

Sygn. akt IA Ca 1053/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Robert Obrębski (spr.)

Sędziowie: SA Ewa Kaniok

SA Hanna Muras

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa H. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...)

w W.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 31 maja 2012 r., sygn. akt II C 488/11

oddala apelację.

Sygn. akt IA Ca 1053/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 czerwca 2011 r., skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W., H. W. wniosła o ustalenie, na podstawie art. 189 k.p.c., że pomieszczenie o powierzchni 71,72 m⁽²⁾, zaadaptowane z części powierzchni strychowej, na powiększenie lokalu numer (...), położonego pod wskazanym adresem, stanowi własność (...) W., o przypozwanie którego wniosła o toku sprawy, jednakże (...) W. nie zgłosiło interwencji ubocznej w tej sprawie. Podczas rozprawy powódka zmieniała żądanie, domagała się bowiem negatywnego ustalenia, że pozwana Wspólnota nie jest właścicielem wskazanego pomieszczenia, jednakże ostatecznie powróciła do pierwotnej treści żądania, wnosła więc o pozytywne ustalenie, że jego właścicielem jest (...) W.. Wskazywał, że potrzeba uzyskania takiego rozstrzygnięcia jest spowodowana zamiarem wykupienia przez powódkę powiększonego lokalu, jak również kwestionowaniem przez pozwaną Wspólnotę właścicielskich praw (...) W. do lokalu powstałego w wyniku adaptacji części strychu, którą za zgodą właściciela, przeprowadziła matka powódki.

Pozwana Wspólnota wnosila o oddalenie powództwa oraz podniosła, iż sporne pomieszczenie stanowi część wspólną nieruchomości, nie może więc stanowić własności (...) W.. Pozwana podnosiła także, że po przeprowadzeniu adaptacji części strychu przez matkę powódki, nie została wydana decyzja administracyjna, która zmieniałaby udziały właścicieli

lokali położonych w budynku w części wspólnej nieruchomości, której zarząd został przejęty przez Wspólnotę po wejściu w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Wyrokiem z dnia 31 maja 2012 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo, nie obciążył powódki kosztami procesu poniesionymi przez stronę pozwaną oraz przejął na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczone koszty sądowe. Na podstawie dowodów z dokumentów złożonych przez strony, Sąd Okręgowy ustalił, iż właścicielem niewyodrębnionych lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...) w W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest (...) W. oraz że do wyodrębnienia osobnej własności pierwszego lokalu w tym budynku doszło w dniu 8 października 1976 r. na rzecz jednego z najemców. Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 26 lutego 1968 r. rodzice powódki zawarli z (...) W. umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) o powierzchni 45,73 m⁽²⁾ oraz że w 1986 r. M. W. uzyskała zgodę (...) Dzielnicowego (...) na adaptację części strychu w budynku, który został oddany matce powódki w użyczenie na okres prac trwających do 1992 r. Według ustaleń Sądu Okręgowego, w 2000 r. Urząd Dzielnicowy (...) przyjął zgłoszenie o przystąpieniu do użytkowania pomieszczeń mieszkalnych powstałych w wyniku adaptacji części strychu, zaś w 2003 r., po przeprowadzeniu pomiaru lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 47,98 m⁽²⁾, powierzchnia zaadoptowanego pomieszczenia strychowego została obliczona na 71,72 m⁽²⁾. Ponadto Sąd Okręgowy ustalił, że 2002 r. pozwana Wspólnota ustaliła nową stawkę czynszu za zaadoptowane pomieszczenie w wysokości 15 zł/m⁽²⁾, zaś w roku następnym wezwała matkę powódki do zapłaty zaległego czynszu oraz do uregulowania stanu prawnego pomieszczenia. Sąd Okręgowy ustalił, że powódka wstąpiła w stosunek najmu lokalu nr (...) w miejsce matki zmarłej w dniu 18 września 2007 r., kontynuowała działania, które zmierzały do wykupienia lokalu z pomieszczeniem strychowym, w tym celu, zastępowana przez pełnomocnika, pismami z dnia 19 marca 2011 r. zwracała się do zainteresowanych o zajęcie stanowiska co do statusu prawnego zaadoptowanej części strychu, jednak uzyskiwała rozbieżne odpowiedzi, w piśmie z dnia 8 kwietnia 2011 r. (...) W. potwierdziło bowiem swoje uprawnienia właścicielskie do tego pomieszczenia, zaś w piśmie z dnia 14 kwietnia 2011 r. pozwana Wspólnota zaprzeczyła i uznała, że pozostając częścią strychu, sporne pomieszczenie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej.

