

*Sygn. akt VI ACa 1706/14*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 21 października 2015 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA Ewa Stefańska*

*Sędziowie: SA Krzysztof Tucharz*

*SO (del.) Tomasz Gal (spr.)*

*Protokolant: Katarzyna Łopacińska*

*po rozpoznaniu w dniu 21 października 2015 roku w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa J. Z.*

*przeciwko (...) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej w W.*

*o stwierdzenie nieważności uchwały, ewentualnie o uchylenie uchwały*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 15 lipca 2014 r.*

*sygn. akt XXV C 910/13*

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od J. Z. na rzecz (...) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej w W. kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

*Sygn. akt VI ACa 1706/14*

## UZASADNIENIE

Powód **J. Z.** w pozwie z dnia 8 lipca 2013 roku skierowanym przeciwko (...) Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej w W. wnosił o stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) Zarządu (...) Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej z dnia 10 czerwca 2013 roku w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), ewentualnie o uchylenie powyższej uchwały na podstawie art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (pозew – k. 2-3).

W uzasadnieniu powód zarzucił zaskarżonej uchwale, że jest niezgodna z przepisami ustawy o własności lokali tj. z art. 32 ust. 3 i 4. Ponadto, zdaniem powoda jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, bowiem błędnie została określona w uchwale powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego powoda. Powód twierdził, iż w związku z

tym, że poprzedni właściciel lokalu S. R. dysponował przydziałem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o pow. 123,24 m<sup>2</sup> to w związku z tym nie mógł przenieść na powoda spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego o pow. 150,93 m<sup>2</sup>.

W odpowiedzi na pozew (...) **Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa w W.** wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych (odpowiedź na pozew – k.20-25).

**Wyrokiem z dnia 15 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie** w sprawie o sygn. akt XXV C 910/13 oddalił powództwo w całości i zasądził od powoda na rzecz pozwanej koszty procesu (k. 88).

Powyższe rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Sąd I instancji ustalił, iż S. R. przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 123,24 m<sup>2</sup> usytuowanego w budynku przy ul. (...) w W. pozostającego w zasobach pozwanej Spółdzielni. Dnia 29 kwietnia 1999 roku S. R. zawarł z (...) Spółdzielnią Budowlano – Mieszkaniową w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, której przedmiotem było spółdzielcze własnościowe prawo do pomieszczenia przeznaczonego na cele mieszkaniowe, składającego się z łazienki i garderoby, o łącznej powierzchni 27,69 m<sup>2</sup>, usytuowanego na IV piętrze tego samego budynku.

Celem stron umowy było powiększenie dotychczasowego lokalu nr (...), do którego S. R. służyło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, o dodatkowe pomieszczenia przylegające do tego lokalu. Do czasu zawarcia w/w umowy S. R. dotychczas wynajmował to pomieszczenie (akt notarialny rep. nr A (...) – k. 9-10, zeznania świadka E. M. – k.77-78, zeznania świadka S. R. – k.79, zeznania świadka J. R. – k.84-85).

Pismem z dnia 2 września 2009 roku S. R. zwrócił się do pozwanej spółdzielni z prośbą o rozdzielenie jego dwupoziomowego mieszkania położonego w W. przy ul. (...) na dwa odrębne lokale oraz przydzielenie numeru wydzielonemu lokalowi (pismo z dnia 2 września 2009 r. – k. 33).

W odpowiedzi na powyższe pismo firma (...) Sp. z o. o. w imieniu spółdzielni wyraziła zgodę na dokonanie podziału po uprzednim uzyskaniu zgody Urzędu Dzielnicy – Delegatury (...) (pismo z dnia 14 września 2009 r. – k.34).

Dnia 17 lutego 2011 roku pozwana spółdzielnia wystawiła dla S. R. zaświadczenie ldz. (...) o przysługującym mu spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 150,93 m<sup>2</sup> (akt notarialny rep. nr A (...) – k. 5-8).

W dniu 18 lutego 2011 roku J. Z. zawarł ze S. R. w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, której przedmiotem było spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., o powierzchni 150,93 m<sup>2</sup>, usytuowanego na III i IV piętrze budynku. Przy podpisaniu powyższego aktu okazane zostało zaświadczenie pozwanej spółdzielni z dnia 17 lutego 2011 roku ldz. (...) (akt notarialny rep. nr A (...) – k. 5-8).

Postanowieniem nr (...) Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m.(...) W. wstrzymał użytkowanie lokalu nr (...) przy ul. (...), usytuowanego na III i IV kondygnacji bloku wielorodzinnego. Dnia 29 lipca 2012 roku J. Z. wniósł zażalenie na wyżej wskazane postanowienie (zażalenie z dnia 29 lipca 2012 r. – k.35-38).

