

**Sygn. akt I ACa 910/15**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 kwietnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Zbigniew Stefan Cendrowski

Sędziowie: SA Maciej Dobrzyński

SA Barbara Trębska (spr.)

Protokolant: Karolina Długosz

na rozprawie

rozpoznał sprawę z powództwa Z. S. i E. S. (1)

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

o zobowiązanie

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 23 grudnia 2014 r., sygn. akt II C 948/10

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od Z. S. i E. S. (1) na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 2700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Maciej Dobrzyński Zbigniew Stefan Cendrowski Barbara Trębska

Sygn. akt I ACa 910/15

## UZASADNIENIE

Powodowie Z. S. i E. S. (1) wnieśli o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. ustanawia odrębną własność lokalu nr (...) położonego na parterze – pierwszej kondygnacji budynku mieszkalnego posadowionego na działce (...) z obrębem (...) o łącznej powierzchni 4.238 m<sup>(2)</sup>, położonej w W. dzielnicy P. przy ul. (...) opisaney w księdze wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, składającego się z pomieszczenia usługowego, magazynu, korytarza i w.c. o powierzchni użytkowej 34 m<sup>(2)</sup>. Spółdzielnia oświadcza, że z własnością opisanego powyżej lokalu związany będzie udział 3400/285267 części w nieruchomości wspólnej stanowiącej prawo wieczystego użytkowania gruntu oraz części budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Spółdzielnia przenosi nieodpłatnie na rzecz swojego członka Z. S. córki J. i W. oraz jej męża – E. S. (1) syna T. i H. własność opisanego wyżej lokalu wraz z przynależnością i udziałem we współwłasności zaś Z. i E. S. (2) oświadczają, że powyższy lokal użytkowy wraz z udziałem we współwłasności części wspólnych i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku

pozostałych właścicieli oraz takim samym udziałem w prawie wieczystego użytkownika gruntu przyjmują”. W toku procesu, w związku z koniecznością dokonania prac dostosowawczych w lokalu, powodowie rozszerzyli powództwo, wnosząc o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni do wykonania w całości prac określonych w opinii uzupełniającej biegłego B. E. z dnia 16 maja 2014 r., celem trwałego rozdzielenia lokali użytkowych (...) w budynku przy ul. (...) w W..

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 23 grudnia 2014 r. Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie oddalił powództwo i zniósł między stronami koszty procesu. Orzeczenie to oparł na następujących ustaleniach faktycznych i ocenie prawnej.

Na mocy uchwały (...) z dnia 27 marca 1990 r. Zarząd pozwanej Spółdzielni określił zasady przydziału lokali na rzecz swoich członków. Wśród nowych członków była powódka, której Spółdzielnia w dniu 28 marca 1990 r. przydzieliła lokal użytkowy znajdujący się w budynku przy ul. (...) w W. o powierzchni 34 m<sup>2</sup>, składający się z dwóch pomieszczeń, przeznaczony na prowadzenie zakładu fryzjerskiego. Przydzielone spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego weszło w skład majątku dorobkowego powodów. Poprzednio lokal ten był wynajmowany powodce na podstawie umowy najmu z dnia 9 września 1986 roku. Był oznaczony numerem (...) i powstał w wyniku wydzielenia z większego lokalu o powierzchni 58 m<sup>2</sup> dwóch lokali o numerach (...), każdy składający się z dwóch pomieszczeń połączonych wspólnym wejściem z klatki schodowej, korytarzem i ubikacją oraz węzłem sanitarnym. Do przydziału nie został dołączony szkic lokalu. Po nabyciu prawa do lokalu powodowie korzystali zarówno z dwóch przydzielonych im pomieszczeń usługowych o powierzchni 29 m<sup>2</sup> (sala obsługi klientów o pow. 25,3 m<sup>2</sup> oraz zaplecze o pow. 3,7m<sup>2</sup>) jak i korytarza i w.c. o powierzchni 7 m<sup>2</sup> (umywalnia o pow. 1m<sup>2</sup>, korytarza o pow. 4,4 m<sup>2</sup>, w.c. o powierzchni 1,6 m<sup>2</sup>). Z kolei lokal numer (...) był użytkowany przez najemców Spółdzielni, miał powierzchnię 22 m<sup>2</sup> (pomieszczenie o pow. 12,7 m<sup>2</sup>, pomieszczenie o pow. 9,3 m<sup>2</sup>), a jedyne wejście do niego wiodło przez korytarz użytkowany wspólnie z lokalem (...). Powodowie w okresie przysługiwania im prawa do lokalu nr (...) za zgodą Spółdzielni wykonali na własny koszt drugie wejście prowadzące do lokalu bezpośrednio od ulicy.

