



Sygn. akt IV CNP 33/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szulc (przewodniczący)
SSN Monika Koba (sprawozdawca)
SSN Władysław Pawlak

w sprawie ze skargi pozwanych
o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego wyroku
Sądu Okręgowego w B.
z dnia 8 maja 2014 r.,
w sprawie z powództwa A. D. i D. D.
przeciwko N. J. i P. J.
o opróżnienie lokalu użytkowego i zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 31 marca 2016 r.,

- I. oddala skargę,**
- II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda A. D.
kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów
postępowania.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy w B. oddalił powództwo A. D. i D. D. przeciwko N. J. i P. J. o opróżnienie pomieszczeń piwnicznych i zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w kwocie 17.500 zł.

Sąd Rejonowy ustalił, iż dla nieruchomości zabudowanej położonej w B. przy ul. P. [...], obejmującej działki 60/1 i 60/2 o powierzchni łącznej 0,1118 ha Sąd Rejonowy w B. prowadzi księgę wieczystą [...], w której jako współwłaściciele do ½ części wpisani byli powodowie. Według inwentaryzacji sporządzonej 20 lutego 1996r. dla potrzeb Urzędu Miejskiego w B., na nieruchomości znajdowało się pięć budynków o łącznej powierzchni 1856,19 m², w tym: jeden mieszkalny trzykondygnacyjny, z piwnicami; dwa mieszkalno - usługowe (w tym jeden z piwnicami); dwa usługowe (w tym jeden budynek magazynowy). 9 listopada 2007 r. między powodami, a osobą trzecią doszło do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 8 o łącznej powierzchni 105,78 m² obejmującego cztery pokoje, kuchnię, spiżarnię i łazienkę. Ustanowienia odrębnej własności dokonano na podstawie zaświadczenia o samodzielności lokalu, oraz częściowej inwentaryzacji budowlanej sporządzonej przez K. D., z której wynikało, iż w budynku mieszkalnym znajduje się 11 lokali o łącznej powierzchni 1025,70 m². Ustalono, iż właścicielowi lokalu nr 8 przysługuje udział 106/1026 części we współwłasności nieruchomości objętej KW [...] i wszystkich części budynku oraz innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali. 23 marca 2009 r. strony umowy dokonały jej zmiany, w formie aktu notarialnego, poprzez ustalenie, iż właścicielowi lokalu wyodrębnionego przysługuje udział 106/1400 części, a współwłaścicielom lokali niewyodrębnionych 647/1400 części, co skutkowało odpowiednią korektą wpisów w księgach wieczystych. Przyczyną zmiany umowy było dokonanie błędnej inwentaryzacji, poprzez pominięcie lokali znajdujących się poza bryłą budynku. W konsekwencji dokonując korekty poprzedniego aktu, opierając się na oświadczeniu stron i autora częściowej inwentaryzacji K. D. przyjęto, iż w rzeczywistości nieruchomość obejmuje 17 lokali, o łącznej powierzchni użytkowej 1.400 m². W dniu 23 marca 2009 r. między powodami, a N. J. doszło do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności

i sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 12 o łącznej powierzchni 60,24 m² znajdującego się na parterze budynku nr 3 (niepodpiwniczonego, jednokondygnacyjnego), obejmującego dwa pokoje, salon z aneksem kuchennym, komunikację, łazienkę. W oparciu o częściową inwentaryzację budowlaną sporządzoną przez K. D. ustalono, iż właścicielowi lokalu nr 12 przysługuje udział 60/1400 części we współwłasności nieruchomości objętej KW [...] oraz wszystkich części budynku i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali. Odpowiednich wpisów w księdze wieczystej macierzystej i założenia księgi dla lokalu wyodrębnionego dokonano 6 kwietnia 2009 r. 25 stycznia 2012 r. między powodami, a osobą trzecią doszło do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 2 o łącznej powierzchni 101,64 m² znajdującego się w budynku mieszkalno - usługowym obejmującym warsztat ślusarski, pokój, komunikację, wiatrołap, pomieszczenie gospodarcze, klatkę schodową, dwa pokoje, kuchnię i wc. Ustanowienia odrębnej własności dokonano na podstawie zaświadczenia o samodzielności lokalu, oraz częściowej inwentaryzacji budowlanej sporządzonej przez K. D., z której wynikało, iż w budynku mieszkalnym dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym znajdują się dwa lokale o łącznej powierzchni 170 m², w tym lokal mieszkalny nr 1 o powierzchni 75,31 m² oraz lokal mieszkalno - usługowy nr 2, o powierzchni 101,64 m². Ustalono, iż właścicielowi lokalu nr 2 przysługuje udział 102/1040 części we współwłasności nieruchomości objętej KW [...] i wszystkich części budynku oraz innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali. Odpowiednich wpisów w księdze wieczystej macierzystej oraz założenia księgi dla lokalu wyodrębnionego dokonano 31 stycznia 2012 r. Pozostałych lokali powodowie nie wyodrębnili, pozostając współwłaścicielami nieruchomości w udziałach 566/1400 części.