Dnia 14 lutego 2013 roku strona pozwana na wniosek powoda wystawiła dla niego zaświadczenie dla celów notarialnych stwierdzające, że mieszkanie powoda posiada powierzchnię 150,93 m<sup>2</sup>, składa się z 5 pokoi, kuchni, garderoby, 2 łazienek i przedpokoju oraz że do przedmiotowego lokalu przylega taras o powierzchni 16,50 m<sup>2</sup> oraz balkon o powierzchni 2,5 m<sup>2</sup>. W piśmie tym wskazano także, iż na dzień wydania niniejszego zaświadczenia J. Z. zalega wobec spółdzielni z płatnościami i posiada zadłużenia, które na dzień 12 lutego 2013 roku wynosiło 16 845,42 zł bez naliczonych odsetek oraz że w tej sprawie pod sygn. akt II Nc 4703/12 prowadzone jest postępowanie sądowe (zaświadczenie z dnia 14 lutego 2013 r. – k.39).

Dnia 26 marca 2013 roku Zarząd (...) Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej podjął uchwałę w sprawie powierzchni części wspólnych do których należą: piwnice, pomieszczenia gospodarcze, pomieszczenia techniczne, lokal mieszkalny nr (...) oraz klatki schodowe (uchwała nr (...) – k.27).

Dnia 10 czerwca 2013 roku Zarząd pozwanej spółdzielni na podstawie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podjął uchwałę nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) (uchwała nr (...) – k. 28).

W przedmiotowej uchwale wskazano min, że w budynku mieszkalnym o numerze porządkowym (...) przy ul. (...) o łącznej powierzchni 2898,72 m<sup>2</sup> znajduje się:

- 28 lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi o łącznej powierzchni użytkowej 2 688, 01 m<sup>2</sup>,
- 1 lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 30,52 m<sup>2</sup>
- 3 pomieszczenia przynależne (WC, 2 strychy) do lokalu użytkowego o łącznej powierzchni użytkowej 180,19 m<sup>2</sup>
- pomieszczenia i urządzenia wspólne (nieruchomość wspólna), na które składają się: nieruchomość gruntowa, klatki schodowe, piwnice lokatorskie, korytarze, pomieszczenia administracyjne i pomieszczenia techniczne (przyłącze wody, węzeł cieplny, WC).

W załączniku do wyżej wymienionej uchwały wskazano, iż lokal nr (...) przy ul. (...) w W. posiada powierzchnię 150,93 m<sup>2</sup> i usytuowany jest na dwóch kondygnacjach budynku, określając zarazem iż pomieszczeniem przynależnym do tego lokalu jest taras o powierzchni 16,87 (uchwała nr (...), załącznik do uchwały – k. 28-32).

W piśmie z dnia 20 maja 2013 roku powód wystąpił do pozwanej spółdzielni o wydanie odpisu statutu (...) Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej w W. oraz odpisu uchwały zarządu (...) z dnia 26 marca 2013 roku (pismo z dnia 20 maja 2013 r. – k.26).

W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 10 czerwca 2013 roku Spółdzielnia wskazała, iż każdy członek spółdzielni otrzymuje statut (...) po wniesieniu opłaty członkowskiej i wpisowego. Zarząd przyjął powoda w poczet członków spółdzielni (...) dnia 16 maja 2011 roku, jednak do dnia wystawienia pisma powód nie uiścił wyżej wskazanych opłat. Ponadto wskazano, iż w marcu 2012 roku powód został uprzedzony o możliwości wykluczenia za spółdzielni z powodu nie wniesienia opłat członkowskich. W związku z powyższym spółdzielnia odmówiła wydania podwodowi uchwały i statutu (pismo z dnia 10 czerwca 2013 roku – k. 11).

Następnie powód wniósł przeciwko spółdzielni sprawę o ustalenie nieistnienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), o powierzchni 150,93 m<sup>2</sup>, usytuowanego w budynku przy ul. (...) w W. i ustalenie, że ww. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje do lokalu o powierzchni 123,24 m<sup>2</sup>. Postępowanie w tej sprawie toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygnaturą akt XXV C 1236/13.

Sąd I instancji wskazał, iż ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie zgromadzonych w aktach dowodów z dokumentów oraz dowodów z zeznań świadków i stron. Jeśli chodzi o dowody z dokumentów, to Sąd ten dał im wiarę w całości, gdyż ich autentyczność i prawdziwość nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania, a ich treść nie budzi wątpliwości, natomiast jeśli chodzi o zeznania świadków i stron, to Sąd ten dał im wiarę tylko w takim zakresie, w jakim znalazły one potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy poczynił następujące rozważania prawne:

Sąd I instancji doszedł do wniosku, iż powództwo nie jest zasadne i podlega oddaleniu.

Sąd I instancji zaznaczył, iż powód w niniejszej sprawie wniósł o stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) Zarządu (...) Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej z dnia 10 czerwca 2013 roku w sprawie określenia przedmiotu odrębnej

własności lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), ewentualnie o uchylenie tej uchwały.

Mając na uwadze przedmiot żądania Sąd Okręgowy w pierwszym rzędzie wskazał, iż zgodnie z treścią art. 43 ust 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. osoby, których projekt uchwały dotyczy i którym, zgodnie z przepisami ustawy, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali, mogą w terminie 30 dni od dnia doręczenia uchwały zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała narusza ich interes prawny lub uprawnienia.