W dniu 25 kwietnia 1990 r. Zarząd Spółdzielni złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli o przyjęciu na członków i przydzieleniu lokali użytkowych w odniesieniu do wszystkich osób wymienionych w Uchwale Zarządu (...) z dnia 27 marca 1990 r. z uwagi na nieprawidłowości w określeniu powierzchni lokali. W związku z zaskarżeniem tej uchwały przez członków spółdzielni (...) wyrokiem z dnia 17 grudnia 1991 r. Sąd Okręgowy w Warszawie orzekł, że oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli nie zrodziło skutków prawnych. Na mocy uchwały (...) z dnia 2 lipca 2008 r. Zarząd Spółdzielni określił przedmiot odrębnej własności lokali znajdujących się w budynkach położonych przy ul. (...). W odniesieniu do lokalu użytkowego 102 określono, że ma on powierzchnię 34 m<sup>2</sup> i składa się z pomieszczenia usługowego, magazynu, korytarza i w.c. wspólnie z lokalem (...). Co do lokalu użytkowego 103 określono, iż ma on powierzchnię 24,40m<sup>2</sup> i składa się z 2 pomieszczeń, korytarza i w.c. wspólnie z lokalem (...). Oba lokale uzyskały zaświadczenie o samodzielności w rozumieniu art. 2 ust. 2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, wydane z upoważnienia Prezydenta (...) W.. Powodowie wystąpili z wnioskiem o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu, jednak notariusz odmówił sporządzenia aktu stwierdzając, iż lokal nie spełnia wymagań przewidzianych dla samodzielnego lokalu użytkowego. Spółdzielnia zaproponowała powodom wykupienie lokali (...), jednak odmówili oni z uwagi na brak środków i wnieśli o dostosowanie lokalu (...) celem ustanowienia jego odrębnej własności i przeniesienia jej na rzecz powodów. Powodowie zaproponowali jednocześnie wykonane prac adaptacyjnych w taki sposób, aby powierzchnia ich lokalu wynosiła 34 m<sup>2</sup> zgodnie z treścią przydziału.

W celu oddzielenia lokalu (...) od lokalu (...) i uzyskania samodzielnych lokali: (...) o powierzchni 34 m<sup>(2)</sup> oraz (...) o powierzchni 24 m<sup>(2)</sup> należy wykonać oddzielne wejście do lokalu (...) od zewnętrznej strony budynku, schody biegnące wzdłuż ściany, wymurować ściany działowe zamykające dostęp do lokalu (...) oraz wydzielające umywalnię. Koszt tych prac wynosi 10.926 zł netto.

Powyższy stan faktyczny nie był sporny między stronami, wynikał ze złożonych dokumentów oraz opinii biegłych, zeznań powoda i twierdzeń stron. Możliwość wyodrębnienia lokalu (...) i zakres prac adaptacyjnych koniecznych do tego zostały wyjaśnione w opinii biegłego sądowego B. E.. Sąd pominął dowód z zeznań świadków E. M., M. M. i I. S. zgłoszony przez stronę pozwaną na okoliczność, w jakim czasie i z jakiego powodu doszło do rozwiązania umowy z najemcą lokalu nr (...) oraz kiedy i w jakim zakresie doszło do zajęcia korytarza przez powodów, a nadto na okoliczność braku możliwości korzystania przez pozwaną z lokalu (...) jako zgłoszony na okoliczności niemające znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Nie budziła bowiem wątpliwości okoliczność, że powodowie samodzielnie korzystają zarówno z korytarza, jak i w.c. oraz że lokal (...) nie jest wynajmowany przez pozwaną z uwagi na brak swobodnego wejścia do lokalu. Sąd pominął dowód z opinii prywatnej sporządzonej przez rzeczoznawcę budowlanego dr. inż. A. M. na zlecenie powodów gdyż nie miała ona charakteru opinii biegłego sądowego. Niezależnie od tego wskazał, że także z tego dokumentu, mającego charakter dokumentu prywatnego wynika bezsporna okoliczność, iż lokal (...) posiadają wspólne pomieszczenia obejmujące korytarz i w.c., co wynikało także z opinii biegłych sądowych M. B. i B. E..

