

***Sygn. akt I ACa 485/13***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Przemysław Kurzawa

Sędzia SA Beata Kozłowska

Sędzia SO (del.) Beata Byszewska (spr.)

***Protokolant asystent sędziego Jacek Krentusz***

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa(...)W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 25 stycznia 2013 r., sygn. akt I C 300/12

**1. oddala apelację,**

**2. zasądza od(...) W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

***I ACa 485/13***

## UZASADNIENIE

Dnia 27 marca 2012 r.(...) W. wniosło o uchylenie uchwały nr (...) podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w sprawie włączenia powierzchni strychu powstałej w wyniku adaptacji do części wspólnej nieruchomości z powodu jej niezgodności z obowiązującymi przepisami oraz naruszenia słusznego interesu powoda, poprzez naruszenie uprawnień właścicielskich powoda, a także wniósł o zasądzenie na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu podała, iż wspólnota ma prawo podjąć uchwałę, która stanowi potwierdzenie przysługujących jej z mocy ustawy uprawnień, czyli że dany fragment budynku stanowi część nieruchomości wspólnej.

Wyrokiem z dnia 25 stycznia 2013 r., Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i odstąpił od obciążania powoda kosztami zastępstwa procesowego pozwanego.

Powyższe orzeczenie zapadło po dokonaniu przez Sąd Okręgowy następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:

W budynku położonym w W. przy ul. (...) stanowiącym dotąd własność (...)W. w dniu 31 lipca 1978 r. wyodrębniono i sprzedano pierwszy lokal. W przedmiotowym budynku na ostatniej kondygnacji znajdował się strych. Korzystali z niego mieszkańcy budynku, głównie w charakterze suszarni oraz przechowalni. W dniu 15 sierpnia 1990 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem (...) z siedzibą w W. a J. S. zawarta została umowa użyczenia pomieszczenia strychowego w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. w celu umożliwienia przeprowadzenia robót, mających na celu adaptację tego pomieszczenia na lokal mieszkalny z pracownią, na mocy uprzednio udzielonej promesy z dnia 19 października 1989 r. Decyzją Nr (...) z dnia 23 czerwca 1993 r. zezwolono na użytkowanie lokalu mieszkalnego z pracowniami, uzyskanego w wyniku adaptacji części poddasza w budynku mieszkalnym, położonym przy ul. (...) w W., stanowiącym własność D. (...). Następnie decyzją z dnia 29 czerwca 1993 r. przydzielono J. S. i B. S. lokal nr (...) w domu nr (...) przy ul. (...) w W., który powstał w wyniku adaptacji strychu. W dniu 19 lipca 1993 r. pomiędzy Zarządem (...) – Administracją (...) nr(...) a J. S. i B. S. zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego oraz pracowni plastycznej położonego w W. przy ul. (...).

Uchwałą nr(...) z dnia 10 sierpnia 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. wyraziła zgodę na włączenie powierzchni 99,75 m<sup>(2)</sup> stanowiącej obecnie lokal nr (...), użytkowany przez najemcę (...). W. do części wspólnej nieruchomości.

W ocenie Sądu I instancji, podjęta uchwała podlega wprawdzie zaskarżeniu w trybie art. 25 u. w. 1., jednakże z uwagi na jej nienormatywną treść nie podlega ocenie z powodu jej niezgodności z przepisami prawa oraz naruszenia słusznego interesu powoda, ponieważ uchwała ta zawiera jedynie oświadczenie właścicieli co do ich przekonania o stanie prawnym jednego z lokali. Sąd Okręgowy wskazał, że właściciele poszczególnych lokali nie mają prawa do normatywnego przesądzenia, czy dany lokal należy do części wspólnej nieruchomości, a ich oświadczenie w formie uchwały o wyrażeniu zgody na włączenie danego lokalu do części wspólnej nieruchomości nie powinno być badane w zakresie zgodności z przepisami prawa w postępowaniu, które nie zmierza do ustalenia tego prawa lub w postępowaniu zmierzającym wprost do jego wydania.

Zdaniem Sądu Okręgowego w trybie postępowania o uchylenie uchwały nie jest dopuszczalne ustalenie stanu prawnego nieruchomości, a zaskarżona uchwała nie może wywołać skutku w postaci przesądzenia o prawie własności.

Sąd I instancji wyraził pogląd, że postępowanie w przedmiocie uchylenia uchwały wspólnoty nie zmierza do odebrania przedmiotowego lokalu i z tego powodu zaskarżona uchwała nie może być oceniana pod kątem zgodności z prawem oraz naruszeniem interesów powoda. Postępowanie zaś o uchylenie uchwały właścicieli lokali nie może zastępować właściwego postępowania o wydanie lokalu czy ustalenie jego prawa własności.