Sąd I instancji uznał, iż powód zaskarżył sporną uchwał w ustawowym terminie, albowiem zaskarżona uchwała została podjęta w dniu 10 czerwca 2013r., natomiast z powództwem powód wystąpił w dniu 8 lipca 2013r., zatem termin 30 dniowy do zaskarżenia uchwały został zachowany.

Jednocześnie Sąd ten podkreślił, iż to powód zgodnie z dyspozycją przepisu art. 6 k.c., powinien był udowodnić swoje roszczenie tj. wykazać, iż zachodzą przesłanki do stwierdzenia nieważności zaskarżonej uchwały.

W ocenie Sądu Okręgowego powód nie sprostął temu obowiązkowi.

W dalszym toku rozważań Sąd ten uznał, iż w ramach niniejszego postępowania Sąd zobowiązany był zbadać czy zaskarżona uchwała była sprzeczna z ustawą, zaznaczając że w przypadku powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały, to powód powinien określić i oznaczyć te przepisy prawa, z którymi w jego ocenie zaskarżona uchwała jest sprzeczna. Jednakże nie tyle same przepisy wskazane przez powoda, lecz powołane przez niego okoliczności faktyczne podlegać będą ocenie. W tym miejscu Sąd I instancji podkreślił, iż jedną z cech nieważności czynności prawnej (a do takich Sąd ten zaliczył uchwały organów spółdzielni jako rodzące skutki cywilno-prawne), jest to, iż nieważność tę sąd uwzględni z urzędu, biorąc pod uwagę stan faktyczny przedstawiony przez strony. Uwzględnienie nieważności czynności prawnej jest stosowaniem prawa materialnego, czyli wykonywaniem przez sąd konstytucyjnej funkcji wymiaru sprawiedliwości. Stosowanie przez sąd prawa materialnego odnosi się tylko do stanu faktycznego przedstawionego przez strony i ustalonego w sposób przewidziany w prawie procesowym, przede wszystkim w drodze udowodnienia. Zdaniem Sądu Okręgowego podnosząc zatem zarzut nieważności czynności prawnej, strona powinna przytoczyć fakty oraz dowody, mające być podstawą stwierdzenia nieważności, i uczynić to zgodnie z regułami określonymi w przepisach prawa procesowego. Sąd ma bowiem obowiązek wziąć pod uwagę nieważność czynności prawnej, jednak tylko na podstawie materiału zebranego zgodnie z regułami obowiązującymi w prawie procesowym.

W tym kontekście Sąd Okręgowy wskazał, iż powód formułując roszczenie o stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały Zarządu wskazał przepisy prawa, z którym owa uchwała miałyby być sprzeczna. Były to art. 42 ust. 3 pkt. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 2 ust. 3 i 4 ustawy o własności lokali. Przepisy te stały się przedmiotem dalszym rozważań Sądu I instancji.

Zgodnie z art. 42 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości spółdzielnia mieszkaniowa określi przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości. Ust. 2 wyżej wskazanego przepisu stanowi, że określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Jak wynika z ust. 3 pkt. 3 uchwała ta powinna określać wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu.

Wskazany, że powoda art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, z którym ma być sprzeczna zaskarżona uchwała stanowi, że 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 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. Z

ust. 4 wynika, iż do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 3, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.

Odnosząc wyżej wskazane przepisy do niniejszej sprawy, Sąd Okręgowy wskazał, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest ograniczonym prawem rzeczowym. W chwili zawarcia pomiędzy pozwaną spółdzielnią a S. R. aktu notarialnego rep. nr A (...) do prawa tego miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze. W konsekwencji Sąd ten uznał, iż spółdzielnia nie mogła sprzedać swojemu członkowi spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ponieważ nie przysługiwało jej spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu. Własność rzeczy i ograniczone prawo rzeczowe obciążające tę samą rzecz nie mogą należeć o tej samej osoby (art. 247 k.c.). Sąd Okręgowy zaznaczył, iż Spółdzielnia mogła jedynie ustanowić ograniczone prawo rzeczowe i następnie dokonać jego przydziału.

W tym zakresie Sąd I instancji podniósł, że z treści ówczesnie obowiązującego art. 213 § 3 prawa spółdzielczego, spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego powstało z chwilą przydziału lokalu, a oświadczenie spółdzielni pod rygorem nieważności powinno być złożone w formie pisemnej.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd I instancji podzielił stanowisko strony pozwanej, iż poprzez analogię należy uznać, że ta sama zasada obowiązywała przy rozszerzeniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o dodatkowe pomieszczenia.

Sąd Okręgowy przyjął, iż z przedstawionego materiału dowodowego w sprawie ( z treści umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a S. R. oraz z zeznań stron tej umowy) wynika, iż celem tej umowy było powiększenie lokalu nr (...), do którego istniało i ówczesnie przysługiwało S. R. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, o dodatkowe pomieszczenia przylegające do tego lokal, tym bardziej, że przed podpisaniem tej umowy S. R. wynajmował te pomieszczenia. W rezultacie Sąd I instancji uznał, iż zamiarem pozwanej Spółdzielni było dokonanie na rzecz S. R. przydziału spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu skutkującym rozszerzeniem powierzchni lokalu do pow. 150,93m<sup>2</sup>.