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo okazało się niezasadne. Odnosząc się do żądania zobowiązania pozwanej Spółdzielni do wykonania prac określonych w opinii biegłego B. E., tj. wykonania oddzielnego wejścia do lokalu nr (...), schodów biegnących wzdłuż ściany, wymurowania ścian działowych oddzielających lokale (...) o wartości 10.926 zł netto, zgodnie z opinią pisemną uzupełniającą biegłego B. E. z 16 maja 2014 r. wskazał Sąd, że nie znajduje ono podstawy prawnej. Pozwana Spółdzielnia jest bowiem właścicielem lokali, a powodom, uprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) nie służy roszczenie o zobowiązanie właściciela do poczynienia nakładów finansowych w celu przeprowadzenia zmian w strukturze lokali. O roszczeniu w znaczeniu cywilnoprawnym możemy mówić wówczas, gdy jednej stronie przysługuje uprawnienie do domagania się od drugiej strony określonego zachowania, sankcjonowane przymusem państwowym w celu doprowadzenia realizacji tego uprawnienia. Taka sytuacja w sprawie niniejszej nie występuje, gdyż brak jest przepisu prawa materialnego, który pozwalałby na zobowiązanie właściciela lokalu do wykonania prac prowadzących do zmiany jego powierzchni i układu pomieszczeń. Pełnomocnik powodów nie wskazał zresztą podstawy prawnej żądania, a powództwo podlega oddaleniu jako niezasadne.

Istota problemu sprowadzała się natomiast do tego, że w dacie przydziału powodom lokalu użytkowego, składającego się z dwóch pomieszczeń, wskazano błędnie powierzchnię tego lokalu bowiem wymienione pomieszczenia miały powierzchnię 29 m<sup>(2)</sup>, podczas gdy w przydziale mowa była o lokalu o powierzchni 34 m<sup>(2)</sup>. Przydział jednoznacznie wskazywał, że lokal składa się z dwóch pomieszczeń i jest przeznaczony na zakład fryzjerski, jednak nie dołączono do niego rzutu lokalu, który określałby o jakie pomieszczenia chodzi. Sąd uznał, że mowa była o sali obsługi klientów i zapleczu bowiem korytarz, węzeł sanitarny z w.c. miały służyć zarówno lokalowi (...) jak i lokalowi (...), co zresztą potwierdza układ pomieszczeń (lok.(...) nie miał innego wejścia ani oddzielnego w.c.), jak również podjęta w dniu 2 lipca 2008 roku Uchwała Zarządu określająca przedmiot odrębnej własności lokali (uchwała (...)). W samym przydziale na rzecz powodów brak było informacji o jakichkolwiek powierzchniach wspólnych z lokalem (...), które jak wynika ze szkiców i opinii biegłego M. B. miały w sumie powierzchnię 7 m<sup>(2)</sup>. Biorąc pod uwagę, że dwa przydzielone pomieszczenia miały faktycznie powierzchnię 29 m<sup>(2)</sup> nie zaś 34 m<sup>(2)</sup> Sąd uznał, że przydział był w tym zakresie wydany wadliwie i chociaż spółdzielnia złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych, to było ono nieskuteczne, co prawomocnie rozstrzygnął wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 17 grudnia 1991 r.

W niniejszej sprawie żądanie strony powodowej od początku obejmowało zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu (...) i przeniesieniu odrębnej własności tego lokalu na rzecz powodów w oparciu o art. 17 (14) Ustawy z dnia z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2013.1222 j.t), zgodnie z którym na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego: 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami; 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1. Spółdzielnia

mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni. Tytuł prawny Spółdzielni do gruntu, na którym posadowiony jest budynek przy ul. (...) oraz spełnienie przez powodów warunków, o których mowa w ustępie 1 i 2 powołanego przepisu nie budziły wątpliwości. Niemożliwe było jednak zadośćuczynienie żądaniu, obejmującego ustanowienie odrębnej własności lokalu, składającego się z pomieszczenia usługowego, magazynu oraz korytarza i w.c., bowiem w skład tak opisanego lokalu oprócz dwóch pomieszczeń przydzielonych powodom w dniu 28 marca 1990 r., wchodzi także pomieszczenia dodatkowe w postaci korytarza i w.c. (z węzłem sanitarnym), które chociaż pozostawały we wspólnym korzystaniu zarówno przez powodów jak i właściciela lokalu (...), to jednak nie były objęte przydziałem na rzecz powodów. Tytuł prawny powodów do spornych pomieszczeń (korytarza i w.c. z węzłem sanitarnym) budzi więc wątpliwości. Brak możliwości zaliczenia tych pomieszczeń jako części składowych wyłącznie lokalu numer (...) potwierdza treść uchwały (...) podjętej przez Zarząd Spółdzielni w dniu 2 lipca 2008 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, zgodnie z którą lokal (...) miał się składać z pomieszczenia usługowego, magazynu, korytarza i w.c. wspólnie z lokalem (...) i miał mieć powierzchnię 34 m<sup>2</sup>, z kolei lokal (...) miał się składać z 2 pomieszczeń, korytarza i w.c. wspólnie z lokalem (...) i miał on mieć powierzchnię 24 m<sup>2</sup>. Uchwała ta zakładała zatem pozostawienie wspólnych pomieszczeń dla lokali (...), obejmujących korytarz i w.c. (a zarazem węzeł sanitarny), co jest sprzeczne z treścią art. 2 ust. 2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t.), zgodnie z którym 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. Okoliczność ta była powodem słusznej odmowy przez notariusza zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu (...). Sąd zauważył, że powodowie w istocie domagają się ustanowienia na ich rzecz odrębnej własności lokalu (...) o powierzchni 34 m<sup>2</sup> i przeniesienia jego własności w obrębie ścian powstałych w wyniku przebudowy, określonej przez biegłego B. E. w jego opinii pisemnej z 16 maja 2014 r., który w załącznikach zobrazował nowy układ pomieszczeń i usytuowanie ścian istniejących oraz koniecznych do wykonania. Tak określony lokal, nie pokrywa się jednak ani z opisem znajdującym się w przydziale lokalu użytkowego z dnia 28 marca 1990 r. ani też z przyjętym w uchwale Zarządu Spółdzielni nr (...) z dnia 2 lipca 2008 r., ani nawet z faktycznym zakresem dotychczasowego korzystania z pomieszczeń przez powodów. Co więcej, lokal o którego ustanowienie odrębnej własności powodowie wnoszą nie istnieje, nie zostały bowiem przeprowadzone prace adaptacyjne, które mogłyby doprowadzić do wydzielenia lokalu o kształcie zgodnym z żądaniem powodów. Powodowie egzekwując roszczenie w zakresie powierzchni 34 m<sup>2</sup> zdają się nie zauważać, że powierzchnia ta nie pokrywa się z faktycznie istniejącym przestrzennym układem pomieszczeń w przydzielonym w roku 1990 lokalu. Sąd nadmieniał, że żądanie powodów nie realizuje Uchwały (...) Zarządu Spółdzielni w sprawie określenia odrębnej własności lokali, bowiem zakłada włączenie powierzchni korytarza, w.c. z węzłem sanitarnym do lokalu powodów pomijając postanowienia uchwały w zakresie lokalu (...). W tych okolicznościach Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia żądania powodów także w zakresie nakazania pozwanej spółdzielni złożenia oświadczenia woli o określonej przez powodów treści.

W apelacji od powyższego wyroku powodowie zarzucili:

1) naruszenie art. 365 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic związku, treścią wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 17.12.1991 r. w sprawie I C 1456/90 prowadzące do błędnego ustalenia, iż powierzchnia lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. została określony w sposób nieprawidłowy,

2) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegające nieuzasadnionym przyjęciu, iż przydział lokalu powinien wskazywać wszystkie pomieszczenia (również pomocnicze i przynależne), które są objęte tym przydziałem, podczas gdy z żadnego przepisu obowiązującego w dacie przydziału obowiązek taki nie wynikał,

3) naruszenie art. 233 § 1 w zw. z art. 278 k.p.c. polegające na nieuzasadnionym przyjęciu wynikającym z błędnej analizy przeprowadzonych w niniejszej sprawie dowodów z opinii biegłych, iż lokal nr (...) przy ul. (...) w W. nie jest samodzielnym lokalem o innym przeznaczeniu, a tym samym nie może być przedmiotem odrębnej własności,

4) naruszenie art. 2 pkt.8b w zw. z art. art. 20 ust.1 ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne w zw. § 79 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieuzasadnione pominięcie tych zapisów prowadzące do pominięcia istotnego dokumentu w postaci wypisu z ewidencji lokali potwierdzającego samodzielność lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.,

5) naruszenie art. 244 § 1 k.p.c. poprzez nieuznanie wypisu z ewidencji lokali dotyczącego lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. prowadzące do nieuzasadnionego uznania, iż nie jest on lokalem samodzielnym, wbrew treści tego dokumentu urzędowego,

6) art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez przekroczenie granic związania Sądu treścią uchwały (...) Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności nieruchomości przy ul. (...) w W.,

7) naruszenie art. 278 k.p.c. poprzez nieuzasadnione uznanie nieprzydatności dla rozstrzygnięcia przeprowadzonych dowodów z opinii biegłych sądowych.