Pod budynkiem mieszkalno- usługowym opisanym w inwentaryzacji z 1996 r., jako budynek „ C” o powierzchni 274,03 m² (w tym piwnice 110,75 m², parter 111,44 m² i I piętro 51,84 m²), a w częściowej inwentaryzacji załączonej do aktu notarialnego z 23 marca 2009 r., jako budynek nr 3 obejmujący jedną kondygnację naziemną, niepodpiwniczony, obejmujący lokal mieszkalny nr 12, zlokalizowany na parterze, o powierzchni 60,24 m², znajdowały się pomieszczenia piwniczne - węglarki. Układ pomieszczeń był taki, że korytarz znajdował się pod budynkiem,

a zespół niewielkich węglarek, będących w złym stanie technicznym pod podwórkiem. Z jednej z węglarek korzystała B. M., a w części pozostałych pomieszczeń powód przechowywał swoje rzeczy. W marcu 2009 r. pozwany P. J. uzyskał od powoda klucze do piwnicy, a następnie zaczął przebudowywać i remontować część pomieszczeń, pozbywając się zgromadzonych tam rzeczy powoda. Jednocześnie wykonał podest w miejscu, gdzie znajdowały się klapy zrzutu węgla do węglarek, uniemożliwiając B. M. korzystanie z jej węglarki, jednak powód udostępnił jej inne pomieszczenie z przeznaczeniem na przechowywanie węgla. Po wykonaniu prac remontowych, między stronami powstał spór, powód uważał, bowiem, że warunkiem korzystania z pomieszczeń powinien być ich zakup lub zawarcie umowy najmu, czemu pozwany się sprzeciwiał, wskazując na poczynione przez siebie nakłady.

Sąd Rejonowy uznał, iż żądanie powodów jest bezzasadne. Wykazali wprawdzie, iż pomieszczenia piwniczne objęte sporem nie wchodzą w skład nieruchomości lokalowej pozwanego N. J., ale nie wykazali, by wchodziły one w skład nieruchomości obejmującej niewyodrębnione dotąd lokale, (jako ich przyszłe pomieszczenia przynależne), przedstawiając jedynie inwentaryzację budynku z 1996 r., która nie była podstawą wyodrębnienia lokali. Miał na uwadze, iż z dokumentów przedstawionych przez powodów wynika, iż do ustanawiania odrębnej własności lokali doszło na podstawie inwentaryzacji częściowych – dotyczących jedynie wyodrębnianych każdorazowo lokali - sporządzanych przez K. D. Uznał jednak, iż podstawą do sporządzenia inwentaryzacji częściowych musiała być inwentaryzacja o charakterze ogólnym, obejmująca całość nieruchomości i ich powierzchni użytkowej, jednak powodowie, inwentaryzacji takiej nie przedstawili. Natomiast analiza danych z inwentaryzacji z 1996 r. oraz inwentaryzacji częściowych pośrednio wskazuje, iż piwnice wchodzące w skład budynku nr 3 nie zostały przewidziane, jako pomieszczenia przynależne do niewyodrębnionych lokali. Przy założeniu, że piwnice zajęte przez pozwanych stanowią nieruchomość wspólną, powodowie nie mogą kierować do pozwanych roszczeń odszkodowawczych i windykacyjnych pozostawałoby to, bowiem w sprzeczności z art. 4 ust. 1 i 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: „u.w.l.”) chyba, że doszłoby

do przypadku całkowitego wyzucia współwłaścicieli z posiadania, a powodowie wykazaliby, że przysługiwało im prawo do wyłącznego posiadania tej części nieruchomości. Taki stan rzeczy w sprawie nie zaistniał, skoro powodowie w dłuższym okresie czasu nie uzewnętrznili swojego sprzeciwu przeciwko zajęciu i przebudowie spornych pomieszczeń, a jednocześnie nie doszło do wyzucia ich z możliwości korzystania z nieruchomości. Nie ma również podstaw do uwzględnienia powództwa w stosunku do P. J., który korzysta z pomieszczeń w ramach umowy użyczenia zawartej z N. J., wykonując jego prawa.