W ocenie Sądu Okręgowego oświadczenie spółdzielni zawarte w umowie z dnia 29 kwietnia 1999 r. w przedmiocie sprzedaży na rzecz S. R. dodatkowych pomieszczeń należy traktować jako oświadczenie o zmianie dotychczasowego przydziału poprzez rozszerzenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego o dodatkowe powierzchnie. W konsekwencji od tej daty powierzchnia lokalu nr (...) została powiększona o 27,69 m<sup>2</sup> i łącznie wynosiła 150, 93 m<sup>2</sup>.

Sąd I instancji uznał, iż taka interpretacja zawartej umowy jest zgodna z rozumieniem jej przez strony ją zawierające, bowiem jak ustalono w toku postępowania S. R. (ówczesny właściciel) traktował przedmiotowy lokal jako jeden (położony na dwóch kondygnacjach), o łącznej powierzchni 150,93 m<sup>2</sup>. Od takiej powierzchni bowiem był naliczany i płacony przez niego czynsz, a ponadto takie rozumienie wynika literalnie ze złożonego przez niego do spółdzielni pisma z dnia 2 września 2009 roku, w którym zwrócił się do pozwanej spółdzielni z prośbą o rozdzielenie jego dwupoziomowego mieszkania położonego w W. przy ul. (...) na dwa odrębne lokale oraz przydzielenie numeru wydzielonemu lokalowi.

Dokonując oceny roszczenia powoda Sąd Okręgowy zaznaczył, iż powód nie podważał w niniejszej sprawie umowy z dnia 18 lutego 2011r. zawartej w formie aktu notarialnego dotyczącej sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, na podstawie której nabył od S. R. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...). Sąd ten podkreślił, iż w dacie zawarcia umowy powód znał wielkość powierzchni lokalu nr (...), albowiem w umowie tej jasno wskazano, że lokal nr (...) posiada powierzchnię 150,93 m<sup>2</sup> i stanowi jeden lokal usytuowany na III i IV kondygnacji budynku przy ul. (...) w W.. Ponadto przy podpisaniu powyższej umowy okazane zostało zaświadczenie pozwanej spółdzielni z dnia 17 lutego 2011 roku ldz. (...) wystawione dla S. R. potwierdzające przysługujące mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 150,93 m<sup>2</sup>. Dodatkowo Sąd Okręgowy wskazał, iż powód w rzeczywistości zajmuje lokal o tej powierzchni oraz że

do pewnego momentu powód nie kwestionował powierzchni lokalu i płacił czynsz od całości. Później przestał płacić czynsz i nie zgadzał się z wyliczeniami dotyczącymi powierzchni zajmowanego lokalu mieszkalnego, jednakże uchylił się od wpuszczenia do mieszkania ekipy przeprowadzającej pomiary.

Resumując, Sąd Okręgowy uznał, że w niniejszej sprawie nie zachodzą przesłanki pozwalające na uwzględnienie powództwa.

O kosztach postępowania Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu.

**Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł powód**, zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o uchylenie wyroku i stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały Zarządu pozwanej spółdzielni z dnia 10 czerwca 2013 r. albo przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przypisanych.

Skarżący zarzucił Sądowi I instancji:

- 1) błędną ocenę zebranego materiału dowodowego i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów,
- 2) naruszenie następujących przepisów prawa:
  - a) art. 42 ust 3 pkt 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który nakazuje określić w uchwale wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu;
  - b) art 3 ust. 3 i 4 oraz art 2 ust 4 ustawy o własności lokali, zgodnie z którymi 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 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; do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych; 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”.

W uzasadnieniu powód podniósł, iż w uchwale wskazano, że powierzchnia lokalu wynosi 150,93 m<sup>2</sup>, powierzchnia tarasu 16,87 m<sup>2</sup>, a łączna powierzchnia lokalu z pomieszczeniem przynależnym stanowi 167,80 m<sup>2</sup>. Ustalając taką powierzchnię w zaskarżonej uchwale wskazano udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 16780/289872.

Według powoda Sąd w nieprawidłowy sposób uznał taras za pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego powoda. W tym zakresie powód wskazał, iż tarasy ani balkony nie są pomieszczeniami przynależnymi. Zdaniem powoda pomieszczenie przynależne aby mogło być za takie uznane powinno być wydzielone przestrzennie to znaczy posiadać ściany, podłogę oraz sufit. Tymczasem pozwana spółdzielnia w zaskarżonej uchwale przyjęła, że taras przylegający do lokalu powoda jest pomieszczeniem przynależnym, pomimo że nie posiada dachu (sufitu) ani ścian bocznych i nie spełnia definicji „pomieszczenia”. W uchwale nie uznano natomiast za pomieszczenia przynależne balkonów przylegających do innych lokali. Według powoda Sąd pierwszej instancji wydając wyrok nie uwzględnił faktu błędnego uznania w zaskarżonej uchwale tarasu za pomieszczenie przynależne i tym samym nieuzasadnionego zawyżenia powierzchni przypadającej na powoda.