W konkluzji wnieśli skarżący o: zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie żądania pozwu tj. zobowiązania Pozwanej do złożenia następującego oświadczenia woli określonego w pozwie, bez jednak zobowiązania spółdzielni do dokonania adaptacji lokalu nr (...), tj. nie poparli dodatkowego żądania zgłoszonego w toku procesu. Ewentualnie wnieśli powodowie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i orzekania o kosztach.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.***

apelacja okazała się niezasadna i podlegała oddaleniu. Sąd Apelacyjny podziela ustalenia Sądu pierwszej instancji stanowiące podstawę faktyczną rozstrzygnięcia. Wbrew zarzutowi skarżących opierają się one na prawidłowo dokonanej ocenie zgromadzonych w sprawie dowodów, nienaruszającej zasady swobodnej oceny dowodów określonej w art. 233 § 1 k.p.c. Przypomnieć należy, że przepis ten nakazuje sądowi dokonanie oceny wszystkich zebranych dowodów, z rozważeniem wiarygodności i mocy dowodowej każdego z nich, a następnie ich uporządkowanie i powiązanie w spójną i logiczną całość. Do jego naruszenia może dojść wówczas, gdy zostanie wykazane uchybienie podstawowym kryteriom oceny, tj. zasadom doświadczenia życiowego i innym źródłom wiedzy, regułom poprawności logicznej, właściwemu kojarzeniu faktów, prawdopodobieństwu przedstawionej wersji (por. m. in. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2005 r., sygn. III CK 314/05, Lex nr 172176). Postawienie skutecznego zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga zatem wskazania przyczyn, które dyskwalifikują postępowanie sądu, oznaczenia jakie kryteria oceny naruszył sąd, a nadto wyjaśnienia dlaczego zarzucane uchybienie mogło mieć wpływ na ostateczne rozstrzygnięcie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, Lex nr 52753 czy wyrok z dnia 6 lipca 2005 r., III CK 3/05, Lex nr 180925). Dodać należy, że omawiany przepis reguluje jedynie kwestię oceny wiarygodności i mocy (wartości) dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów, a nie poczynionych ustaleń faktycznych, czy wyprowadzonych z materiału dowodowego wniosków (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2003 r., II CK 293/02, Lex nr 151622).

Apelacja powodów nie spełnia powyższych wymogów prawidłowego postawienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Nie wskazuje nawet, które dowody Sąd pierwszej instancji ocenił wadliwie i dlaczego. Naruszenia omawianego przepisu upatruje zaś w nieuzasadnionym przyjęciu, że przydział lokalu powinien wskazywać wszystkie pomieszczenia, a więc także pomocnicze i przynależne, choć z żadnego przepisu obowiązek taki nie wynika, a nadto w błędnej analizie dowodów z opinii biegłych i przyjęciu, że lokal nr (...) nie ma charakteru samodzielnego.

Tak sformułowane zarzuty nie uchybiają jednak przepisowi art. 233 § 1 k.p.c. Dotyczą one bowiem dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny prawnej, a nie faktycznej, a zatem i nie kwestii oceny dowodów. Okoliczność bowiem, co winien zawierać przydział lokalu użytkowego wydany przez spółdzielnię mieszkaniową nie wynikała ze zgromadzonych w sprawie dowodów, ale z analizy samego przydziału, a właściwie dwóch przydziałów (z 1990 r. i 2008 r.) w kontekście wszystkich pozostałych faktów, będących w sprawie niespornymi (o czym mowa niżej). Kwestię zaś, czy lokal (...) miał charakter samodzielny rozpatrywał Sąd Okręgowy na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali, który definicję takiego lokalu zawiera, a nadto na podstawie opinii biegłych, choć tylko posiłkowo, bo w postępowaniu pierwszoinstancyjnym powodowie nie kwestionowali tego faktu, ani opinii, które go potwierdzały. Jak trafnie podkreślił Sąd pierwszej instancji wynikał on także z opinii prywatnej złożonej przez powodów. Co więcej powodowie rozszerzyli powództwo domagając się zobowiązania pozwanej Spółdzielni do dokonania prac adaptacyjnych w sposób określony w opinii biegłego B. E. celem trwałego rozdzielenia lokali użytkowych (...) W apelacji roszczenia tego nie poparli, wywodząc, że lokal (...) ma charakter samodzielny.

