

Sygn. akt I ACa 481/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 października 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Roman Dzięczek

Sędziowie: SA Ewa Kaniok (spr.)

SO (del.) Ewa Dietkow

Protokolant: st. sekr. sąd. Aneta Walkowska

po rozpoznaniu w dniu 15 października 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa W. C.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 22 października 2013 r., sygn. akt I C 611/12

1. oddala apelację,

2. zasądza od W. C. na rzecz (...) spółki

z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 5400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

Sygn. akt: I ACa 481/14

UZASADNIENIE

Powódka W. C. pozwem z dnia 29.06.2012 r. wystąpiła z żądaniem stwierdzenia obowiązku złożenia przez pozwaną (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. oświadczenia woli o treści:

„I. (...) sp. z o.o. w wykonaniu umowy z dnia 31.07.2006 r. nr (...) przenosi na własność W. C. lokal mieszkalny oznaczony numerem (...) o powierzchni 57,48 m⁽²⁾ z tarasem o powierzchni 7,53 m⁽²⁾, położony przy ul.(...) oraz ogródkiem przydomowym przylegającym do tego lokalu, wraz z udziałem wynoszącym (...) w częściach wspólnych budynku oraz udziałem wynoszącym 1/318 w parkingu wielostanowiskowym stanowiącym odrębną nieruchomość wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego oznaczonego numerem (...) oraz boksem rowerowym oznaczonym numerem(...) o powierzchni 7,72 m⁽²⁾;

II. (...) sp. z o.o. oświadcza, że wszelkie należności W. C. z tytułu wykonania umowy z dnia 31.07.2006 r. nr (...) zostały uiszczone;

III. (...) sp. z o.o. w wykonaniu umowy z dnia 31.07.2006 r. nr (...) przenosi na własność W. C. lokal mieszkalny oznaczony numerem (...) o powierzchni 36,63 m² z tarasem o powierzchni 2,65 m⁽²⁾, położony przy ul. (...) z (...) (...) oraz ogródkiem przydomowym przylegającym do tego lokalu, wraz z udziałem wynoszącym (...) w częściach wspólnych budynku oraz udziałem wynoszącym 1/318 w parkingu wielostanowiskowym stanowiącym odrębną nieruchomość wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego nr (...) oraz boksem rowerowym oznaczonym numerem (...), o powierzchni 4,49 m⁽²⁾;

IV. (...) sp. z o.o. oświadcza, że wszelkie należności W. C. z tytułu wykonania umowy z dnia 31 lipca 2006 r. nr (...) zostały uiszczone.”

Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż jej roszczenia wynikają z zawarcia przez strony w dniu 31.07.2006 r. umów zlecenia, tzw. fiducjarnego przeniesienia własności, na podstawie których pozwana zobowiązała się do wyodrębnienia prawa własności nieruchomości wybudowanych za środki finansowe i na rzecz powódki, a następnie do przeniesienia na powódkę prawa własności tych nieruchomości, po całkowitym uiszczeniu przez powódkę ceny zakupu.

Pozwana podniosła, iż (...) i (...) stanowiły tzw. umowy deweloperskie. Niezależnie od tego podniosła zarzut przedawnienia roszczeń dochodzonych pozvem. Zdaniem pozwanej – skoro, stosownie do treści Umowy I i Umowy II, umowy przenoszące własność miały być zawarte najpóźniej w terminie 6-ciu miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie osiedla domów wielorodzinnych (...), to od tego dnia rozpoczął się bieg terminu przedawnienia ewentualnego roszczenia o zawarcie umów przenoszących własność; ponieważ pozwana pozwolenie na użytkowanie uzyskała w dniu 02.09.2008 r. – to roczny okres przedawnienia upłynął w dniu 02.03.2010 r.

Wyrokiem z dnia 22 października 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie I oddalił powództwo oraz w punkcie II zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy wskazał:

W dniu 31.07.2006 r. powódka zawarła z pozwaną dwie umowy o numerach: (...) z zachowaniem zwykłej formy pisemnej. Na podstawie pierwszej z wymienionych umów pozwana zobowiązała się do wybudowania budynku mieszkalnego oraz do ustanowienia odrębnej własności i do sprzedaży powódce lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) o powierzchni 57,48 m⁽²⁾ z tarasem o powierzchni 7,53 m⁽²⁾, wraz z odpowiednim udziałem w częściach wspólnych budynku, jak również do sprzedaży powódce udziału wynoszącego 1/318 w parkingu wielostanowiskowym wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego nr (...) oraz boksów rowerowych nr (...) o powierzchni 7,72 m⁽²⁾. Powódka zobowiązała się zaś do zapłaty ceny w łącznej wysokości 251.783,70 zł. Pozwana zobowiązała się do przeniesienia na powódkę prawa własności opisanych wyżej nieruchomości w terminie 6 miesięcy od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku, po całkowitej zapłacie przez powódkę ceny sprzedaży.

Na podstawie drugiej z wymienionych umów, pozwana zobowiązała się do wybudowania budynku mieszkalnego oraz do ustanowienia odrębnej własności i do sprzedaży powódce lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) o powierzchni 36,63 m⁽²⁾ z tarasem o powierzchni 2,65 m⁽²⁾, wraz z odpowiednim udziałem w częściach wspólnych budynku, jak również do sprzedania powódce udziału jego 1/318 w parkingu wielostanowiskowym wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego (...) oraz boksów rowerowych nr (...) o powierzchni 4,49 m⁽²⁾. Powódka zobowiązała się zaś do zapłaty ceny w łącznej wysokości 168.197,20 zł. Pozwana zobowiązała się do przeniesienia na

powódkę prawa własności opisanych wyżej nieruchomości w terminie 6 miesięcy od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku, po całkowitej zapłacie przez powódkę ceny sprzedaży.