Ponadto powód zarzucił Sądowi pierwszej instancji, że bezzasadnie nie uwzględnił, że poprzednikowi powoda przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) tylko o powierzchni 123,24 m<sup>2</sup>. W

ocenie powoda umowa z dnia 29 kwietnia 1999 roku na podstawie, której poprzednik powoda nabył od spółdzielni spółdzielcze własnościowe prawo do pomieszczenia przeznaczonego na cele mieszkalne, składającego się z łazienki i garderoby o łącznej powierzchni 27,69 m<sup>2</sup> została zawarta z naruszeniem prawa i jest nieważna. Powód podkreślił, iż spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu mogły być w tym czasie wyłącznie przydzielane przez spółdzielnię a nie sprzedawane. Pomieszczenia składające się z łazienki i garderoby nie mogły być uznane za lokal samodzielny lokal mieszkalny, a tym samym nie mogło dla nich zostać ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w myśl zasady numerus clausus ograniczonych praw rzeczowych. Powód wskazał, iż skoro poprzednik powoda nie nabył spółdzielczego własnościowego prawa do pomieszczenia przeznaczonego na cele mieszkalne, a tym samym nie mógł tego prawa przenieść na powoda.

Powód zarzucił także, iż na skutek błędnego określenia w zaskarżonej uchwale powierzchni należącego do powoda lokalu nie jest zgodna z rzeczywistym stanem łączna powierzchnia wszystkich lokali w budynku (bezpodstawnie uwzględniono tarasy), jak też powierzchnia lokalu powoda (k.109 -110).

**Pozwana w odpowiedzi na apelację** wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na rzecz kosztów pozwanej postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych (k. 120 - 123).

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie i podlega oddaleniu.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego wszystkie zarzuty apelacji są chybione, Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i oceny prawnej roszczenia powoda, które Sąd odwoławczy przyjmuje za własne, co czyni zbędnym ich powtarzanie na aktualnym etapie postępowania.

Przy czym w ocenie Sądu II instancji analiza stanu rzeczy przedstawionego przed Sądem I instancji wymagała dokonania uzupełniających ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy w granicach apelacji. Należy podkreślić, iż ustalenia Sądu I Instancji nie są dla Sądu II instancji wiążące, zatem obowiązek dokonania ustaleń istnieje niezależnie od tego czy skarżący podniósł zarzut wadliwych ustaleń lub ich braku (zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23.03.1999 r., III CZP 59/98, OSNC 1999/7 -8/124).

Sąd Apelacyjny ustalił, iż taras o powierzchni 16,87 m<sup>2</sup> wskazany w załączniku do zaskarżonej uchwały jako pomieszczenie przynależne do przedmiotowego lokalu powoda usytuowany jest w ten sposób, iż przylega bezpośrednio do lokalu powoda, wytyczony jest z obu stron murem wyłożonym terakotą, wejście na taras znajduje z izby stanowiącej część lokalu powoda (schemat lokalizacji lokalu – k. 31 v., zdjęcie – k. 62). Taras ten przeznaczony jest do wyłącznego korzystania przez osobę zamieszkujejącą lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W. (zeznania świadka S. R. – k. 140, zeznania reprezentanta pozwanej J. R. – k. 147).

Ponadto Sąd Apelacyjny ustalił, iż w sprawie o sygn. akt XXV C 1236/13 toczącej się przed Sądem Okręgowym w Warszawie z powództwa J. Z. przeciwko pozwanej Spółdzielni o ustalenie nieistnienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), o powierzchni 150,93 m<sup>2</sup>, usytuowanego w budynku przy ul. (...) w W. i ustalenie, że w/w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje do lokalu o powierzchni 123,24 m<sup>2</sup>, w dniu 31 stycznia 2014 r. został wydany wyrok przez Sąd I instancji, w którym oddalono powództwo, a wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 28 kwietnia 2015 r. oddalono apelację powoda od tego wyroku (notatka urzędowa – k. 160).

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów należy podnieść, co następuje:

W pierwszym rzędzie powód zarzucił Sądowi Okręgowemu błędną ocenę zebranego materiału dowodowego i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów. Zarzut ten należy uznać za chybiony już tylko z tego względu, iż skarżący w ogóle nie wskazał które z dowodów zostały przez Sąd Okręgowy błędnie ocenione i na czym błąd oceny polega oraz w zakresie jakich ustalonych przez Sąd faktów zostały przekroczone granice swobodnej oceny dowodów.

Skarżący nie wskazał także czy i jakie przepisy procesowe zostały w ten sposób naruszone. Przedstawiony stan rzeczy w istocie uniemożliwia poddanie tego zarzutu merytorycznej ocenie.