Oceniając ustalone okoliczności pod kątem zastosowania w tej sprawie art. 189 k.p.c., Sąd Okręgowy uznał, że powódka nie wykazała posiadania interesu prawnego w pozytywnym ustaleniu właścicielskich uprawnień (...) W. do spornego pomieszczenia w sprawie wniesionej przeciwko pozwanej Wspólnocie. Według Sądu Okręgowego, w rozpoznawanej sprawie po stronie biernej występuje niewłaściwy podmiot, nie działa bowiem jako pozwany podmiot, którego prawo własności miałyby zostać rozstrzygnięte wyrokiem orzekającym o zasadności żądania wniesionego na podstawie art. 189 k.p.c. Zaprzeczając, aby powódka miała interes prawny w uzyskaniu żądanego rozstrzygnięcia, Sąd Okręgowy wskazał ponadto, że (...) W. nie kwestionowało w stosunku do powódki swoich praw właścicielskich do pomieszczenia, oraz zwrócił uwagę, że powództwo przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej powinno się opierać na stosunku prawnym łączącym strony procesu, nie powinno się natomiast odnosić do podmiotu, który nie został w tej sprawie pozwany, w stosunku do którego wydany w tej sprawie wyrok nie może odnosić żadnych skutków, w tym usunąć niepewności, zwłaszcza że z pism załączonych do pozwu nie wynika, aby taki stan występował w relacji pomiędzy powódką a (...) W. . O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., uwzględnił bowiem sytuację majątkową powódki oraz charakter roszczenia. Nieuiszczone koszty sądowe Sąd Okręgowy przejął na rachunek Skarbu Państwa na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła powódka. Zaskarżając ten wyrok w całości, powódka zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości i w zw. art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali przez nieuzasadnione uznanie, iż powódce nie przysługuje interes prawny w wytoczeniu przeciwko pozwanej Wspólnocie powództwa o ustalenie, że właścicielem spornego pomieszczenia jest (...) W., podczas gdy powódka wykazała swój interes prawny w dochodzeniu roszczenia, a strona pozwana zaprzeczała prawo własności (...) W.. Powódka podniosła, iż pozytywny albo negatywny sposób sformułowania żądania dotyczącego ustalenia własności pomieszczenia przyłączonego do wynajmowanego lokalu nie miał znaczenia dla wykazania interesu prawnego przez powódkę, ani dla oceny legitymacji biernej w tej sprawie, jak również że wyrok uwzględniający powództwo wniesione

