

Sygn. akt I ACa 677/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lipca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Marta Szerel (spr.)

Sędziowie: SA Jolanta de Heij-Kaplińska

SO (del.) Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska

Protokolant: sekr. sądowy Izabela Katryńska

po rozpoznaniu w dniu 28 czerwca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) z siedzibą w W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 10 listopada 2015 r., sygn. akt XXIV C 730/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od (...) z siedzibą w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w W. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska Marta Szerel Jolanta de Heij-Kaplińska

Sygn. akt I ACa 677/16

UZASADNIENIE

Pozwem z 14 maja 2014 r. (...) w W. (obecnie (...) w W.) żądała uchylenia uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. i zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej uiszczonej od pełnomocnictwa. W uzasadnieniu wskazała, że zaskarżona uchwała narusza przepisy ustawy o własności lokali, zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interesy powódki, gdyż w sposób nieuzasadniony próbuje pozbawić powódkę jej własności.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, że przyznaje fakt podjęcia uchwały, ale zdaniem strony pozwanej ma ona na celu doprowadzenie do formalnego uregulowania spraw dotyczących prawidłowej kwalifikacji części wspólnej nieruchomości i przywrócenia w przyszłości posiadania części wspólnej do stanu zgodnego z prawem.

Wyrokiem z 10 listopada 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 360 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił, że właściciele lokali wyodrębnionych w budynku przy ul. (...) tworzą pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową. Powódka jest posiadaczem lokalu użytkowego nr (...), oznaczanego również w dokumentach jako lokal użytkowy o numerze ewidencyjnym (...), w tym budynku. Lokal ten powódka podnajmuje osobie trzeciej. Powódka uiszcza opłaty związane z lokalem, w tym zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Pomiedzy stronami istnieje spór dotyczący stanu prawnego i powierzchni lokalu użytkowego nr (...). Dnia 25 marca 2014 r. pozwana podjęła uchwałę nr (...) w sprawie włączenia lokalu użytkowego do części wspólnej budynku o następującej treści: „§ 1 Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) postanawia włączyć do części wspólnej budynku lokal użytkowy oznaczony numerem (...), użytkowany do dnia 25.03.2014 r. przez (...). § 2 Wspólnota Mieszkaniowa postanawia udzielić Zarządowi pełnomocnictwa do wykonania inwentaryzacji lokalu oraz załatwienia niezbędnych formalności związanych z włączeniem lokalu do zasobów części wspólnej budynku”. Uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, a za jej przyjęciem opowiedzieli się członkowie wspólnoty posiadający 56,42% udziałów w części wspólnej nieruchomości. Powódka nie brała udziału w głosowaniu. Została poinformowana o podjęciu uchwały pismem z 1 kwietnia 2014 r. W toku postępowania (...) zmieniła nazwę na (...).

W takim stanie faktycznym, ustalonym na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, których prawdziwość nie była kwestionowana przez strony, a także przesłuchania przedstawiciela pozwanej, Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo nie było zasadne.

Powódka domagała się uchylenia uchwały nr (...) z 25 marca 2014 r. z uwagi na to, że jej zdaniem narusza ona bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesy powódki. Jako podstawę swoich roszczeń wskazała art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W sprawie bezspornym było, że uchwała nr (...) została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów przez członków pozwanej wspólnoty. Nie ulegało również wątpliwości, że dotyczy ona lokalu nr (...), którego posiadaczem jest powódka.

Sąd wskazał, że w myśl art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interes. Termin do zaskarżenia takiej uchwały, zgodnie z art. 25 ust. 1a ustawy, wynosi 6 tygodni od daty podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powyższy termin jest terminem zawitym (prekluzyjnym), uwzględnianym przez sąd z urzędu, po upływie którego uprawnienie do zaskarżenia uchwały wygasa. W niniejszej sprawie zaskarżona uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, a powódka o jej podjęciu została zawiadomiona przez administratora nieruchomości pismem z 1 kwietnia 2014 r. Powódka wskazywała, że otrzymała pismo 2 kwietnia 2014 r., co potwierdzać miał numer kodu umieszczonego na piśmie. Sąd zważył w tym zakresie, że wskazywany przez powódkę kod stanowi własne oświadczenie powódki i jej wewnętrzny system oznaczania pism. Natomiast jak wynika z akt sprawy, pismo zawierające informację o podjętych uchwałach zostało doręczone powódce za pośrednictwem faksu, co miało miejsce 1 kwietnia 2014 r. o godz. 14:55. W związku z powyższym datą powiadomienia powódki o treści uchwały była data odbioru faksu, tj. 1 kwietnia 2014 r. i to od tej daty należy liczyć 6-tygodniowy termin do zaskarżenia przedmiotowej uchwały. Tak liczony termin upływał 13 maja 2014 r. Pozew w niniejszej sprawie został wniesiony 14 maja 2014 r., a zatem nastąpiło to już po upływie terminu.