Niezależnie od powyższego w ocenie Sądu Apelacyjnego należało uznać, iż analiza oceny dowodów dokonana przez Sąd Okręgowy prowadzi do wniosku, iż Sąd ten dokonał oceny dowodów zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów określoną w art. 233 § 1 kpc. Zgodnie z przyjętym przez Sąd Najwyższy (wyrok z dnia 10.06.1999 r., II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000/17/655 ) jak również doktrynę stanowiskiem normy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymogami prawa procesowego, zasadami doświadczenia życiowego i regułami logicznego rozumowania, według których Sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wiążąc ich moc i wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji tak zakreślonych granic nie przekroczył. Sąd pierwszej instancji dokonując oceny dowodów w przedmiotowym zakresie nie uchybił zasadom logicznego rozumowania lub też doświadczenia życiowego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego za chybiony należało uznać także zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 42 ust 3 pkt 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 3 ust. 3 i 4 oraz art 2 ust 4 ustawy o własności lokali. Lektura uzasadnienia zaskarżonego wyroku prowadzi do wniosku, iż Sąd I instancji dokonał prawidłowej wykładni tych przepisów oraz właściwego ich zastosowania.

Z treści uzasadnienia apelacji wynika, iż powód czyni następujące zarzuty Sądowi Okręgowemu:

- 1) że w nieprawidłowy sposób uznał taras za pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego powoda, co skutkowało nieuzasadnionym zawyżeniu powierzchni przypadającej na powoda .uznaniem za zgodne prawem wskazanie
- 2) że Sąd nie uwzględnił, iż umowa z dnia 29 kwietnia 1999 roku na podstawie, której poprzednik powoda nabył od spółdzielni spółdzielcze własnościowe prawo do pomieszczenia przeznaczonego na cele mieszkalne, składającego się z łazienki i garderoby o łącznej powierzchni 27,69 m<sup>2</sup> została zawarta z naruszeniem prawa i jest nieważna, a w konsekwencji że Sąd nie uwzględnił, iż skoro poprzednik powoda nie nabył spółdzielczego własnościowego prawa do pomieszczenia przeznaczonego na cele mieszkalne o powierzchni 27,69 m<sup>2</sup> to tym samym nie mógł tego prawa przenieść na powoda,
- 3) że Sąd nie uwzględnił, iż na skutek błędnego określenia w zaskarżonej uchwale powierzchni należącego do powoda lokalu nie jest zgodna z rzeczywistym stanem łączna powierzchnia wszystkich lokali w budynku (bezpodstawnie uwzględniono tarasy), jak też powierzchnia lokalu powoda.

W ocenie Sądu Apelacyjnego wszystkie przedstawione zarzuty są nie uzasadnione.

W pierwszym rzędzie należy podnieść, iż osoba uprawniona wytaczając powództwo na podstawie art. 43 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, może żądać stwierdzenia nieważności uchwały zarządu, jeśli uchwała ta jest sprzeczna z prawem, albo jej uchylenia, gdy wprowadzie jest zgodna z prawem, lecz narusza interes prawny lub uprawnienia skarżącego (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25.11.2011 r., II CSK 118/11, OSNC 2012/5/64 oraz z dnia 26.11.2010 r., IV CSK 269/10, Lex nr 707917).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego poczynione ustalenia nie dają podstaw do przyjęcia, iż zaskarżona przez powoda uchwała jest sprzeczna z prawem lub że narusza interes prawny lub uprawnienia skarżącego.

Podważając przedmiotową uchwałę powód wskazał na kwestię dotyczącą charakteru prawnego tarasu przylegającego do lokalu zajmowanego przez powoda.

Zgodnie z art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnie mieszkaniowe zostały zobowiązane do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w ich nieruchomościach, co jest konieczne w celu umożliwienia osobom uprawnionym przekształcenia przysługujących im spółdzielczych praw do lokali w prawa odrębnej własności



lokali. Uchwała podejmowana w tym zakresie przez zarząd spółdzielni powinna określać m.in. rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze są przyporządkowane danemu lokalowi, a władający lokalem faktycznie użytkuje piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze oraz wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu (art. 42 ust. 3 pkt 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.). Zgodnie z art. 42 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu, dokonywanego w uchwale zarządu spółdzielni, mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 3 ust. 3-6 ustawy o własności lokali. Natomiast stosownie do art. 42 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ustawodawca pozostawił zarządowi spółdzielni decyzję w kwestii określenia co będzie stanowiło pomieszczenie przynależne w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali. Przy czym nie ulega wątpliwości, że zarząd nie może swobodnie decydować które z pomieszczeń będzie potraktowane jako pomieszczenie przynależne tylko powinien w tym zakresie kierować się przesłankami wskazanymi w art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis art. 42 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ma bowiem tylko takie znaczenie, że wskazuje na właściwość zarządu, a nie innego organu spółdzielni. W konsekwencji nie może on być rozumiany w taki sposób, że przyznaje zarządowi spółdzielni uprawnienie do swobodnego decydowania o przynależności pomieszczeń do lokali jako ich części składowych z pominięciem art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12.03.2009 r., V CSK 373/08, OSNC 2010/2/30 i z dnia 13.05.2009 r., IV CSK 17/09, Lex nr 512990).

Przepis art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali stanowi, że w razie wyodrębnienia własności lokali wchodzących w skład danej nieruchomości przysługuje ich właścicielom udział w nieruchomości wspólnej, który obejmuje grunt oraz części budynku i urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Wynika stąd a contrario, że urządzenia i części budynku służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej.

Jednocześnie przepis art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali stanowi, że do lokalu mieszkalnego, jako jego części składowe mogą przynależeć pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a zwłaszcza piwnica, strych, komórka, garaż, zwane "pomieszczeniami przynależnymi".

