

Sygn. akt: I ACa 1064/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2013r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Wincenty Ślawnicki
Sędziowie:	SA Anna Miastkowska (spr.) SA Bożena Błaszczak
Protokolant:	st.sekr.sądowy Grażyna Michalska

po rozpoznaniu w dniu 21 stycznia 2013r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. D.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w Ł.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 28 czerwca 2012r. sygn. akt II C 867/11

I. zmienia zaskarżony wyrok na następujący:

„1. uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. nr (...) z dnia 17 maja 2011r.;

2. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. na rzecz powoda E. D. kwotę 1.220 (jeden tysiąc dwieście dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. nakazuje pobrać od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 1.066,50 (jeden tysiąc sześćdziesiąt sześć 50/100) złotych tytułem należnych kosztów sądowych”;

II. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. na rzecz powoda E. D. kwotę 335 (trzysta trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Sygn. akt I ACa 1064/12

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 28 czerwca 2012r. w sprawie z powództwa E. D. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. o uchylenie uchwały – Sąd Okręgowy w Łodzi – oddalił powództwo oraz orzekł w przedmiocie kosztów procesu.

Powyższy wyrok zapadł na podstawie poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych z których wynika, że właścicielem lokalu nr 7b w Ł. przy ulicy (...) jest powód, natomiast właścicielem lokalu nr (...) jest E. B.. Obydwa lokale są lokalami własnościowymi. Budynek przy ulicy (...) w Ł. powstał w 1938 roku. Składa się z dwóch budynków: części frontowej z klatką A i oficyny z klatką B. Przed wojną na każdym piętrze na całej powierzchni obu budynków znajdowało się jedno mieszkanie o powierzchni 260 m². W latach 50-tych mieszkanie to zostało podzielone na trzy lokale, przydzielone między innymi dla Z. N. i Z. C.. Lokatorzy trzech mieszkań korzystali z wejścia frontowego i windy oraz ze wspólnego przedsiionka. Rodzina powoda i państwa N. przyjaźniły się. H. N. i H. C. ustaliły, że tak długo jak będą ze sobą zamieszkiwały, będzie udostępniane wejście z klatki schodowej do mieszkania nr (...), by kobiety mogły się ze sobą swobodnie kontaktować. W tym celu zostały wybite drzwi mieszkania, aby istniał dostęp do przydzielonych części. Wybicie otworu spowodowało, że oba lokale miały bezpośrednie połączenie. H. N. poprosiła następnie H. C., aby ta odstąpiła część pokoju w celu postawienia ściany uniemożliwiającej bezpośrednie wejście z lokalu nr 7b do jej mieszkania. W rezultacie została postawiona ścianka działowa, która wydzieliła przedpokój. H. C. również od swojej