w tej sprawie miałyby moc wiążącą w stosunku do(...) W.. Odmiennie stanowisko Sądu Okręgowego skarżąca uznała za sprzeczne z art. 365 § 1 k.p.c., którego naruszenie zostało podniesione jako następny zarzut apelacji. Skarżąca wskazywała, że nie miała interesu prawnego w pozywaniu (...) W., które nie kwestionowało swoich praw do lokalu, podmiotem zaprzeczającym była natomiast pozwana Wspólnota, w stosunku do której należało wytoczyć powództwo wniesione w tej sprawie. Na podstawie podanych zarzuty, powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku, ustalenie, że (...) W. jest właścicielem spornego pomieszczenia oraz obciążenie pozwanej kosztami postępowania za obie instancje, ewentualnie o jego uchylenie oraz przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego. Podczas rozprawy apelacyjnej pozwana wniosła o oddalenie apelacji, nie domagała się natomiast obciążenia powódki kosztami postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie. Ustalenia Sądu Okręgowego były prawidłowe, wszystkie wynikały z złożonych dokumentów, nie były sporne między stronami i w zakresie, w jakim miały znaczenie dla rozstrzygnięcia zawartego w zaskarżonym wyroku, nie zostały objęte zarzutami apelacji, w całości zostały więc przyjęte za podstawę wyroku rozstrzygającego o zasadności apelacji, która nie było uzasadniona, żaden bowiem z zarzutów nie zasługiwał na uwzględnienie, nie potwierdzał wadliwej wykładni art. 189 k.p.c., ani też wadliwego zastosowania tego przepisu przez Sąd Okręgowy. O ile ustalenie zasadności stanowiska Sądu Okręgowego, który przyjął stanowczo, że powódka nie wykazała, aby posiadała interes prawny w uzyskaniu rozstrzygnięcia, o które ostatecznie występowała, można uznać za bardziej złożone, o tyle za oczywiście uzasadnione należało uznać stanowisko, że pozwana została Wspólnota, której nie przysługuje legitymacja bierna w rozpoznawanej sprawie. Zasadnie więc Sąd Okręgowy przyjął, że z tego powodu powództwo podlegało oddaleniu oraz że nie zachodziła potrzeba rozstrzygnięcia o właścicielskich uprawnieniach (...) W. do spornego pomieszczenia. Podzielając to stanowisko, nie dostrzegając natomiast argumentów na korzyść skarżącej, zauważyć należało, że większość zarzutów podniesionych w apelacji odnosiła się do tego zakresu zastosowania przez Sąd Okręgowy art. 189 k.p.c., który dotyczył oceny interesu prawnego uzyskania przez powódkę wyroku orzekającego o zasadności żądania ostatecznie sprecyzowanego, nie odnosiły się natomiast do legitymacji biernej oraz jej związku z treścią żądania pozwu, został więc pominięty ten zakres wykładni i zastosowania powołanego przepisu, który miał decydujące znaczenie, przesądził bowiem o tym, że powództwo zostało oddalone z powodu jego wniesienia przeciwko niewłaściwemu podmiotowi, jak również z powodu niewłaściwego sformułowania żądania pozwu w sprawie wytoczonej przeciwko pozwanej Wspólnocie. Istotniejsza dla wyniku sprawy była więc ocena biernej legitymacji procesowej, która była determinowana treścią żądania, niż interesu prawnego, na który powódka powoływała się w pozwie i apelacji, wskazując na zakres zastosowania oraz funkcje powództwa ustalającego z art. 189 k.p.c., w tym ma możliwość wytoczenia powództwa nie tylko o ustalenie nieistnienia, ale również istnienia stosunku prawnego lub prawa. Różnica jest jednak zasadnicza i ma istotne znaczenie nie tylko przy ocenie interesu prawnego z art. 189 k.p.c., ale również na potrzeby określenia biernej legitymacji procesowej w tej sprawie.

Nie ulega wątpliwości, że funkcją wyroku uwzględniającego powództwo oparte na powołanym przepisie jest usunięcie stanu niepewności w zakresie dotyczącym istnienia indywidualnie oznaczonego stosunku prawnego lub prawa albo też wyeliminowanie stanu zagrożenia, jaki swoim działaniem lub też jego zaniechaniem wytwarza strona pozwana (z licznych orzeczeń np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 29 marca 2012 r., I CSK 325/11, z dnia 14 marca 2012 r., II CSK 252/11 oraz z dnia 18 marca 2011, III CSP 127/10). W charakterze stron postępowania w sprawie o ustalenie powinny występować podmioty będące stronami stosunku prawnego lub prawa będącego przedmiotem żądania, chyba że z przepisu szczególnego lub ze związków istniejących pomiędzy różnymi stosunkami prawnymi będzie wynikać, że stan zagrożenia lub niepewności odnosić się może także do podmiotu nie będącego stroną stosunku prawnego wskazanego w pozwie albo też będzie chodzić o takie prawa, które ze swojej natury nie mają określonego zakresu podmiotowego, są bowiem skuteczne erga omnes, w takim bowiem wypadku o potrzebie ochrony interesu powoda może przesądzać działanie ze strony pozwanego, które zagraża interesom powoda, chociaż nie prowadzi do nawiązania stosunku prawnego między stronami procesu. Za potrzebą uwzględnienia powództwa z art. 189 k.p.c. nie może jednak przemawiać subiektywnie przekonanie o posiadaniu przez powoda interesu prawnego, lecz obiektywne ustalenie istnienia stanu niepewności lub zagrożenia w zakresie dotyczącym stosunku prawnego lub prawa wskazanego w