W tym stanie należy podzielić pogląd zaprezentowany przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do wyroku z dnia 3 października 2002 r. wydanego w sprawie o sygn. akt III RN 153/01 (OSNP 2003/18/423), iż kategoria pomieszczenia przynależnego, jako części składowej w znaczeniu funkcjonalnym, rozszerza pojęcie części składowej rzeczy według kodeksu cywilnego, a zarazem jest na tyle elastyczna, że status prawny danego pomieszczenia uzależnia od okoliczności konkretnego przypadku w tym sensie, iż ani nie przesądza, ani też nie wyklucza kwalifikowania go jako pomieszczenia przynależnego.

Nie ma racji skarżący, iż zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego balkon lub taras co do zasady jest traktowany jako część nieruchomości wspólnej. Jedynie w uchwale z dnia 7.03.2008 r., III CZP 10/08 (OSNC 2009/4/51) Sąd Najwyższy wskazał, że same elementy konstrukcji balkonu trwale połączone z budynkiem stanowią nieruchomość wspólną. Analiza treści tej uchwały i jej uzasadnienia prowadzi do wniosku, iż Sąd Najwyższy nie określił w sposób jednoznaczny zagadnienia przynależności balkonów do nieruchomości wspólnej lub do odrębnych lokali. Sąd Najwyższy wskazał jedynie, iż balkony to zróżnicowane pod względem konstrukcyjnym, architektonicznym i wizualnym części budynku i w konsekwencji od okoliczności konkretnej sprawy zależy czy w danym budynku zostaną uznane za części nieruchomości wspólnej czy też za części odrębnych lokali.

Przesłanka przyporządkowania pomieszczenia danemu lokalowi jest spełniona w szczególności wtedy, gdy takie pomieszczenie przyporządkowane jest do danego lokalu mieszkalnego i pozostaje w faktycznym użytkowaniu podmiotu uprawnionego do takiego lokalu. Pod pojęciem pomieszczenia przynależnego należy rozumieć pomieszczenie, które w sensie funkcjonalnym nie stanowi przestrzeni przeznaczonej do bezpośredniego zaspokajania mieszkaniowych potrzeb ludzi, lecz służyć może wyłącznie zaspokojeniu innych potrzeb danych osób, które korzystają

z samodzielnego lokalu mieszkalnego. Brak jest tutaj takiego bezpośredniego związku danego pomieszczenia z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych osób (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7.03.2003 r., III PRN 29/02, PP 2003/7/62).

Przenosząc powyższe zasady na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, iż taras może zależnie od koncepcji architektonicznej danego budynku być zarówno częścią elewacji, spełniającą jedynie funkcję zdobniczą lub zostać przeznaczony do użytku ogółu właścicieli albo przynależać do poszczególnych lokali mieszkalnych i być przeznaczony do wyłącznego użytku ich właścicieli.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w realiach niniejszej sprawy występuje ostatni z wymienionych przypadków.

Mając na uwadze powyższe, w ocenie Sądu odwoławczego należy stwierdzić, że przedmiotowy taras został prawidłowo zakwalifikowany przez Sąd Okręgowy jako pomieszczenie przynależne do mieszkania powoda. Jest on bowiem funkcjonalnie połączony z mieszkaniem powoda, dostęp do tarasu jest możliwy wyłącznie z mieszkania powoda, z tarasu korzysta i może korzystać jedynie powód. W konsekwencji brak jest podstaw do uznania, iż zaskarżona uchwała wskazuje zawyżoną powierzchnię nieruchomości powoda, a w rezultacie, iż prowadzi do ustalenia nieprawidłowego udziału powoda w częściach wspólnych nieruchomości budynkowej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego chybiony jest także zarzut naruszenia zaskarżonym wyrokiem wskazanych w apelacji przepisów poprzez uznanie, że mieszkanie powoda ma powierzchnię 150,93 m<sup>2</sup> zamiast powierzchni 123,24 m<sup>2</sup>.