Po rozpoznaniu apelacji powodów Sąd Okręgowy w B. wyrokiem z dnia 8 maja 2014 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że uwzględnił powództwo w części, poprzez nakazanie pozwanym opróżnienia i wydania powodom pomieszczeń piwnicznych o powierzchni 60 m² znajdujących się w budynku nr 3 położonym na nieruchomości przy ul. P. w B., a w pozostałym zakresie oddalił powództwo i apelację. Podzielając stanowisko Sądu Rejonowego, iż sporne pomieszczenia piwniczne nie wchodzą w skład lokalu stanowiącego własność pozwanego N. J., nie podzielił jego oceny, iż powodowie nie wykazali, że pomieszczenia te nie wchodzą w skład nieruchomości wspólnej. Mając na uwadze zeznania powoda, treść aktów notarialnych oraz sposób wyliczania udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej doszedł do przekonania, iż zamiarem powodów nie była sprzedaż piwnic, ani jako pomieszczeń przynależnych, ani jako udziałów w nieruchomości wspólnej. Zwrócił uwagę, iż pomieszczenia piwniczne nie były uwzględniane przy wyodrębnianiu dwóch lokali, natomiast w przypadku lokalu nr 3, do jego wyodrębnienia i sprzedaży doszło wraz z pomieszczeniem przynależnym – warsztatem ślusarskim, co nie pozwala przyjąć, jakoby zamiarem powodów była sprzedaż pomieszczeń przynależnych, jako części wspólnej, przeznaczonej do korzystania przez wszystkich współwłaścicieli. Podkreślił, iż lokale mieszkalne mogą być wyodrębniane z pomieszczeniami przynależnymi, bądź bez tych pomieszczeń, a ich wyodrębnienie bez pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic, nie oznacza, iż wchodzą one w skład nieruchomości wspólnej.

Niezależnie od powyższego powodowie byli przez cały czas dysponentami spornych pomieszczeń piwnicznych, które nie były przynależnościami żadnego z lokali wyodrębnionych ani nie były przeznaczone do ogólnego użytku przez

wszystkich współwłaścicieli, a były wykorzystywane częściowo i sezonowo przez najemców lokali mieszkalnych, będących własnością powodów, na składowanie opału. Pozwani dokonali prac remontowych w tych pomieszczeniach i zajęli je nie posiadając na to zgody powodów, co wyklucza możliwość powoływania się przez nich na uzgodniony z pozostałymi współwłaścicielami sposób korzystania.

Sąd Okręgowy oddalił natomiast apelację w zakresie dotyczącym wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, uznając, iż powodowie nie wykazali swojego żądania, co do wysokości, ani utraty jakichkolwiek korzyści związanych z zajmowaniem przez pozwanych spornych pomieszczeń piwnicznych.

Pozwani wniesli o stwierdzenie niezgodności z prawem powyższego wyroku w zakresie uwzględniającym apelację powodów, zarzucając naruszenie art. 3 ust. 2 w związku z art. 3 ust. 3, 4, 5 i art. 12 ust. 1 u.w.l., art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP oraz art. 58 § 1 k.c. poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie, iż pomieszczenia przynależne, których powierzchni nie doliczono do powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali przy ustalaniu udziału w nieruchomości wspólnej, nie wchodzi w skład tej nieruchomości oraz art. 328§2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez brak wyjaśnienia w uzasadnieniu podstawy prawnej wyroku i przytoczenia przepisów prawa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalil się pogląd, iż pojęcie orzeczenia niezgodnego z prawem, o którym mowa w art. 417¹ § 2 k.c., interpretowanego w powiązaniu z art. 424¹ § 1 k.p.c., nie obejmuje każdego orzeczenia obiektywnie sprzecznego z prawem, lecz tylko takie, którego niezgodność z prawem jest oczywista, rażąca i przybiera postać kwalifikowaną. Dotyczy ono jedynie orzeczeń, które są niewątpliwie sprzeczne z zasadniczymi i niepodlegającymi różnej wykładni przepisami, z ogólnie przyjętymi standardami rozstrzygnięć albo zostały wydane w wyniku szczególnie rażąco błędnej wykładni lub oczywiście niewłaściwego zastosowania prawa. Inaczej rzecz ujmując nie chodzi o jakiekolwiek naruszenie przepisów materialnych i procesowych, lecz takie, które doprowadziło do wydania wyroku jawnie niesprawiedliwego, który narusza zasady obowiązujące w państwie prawa (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2015 r., IV CNP 72/14, nie publ.; z dnia 10 września 2015 r., II CNP 60/14, nie publ.; z dnia 21 czerwca