pozowie, stosunku z nim powiązanego albo podejmowania przez pozwanego działania zagrażającego tym stosunkom prawnym.

W sytuacji, gdy potrzeba uzyskania ochrony przewidzianej art. 189 k.p.c. dotyczy własności, co do której występuje stan niepewności, nie zachodzi natomiast konieczność wniesienia dalej idącego powództwa o świadczenie, po stronie czynnej powództwa ustalającego istnienie prawa własności do określonej rzeczy, w tym nieruchomości, powinna występować osoba twierdząca, że takie prawo posiada, pozwana w sprawie powinna zostać natomiast osoba, która temu twierdzeniu zaprzecza, zaś jej postawa powoduje powstanie potrzeby usunięcia powstałej wątpliwości przez uzyskanie wyroku. Przy powództwie o ustalenie negatywne procesowe role powinny się odwrócić, jako powód powinna więc występować strona zaprzeczająca, po stronie biernej powinien natomiast działać podmiot twierdzący, że jest właścicielem rzeczy, z tym że jeżeli przedmiotem takiego powództwa jest nieruchomość mająca urzędową księgę wieczystą, właściwym sposobem ochrony interesów strony zaprzeczającej jest wytoczenie powództwa o usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, podmiot zaprzeczający nie ma bowiem interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie z art. 189 k.p.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10), jednakże w rozpoznawanej sprawie chodziło o pomieszczenie przyłączone do lokalu, którego własność nie została wyodrębniona. W sytuacji, gdy pozwana Wspólnota przeczyła właścicielskim uprawnieniom (...) W. do pomieszczenia wskazanego w pozwie, za podmiot czynnie legitymowany do wniesienia pozwu o pozytywne ustalenie tego prawa co do zasady należało uznać (...) W..

Interes prawny w uzyskaniu wyroku rozstrzygającego o istnieniu albo też nieistnieniu stosunku prawnego lub prawa może mieć osoba niebędąca jego podmiotem, lecz stroną stosunku prawnego lub prawa pośrednio powiązanego z przedmiotem sporu (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 27 stycznia 2011 r., I CSK 237/10, z dnia 28 listopada 2002 r., II CKN 1047/00). Osoba korzystająca z cudzego lokalu na podstawie stosunku obligacyjnego nie będzie zazwyczaj zainteresowana ustaleniem właścicielskich uprawnień drugiej strony zawartej umowy, lecz co najwyżej będzie mieć interes prawny w zakresie dotyczącym istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego wynikającego z zawartej umowy, nie można jednak wykluczyć, że może być zainteresowana ustaleniem właściciela lokalu, który zajmuje lub obowiązana jest wydać. Za źródło interesu prawnego takiej osoby w uzyskaniu wyroku ustalającego właściciela lokalu można uznać zamiar zrealizowania przez taką osobę uprawnienia dotyczącego jego wykupienia, wynikającego z czynności prawnej, decyzji lub szczególnego przepisu prawa, także miejscowego, a w określonych okolicznościach, nawet samo władanie lokalem. Powołując się na wskazane okoliczności, powódka wykazała potrzebę uzyskania jasności dotyczącej stanu prawnego spornego pomieszczenia, udowodnione także zostało, pismem pozwanej do powódki z dnia 14 kwietnia 2011 r., że pozwana Wspólnota zaprzeczała uprawnieniom (...) W. do tego pomieszczenia, a mimo to nie zostało wykazane, aby Wspólnota była w tej sprawie biernie legitymowana, nie został bowiem ani w pozwie, ani też w apelacji właściwie odczytany związek między interesem prawnym powódki i stanowiskiem pozwanej Wspólnoty a legitymacją bierną w tej sprawie.