Z tych względów Sąd Okręgowy oddalił powództwo, o kosztach orzekając na podstawie art. 102 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniósł powód.

Powód zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w całości, zarzucając mu naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233§ 1 k.p.c. przez dokonanie oceny zebranego materiału dowodowego w sposób wadliwy, poprzez błędne przyjęcie, że zaskarżona uchwała nie podlega ocenie z powodu jej niezgodności z przepisami prawa oraz naruszenia słusznego interesu powoda.

Zgłaszając powyższy zarzut powód wniósł o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana wniosła odpowiedź na apelację wnosząc o jej oddalenie i zasądzenie kosztów.

Sąd Apelacyjny zważył, że apelacja powoda jest nieuzasadniona.

Pozwana podniosła w apelacji tylko jeden zarzut- naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233§ 1 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że zaskarżona uchwała nie podlega ocenie z powodu jej niezgodności z prawem i naruszenia słusznego interesu powoda.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzut powyższy jest chybiony, bowiem przepis, którego naruszenie zarzuca apelujący odnosi się do mocy i wiarygodności dowodów i skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest wystarczające natomiast przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 29 listopada 2012 r. I ACa 1033/12, Lex nr 1246686). Przepis 233 § 1 k.p.c. jest naruszony, gdy ocena materiału dowodowego koliduje z zasadami doświadczenia życiowego lub regułami logicznego wnioskowania (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 01 lutego 2013 r. V ACa 721/12, Lex nr 1280278). Ponadto, dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r. IV CKN 970/00, Lex nr 53753, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2001 r. II CKN 588/99, Lex nr 52347, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, Lex nr 53136).

Przeprowadzona przez Sąd I instancji ocena dowodów jest prawidłowa, Sąd wskazał jakim dowodom i z jakiej przyczyny dał wiarę.

Apelujący nie wskazał konkretnych zarzutów przeciwko dokonanej przez Sąd Okręgowy ocenie dowodów, szczególnie nie wskazał, który dowód i z jakiej przyczyny został wadliwie oceniony przez Sąd I instancji oraz w jaki sposób ta wada miałaby wpłynąć na wyprowadzone z oceny dowodów wnioski.

Apelacja powoda sprowadza się w istocie do polemiki z dokonaną przez Sąd Okręgowy oceną prawną zaskarżonej uchwały, zaś zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może skutecznie podważyć oceny prawnej dokonanej przez Sąd I instancji.

Jednocześnie wskazać należy, że stanowisko Sądu Okręgowego odnośnie charakteru zaskarżonej uchwały jest prawidłowe. Trafnie Sąd ten uznał, że przedmiotowa uchwała zawiera oświadczenie wiedzy w przedmiocie własności konkretnego lokalu, nie mając charakteru normatywnego. Zaskarżona uchwała nie kreowała prawa własności spornego lokalu, a do oceny stanu prawnego danego lokalu, jak prawidłowo wskazał Sąd Okręgowy, władny jest sąd we właściwym postępowaniu rozstrzygającym spór o prawo własności lokalu. Takim postępowaniem nie może być proces o uchylenie uchwały. W procesie tym nie może zostać ustalony stan prawny lokalu, gdyż dotyczy ono w świetle brzmienia art. 25 u.w.l. jedynie zgodności z przepisami prawa uchwał, których przedmiotem są czynności przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną, wymagające podjęcia uchwały przez właścicieli.

Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę podziela także pogląd Sądu Apelacyjnego w Warszawie zaprezentowany w wyroku z dnia 26 października 2010 roku w sprawie I ACa 364/10, do którego odwołał się także Sąd Okręgowy, że zaskarżona uchwała nie może być badana jako zgodna czy niezgodna z prawem, gdyż zawiera jedynie oświadczenie głosujących za jej przyjęciem właścicieli, co do ich przekonania o stanie prawnym jednego z lokali. Właściciele lokali jako członkowie wspólnoty nie są uprawnieni do normatywnego przesądzania, czy dany lokal stanowi ich własność. Z tych samych przyczyn brak jest podstaw do badania zaskarżonej uchwały w kontekście naruszenia interesu powoda, bowiem zawarte w uchwale oświadczenie o przekonaniu głosujących, że lokal stanowi ich własność nie ma żadnego wpływu na rzeczywisty stan prawny lokalu.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. apelację oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 i 3 w związku z art. 108 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Wysokość zasądzonych kosztów wynika z § 10 ust. 1 pkt 1 oraz § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163 poz. 1349, ze zm.).