Należy uznać, iż w tym zakresie Sąd Okręgowy dokonał szczegółowej analizy stanu faktycznego i w trafny sposób zastosował do tego stanu faktycznego wymienione w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze w brzmieniu obowiązującym w dniu 29 kwietnia 1999 r. oraz przepisy kodeksu cywilnego. Wywód prawny przedstawiony przez Sąd I instancji w tym zakresie jest prawidłowy. Sąd Okręgowy trafnie przyjął, iż z przedstawionego materiału dowodowego w sprawie, a mianowicie z treści umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a S. R. oraz z zeznań stron tej umowy wynika, iż celem tej umowy było powiększenie lokalu nr (...), do którego istniało i ówczasnie przysługiwało S. R. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, o dodatkowe pomieszczenia przylegające do tego lokalu, tym bardziej, że przed podpisaniem tej umowy S. R. wynajmował te pomieszczenia. W rezultacie Sąd I instancji prawidłowo uznał, iż zamiarem pozwanej Spółdzielni było dokonanie na rzecz S. R. przydziału spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu skutkującym rozszerzeniem powierzchni lokalu do pow. 150,93m<sup>2</sup>. Oświadczenie spółdzielni zawarte w umowie z dnia 29 kwietnia 1999 r. w przedmiocie sprzedaży na rzecz S. R. dodatkowych pomieszczeń należało w istocie potraktować jako oświadczenie o zmianie dotychczasowego przydziału poprzez rozszerzenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego o dodatkowe powierzchnie. W konsekwencji od tej daty powierzchnia lokalu nr (...) została powiększona o 27,69 m<sup>2</sup> i łącznie wynosiła 150, 93 m<sup>2</sup>. Taka interpretacja zawartej umowy jest zgodna z rozumieniem jej przez strony ją zawierające, bowiem jak ustalono w toku postępowania S. R. (ówczesny właściciel) traktował przedmiotowy lokal jako jeden (położony na dwóch kondygnacjach) o łącznej powierzchni 150,93 m<sup>2</sup>. Od takiej powierzchni bowiem był naliczany i płacony przez niego czynsz, a ponadto takie rozumienie wynika literalnie ze złożonego przez niego do spółdzielni pisma z dnia 2 września 2009 roku, w którym zwrócił się do pozwanej spółdzielni z prośbą o rozdzielanie jego dwupoziomowego mieszkania położonego w W. przy ul. (...) na dwa odrębne lokale oraz przydzielenie numeru wydzielonemu lokalowi.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy zasadnie zatem przyjął, iż poprzednikowi powoda – S. R. przysługiwało własnościowe spółdzielcze prawo do przedmiotowego lokalu mieszkalnego o powierzchni 150,93 m<sup>2</sup>. Sąd odwoławczy w całości przyjmuje jako własną argumentację przedstawioną w tym zakresie przez Sąd I instancji. Jednocześnie podnieść należy, iż skarżący formułując zarzut w tym zakresie nie wskazał ani jednego przepisu prawa materialnego, który miałby zostać naruszony przez Sąd Okręgowy.

Dodatkowo należy podnieść, iż pozwana Spółdzielnia podejmując zaskarżoną uchwałę zobowiązana jest do uwzględnienia istniejących tytułów prawnych poszczególnych osób do danych lokali. W żadnym wypadku nie jest

uprawniona do kwestionowania istniejących tytułów prawnych. Wynika z to z ogólnej zasady pewności obrotu. Z umowy zawartej pomiędzy powodem a S. R. wynika w sposób jednoznaczny, iż powodowi przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. o powierzchni 150,93 m<sup>2</sup>. Powód nie tylko nie przedstawił dowodów pozwalających na uznanie, iż wskazana czynność prawna jest nieważna, ale należy uznać, iż w niniejszym procesie domaganie się ustalenia nieważności takiej czynności byłoby niedopuszczalne. Ewentualne powództwo o ustalenie nieważności tej czynności prawnej mogłoby być skierowane jedynie przeciwko S. R. jako przeciwko drugiej stronie tej umowy. Potencjalne ustalenie nieważności takiej umowy wywoływałoby bezpośrednie skutki w sferze prawnej S. R., dlatego za niedopuszczalne co do zasady należało uznać badanie tej kwestii bez udziału tej osoby jako strony procesu sądowego.

Tylko dodatkowo należy wskazać, iż roszczenie powoda o ustalenie, iż w istocie powodowie przysługuje lokal mieszkalny o mniejszej powierzchni niż powierzchnia wskazana w umowie nabycia tego lokalu zostało uznane za nieuzasadnione. Wyrok wydany w sprawie o sygn. akt XXV C 1236/13 zarejestrowanej w Sądzie Okręgowym w Warszawie ma bowiem aktualnie prawomocny charakter.

Za nieuzasadniony należało także uznać zarzut powoda oparty na twierdzeniu, iż Sąd Okręgowy pominął, iż na skutek błędnego określenia w zaskarżonej uchwale powierzchni należącego do powoda lokalu nie jest zgodna z rzeczywistym stanem łączna powierzchnia wszystkich lokali w budynku, jak też powierzchnia lokalu powoda.

W ocenie Sądu odwoławczego powód nie wykazał, aby powierzchnia poszczególnych pomieszczeń znajdujących się w budynku przy ul. (...) w W. została błędnie określona przez pozwaną Spółdzielnię. Pozwana zakwestionowała tego rodzaju twierdzenie powoda, co oznaczało, iż stosownie do treści art. 6 kc powód zobowiązany był do udowodnienia przedstawionego twierdzenia. Powód reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika procesowego nie wykazał się w tym zakresie odpowiednią inicjatywą dowodową, w szczególności nie złożył wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa celem ustalenia powierzchni poszczególnych lokali.

Mając na uwadze całokształt poczynionych powyżej rozważań Sąd Apelacyjny oddalił apelację jako nieuzasadnioną na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 par. 1 i 3 kpc w zw. z art. 108 kpc oraz na podstawie par. 2, par. 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z par. 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Sąd zastosował zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, mając na uwadze, iż skarżący powód przegrał spór przed Sądem II instancji w całości. Przed sądem odwoławczym strona pozwana poniosła koszt w postaci wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w kwocie 135 złotych.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.