Nie naruszył też Sąd Okręgowy art. 244 § 1 k.p.c. i związanych z tym zarzutem art. 2 pkt 8b w zw. z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. 2015.520 j.t.) w zw. z § 79 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 2016.1034 j.t.). Zdaniem skarżących Sąd ten niezasadnie pominął dowód z dokumentu urzędowego jakim było zaświadczenie o samodzielności lokali (...) w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, wydane z upoważnienia Prezydenta (...) W.. Wskazany w apelacji przepis art. 2 pkt 8b Prawa geodezyjnego i kartograficznego stanowi, że w myśl tej ustawy przez lokal rozumie się samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, w rozumieniu przepisów art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i dla takich lokali, w myśl art. 20 ust. 1 pkt 3 Prawa geodezyjnego i Kartograficznego prowadzi się ewidencję, do której zgodnie z § 79 powołanego rozporządzenia wpisuje się lokale, w odniesieniu do których zostało wydane zaświadczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Okoliczność, że w odniesieniu do lokalu (...) zaświadczenie takie zostało wydane Sąd pierwszej instancji przyjął jako bezsporną, choć nie wynika ona z żadnych dowodów ani zgodnych twierdzeń stron. Mowa jest o nim jedynie w projekcie aktu notarialnego, którym miało nastąpić ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, do czego nie doszło, gdyż notariusz odmówił jego sporządzenia z uwagi na brak cechy samodzielności lokalu (k.8). Brak jest zatem w aktach sprawy dokumentu na jaki powołuje się apelacja. Niezależnie od tego stwierdzić należy, że także dokument urzędowy podlega wzruszeniu, o czym stanowi art. 252 k.p.c., zgodnie z którym strona, która twierdzi, że zawarte w dokumencie oświadczenie organu, od którego pochodzi, są niezgodne z prawdą, powinna okoliczności te udowodnić. Przepis ten nie zawiera żadnych ograniczeń dotyczących rodzaju dowodów, za pomocą których strona powinna wykazać prawdziwość swoich twierdzeń w przedmiocie kwestionowania wartości dowodowej dokumentu urzędowego (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2003 r., I CKN 256/01, lex nr 78889). W rozpoznawanej sprawie dowodem takim były opinie biegłych, z których jednoznacznie wynikało, że lokale (...) mają wspólne korytarz i łazienkę, co nie pozwala na uznanie ich za lokale samodzielne. Takie też opisanie korzystania z lokali wynikało również z projektu aktu notarialnego. Jak wyżej podniesiono okoliczności tej nie kwestionowali także powodowie, widzący potrzebę dokonania prac adaptacyjnych celem zupełnego rozdzielenia obu lokali. Co więcej przyznają ją także w apelacji, podnosząc w jej uzasadnieniu za biegłym E., że po wykonaniu wskazanych przez niego prac budowlanych, pozwana jest w stanie doprowadzić sporny lokal do stanu jego samodzielności (str. 4 i 5 apelacji).

Bezasadny okazał się także zarzut naruszenia art. 365 k.p.c., którego skarżący upatrują w przekroczeniu granic związania treścią wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 17 grudnia 1991 r. (IC 1456/90), prowadzący do błędnego ustalenia, że powierzchnia lokalu nr (...) została określona w sposób nieprawidłowy. Podkreślić należy, że w postępowaniu niniejszym nie była badana kwestia zakresu rozstrzygnięcia i motywów Sądu orzekającego w sprawie IC 1456/90. Strona powodowa złożyła jedynie zapadły w tamtej sprawie wyrok (k.236), z którego wynika tylko to, że uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli o przyjęciu Z. S. w poczet członków i przydzielenie jej spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego przy ul. (...) w W. dokonane w piśmie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 24 maja 1990 r. nie zrodziło skutków prawnych. Orzeczenie powyższe nie wiąże zatem Sądu w sprawie niniejszej

co do wielkości przydzielonego powódce lokalu ( 34m<sup>2</sup>), ani co do tego, czy lokal ten miał charakter samodzielny. W dacie wydania tego wyroku nie obowiązywała jeszcze ustawa o własności lokali, ani ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, a Prawo geodezyjne i kartograficzne nie dotyczyło lokali samodzielnych, które to pojęcie wówczas w ogóle nie występowało w obrocie prawnym i lokale takie nie podlegały ewidencji.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ulega wątpliwości, że opisane w uchwale (...) lokale nr (...) nie mają charakteru samodzielnych w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali. Zgodnie z ugruntowanym w tym zakresie orzecnictwem lokal posiada cechę samodzielności o ile funkcjonalnie nie stanowi on części składowej innego lokalu, a korzystanie z niego nie wiąże się z koniecznością korzystania z pomieszczeń znajdujących się w innym lokalu. O tym, czy dany lokal może być uznany za samodzielny decyduje jego wydzielenie trwałymi ścianami, swobodny dostęp do niego właściciela czy mieszkańca i możliwość korzystania z niego bez wymogu korzystania z innych samodzielnych lokali, co oznacza przeznaczenie lokalu do wyłącznego użytku jego właściciela, mieszkańca (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 9 lipca 2013 r., II SA/Bd 522/13, Lex nr 1351548). Definicję samodzielnego lokalu mieszkalnego określa przepis art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali. Zgodnie z nim, samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej "pomieszczeniami przynależnymi" (art. 2 ust. 4 ww. ustawy). Wprowadzając definicję lokalu samodzielnego, ustawodawca ustanowił jednocześnie wymogi, jakie musi spełniać lokal, aby mógł zostać uznany za samodzielny. Wprost i wyraźnie określonym w tym przepisie atrybutem samodzielności jest - wydzielenie trwałymi ścianami w obrębie budynku. Inne cechy samodzielności lokalu nie zostały bliżej sprecyzowane, niemniej jednak w orzecnictwie przyjmuje się, że charakteryzuje się ona także tym, że właściciel i inne osoby korzystające z lokalu mają do niego swobodny dostęp oraz, że korzystanie z lokalu zgodnie z jego funkcją nie wymaga korzystania z innych samodzielnych lokali. Lokal posiada zatem cechę samodzielności, o ile funkcjonalnie nie stanowi on części składowej innego lokalu, a korzystanie z niego nie wiąże się z koniecznością korzystania z pomieszczeń znajdujących się w innym lokalu (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 1 lutego 2011 r., sygn. akt I OSK 1479/10; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 30 stycznia 2013 r., sygn. akt II SA/Wr719/12).