Nadto Sąd pierwszej instancji stwierdził, że z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali wynika, że uchwała może zostać zaskarżona jedynie przez właściciela lokalu. W tym zakresie Sąd zważył w pierwszej kolejności, że powódka nie wykazała, by była właścicielką lokalu użytkowego nr (...), ani by była właścicielką innego lokalu w pozwanej wspólnocie. Sąd miał na względzie, że uprawnienie do wystąpienia z powództwem przysługuje również właścicielowi lokalu niewyodrębnionego, ale powódka nie wykazała, by to ona była właścicielką spornej nieruchomości.

Sąd podkreślił, że w procesie cywilnym obowiązuje zasada kontradyktoryjności i strony są zobowiązane do przedstawiania dowodów potwierdzających podnoszone okoliczności. Obowiązek przedstawiania dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Strona powodowa, na której ciążył w tym zakresie obowiązek, nie wykazała, że lokal, którego uchwała dotyczy, jest jej własnością ani, że jest właścicielką innego lokalu w pozwanej wspólnocie. W związku z powyższym powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie z uwagi zarówno na przekroczenie terminu do jego wniesienia, ale również z uwagi na niewykazanie przez stronę powodową, że jest podmiotem posiadającym legitymację do jego wniesienia.

Niezależnie od wymienionych zarzutów formalnych, w ocenie Sądu Okręgowego w sprawie brak było również merytorycznych podstaw do uchylecia uchwały nr (...). Powódka wskazywała, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem, bowiem narusza bezwzględnie obowiązujące przepisy ustawy o własności lokali, zgodnie z którymi wspólnota mieszkaniowa może podejmować uchwały wyłącznie w zakresie części służących do użytku wszystkich właścicieli, oraz przepisy stanowiące o prawach właściciela, w szczególności z art. 4 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jego obowiązków. Sąd Okręgowy stwierdził, że sposób zredagowania kwestionowanej uchwały i użyte w jej treści sformułowania mogły powodować wątpliwości co do jej rzeczywistego celu i sugerować odbiorcy, że na jej podstawie następuje zmiana właściciela lokalu użytkowego nr (...). Uchwały powinny być jednak badane z uwzględnieniem ich celu, rzetelności i gospodarności. Jak wynika z akt niniejszej sprawy, pozwana pozostaje w konflikcie z powódką co do statusu prawnego lokalu użytkowego nr (...). Pozwana twierdzi bowiem, że lokal ten stanowi część wspólną nieruchomości przy ul. (...) w W., natomiast powódka utrzymuje, iż – jako lokal niewyodrębniony – stanowi on jej własność. Powódka nie wykazała w sposób nie budzący wątpliwości, by była właścicielką spornej nieruchomości. Poprzez niewykazanie, że przysługuje jej własność spornej nieruchomości, powódka nie wykazała, by uchwała była sprzeczna z przepisami ustawy o własności lokali. W ocenie Sądu, przedłożone przez powódkę dokumenty, potwierdzające fakt wynajmu lokalu osobom trzecim, czy też uiszczanie zaliczek przez powódkę na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, nie świadczą o tytule własności a jedynie o posiadaniu lokalu, które to posiadanie było pomiędzy stronami bezsporne. Powódka prócz tych dokumentów nie przedstawiła żadnych dowodów na okoliczność przysługującego jej prawa do nieruchomości. A zatem pozwana, mając na względzie specyficzny charakter lokalu, który stanowi część strychu w budynku przy ul. (...), ma prawo przypuszczać, że lokal stanowi część wspólną nieruchomości. Powódka natomiast, mimo wezwań ze strony pozwanej, nie przedstawiła żadnych dokumentów, które pozwoliłyby pozwanej uregulować sytuację lokalu użytkowego. Podjęcie zaskarżonej uchwały było wyrazem działań podjętych przez pozwaną, zmierzających do wyjaśnienia wątpliwości dotyczących stanu prawnego lokalu, co zostało potwierdzone przez przesłuchanego w toku postępowania członka zarządu pozwanej. Nie można uznać, by zaskarżona uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, skoro pozwana poprzez jej podjęcie dąży do określenia, czy lokal ten stanowi nieruchomość wspólną i do określenia jego powierzchni celem ewentualnego ustalenia odpowiednich naliczeń związanych z zarządem nieruchomością wspólną.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów Sąd pierwszej instancji wskazał, że dla uwzględnienia powództwa o uchylenie uchwały nie jest wystarczające oparcie się wyłącznie o subiektywne przekonanie strony skarżącej uchwałę o istnieniu przesłanek uzasadniających jej uchylenie, a koniecznym jest przedstawienie przez skarżącego takich okoliczności, które w sposób rzeczywisty i obiektywny zagrażałyby interesom zarówno skarżącego jak i pozostałych członków wspólnoty. Powódka zaś odmówiła współpracy z pozwaną w zakresie ustalenia stanu prawnego lokalu i nie przedstawiła dokumentów potwierdzających prawo własności do spornej nieruchomości, dlatego nie można uznać by uchwała naruszała jej interesy. Uchwała została podjęta w celu ustalenia stanu prawnego lokalu, który wprawdzie jest w posiadaniu powódki, ale którego własność nie została przez nią wykazana w sposób bezsporny, ani przed wytoczeniem powództwa, ani w toku niniejszej sprawy. Uchwała zmierza również do ustalenia dokładnych wymiarów pomieszczenia, co jest konieczne do prawidłowego ustalenia zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i służy interesom pozostałych właścicieli. Gdyby okazało się, że pozwana, samodzielnie określając udział przypadający na lokal, zaniżyła jego wartość, to powstałaby szkoda majątkowa pozostałych członków wspólnoty uiszczających