2013 r., I CNP 44/12, nie publ.).

Kwestionowanemu przez pozwanych wyrokowi Sądu Okręgowego tak pojętego rozumienia bezprawności nie można przypisać.

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. nie spełnia wymogów konstrukcyjnych podstaw skargi, skarżący nie wykazują, bowiem, że naruszenie przepisów postępowania spowodowało niezgodność wyroku z prawem, a jedynie hipotetycznie zakładają, że wpływ taki mógł nastąpić (art. 424⁴ k.p.c.). W odniesieniu do skargi o stwierdzenie niezgodności z prawem przedstawienie takiego wyводу nie jest wystarczające; skarżący muszą wykazać konkretne uchybienie procesowe, a następnie wykazać, że spowodowało ono – a nie tylko mogło spowodować – niezgodność wyroku z prawem (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2006 r., II BP 8/06, OSNP 2007, nr 19-20, poz. 275).

Niezależnie od powyższego w orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalone jest stanowisko, że naruszenie art. 328 § 2 w związku z art. 391 § k.p.c. może być zarzucane tylko w wyjątkowych okolicznościach, tj. wtedy, gdy wady uzasadnienia są tego rodzaju, iż nie pozwalają na zorientowanie się w przyczynach natury faktycznej i prawnej, które legły u podstaw rozstrzygnięcia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2000 r., I CKN 272/00, nie publ.; z dnia 14 listopada 2000r, V CKN 1211/00, nie publ.; z dnia 19 lutego 2002 r., IV CKN 718/00, nie publ.; z dnia 20 lutego 2003, I CKN 65/01, nie publ. i z dnia 18 lutego 2005 r., V CK 469/04, MoP 2009, nr 9, s. 501) W sprawie, w której wywiedziono skargę, Sąd Okręgowy, dostatecznie wyjaśnił swoje stanowisko, skoro wskazywaną przez Sąd Rejonowy podstawę oddalenia pozwu uznał za niewłaściwą, z uwagi na przyjęcie, iż sporne pomieszczenia nie wchodzą w skład nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 u.w.l. nieruchomość wspólna obejmuje fragmenty wspólnego budynku i gruntu, które nie służą wyłącznie do korzystania przez właściciela lokalu. Należą do niej te części budynku i gruntu, które są niezbędne do korzystania przez wszystkich właścicieli lokali (ściany zewnętrzne, klatka schodowa, dach) objęte wspólnością przymusową (konieczną). Mogą do niej również należeć takie elementy, jak przykładowo piwnice, strych, komórka, garaż, określane pomieszczeniami przynależnymi, które mogą wchodzić w skład

samodzielnych lokali lub nieruchomości wspólnej nie mają one, bowiem charakteru urządzeń koniecznych do korzystania z nieruchomości, a ich związek ze wszystkimi lokalami nie ma tak integralnego charakteru (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03, OSNC 2004, nr 12, poz.189).