strony założyła drzwi, w części przedpokoju przetrzymywała sprzęty domowe. W dniu 25 kwietnia 1983 roku Z. N. i H. N. kupili od Skarbu Państwa lokal nr 7b o powierzchni 92,18 m² jako odrębną własność wraz udziałem wynoszącym (...) w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego gruntu. W dniu 30 kwietnia 1993 roku H. P. kupiła od Gminy Miejskiej Ł. lokal mieszkalny nr (...) o łącznej powierzchni użytkowej 81,43 m² wraz z udziałem wynoszącym (...) w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego. Przy inwentaryzacji budynku położonego w Ł. przy ulicy (...) w 2009 roku obecni byli J. C., E. B. oraz H. N., która potwierdziła, że przedpokój jest częścią wspólną nieruchomości. Uchwałą nr 1/2009 z dnia 2 czerwca 2009 roku Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) zatwierdziła inwentaryzację architektoniczno - budowlaną posesji, a uchwałą nr 2/2009 z dnia 2 czerwca 2009 roku Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła dokonać zmiany wysokości udziałów własności lokali wyodrębnionych w częściach wspólnych i urządzeniach nieruchomości wraz ze zmianą w użytkowaniu wieczystym. Ustalono, że powierzchnia użytkowa lokalu nr (...) wynosi 95,51 m², udział w częściach wspólnych - o, (...), natomiast powierzchnia użytkowa lokalu nr 7b wraz z korytarzem wspólnym z lokalem nr (...) wynosi 92,31 m², a udział - o, (...). J. C. po podpisaniu w/w uchwały, wystąpił do administracji Ł. - Centrum o korektę inwentaryzacji przeprowadzonej w 2009 roku w zakresie ustalenia, że przedpokój jest częścią wspólną. Przed zakupem lokalu nr 7b J. K., działając w imieniu powoda, zapoznał się z dokumentami geodezyjnymi i umową z administracją z których wynikało, że lokal posiada dostęp do windy, naliczana jest opłata za jej korzystanie, a korytarz jest wspólny dla lokali (...) i 7b. J. K. przed zawarciem umowy kupna mieszkania dowiedział się, że istnieje możliwość wejścia na drugą klatkę schodową. Przed sprzedażą lokalu nr 7b przez H. N., J. C. poruszył kwestię klatki schodowej, twierdząc, że przedsiionek jest wyłącznie jego własnością. W dniu 2 lutego 2010 roku powód kupił od H. N. za kwotę 300.000 zł lokal nr 7b o powierzchni 92,18 m². E. B., która odziedziczyła lokal nr (...), zażądała, aby nie korzystano z lokalu 7b przechodząc przez korytarz. J. C. wystosował w tej sprawie pismo do nowego właściciela lokalu. Druga inwentaryzacja budynku przy ulicy (...) w Ł. odbyła się bez udziału pełnomocnika powoda. W dniu 17 maja 2011 roku Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. podjęła większością głosów uchwałę nr 3/2011 w sprawie korekty inwentaryzacji postanawiając, iż w związku z błędami wykrytymi w wykonanej inwentaryzacji nieruchomości w postaci błędnego ustalenia powierzchni lokali mieszkalnych: nr (...), stanowiącego własność E. B. i 7B stanowiącego