zaliczki odpowiednio do przysługujących im udziałów w nieruchomości wspólnej. Uchwała nie pozbawia sama w sobie praw pozwanej do lokalu, ponieważ w świetle obowiązujących przepisów na jej podstawie nie jest to możliwe, jeżeli pozwana rzeczywiście jest właścicielem spornego lokalu.

W tych okolicznościach Sąd stwierdził, że zaskarżona uchwała nie jest niezgodna z przepisami prawa, nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak również nie narusza interesów powódki i innych członków wspólnoty. Tym samym nie zachodzą przesłanki uchylenia uchwały, określone w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., obciążając nimi powódkę, jako stronę przegrywającą sprawę.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę oraz uchylenie w całości uchwały nr (...), podjętej przez właścicieli lokali tworzących pozwaną wspólnotę, ewentualnie – o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania w całości, zarzucając temu wyrokowi naruszenie prawa materialnego przez jego błędną wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie, w szczególności naruszenie przepisów ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz prawa procesowego w szczególności art. 199, 233 i 328 k.p.c. poprzez brak wszechstronności w ocenie materiału dowodowego oraz brak jasnego wyjaśnienia w uzasadnieniu podstaw prawnych, którymi kierował się Sąd oddalając powództwo. Ponadto, powódka wniosła o rozstrzygnięcie o kosztach postępowania przed sądami obu instancji.

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

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja podlega oddaleniu.

Zarówno ustalenia faktyczne, jak i ocena prawna Sądu Okręgowego są prawidłowe, za wyjątkiem analizy zachowania terminu do wniesienia pozwu. Z wyłączeniem tej kwestii, Sąd Apelacyjny podziela je i przyjmuje za własne.

Powódka już w pozwie wskazała, że o podjęciu kwestionowanej uchwały dowiedziała się 2 kwietnia 2014 r. Pozwany daty tej nie podważał. Stanowiła zatem okoliczność bezsporną. To pismo pozwanej, zawiadamiającej o podjęciu uchwały, nosiło datę 1 kwietnia 2014 r., zaś nie było sporu, że pozwanej doręczono tę uchwałę dzień później. Okoliczność, iż na piśmie złożonym do akt znajduje się na dole odbicie datownika z faksu: „01 - (...)14” (k. 8), nie oznacza, iż wówczas pismo dotarło do powódki. Niekoniecznie jego źródłem musi być faks odbiorczy powódki. Na uchwale bowiem załączonej do tego pisma znajduje się datownik „18-MAR-14” (k. 9 u dołu). Nie oznacza to jednak oczywiście, że wówczas to pismo otrzymała powódka. Nikt takich wniosków w sprawie nie wysnuwał. W tej sytuacji, nie było podstaw do uznania, że pozew został wniesiony z przekroczeniem ustawowego terminu z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali.