Nie sposób zgodzić się z tezą jakoby problematyka prawna będąca przedmiotem rozstrzygania w sprawie, w której wywiedziono skargę, była oczywista, w sposób pozwalający na uznanie, iż nie zaliczenie przez Sąd Okręgowy spornych pomieszczeń piwnicznych do części wspólnych nieruchomości, w stanie faktycznym sprawy, mogło być kwalifikowane, jako rażące naruszenie prawa. Stan taki występowałby w sytuacji gdyby Sąd Okręgowy nie uznał za nieruchomość wspólną składników koniecznych nieruchomości wspólnej, do których odnosi się tzw. współwłasność przymusowa, tego rodzaju elementy nieruchomości nie mogą, bowiem stać się wyłączną własnością właścicieli poszczególnych lokali, skoro służą do użytku ogółu właścicieli lokali lub najemców. Natomiast współwłasność przymusowa nie odnosi się do tych elementów nieruchomości, których związek ze wszystkimi lokalami, nie ma tak ścisłego charakteru, co dotyczy pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03, OSNC 2004 r., nr 12, poz. 189, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2005 r., IV CK 474/04, nie publ.). W literaturze przedmiotu problem prawny związany z brakiem określenia w akcie notarialnym, czy piwnice stanowią część składową lokali budził kontrowersje. Część doktryny uznawała, iż piwnice pominięte pozostają w obrębie nieruchomości wspólnej, nawet wtedy, gdy faktycznie korzystają z nich tylko właściciele konkretnych lokali, natomiast część prezentowała stanowisko, iż piwnice wchodzi wtedy w skład lokali, z którymi są związane *ex lege* na mocy art. 2 ust. 4 u.w.l., a w przypadku ich niewyodrębnienia w skład nieruchomości obejmującej niewyodrębnione lokale, jako ich przyszłe pomieszczenia przynależne. Znaczne problemy interpretacyjne pojawiały się również przy określaniu statusu prawnego lokali niewyodrębnionych, w przypadku sukcesywnego wyodrębniania własności lokali.

Rację mają skarżący, iż o tym, co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej decyduje własność, a decyzję o tym, jakie elementy nieruchomości nie zostaną

wliczone do sumy powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali w budynku i tym samym staną się współwłasnością właścicieli lokali (nieruchomością wspólną) powinno się podejmować w chwili ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w danej nieruchomości. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu przez fakt określenia udziałów, wymagających ustalenia powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami, decyduje o tym, co jest, a co nie jest nieruchomością wspólną. Natomiast o tym, czy określone pomieszczenia przynależne są częściami składowymi lokalu stanowiącego odrębną własność oraz jaki jest udział każdego z właścicieli w nieruchomości wspólnej nie decyduje faktyczny zakres władania określonymi składnikami nieruchomości, lecz zakres władztwa każdego z właścicieli odrębnego lokalu, ustalony zgodnie z u.w.l. W konsekwencji dotychczasowy właściciel nieruchomości pozostaje wyłącznym właścicielem ogółu lokali niewyodrębnionych i pomieszczeń do nich przynależnych oraz współwłaścicielem nieruchomości wspólnej, w udziale przypadającym na te niewyodrębnione lokale (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2004 r., II CK 98/04, nie publ.; z dnia 20 lipca 2007 r., I CSK 148/07, nie publ. oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2012 r., II CSK 432/11, nie publ.). Zasada określania wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej określona w art. 3 ust. 3 u.w.l. jest bezwzględnie obowiązująca, a odstępstwa od niej są możliwe tylko w przypadkach przewidzianych w u.w.l. Ma ona zastosowanie także wówczas, gdy – jak w rozpoznawanej sprawie – ustanawia się odrębną własność w jednej nieruchomości gruntowej zabudowanej kilkoma budynkami (art. 3 ust. 5 u.w.l.).

Stosownie do treści art. 3 ust. 4 u.w.l. aby ustalić udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej w sposób wynikający z art. 3 ust. 3 u.w.l. należy określić oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu jego powierzchnię użytkową wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych. Właściciel nieruchomości przed przystąpieniem do wyodrębniania lokali powinien dokonać obmiaru całej powierzchni użytkowej wszystkich lokali i zlecić przygotowanie dokumentacji podziałowej całej nieruchomości. Nie przedłożenie do akt sprawy inwentaryzacji obejmującej całą nieruchomość, która powinna być

sporządzona przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu, nie pozwala na jednoznaczne przesądzenie, czy pomieszczenia piwniczne objęte sporem istotnie wchodzą w skład części wspólnych nieruchomości, jak przyjął Sąd Rejonowy, czy też stanowią część nieruchomości obejmującej niewyodrębnione dotąd lokale, jak przyjął Sąd Okręgowy, co może budzić wątpliwości.