własność E. D. wyrazić zgodę na dokonanie przez E. B. i E. D. zmiany wielkości powierzchni tych lokali oraz udziałów w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w takiej samej części użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej numerem 353/4, dla której to działki Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer (...), dokonanej w formie aktu notarialnego z zastrzeżeniem, że wielkość powierzchni pozostałych lokali mieszkalnych oraz udziałów w częściach wspólnych i prawie użytkowania wieczystego nie ulegnie zmianie zgodnie z inwentaryzacją architektoniczno - budowlaną posesji przy ulicy (...) w Ł. z dnia 16 marca 2011 roku. Kolejną uchwałą nr 1/2011 z dnia 12 października 2011 roku Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła dokonać zmiany wysokości udziałów lokali należących do E. B. i E. D. w częściach wspólnych nieruchomości oraz w użytkowaniu wieczystym gruntu w następujący sposób: lokal nr (...) - powierzchnia użytkowa 96,60 m², udział 0,069, lokal nr 7b - powierzchnia użytkowa 91,22 m², udział 0,066. Sporny przedsiónek jest pomieszczeniem służącym do komunikacji. Obok przedsiönka na klatce schodowej A urządzone jest wejście do windy. Klatka schodowa B znajduje się w drugiej części budynku. Aby do niej dotrzeć, należy przejść około 15-20 m z klatki głównej. Do kuchni powoda jest bezpośrednio wejście z klatki schodowej kuchennej. Schody w tej klatce są węższe, bardziej strome, wykonane z innego materiału, nie są reprezentacyjne. Ta klatka schodowa używana jest przez lokatorów. Z klatki schodowej A jest wejście do spornego korytarza, z którego z kolei jest wejście do mieszkania nr 7b i 4. Przed wojną wyjście na klatkę schodową B było przeznaczone dla służby. Drzwi w tym miejscu nigdy nie były używane. Lokal nr 7b ma faktyczną powierzchnię 91,90 m², natomiast lokal nr (...) - powierzchnię 98,06 m². Faktyczna powierzchnia przedsiönka wynosi 2,21 m². Przyłączenie przedsiönka do lokalu nr (...) nie spowoduje ograniczeń z korzystania z części wspólnych korytarza, schodów, a jedynie spowoduje brak dostępu do windy. Lokal nr 7b zawsze miał urządzone wejście na klatkę B, a lokal nr (...) na klatkę A. Lokale nr (...) (front) i nr 7b (oficyna) powstały wyniku podziału całego czwartego piętra w budynku przy ulicy (...). Zarządca budynku do podziału wykorzystał naturalne granice, jakimi są mury nośne budynku. Taki mur o szerokości 60 cm, odgradza mieszkanie nr (...) od mieszkania nr 7b. Lokal nr 7b posiada niezależne wejście - wyjście na klatkę schodową B (w oficynie) z korytarzem - przedsiönkiem wewnątrz lokalu. W lokalu 7b przedsiónek łączy się z przedpokojem, otwór drzwiowy został wykonany w murze nośnym i jest nieobrobiony. Z klatką schodową B związane są wszystkie media mieszkania 7b takie jak: liczniki energetyczne, zegary gazowe, urządzenia wodno - kanalizacyjne. Lokal nr (...) w/w media posiada związane z klatką A. Celem usamodzielnienia lokalu nr (...) został wybity otwór drzwiowy łączący lokal w sposób bezpośredni i niezależny z klatką schodową A. Jednocześnie z powierzchni lokalu nr (...) został wygospodarowany przedpokój - przedsiónek na potrzeby tego lokalu. Powyższe spełnia warunki określone dla samodzielnego lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. W terminie późniejszym został przebity prowizoryczny otwór w murze nośnym pomiędzy lokalem nr (...) i lokalem nr 7b, dający możliwość przechodzenia użytkownikom lokalu nr 7b do lokalu nr (...). Otwór ten o szerokości 64 cm bez wykończenia, bez futryn i bez skrzydła drzwiowego istnieje do chwili obecnej, aczkolwiek nosi znamiona rozwiązania tymczasowego. Są to drzwi wewnętrzne prowadzące do lokalu powoda. Dla prawidłowego funkcjonowania lokalu nr 7b nie jest konieczne korzystanie z przedsiönka, gdyż lokal posiada samodzielne wyjście na klatkę schodową B. Przyłączenie przedsiönka do lokalu nr (...) wpłynie na wartość lokalu nr 7b, gdyż lokal ten nie będzie posiadał dwóch dojazdów do lokalu. Jednak przydzielenie przedsiönka lokalowi nr 7b nadałoby mu nieuzasadnione uprzywilejowanie (dwa wyjścia) kosztem degradacji lokalu nr (...) do pozycji niesamodzielnego oraz naruszałoby prawa własności lokalu. Aby lokale nr (...) i 7b były samodzielnymi lokalami w myśl przepisów ustawy o własności lokali muszą mieć oddzielne wejścia. W przypadku pozostawienia aktualnego stanu faktycznego, nie można byłoby uznać lokali nr (...) i 7b jako samodzielne, bowiem łączyłby ich przedsiónek. Nawet gdyby przedsiónek był częścią wspólną to lokale i tak nie miałyby cech samodzielności z uwagi na charakter ścian, które są ścianami wewnętrznymi. Umowy nabycia lokali są sformułowane w taki sposób, że niemożliwie jest ustalenie, czy przedsiónek zaliczyć do jednego, czy do drugiego lokalu.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek powoda o odroczenie rozprawy i o przesłuchanie w charakterze świadka J. K. z uwagi na to, iż zeznania tego świadka w świetle ustalonego stanu faktycznego nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy i zmierzałyby do przedłużenia niniejszego postępowania, zaś świadek był już słuchany co do okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia. Z tych samych względów Sąd pierwszej instancji oddalił wniosek powoda o dopuszczenie

