przyjęcia wysokości ułamka określającego udział w nieruchomości wspólnej

w mianowniku (64949). Odpowiada on całej powierzchni budynku (wszystkich aktualnie istniejących pomieszczeń), która wg wyliczeń biegłego (k.348) wynosi 730,08 m⁽²⁾. Zatem winien być określony jako 73008, co do zasady słusznie podkreśl skarżąca Spółdzielnia.

Nie sposób też nie zakwestionować rozstrzygnięcia Sądu I instancji co do pomieszczeni przynależnego i konsekwencji prawnych jego przyznania powodowej spółce, zwłaszcza w odniesieniu do wartości ułamka określającego wielkość przysługującego mu udziału w nieruchomości wspólnej (w liczniku).

Artykuł 2 ust. 4 ustawy o własności lokali zawiera dodatkowe informacje dotyczące składników samodzielnego lokalu, jakim są pomieszczenia przynależne do lokalu.

Zgodnie z tym przepisem, w skład lokalu mogą wchodzić oprócz pomieszczeń głównych także pomieszczenia przynależne. Pomieszczenia te są częściami składowymi lokalu (co oznacza, że będą własnością tej samej osoby, do której należy lokal, a ich powierzchnia wliczana będzie do powierzchni lokalu), przy czym owe pomieszczenia przynależne nie muszą przylegać bezpośrednio do lokalu (do pomieszczeń głównych), a nawet mogą być położone poza budynkiem, w którym znajduje się dany lokal (jego pomieszczenia główne). Muszą jednak być położone w granicach tej samej nieruchomości gruntowej.

Ta charakterystyka pomieszczenia przynależnego jako części składowej lokalu stanowiącego odrębną własność odbiega nieco od charakterystyki części składowej rzeczy, jaką zawiera art. 47 § 2 k.c., który mówi, że częścią składową rzeczy "jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego".

Do pomieszczeń przynależnych, zgodnie z art. 2 ust. 4 u.w.l., zalicza się w szczególności piwnicę, strych, komórkę i garaż, co oznacza, że pomieszczeniami przynależnymi mogą być także pomieszczenia o innych funkcjach, stanowiące wraz z całym lokalem własność tej samej osoby. Należy jednak zwrócić uwagę, że treść przepisu uniemożliwia zaliczanie do pomieszczeń przynależnych do lokalu obiektów lub powierzchni w budynkach, które nie są pomieszczeniami, choć znaczenie tego słowa nie jest do końca jasne. Wypada jednak uznać, że nie są pomieszczeniami niczym niewydzielone lub wydzielone prowizorycznie części większych lokali, sal czy też izb (por. wyrok WSA w Gdańsku z dnia 29 kwietnia 2009 r., II SA/Gd 161/09, LEX nr 507127).

Pomieszczeń przynależnych nie należy mylić z wymienionymi w art. 2 ust. 2 u.w.l. pomieszczeniami pomocniczymi. Te ostatnie stanowią nieodłączny składnik głównej części lokalu i służą tej samej funkcji (zaspokajaniu tych samych potrzeb) - są razem z izbami wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku, toteż nie da się ich ani fizycznie, ani pod względem własności oddzielić od tej części głównej lokalu. Istnienie takich pomieszczeń pomocniczych może być czasem konieczne, by lokal mógł samodzielnie pełnić przypisaną mu funkcję, ale też czasem pomieszczenia te mogą wcale nie występować. Pomieszczenia pomocnicze stanowią zatem integralną część lokalu, są wraz z nim wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku i nie mogą być od lokalu odłączone bez jego fizycznego i funkcjonalnego zniszczenia (pomieszczeniem pomocniczym może być np. spiżarnia usytuowana między kuchnią a pokojem). Natomiast pomieszczenia przynależne nie tylko mogą być fizycznie oddzielone od głównej części lokalu, ale także, nawet gdy są używane przez właściciela konkretnego lokalu (i wobec tego powinny zostać zbyte wraz z tym lokalem, jak sugeruje art. 2 ust. 4 u.w.l.), mogą faktycznie zostać oddzielone od lokalu w sensie własnościowym. Mogą nie wejść w skład własności lokalu, jeśli ustanawiając jego odrębną własność, nie uwzględniono tych pomieszczeń jako przynależnych do lokalu. Możliwe też jest dokonanie takich zmian we własności, że pomieszczenie dotychczas przynależne do jednego lokalu staje się pomieszczeniem przynależnym do innego lokalu albo częścią nieruchomości wspólnej, co nie jest możliwe w odniesieniu do pomieszczeń pomocniczych bez dokonania fizycznej przebudowy części głównej lokalu.

Jak bowiem wyjaśnił WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 10 czerwca 2010 r., III SA/Gd 185/10, LEX nr 643863, "kryterium charakteryzującym "pomieszczenie pomocnicze" w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l. jest jego funkcja, zaś kryterium charakteryzującym "pomieszczenie przynależne" jest jego położenie".

Stosownie zaś do dyspozycji art. 8 ustawy o własności lokali Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna określać w szczególności:

- 1) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 2) wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.

Powyższe prowadzi do wniosku, że bez względu na to, jak zakwalifikuje się dane pomieszczenie (czy jako przynależne, czy odrębne), to i tak jego powierzchnię należy wliczyć do powierzchni lokalu, budując w ten sposób licznik ułamka określającego udział w nieruchomości wspólnej. Zatem obliczenie Sądu I instancji są dotknięte istotną wadą, na którą słusznie zwraca uwagę skarżący. Wymagało to stosownej korekty zaskarżonego orzeczenia także pod tym względem.

Te wszystkie względy skutkowały zmianą zaskarżonego orzeczenia na zasadzie art. 386 § 1 kpc, wobec częściowego uwzględnienia apelacji pozwanej Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...). Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego uzasadnia art. 100 kpc (ich stosunkowe zniesienie) w zw. z art. 391 § 1 kpc.