Poza powyższą nieprawidłowością, nie doszło do naruszeń prawa materialnego, ani zarzucanych naruszeń prawa procesowego.

Powódka zarzuciła naruszenie art. 199 k.p.c., nie rozwijając tej kwestii w uzasadnieniu apelacji. W szczególności, nie wskazała, z jakich przyczyn jej własny pozew miałby podlegać odrzuceniu, gdyż tę materię reguluje powołany przepis prawa formalnego. Tym bardziej nie wiadomo, w jaki sposób Sąd pierwszej instancji miałby naruszyć ten przepis, co przekładałoby się na zasadność apelacji powódki.

Nieuzasadniony jest również zarzut naruszenia art. 328 k.p.c. Wbrew zarzutom, zaskarżone orzeczenie poddaje się kontroli instancyjnej, a uzasadnienie zawiera elementy wymagane prawem, w szczególności wskazuje podstawę faktyczną rozstrzygnięcia oraz powołuje dowody, na których się oparto, oraz wyjaśnia podstawę prawną wyroku z przytoczeniem przepisów prawa, znajdujących zastosowanie w sprawie.

Poza kwestią nieprawidłowego ustalenia daty zawiadomienia powódki o podjęciu zaskarżonej uchwały, nie doszło także do naruszenia art. 233 k.p.c., a zarzuty apelacji w tym zakresie stanowią w istocie jedynie ogólną polemikę z ustaleniami poczynionymi przez Sąd Okręgowy, który dokonał wszechstronnego rozpoznania sprawy, nie przekroczył granic swobodnej oceny dowodów, a rozstrzygnięcie oparł po ustaleniu istotnych w sprawie okoliczności, nie dokonując ustaleń sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego. Zarzut powódki naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. mógłby być skuteczny wówczas, gdyby skarżąca wykazała uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 grudnia 2005 r., sygn. akt III CK 314/05, Lex nr 172176). Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak T. Ereciński (w:) Komentarz do Kodeksu postępowania cywilnego, Część pierwsza, Postępowanie rozpoznawcze, t. 1, „Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis”, Warszawa 2004, s. 496; por. też orz. Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98, niepubl.). Sąd Okręgowy wskazał dowody, na których się oparł i dowody te zostały właściwie ocenione, a powódka nie wykazała, aby Sąd ten – stosownie do powołanych argumentów – dopuścił się naruszenia prawa i dokonał nieprawidłowej oceny dowodów. Powódka mogła zgłosić dowody dla odparcia twierdzeń pozwanej, w szczególności odnośnie do braku wykazania własności lokalu, którego dotyczy kwestionowana uchwała, lub innego lokalu w przedmiotowej wspólnotcie. Dowody takie nie zostały jednak zgłoszone.

Pozwana od początku kwestionowała uprawnienie powódki do części budynku przy ul. (...) w W., obejmującej lokal użytkowy, podnajmowany przez powódkę innym osobom. Pozwana twierdziła, że lokal ten stanowi część wspólną budynku i powódka nie ma do niego tytułu.

Wobec zakwestionowania przez pozwaną zasadności i twierdzeń pozwu, okoliczności w nim podniesione okazały się sporne i wymagały udowodnienia, jak słusznie zauważył Sąd pierwszej instancji. Stosownie zaś do art. 6 k.c., to na powodzie spoczywa ciężar udowodnienia faktów uzasadniających jego roszczenie. Zaprzeczenie okolicznościom dokonane przez stronę procesową wywołuje zaś ten skutek, że istotne dla rozstrzygnięcia sprawy fakty stają się sporne i muszą być udowodnione (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z 28 kwietnia 1975 r., III CRN 26/75, niepubl.). W razie zaś ich nieudowodnienia sąd oceni je na niekorzyść strony, na której spoczywał ciężar dowodu, chyba że miał możliwość przekonać się o prawdziwości tych twierdzeń na innej podstawie.