Inwentaryzacja z 1996 r nie była podstawą określenia udziałów w nieruchomości wspólnej, a inwentaryzacje częściowe sporządzane w dacie wydzielania poszczególnych lokali w ogóle nie zawierają danych pozwalających ustalić, w jaki sposób określono łączną powierzchnię użytkową. Źródłem przypisania danemu pomieszczeniu przynależnemu statusu części składowej lokalu niewyodrębnionego jest wola dotychczasowego właściciela wyrażona w określeniu udziału w nieruchomości wspólnej, przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu. Określenie udziału powinno, zatem pełnić funkcję odzwierciedlającą, jaka powierzchnia została wzięta pod uwagę, jako powierzchnia całkowita (użytkowa lokali i pomieszczeń do nich przynależnych).

W stanie faktycznym sprawy jest to jednak problematyczne, skoro ani do umowy, ani w toku sprawy nie przedstawiono dokumentacji dotyczącej wszystkich lokali wraz z przypisanymi do nich pomieszczeniami przynależnymi, co pozwalałoby ustalić zakres nieruchomości wspólnej. Brak tych danych nie pozwala stwierdzić czy udział właścicieli wyodrębnionych lokali został prawidłowo ustalony ani określić, które pomieszczenia zostały zaliczone przez dotychczasowego właściciela do pomieszczeń przynależnych lokali niewyodrębnionych.

Podstawą skargi nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów (art. 424⁴ k.p.c.), a Sąd Okręgowy oparł swoje orzeczenie na założeniu, iż sporne pomieszczenia nie wchodzą ani w skład lokalu nabytego przez N. J., ani w skład nieruchomości wspólnej. Brak podstaw do jednoznacznego zanegowania tego stanowiska, skoro nie przeprowadzenie w sprawie dowodu z opinii biegłego, ani nie przedłożenie inwentaryzacji pozwalającej odtworzyć, na jakiej zasadzie określono udziały w nieruchomości wspólnej, nie pozwala przyjąć, iż Sąd Okręgowy zaskarżonym orzeczeniem rażąco naruszył prawo. Sąd Rejonowy nie poczynił ustalenia jakoby przy określaniu udziału w nieruchomości wspólnej pominięto powierzchnię piwnic. Natomiast Sąd Okręgowy nie poczynił własnych ustaleń

faktycznych stwierdzając jedynie, iż przy wyodrębnianiu trzech pierwszych lokali, nie uwzględniono piwnic, jako części składowych lokali, co nie dostarcza, informacji, czy sporne piwnice zostały uwzględnione przy ustalaniu powierzchni łącznej, na potrzeby wyliczenia udziałów, zwłaszcza, że nie były one powiązane z wyodrębnionymi lokalami, a były wykorzystywane przez najemców lokali niewyodrębnionych.

Przy wyodrębnianiu lokali przed wejściem w życie u.w.l. praktyką powszechną było określenie wielkości udziału w nieruchomości wspólnej z pominięciem powierzchni pomieszczeń przynależnych. Z tej przyczyny w art. 3 ust. 7 u.w.l. postanowiono, iż przy wyodrębnianiu kolejnych lokali ustalenie udziału w nieruchomości wspólnej następuje w ten sam sposób, co ma zapobiegać sytuacji, w której suma udziałów byłaby większa niż całość. Obejmuje to zarówno sytuacje, gdy lokale miały być wyodrębnione wraz z pomieszczeniami przynależnymi, jednak przy obliczaniu udziałów w nieruchomości wspólnej nie uwzględniono ich powierzchni jak i sytuacje, gdy pomieszczenia, które mogły być uznane za przynależne, były traktowane, jako części nieruchomości wspólnej. W sprawie, w której wywiedziono skargę powód stanowczo twierdził, iż pomieszczenia przynależne nie miały być objęte częścią wspólną nieruchomości, a o statusie pomieszczeń przynależnych decyduje wola właściciela dokonującego wyodrębnienia, który określa, które z pomieszczeń staną się przynależnymi do niewyodrębnionych lokali. Nieruchomość obejmuje przy tym pięć budynków z licznymi pomieszczeniami przynależnymi, z których korzystają poszczególni najemcy, a wyodrębniono i sprzedano jedynie trzy lokale, przy czym lokal nr 3 według zaświadczenia Prezydenta Miasta B. z dnia 4 maja 2011 r. (k. 10 KW [...]) wraz z pomieszczeniem przynależnym (warsztatem ślusarskim).