dowodu z opinii biegłego. Wydaną przez biegłego sądowego z zakresu budownictwa opinię Sąd uznał za rzetelną i wyjaśniającą wszystkie konieczne do rozstrzygnięcia kwestie.

Sąd Okręgowy uznał, że w niniejszej sprawie nie zachodzą przesłanki do uchylecia uchwały nr 3/2011 z dnia 17 maja 2011 roku wymienione w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. W ślad za opinią biegłego Sąd przyjął, że aby lokale nr (...) i (...) były samodzielnymi lokalami w myśl przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, muszą mieć oddzielne wejścia. Przedsiónek od momentu wydzielania lokalu nr (...) był integralnie związany z tym lokalem, gdyż było w nim urządzone wejście do lokalu nr (...). Lokal nr (...) ma urządzone wejście na klatkę schodową (...) a lokal nr (...) na klatkę schodową (...). Dla prawidłowego funkcjonowania lokalu nr (...), będącego własnością powoda, nie jest konieczne korzystanie z przedsiönka, gdyż lokal ten posiada samodzielne wejście na klatkę schodową (...). Przebite prowizoryczne otwory w murze nośnym pomiędzy lokalem nr (...) i lokalem nr (...), co umożliwilo użytkownikom przemieszczanie się z lokalu nr (...) do lokalu nr (...), było decyzją podjętą przez H. N. i H. C.. W celu usamodzielnienia lokalu nr (...) został wybito otwór drzwiowy łączący lokal w sposób bezpośredni i niezależny z klatką schodową (...). Jednocześnie z powierzchni lokalu nr (...) został wygospodarowany przedpokój - przedsiónek na potrzeby tego lokalu. Inwentaryzacja nieruchomości przeprowadzona w 2009 roku, przy której obecna była H. N., zawierała nieścisłości. Wspólnota ustaliła, że przedsiónek jest częścią wspólną nieruchomości, bowiem tak twierdziła H. N.. Dopiero przeprowadzenie inwentaryzacji w 2011 roku doprowadziło do ustalenia powierzchni lokali nr (...) i 7b zgodnie z prawidłowym stanem faktycznym. W związku z powyższym na podstawie zaskarżonej uchwały pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła decyzję o zmianie wielkości powierzchni lokali mieszkalnych nr (...) i (...) oraz udziałów w częściach wspólnych budynku i innych urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w takiej samej części użytkowania wieczystego działki gruntu. Sąd pierwszej instancji podniósł również, że aby lokale nr (...) i (...) były samodzielnymi lokalami w myśl przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000r, Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) muszą mieć oddzielne wejścia. Zgodnie bowiem z art. 4 ust. 2 w/w ustawy samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. W rozpoznawanej sprawie przedsiónek od momentu wydzielania lokalu nr (...) był integralnie związany z tym lokalem, gdyż było w nim urządzone wejście do lokalu nr (...) z klatki schodowej. W przypadku pozostawienia aktualnego stanu faktycznego nie można byłoby uznać lokali nr (...) i (...) jako samodzielne, bowiem łączyłby ich przedsiónek. Nawet gdyby przedsiónek był częścią wspólną to lokale i tak nie miałyby cech samodzielności z uwagi na charakter ścian, które są ścianami wewnętrznymi.

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy przyjął, iż zaskarżona uchwała jest zgodna z przepisami prawa. Badając zasadność przedmiotowej uchwały, Sąd wziął również pod uwagę jej celowość uznając, że nie narusza ona prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani nie narusza interesu powoda. Dla prawidłowego funkcjonowania lokalu nr (...), którego powód jest właścicielem, nie jest bowiem konieczne korzystanie z przedsiönka, gdyż lokal ten posiada samodzielne wyjście na klatkę schodową (...). Wprawdzie przyłączenie przedsiönka do lokalu nr (...) wpłynie na wartość lokalu nr (...), gdyż lokal ten nie będzie posiadał dwóch wyjść na klatki schodowe, ale przydzielenie przedsiönka lokalowi nr (...) nadałoby mu nieuzasadnione uprzywilejowanie (dwa wyjścia) kosztem degradacji lokalu nr (...) do pozycji niesamodzielnego oraz naruszałoby prawa własności lokalu. Połączenie przedsiönka z lokalem nr (...) nie spowoduje ograniczeń z korzystania z części wspólnych korytarza, schodów, a jedynie spowoduje brak dostępu do windy dla powoda.