Skarżąca przeoczyła, że posiadanie interesu prawnego, jak wynika z art. 189 k.p.c., jest źródłem legitymacji czynnej w sprawie o ustalenie, nie przesądza natomiast o legitymacji biernej. Pominięte ponadto zostało, że zaprzeczanie przez stronę pozwaną twierdzeniom, na których oparte zostało powództwo tego rodzaju, stanowi źródło interesu prawnego uzyskania wyroku ustalającego, lecz również nie przesądza o legitymacji biernej w takiej sprawie. Odmienny pogląd skarżącej nie wynikał z orzecznictwa powołanego w apelacji i nie zasługiwał na uwzględnienie. Zgodzić się natomiast należy z Sądem Najwyższym, który w wyroku z dnia 125 stycznia 1995 r. III CZP 176/94, zasadnie wskazał, że w sprawach o ustalenie „nie można zatem skutecznie pozywać kogokolwiek, lecz podmiot, który jest prawnie zainteresowany wynikiem postępowania^(„), jednakże z przytoczonego stwierdzenia nie wynikają wnioski korzystne dla powódki. Przeciwnie, w powołanym orzeczeniu Sąd Najwyższy potwierdził argumenty podane przez Sąd Okręgowy, wskazał bowiem, że źródłem biernej legitymacji jest powództwo, a zwłaszcza pozytywne albo negatywne sformułowania żądania pozwu, różnica jest bowiem zasadnicza i nawiązuje do podstawowej reguły, zgodnie z którą wyroki rozstrzygające o oznaczonych prawach lub obowiązkach albo stosunkach prawnych powinny być wydawane w sprawach toczących się z udziałem stron będących podmiotami tych stosunków lub praw podmiotowych. Konieczność poszanowanie tej reguły wynika nie tylko z potrzeby właściwego ukształtowania podmiotowego zakresu powagi rzeczy

osądzonej wyroku z art. 189 k.p.c., ale również z oczywistego spostrzeżenia, że podmioty stosunków prawnych albo praw będących przedmiotem powództwa o ustalenie mają interes prawnych w uzyskaniu rozstrzygnięcia dotyczącego istnienia albo nieistnienia tych stosunków lub praw podmiotowych, jak również dysponują największą i bezpośrednią wiedzą o zdarzeniach stanowiących źródło ich nabycia albo też o tym, że takie zdarzenia nie wystąpiły. Nie może ulegać kwestii, że w sprawie o ustalenie, że właścicielem spornego lokalu jest (...) W., ten właśnie podmiot powinien zostać pozwany, po stronie bierniej nie powinna natomiast występować pozwana Wspólnota, ponieważ sformułowane w ten sposób żądanie pozwu nie może zostać uznane za źródło legitymacji procesowej Wspólnoty w sytuacji, gdy na uzasadnienie żądania zostało podane twierdzenie, że sporne pomieszczenie nie stanowi części nieruchomości wspólnej, zaś wyrok rozstrzygający o zasadności tego żądania nie może oddziaływać na sytuację prawną Wspólnoty, w każdym razie w części, w której korzysta z powagi rzeczy osądzonej.