Niewątpliwie zatem, aby lokal mógł zostać uznany za samodzielny nie może on funkcjonalnie stanowić części składowej innego samodzielnego lokalu. Nie może on także, w przypadku budynków, w których ustawiono przynajmniej jedną odrębną własność lokalu, wchodzić w skład nieruchomości wspólnej. Dotyczy to zarówno lokalu wyodrębnionego, jak i niewyodrębnionego. Współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości objęte są bowiem tylko te części budynku i inne urządzenia, które nie są odrębnymi lokalami należącymi do właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości i które nie służą wyłącznie do użytku tych właścicieli ze względu na należące do nich lokale. Dlatego też lokal samodzielny w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali, zarówno wyodrębniony jak i niewyodrębniony, nie może wchodzić w skład nieruchomości wspólnej (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 1998 r., sygn. akt I CKN 903/97, Lex nr 35752 i z dnia 9 grudnia 2011 r., sygn. akt I OSK 696/11, Lex nr 1134305). Stanowi on zatem przedmiot wyłącznej własności i wyłącznego użytku właściciela lub mieszkańca. Analiza atrybutów samodzielności lokalu wymaga także wskazania, że choć w ustawie o własności lokali nie zdefiniowano wprost pojęć: "izba" "pomieszczenie pomocnicze", "pomieszczenie przynależne", którymi to ustawodawca posłużył się w art. 2 ustawy o własności lokali, celem zdefiniowania pojęcia samodzielnego lokalu mieszkalnego, to jednak przyjmuje się, że generalnie podział pomiędzy poszczególnymi pomieszczeniami oparty jest na kryterium funkcjonalności, a nie kryterium miejsca położenia, poza wymogiem, aby pomieszczenia te położone były w granicach jednej nieruchomości gruntowej. Za pomieszczenia pomocnicze uznaje się pomieszczenia, które umożliwiają lub ułatwiają ludziom pobyt w izbach np. przedpokój, łazienka, wc i spiżarnia, a zatem tak jak izby służą bezpośrednio zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Natomiast pomieszczenia przynależne nie mają charakteru mieszkalnego, nie są one przeznaczone na pobyt stały ludzi i w związku z tym nie służą do bezpośredniego zaspokajania potrzeb mieszkalnych ludzi, lecz do zaspokajania innych potrzeb osób korzystających z

samodzielnego lokalu mieszkalnego (patrz ww. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 1 lutego 2011 r., sygn. akt I OSK 1479/10 i Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 30 stycznia 2013 r., sygn. akt II SA/Wr 719/12). Podsumowując poczynione wywody należy stwierdzić, że o tym, czy dany lokal może być uznany za samodzielny decyduje jego wydzielenie trwałą ścianami, swobodny dostęp do niego właściciela czy mieszkańca i możliwość korzystania z niego bez wymogu korzystania z innych samodzielnych lokali, co oznacza przeznaczenie lokalu do wyłącznego użytku jego właściciela, mieszkańca.