Z tych względów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

Powód E. D. zaskarżył powyższy wyrok apelacją, zarzucając naruszenie:

I. przepisów prawa materialnego, w szczególności:

1) art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w sytuacji, gdy uchwała właścicieli lokali obejmować może zgodę na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, a nie zgodę na zmianę powierzchni wyodrębnionych lokali przez ich właścicieli,

2) art. 140 kodeksu cywilnego w zw. z art. 1 ust 2 ustawy o własności lokali poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji, gdy właścicielowi z wyłączeniem innych osób przysługuje prawo rozporządzania przedmiotem jego własności - wyodrębnionym lokalem i prawami z nim związanymi z jego własnością.

3) art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez błędne przyjęcie, że zaskarżona uchwała:

a) nie narusza interesu powoda, w sytuacji, gdy zmiana wielkości powierzchni lokalu oraz udziału w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w takiej samej części użytkowania wieczystego działki gruntu przysługujących powodowi, umożliwi właścicielom poszczególnych lokali podjęcie uchwały zatwierdzającej inwentaryzację i tym samym spowoduje utratę przez powoda prawa własności do części wyodrębnionego lokalu - przedsionka (korytarza) o powierzchni $2,21 \text{ m}^{(2)}$, a wchodzącego w skład lokalu nr (...) w nieruchomości przy ul. (...) w Ł.,

b) jest zgodna z przepisami prawa, w sytuacji gdy narusza prawo własności do wyodrębnionego lokalu nr 7b należącego do powoda,

II. przepisów postępowania, które miały wpływ na treść rozstrzygnięcia sądu I instancji, w szczególności:

1) art. 233 k.p.c. poprzez przyjęcie, że:

a) „...przedsionek (korytarz) od momentu wydzielenie lokalu nr (...) był integralnie związany z tym lokalem...” w sytuacji, gdy lokal nr 7b był wyodrębniony wcześniej niż lokal nr (...), a przedsionek (korytarz) wchodził w skład odrębnej własności lokalu nr 7b,

b) opinia biegłego sądowego inż. mgr Z. S. z dnia 22.01. 2012 r. jest wydana w sposób rzetelny i stanowi wiarygodny dowód w sprawie, w sytuacji gdy ustalenie w niej poczynione, w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodnego, są ze sobą sprzeczne i nie odpowiadają faktom, w szczególności biegły sądowy: - dokonał wyczenia powierzchni lokali (...) i(...) zaliczając przedsionek (korytarz) o pow. $2,21 \text{ m}^{(2)}$ do lokalu nr (...), w sytuacji gdy jak stwierdził „ nie da się ustalić, czy zaliczyć przedsionek do jednego czy drugiego lokalu” przekraczając zakres sporządzonej opinii i ustalenia błędnych faktów co do własności przedsionka (korytarza),

- wskazał, że samodzielności lokalu wynika m.in. z ograniczenia stanowiącego 25 cm grubości ścian w sytuacji, gdy lokal (...) został wyodrębniony bez zachowania grubości ścian w wymiarze 25 cm, a stanowi samodzielny lokal mieszkalny w myśl ustawy o własności lokali,
- w swojej opinii wskazał, że otwór o wymiarach 64 cm znajdujący się na ścianie łączącej przedpokój w lokalu (...) o wymiarach $5,86 \text{ m}^{(2)}$ z przedpokojem o wymiarach $6,02 \text{ m}^{(2)}$ w tym samym lokalu stanowił próbę ustanowienia dostępu z lokalu (...) do windy przez lokal nr (...) w sytuacji, gdy otwór o wymiarach 64 cm stanowił dodatkowe wejście do lokalu nr (...) obok drzwi pełnowymiarowych z futrynom i drewnianymi drzwiami powstałych jeszcze przed wyodrębnieniem się lokalu nr (...).
- w sporządzonej opinii dokonał przedstawienia rysu historycznego podziału lokali nr (...) i (...) niezgodnego ze stanem faktycznym bez podania źródła ujawnionych tam informacji, przekraczając zakres sporządzonej opinii, której miał dokonać i wprowadzając w ten sposób Sąd I instancji w błąd co do historii podziału lokalu nr (...) i(...)