Za zasadnością apelacji nie może przemawiać argument, który został w niej podniesiony, że powództwo o ustalenie pozytywne wniesione przeciwko podmiotowi biernie legitymowanemu zostałoby oddalone, ponieważ w piśmie z dnia 8 kwietnia 2011 r. (...) W. potwierdziło swoje prawa do spornego pomieszczenia, w argumentacji skarżącej zostało bowiem przeoczone, że interes prawny w uzyskaniu wyroku ustalającego stanowi źródło legitymacji czynnej, która wynika z samego twierdzenia o jego posiadaniu, nie stanowi natomiast źródła legitymacji biernej.

W rozpoznawanej sprawie pozwana Wspólnota nie ma więc legitymacji biernej i nie powinna być pozywana w sprawie o ustalenie, że jeden z lokali znajdujących się w budynku zarządzanym przez pozwanego jest własnością innego podmiotu. W rozpoznawanej sprawie wystąpiła sytuacja oczywistego wręcz braku procesowej legitymacji biernej, które nie może być utożsamiana ani z posiadaniem prawa podmiotowego lub interesu prawnego określonego w żądaniu pozwu, ani też z uprawnieniem do poszukiwania ochrony praw na drodze postępowania cywilnego, tak bowiem w doktrynie była określana legitymacja czynna, lecz powinna zostać uznana za nieuzasadnioną przepisem szczególnym rozbieżność między istotnymi elementami powództwa, czyli żądaniem pozwu i jego uzasadnieniem, a podmiotowym zakresem postępowania, który został wskazany w pozwie. Jeśli bowiem powódka twierdziła w pozwie, że sporne pomieszczenie nie jest częścią wspólną nieruchomości przy ul. (...) w W., lecz jako część lokalu nr (...), stanowi własność (...) W., zaś w żądaniu występowała o ustalenie właścicielskich uprawnień (...) W. do tego pomieszczenia, to podmiot wskazany w pozwie jako jego właściciel był wyłącznie legitymowany do występowania w tej sprawie w charakterze pozwanego. Argumentacja podana na uzasadnienie apelacji była uzasadniona wyłącznie w zakresie tezy, zgodnie z którą nie zachodziła w tej sprawie potrzeba jednoczesnego pozywania (...) W. oraz Wspólnoty, żądanie dotyczyło bowiem ustalenia, że sporny lokal jest własnością (...) W., nie obejmowało natomiast ustalenia, że nie jest własnością Wspólnoty lub że nie jest częścią nieruchomości Wspólnej. Żądanie pozwu wniesionego w tej sprawie nie zostało więc prawidłowo sformułowane. Próba uniknięcia powództwa przeciwko (...) W., które nie kwestionowało swoich uprawnień do spornego lokalu, nie była udana, nie uwzględniła bowiem, że kierując pozew przeciwko Wspólnocie, trzeba było w inny sposób sformułować żądanie.

Odnosząc się ponownie do interesu prawnego powódki w rozpoznawanej sprawie, należy uznać, że mając możliwość uzyskania ochrony swojej sytuacji prawnej na drodze powództwa o ustalenie innego prawa lub stosunku prawnego, powódka nie wykazała posiadania interesu prawnego w uzyskaniu wyroku ustalającego, że (...) W. jest właścicielem spornego lokalu (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 22 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00, z dnia 4 stycznia 2008 r., III CSK 204/07 i z dnia III CSK 127/10, a z ostatniego okresu zob. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 27 lutego 2007 r., I ACa 1026/11), zwłaszcza że wykazała, iż podmiot wskazany w pozwie jako właściciel spornego pomieszczenia nie podejmował działań, które stałyby na przeszkodzie wystąpieniu przez powódkę, zgodnie z przepisami prawa miejscowego, z podaniem dotyczącym wykupienia lokalu mieszkalnego, z którego skarżąca korzysta od śmierci swojej matki. Jeśli natomiast pozwana Wspólnota utrzymuje, że sporny lokal stanowi część nieruchomości wspólnej, właściwym sposobem na ochronę interesów powódki powinno być wniesienie powództwa opartego na przeciwnym twierdzeniu i właściwe sformułowanie żądania. Z podanych względów apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

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