Nie można, zatem wykluczyć, że w rozpoznawanym przypadku ustalono wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych ewentualnie uwzględniając część z nich lub w sposób inny niż określony w art. 3 ust. 3 u.w.l., co wymaga stosowania tej samej metody do zakończenia rozpoczętych wcześniej wydzieleni lokali (art. 3 ust. 7). Nie można również wykluczyć, iż udziały przypadające właścicielom lokali we wspólnej nieruchomości, w czynnościach prawnych wyodrębnienia i sprzedaży lokali zostały

określone wadliwie, na co mogą wskazywać pośrednio dane z inwentaryzacji sporządzonej w 1996 r. oraz prawdopodobny brak sporządzenia dokumentacji podziałowej całej nieruchomości przed wyodrębnieniem pierwszego lokalu. Między inwentaryzacją z 1996 r., a częściowymi inwentaryzacjami sporządzanymi przed wyodrębnieniem i sprzedażą poszczególnych lokali istnieją zasadnicze różnice, czego przykładem jest chociażby traktowanie budynku C (trzeciego), jako podpiwniczonego lub niepodpiwniczonego, czy znaczne rozbieżności w powierzchni. Nieprawidłowe ustalenie udziałów – o ile miało miejsce – nie powoduje jednak nieważności całych czynności, lecz tylko nieważność czynności dotkniętych wadą, a w miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wejdzie bezwzględnie obowiązujący przepis art. 3 ust.3 u.w.l. (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00, OSNC 2003, nr 6, poz. 81; z dnia 26 września 2013 r., II CSK 43/13, OSNC 2014, nr 6, poz. 64) Ustalenie rzeczywistego stanu prawnego w tym zakresie w toku rozpoznawanej sprawy nie nastąpiło, skoro brak danych o rzeczywistej powierzchni użytkowej wszystkich lokali i pomieszczeń przynależnych.

Zauważenia również wymaga, iż zgodnie z art. 3 ust.2 w związku z art. 4 ust. 1 u.w.l. elementem nieruchomości wspólnej nie są lokale niewyodrębnione, spełniające wymaganie samodzielności w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l., należące do dotychczasowego właściciela nieruchomości, w której część lokali została wyodrębniona i sprzedana (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 1999 r., III CZP 32/99, OSNC 2000r, nr 6, poz.104 i z dnia 28 lutego 1996 r., nr 7-8, poz. 96; wyroki Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 1998 r., I CKN 903/97, OSNC 1999, nr 6, poz. 113; z dnia 21 lutego 2002 r., IV CKN 731/00, OSNC 2003, nr 2, poz. 21; z dnia 21 października 2003 r., I CK 156/02, OSNC 2004, nr 11, poz. 185 i z dnia 21 lutego 2002 r., IV CKN 751/00, OSNC 2003 r., nr 2, poz. 21). W analizowanym przypadku, nie można wykluczyć, iż sporne pomieszczenia piwniczne, po dokonanej przebudowie (k. 205-206) stanowią samodzielny lokal użytkowy (art. 2 ust. 2 u.w.l.), który nie może stanowić współwłasności, nawet gdyby określony sposób korzystania z niego leżał w interesie wszystkich współwłaścicieli (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 1998 r., I CKN 903/97, OSNC 1999, nr 6, poz. 113).

Skoro w toku postępowania wykazano, iż sporne pomieszczenia piwniczne nie wchodzą w skład lokalu nr 12 nabytego przez pozwanego N. J., a jednoznacznie nie ustalono by wchodziły w skład nieruchomości wspólnej to rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego nie narusza art. 12 ust. 1 u.w.l. oraz art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji, udzielają one, bowiem ochrony właścicielowi (współwłaścicielowi), a takiego charakteru swoich uprawnień do przedmiotu sporu skarżący N.J. w toku postępowania jednoznacznie nie wykazał.

Z przytoczonych względów, nie stwierdzając naruszenia przez Sąd Okręgowy prawa w sposób kwalifikowany, na podstawie art. 424¹¹ § 1 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

O kosztach postępowania wywołanych wniesieniem skargi orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 2 w związku z § 12 ust. 5 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst. jedn: Dz.U. z 2013 r., poz. 490, ze zm.) w związku z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz.1804).

db

eb