2) naruszenie art. 217 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez nie dopuszczenie dowodu z opinii drugiego biegłego w sytuacji, gdy opinia biegłego inż. mgr Z. S. z dnia 22.01. 20 1 2 r. była wewnątrznie ze sobą sprzeczna

i nie wyjaśniała wszystkich istotnych okoliczności koniecznych do rozstrzygnięcia kwestii w celu należytego wyjaśnienia sprawy.

3) naruszenie art. 217 k.p.c. w zw. 292 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy dowód oględzin lokalu był składany przez strony postępowania przed Sądem I instancji,

4) nie zobowiązanie pozwanego do złożenia zaświadczenie, z którego wynikała by samodzielność lokalu nr (...) pomimo wniosku strony powodowej zgłaszanego na rozprawie w dniu 19 kwietnia 2012r.

III. Ponadto, apelujący wniósł o dopuszczenie i przeprowadzenie:

1) dowodu z dokumentu:

- pisma Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Ł. z dnia 10.12.1992r. do Urzędu (...)
- pisma z dnia 14.08.2012r. Urzędu Miasta Ł. Departament (...)(...),
- pisma Przedsiębiorstwa (...) z dnia 15.04.1982r. do (...) Zarządu (...) w Ł. wraz z mapką ewidencyjną dla lokalu (...),

2) dowodu z dokumentu prywatnego oświadczenie T. P. z dnia 16.08.2012r.

3) dowodu z fotografii nr od 1 do 11

W konkluzji skarżący wniósł o:

- 1) zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy,
- 2) zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania przed sądem I i II instancji.

Ewentualnie o:

- 1) uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji,
- 2) zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania przed sądem I i II instancji.

Pozwany w odpowiedzi na apelację powoda, wniósł o:

1. oddalenie apelacji powoda w całości;

2. oddalenie wniosków o przeprowadzenie dowodów z następujących dokumentów: a) pisma Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Ł. z dnia 10 grudnia 1992 r., b) pisma z dnia 14 sierpnia 2012 r. Urzędu Miasta Ł. Departamentu (...)c) pisma Przedsiębiorstwa (...) z dnia 15 kwietnia 2012 r., d) oświadczenia T. P. z dnia 16 sierpnia 2012 r., e) fotografii załączonych do apelacji, jako spóźnionych i nieistotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wobec wyjaśnienia wszystkich istotnych okoliczności faktycznych;

3. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania za I i II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja była uzasadniona. Jej zarzutom nie można było odmówić słuszności przede wszystkim w zakresie odnoszącym się do naruszenia art. 22 ust 3. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. W niniejszej sprawie zasadniczą pozostawała kwestia czy przedmiotowa uchwała, której treścią było wyrażenie zgody na dokonanie przez E. B. i przez powoda zmiany wielkości powierzchni należących do nich lokali oraz na zmianę wielkości udziałów w częściach wspólnych budynku i w innych urządzeniach które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych

lokali oraz w takiej samej części użytkowania wieczystego gruntu, pozostawała w zgodności z powyższym przepisem w sytuacji, gdy nie została podjęta przez wszystkich właścicieli lokali.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, tego rodzaju uchwała wspólnoty mieszkaniowej, niezależnie od przyczyn jej podjęcia i okoliczności dotyczących sposobu i zakresu korzystania z lokali wymienionych w uchwale, nie mieściła się w ramach art. 22 ust. 3 cyt. ustawy.

Nieruchomością wspólną w rozumieniu powyższej ustawy są pozostałe po wyodrębnieniu lokali te części budynku i te urządzenia które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali, a także grunt na którym położony jest budynek. Nieruchomość wspólna ma więc określony zakres przestrzenny, więzi prawne określa zaś art. 3 ust. 1 ustawy stanowiąc, że udział właściciela wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej, obliczony zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy jest prawem związanym z własnością lokalu. Jako całość nieruchomości wspólnej jest stosunkiem prawnym współwłasności, zaś udział właściciela w tej współwłasności, wobec brzmienia art. 50 k. c. ma status części składowej nieruchomości lokalowej.