W sprawie niniejszej taka inna podstawa nie zaistniała. Jedyne dowody, jakie powódka powołała na okoliczność przysługiwania jej tytułu prawnego do lokalu i w ogóle legitymacji czynnej w sprawie, to załączony do pozwu odpis protokołu przyjęcia pomieszczenia na pracownię z 20 października 1981 r., z którego wynika, że w tej dacie (...) przekazała A. B. lokal o powierzchni 22,60 m⁽²⁾ na podstawie umowy najmu z tej samej daty (k. 11), a ponadto informacja o przedłużeniu tej umowy w 1993 r. (k. 13), oraz wyrażenie zgody przez (...) w kwietniu 1997 r. na wynajęcie pomieszczenia pracowni plastycznej o powierzchni 11,88 m⁽²⁾ H. S. (k. 14). Na wniosek pozwanej, która wskazywała, że powódka powinna złożyć inwentaryzację budynku i wyczenie udziałów (k. 71), pozwana złożyła notę obciążeniową z 2015 r., na powierzchnię użytkową 11,88 m⁽²⁾ (k. 75), oraz kopię zestawienia udziałów (k. 74), podpisaną w 1997 r. przez rzeczoznawcę ds. szacowania nieruchomości, sporządzoną nie wiadomo dla jakich celów, gdzie lokalom użytkowym, nie wiadomo jakim i o jakiej powierzchni, przypisano 0,0054 udziału. Dokumenty te podają różne powierzchnie lokalu, nie ma pewności, czy dotyczą lokalu objętego kwestionowaną uchwałą, ale przede wszystkim z pewnością nie wykazują uprawnień właścicielskich powódki do przedmiotowego lokalu. Żadne odpisy z ksiąg wieczystych, czy wypisy bądź wyrysy z kartoteki budynku, nie zostały przez powódkę złożone, na co od początku wskazywała pozwana, podnosząc, że dokumentacja nieruchomości znajduje się w posiadaniu powódki (k. 61).

Stosownie do art. 6 ustawy o własności lokali, wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Wspólnota mieszkaniowa powstaje z chwilą wyodrębnienia i zbycia pierwszego lokalu na rzecz innej osoby niż dotychczasowy właściciel. Dotychczasowemu właścicielowi przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych (art. 4 ust. 1 ustawy o własności lokali). Zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy o własności

lokali, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział zaś właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. W myśl ust. 4 powołanego przepisu, do wyznaczenia powyższych stosunków niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych. Żadnych danych w powyższym przedmiocie, ani tym bardziej dokumentów, nie przedstawiono. To z treści czynności prawnej ustanawiającej odrębną własność pierwszego lokalu powinno wynikać, co zaliczono do powierzchni lokali i pomieszczeń do nich przynależnych i co w konsekwencji nie wejdzie w skład nieruchomości wspólnej, gdyż wszelkie inne pomieszczenia, których nie ujęto w tej powierzchni, stają się przedmiotem współwłasności właścicieli lokali.

Słusznie zatem Sąd pierwszej instancji stwierdził, że powódka nie wykazała, by przedmiotowe pomieszczenie stanowiło jej własność, w szczególności jako niewyodrębniony, ale samodzielny lokal w rozumieniu art. 2 ustawy o własności lokali. Wątpliwości powoływane przez pozwaną w tym zakresie są tym bardziej uzasadnione, że powierzchnia ta znajduje się na strychu i niczym nie różni się od innych pralni i suszarni, zaś pozwana wspólnota nigdy nie otrzymała od powódki żadnych dokumentów, które by wskazywały, na jakiej podstawie pomieszczenie użytkuje powódka (przesłuchanie przedstawiciela pozwanej – k. 100).

Oczywistym jest, że uchwałą wspólnoty mieszkaniowej nie można pozbawić własności. Kwestionowana w niniejszej sprawie uchwała jednak o tym nie stanowi i nie taki ma cel. Zawiera postanowienie wyjaśniające użytkowanie części budynku, z którego korzystała dotychczas powódka, nie wykazując tytułu do takiego korzystania. Umocowuje również do dokonania czynności związanych z inwentaryzacją tej części. W tych okolicznościach nie można uznać, by uchwała ta była niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli albo naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała interesy właściciela, w szczególności powódki. Jak wskazano wyżej, powódka swojej własności w ogóle nie wykazała, a jeżeli dotychczas korzystała z części nieruchomości wspólnej z wyłączeniem innych właścicieli, to członkowie wspólnoty są uprawnieni do wyjaśnienia tej kwestii i ewentualnego uregulowania jej w odpowiedni sposób.

Zważywszy na powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c., należało orzec jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego postanowiono zgodnie z art. 98 k.p.c., zasądzając na rzecz wygrywającej pozwanej od przegrywającej powódki koszty zastępstwa, w wysokości ustalonej stosownie do § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800), w pierwotnej wersji obowiązującej w niniejszej sprawie, wobec wniesienia apelacji w styczniu 2016 r.

Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska Marta Szerel Jolanta de H.-K.