W niniejszej sprawie wymogi te nie zostały spełnione. Bezsprzeczne jest, że lokal nr (...), składa się samodzielnie z dwóch pomieszczeń oraz korytarza i łazienki stanowiących przedmiot współkorzystania z innym lokalem samodzielnym nr (...). Istotnym jest także, że wskazany korytarz jak i łazienka nie stanowią części wspólnej budynku. Pomieszczenia te nie zostały bowiem wyodrębnione jako części wspólne wraz z wcześniej wydzielonymi i zbywanymi lokalami. Z powyższego wynika, że dojście do lokalu nr (...) i wspólnej łazienki możliwie jest tylko poprzez korytarz, który nie stanowi części wspólnej, lecz przeznaczony jest do współkorzystania przez właścicieli tych lokali. Taka konstrukcja pomieszczeń lokalu nr (...) uniemożliwia, zgodnie z poczynionymi wyżej uwagami, stwierdzenie ich samodzielności. Skoro łazienka i korytarz nie stanowią nieruchomości wspólnej, (ogólnodostępnej), to aby móc stwierdzić samodzielność lokalu nr (...) musiałyby one, jako pomieszczenia pomocnicze, wchodzić jedynie w skład tego lokalu, a nie jak ma to miejsce w przedmiotowej sprawie w skład dwóch lokali. To ostatnie świadczy natomiast, że korytarz i łazienka, będące pomieszczeniami pomocniczymi lokalu nr (...), służą do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych także mieszkańców innego jeszcze lokalu nr (...). Tym samym, części każdego z tych lokali (pomieszczenia pomocnicze w postaci korytarza i łazienki), nie służą wyłącznie do użytku - zaspokajania potrzeb mieszkańców lokalu nr (...), ale także do użytku mieszkańców lokalu sąsiedniego. Taka sytuacja jest jednak, jak wskazano wyżej, niedopuszczalna w świetle przepisów ustawy o własności lokali. Przesłanki samodzielności lokalu nie są spełnione, gdy częścią powierzchni lokalu (pomieszczeniem pomocniczym) jest wspólny korytarz i łazienka, który służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców lokalu sąsiedniego.

Wbrew też zarzutowi apelacji Sąd pierwszej instancji nie naruszył art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zdaniem skarżących Sąd ten przekroczył granice związania treścią uchwały (...) Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności nieruchomości.

Zgodnie z art. 42 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwała w przedmiocie określenia odrębnej własności lokali w danej nieruchomości stanowi podstawę wyodrębnienia i przeniesienia na rzecz członków spółdzielni mieszkaniowych własności tych lokali. Jak wskazuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego, prawomocność nawet wadliwej uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali ma znaczenie z uwagi na zasadę ochrony praw nabytych oraz zasadę równości osób uprawnionych do realizacji roszczeń przewidzianych w art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Osoby, które nabyły na podstawie prawomocnej uchwały ekspektatywę prawa odrębnej własności lokalu są uprawnione do podjęcia działań zapewniających zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu. W takim przypadku wszystkie prawa do wyodrębnionych lokali muszą być ukształtowane według tych samych zasad (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2009 r., III CZP 16/09). W efekcie uznać należy, że treść prawomocnej uchwały podjętej w trybie art. 42 u.s.m. jest wiążąca zarówno dla osób ubiegających się o przeniesienie na ich rzecz prawa własności lokalu, jak i dla sądu rozpoznającego powództwo wytoczone na podstawie art. 49<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rzecz w tym, że w sprawie niniejszej powodowie nie domagają się wykonania na ich rzecz uchwały(...) Zarządu pozwanej Spółdzielni z dnia 2 lipca 2008 r., w sprawie określenia odrębnej własności lokali znajdujących się m.in. w budynku przy ul. (...), gdyż ich roszczenie jest dalej idące. W załączniku(...) do tej uchwały odnośnie do lokalu (...) określono jego powierzchnię na 34 m<sup>(2)</sup> i wskazano, że składa się on z pomieszczenia usługowego, magazynu, korytarza i w.c. wspólnie z lokalem nr (...). Analogicznie, co do lokalu (...) określono jego powierzchnię na 24.40 m<sup>(2)</sup> i podano, że składa się z dwóch pomieszczeń oraz korytarza i w.c. wspólnie z lokalem (...) (k. 219). Nie ulega zatem kwestii, że w powołanej uchwale przewidziano, korzystanie z pomieszczeń tzw. pomocniczych (korytarz i w.c.) przez oba lokale wspólnie. Tymczasem powodowie domagają się ustanowienia na ich rzecz odrębnej własności lokalu składającego się



z pomieszczenia usługowego, magazynu, korytarza i w.c. o łącznej powierzchni 34 m<sup>(2)</sup>, a zatem sprzecznie z powyższą uchwałą. Dążą bowiem do uzyskania dotychczas wspólnych z lokalem (...) pomieszczeń pomocniczych na wyłączną własność. Tymczasem opisany przez nich w żądaniu lokal nie istnieje jako odrębny i nie został tak określony w tej uchwale.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny oddalił apelację powodów jako pozbawioną uzasadnionych podstaw (art. 385 k.p.c.). O kosztach postępowania (kosztach zastępstwa procesowego pozwanej) orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c., a ich wysokość ustalono na podstawie § 2 pkt 2, § 6 ust. 1 pkt 6 i § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie ( Dz.U.2015.1800).

Maciej Dobrzyński Zbigniew Stefan Cendrowski Barbara Trębska