Wynika stąd, że odrębna własność lokalu jest prawem głównym, nieruchomości wspólnej jest natomiast prawem niesamodzielnym a jej funkcja w stosunku do prawa głównego jest służebna. (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 listopada 2010 roku II CSK 267/10 LEX 738095)

Dla sprawowania zarządu nad nieruchomością w której zostały wyodrębnione lokale, ustawa powołała wspólnotę mieszkaniową którą tworzy ogół właścicieli. Celem wspólnoty jest zarządzanie nieruchomością. Tak określony zakres działania wyznacza zakres jej praw i obowiązków które nie mogą dotyczyć praw do lokali.

Zarządzanie wymaga podejmowania czynności mieszczących się w ramach zwykłego zarządu jak i przekraczających zwykły zarząd. Pewna kategoria czynności wymaga uchwał właścicieli i nie może być podejmowana przez zarząd. Sprawy te dotyczą , poza jednym wyjątkiem, spraw zarządu nieruchomością wspólną i wymienione są jako przykładowe w art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali.

Wymaga przy tym podkreślenia, że właściciele nie mogą w trybie przepisów tej ustawy podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali. (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 roku II CSK 600/08 LEX 500188)

Przedmiotowa uchwała została podjęta na gruncie art. 22 ust. 3 pkt. 5 a ustawy. Zgodnie z tym przepisem dopuszczalna jest uchwała właścicieli lokali, wyrażająca zgodę na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Uregulowanie to nie może być jednakże rozumiane w oderwaniu od charakteru praw przysługujących wspólnocie mieszkaniowej.

Jak zaznaczono na wstępie, wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej, ustalona zgodnie z treścią art. 3 ust. 3 ustawy, jest ściśle związana z powierzchnią lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, a więc związana jest z powierzchnią prawa głównego. Zmiana powierzchni lokalu prowadzić będzie do zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej, to jest do zmiany zakresu prawa mającego charakter części składowej. Stąd powstało zagadnienie czy art. 22 ust. 3 pkt. 5 a ustawy może odnosić się do sytuacji gdy zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej spowodowana została zmianą w zakresie prawa głównego, to jest w prawie własności lokalu.

W uzasadnieniu postanowienia z dnia 24 listopada 2010 rok Sąd Najwyższy powołał się na pogląd literatury, zgodnie z którym przepis ten dopuszcza zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej tylko wówczas, gdy udział został błędnie wyliczony czyli w przypadku gdy zachodzi potrzeba sprostowania omyłki rachunkowej, bez ingerencji w sferę praw i obowiązków właścicieli lokali.

Stąd teza podjęta przez Sąd Najwyższy sprowadzała się do stwierdzenia, iż zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej tylko formalnie mieści w uregulowaniu art. 22 ust. 3 pkt. 5 a ustawy o własności lokali, jednak ze względu na skutki wywierające wpływ na sferę praw i obowiązków właścicieli lokali, nie może być traktowana jako możliwa do dokonania

na podstawie uchwały podjętej przez większość właścicieli. W czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów muszą brać udział wszyscy właściciele lokali.

Sąd Najwyższy wyraził nadto pogląd, w pełni podzielany przez skład Sądu Apelacyjnego rozpoznający niniejszą sprawę, iż w sytuacji gdy zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej była następstwem zmian w prawie odrębnej własności lokali i w związku z tym ustalenie wysokości udziałów powinno nastąpić w umowie zawartej z udziałem wszystkich właścicieli lokali, to zmiana dokonana przez wspólnotę w drodze uchwały podjętej większością głosów jest nieważna jako nie mieszcząca się w kompetencjach tego organu zakreślonych omawianym przepisem.

W rozpatrywanym przypadku nie mogło być mowy o korygowaniu jedynie rachunkowej omyłki w wyliczeniu wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej przypadających właścicielom lokali oznaczonych numerami (...)i (...). Jak bowiem wynikało z treści wyjaśnień zarządcy nieruchomości K. G. i załączonych przez stronę pozwaną dokumentów, przedmiotowa uchwała została podjęta w związku z błędami wykrytymi w wykonanej w 2009 roku inwentaryzacji budynku, która stanowiła podstawę do określenia powierzchni lokali wchodzących w skład nieruchomości oraz wielkości udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, na co wyrazili zgodę wszyscy właściciele w drodze podjęcia uchwały nr (...)z dnia 2 czerwca 2009 roku.

Błąd w inwentaryzacji polegał na niewłaściwym, w ocenie zarządu nieruchomości, zaliczeniu powierzchni przedsiionka o rozmiarach 2,21 m. kw. do części wspólnej lokali nr (...) i (...)podczas gdy powinien on wchodzić skład lokalu nr (...). Ustalona uchwałą nr(...)powierzchnia użytkowa lokalu nr (...) wynosiła 95,51 m. kw. a udział w nieruchomości wspólnej – (...)natomiast powierzchnia użytkowa lokalu nr (...) b wynosiła 92,31 m. kw. a udział w nieruchomości wspólnej – (...). Zmiana wysokości udziałów w części wspólnej nieruchomości, o której była mowa w zaskarżonej uchwale z dnia 17 maja 2011 roku, była spowodowana odmiennym sposobem zaliczenia powierzchni spornego przedsiionka, skutkującym w odniesieniu do powyższych lokali zmianą ich powierzchni, w tym pomniejszeniem powierzchni lokalu stanowiącego własność powoda, z wyeliminowaniem współkorzystania przez niego z powyższego pomieszczenia. Skutek ten został przewidziany przedmiotową uchwałą, która wyrażała zgodę na zmianę powierzchni lokali.

Związana z taką zmianą zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej nie była sprostowaniem błędu w obliczeniach ale miała charakter merytoryczny. Wiązała się bowiem z zastosowaniem innego kryterium w ich oznaczeniu. W tej sytuacji należało uznać, że zmiana wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej jedynie formalnie mieściła się w ramach art. 22 ust. 3 pkt 5a cyt. wyżej ustawy, ze względu jednak na skutki wywierające wpływ na sferę praw i obowiązków właścicieli lokali nie mogła być traktowana jako możliwa do dokonania na podstawie uchwały podjętej przez większość właścicieli.

W czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów powinni uczestniczyć, wyrażając swoją zgodę, wszyscy właściciele lokali. W razie niemożności uzyskania jednomyślności właścicieli, stosownych rozwiązań należy poszukiwać na gruncie przepisów kodeksu cywilnego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2004 roku I CK 357/04 LEX 166834).

Powyższe rozważania prowadziły do wniosku, iż zaskarżona uchwała, jako podjęta przez wspólnotę bez właściwych ku temu kompetencji, naruszyła normę art. 22 ust 3 pkt 5 a ustawy o własności lokali. Podlegała zatem uchyleniu po myśli art. 25 ust. 1 ustawy.

Powyższa konstatacja zwalniała Sąd Apelacyjny z ustosunkowania się do pozostałych zarzutów apelacji, odnoszących się do naruszenia przepisów prawa procesowego, a zwłaszcza obraży art. 233 k. p. c. Z uwagi na przyczyny dla jakich przedmiotowa uchwała nie mogła być podjęta na gruncie art. 22 ust 3 pkt. 5 a ustawy o własności lokali, ustalenia na temat podziału lokali nr (...) i(...), przez byłych właścicieli i wyodrębnienia spornego pomieszczenia oraz sposobu jego użytkowania, jak również na temat przesłanek decydujących o samodzielności tychże lokali, były zbędne. Z podobnych powodów nie miała znaczenia treść przedstawionych przez stronę skarżącą dokumentów.

Ostatecznie, z podanych wyżej względów, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżone orzeczenie na podstawie art. 386 par. 1 k. p. c. i powództwo uwzględnił, rozstrzygając o kosztach postępowania przysługujących powodowi od strony pozwanej (art. 98 par. 1 k. p. c.), oraz o kosztach sądowych podlegających ściągnięciu na rzecz Skarbu Państwa. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na mocy art. 98 par. 1 k. p. c. i art. 108 par. 1 k. p. c. w zw. z art. 391 par. 1 k. p. c.