Pozwana uściśla ceny wynikające z powyższych umów.

Przechodząc do rozważań prawnych Sąd Okręgowy wskazał, że powódka swoje roszczenie wywodzi z art. 740 zdanie drugie k.c., wedle którego przyjmujący zlecenie powinien dającemu zlecenie wydać wszystko, co przy wykonaniu zlecenia dla niego uzyskał, chociażby w imieniu własnym.

W ocenie Sądu Okręgowego, nie sposób podzielić poglądu powódki co do charakteru prawnego wymienionych powyżej umów. Przyjęta przez powódkę konstrukcja nie oddaje ani złożoności tych umów, ani ich istoty. Nie można sprowadzać obowiązku pozwanej jedynie do starannego działania w wykonaniu czynności określonych w tych umowach. Szereg bowiem działań do jakich na mocy obu umów zobowiązała się pozwana znamienne jest stosownym skutkiem, jak choćby sam fakt wybudowania budynków mieszkalnych, a następnie wyodrębnienie w nich samodzielnych lokali, których własność miała być przeniesiona następnie na powódkę. Część postanowień w/w umów odnosi się wprost do wymienionych w nich lokali w sposób właściwy dla umów znamienych skutkiem, czyli umowy o dzieło, czy umowy o roboty budowlane. Dotyczy to zwłaszcza postanowień dotyczących usuwania wad i usterek w lokalach.

Zdaniem sądu I instancji analizowane umowy w istotny sposób odbiegają od kodeksowego wzorca umowy zlecenia - określonego w art. 734 k.c. Jeśli, w ogóle rozważać możliwość stosowania przepisów Tytułu XXI Księgi Trzeciej kodeksu cywilnego, to jedynie odpowiednio w drodze normy odsyłającej zawartej w przepisie art. 750 k.c.

Obie „bliźniacze” w sensie konstrukcji prawnej umowy są umowami deweloperskimi. Do tej kategorii umów odnosi się wprost ustawodawca w przepisie art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali stanowiąc, iż –„1. Odrębna własność lokalu może powstać także w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia - po zakończeniu budowy - odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę.”

Wskazano, że charakter tego typu umów był wielokrotnie przedmiotem rozważań orzecznictwa - tak sądów powszechnych, jak i Sądu Najwyższego. Adekwatną w sprawie niniejszej jest teza Sądu Najwyższego zawarta w wyroku z dnia 30.06.2004 r. zapadłego w sprawie o sygn. akt IV CK 521/03, iż –„Umowa zwana w praktyce obrotu umową deweloperską, jest umową nienazwaną, o charakterze mieszanym, powstałą w wyniku specjalnego połączenia czynności realizowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, z docelowym zamiarem przekazania inwestycji (budynku, lokalu) drugiej stronie umowy. Na umowę tę składają się elementy treści różnych umów nazwanych, tworzących jednolitą całość, z zachowaniem jednak przez tę umowę cech oryginalności w stosunku do ustawowych typów umów, których elementy zawiera. Umowa taka ma charakter umowy właściwej, a nie przedwstępnej.”

Na mocy łączących strony umów z dnia 31.07.2006 r., do których ma zastosowanie art. 9 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali na pozwanej, która występowała w tym układzie jako deweloper, ciążył obowiązek wybudowania lokali oraz przystąpienia do umów przenoszących ich własność na powódkę. Oczywistym jest, iż w tym układzie stosunków nie może być mowy o powierniczym przeniesieniu własności przedmiotowych lokali. Przede wszystkim na taki charakter tych umów nie wskazuje ich treść. Powódka nie wskazała w ogóle z jakich to konkretnie postanowień literalnych umów, bądź „wyinterpretowanych” w drodze określonej ich wykładni wskazań, wynika ów powierniczy charakter umów. Powódce umknął zasadniczy fakt, iż pozwana nie nabywała w drodze czynności prawnej własności lokalu w imieniu własnym a działając na rzecz powódki, będąc zobowiązaną na podstawie łączących strony umów do przeniesienia tego prawa na rzecz uprawnionej (powódki), lecz w drodze przeprowadzenia całej inwestycji deweloperskiej nabyła we własnym imieniu i na swoją rzecz własność gruntu pod budowę budynku mieszkalnego, uzyskała stosowne zezwolenie władzy budowlanej na przeprowadzenie tej własnej inwestycji, następnie wybudowała obiekt określony w przedmiotowym pozwoleniu, a po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie tego obiektu i fizycznym wyodrębnieniu lokali, dokonała ich prawnego wyodrębnienia połączonego z rozporządzeniem na rzecz konkretnych nabywców. Zatem to co powódka określa jako przedmiot świadczenia z umów „fiducyjnego przeniesienia własności”,

czyli prawo własności odrębnych lokali w ogóle nie istniało (nie znajdowało się w obrocie prawnym). Istnienie tego prawa uzależnione było od dokonania przez pozwaną szeregu (opisanych wyżej) działań, zarówno o charakterze prawnym (nabycie gruntu, uzyskanie stosownych zezwoleń), jak i faktycznym (realizacji robót budowlanych). Co do nieruchomości gruntowej, na której miały być wniesione budynki, w których miały znajdować się oznaczone lokale, a która to nieruchomość w całości lub w części, po ukonstytuowaniu się wspólnoty mieszkaniowej (w dacie pierwszej sprzedaży) uzyskałaby status nieruchomości wspólnej), pozwana była właścicielem już w dacie zawierania z powódką przedmiotowych umów - wynika to wprost z oświadczenia zawartego w punkcie 1.1 umów. Logicznym jest zatem, iż pozwana nie mogła zobowiązać się do powierniczego nabycia własności przedmiotu, którego była już właścicielem.

W ocenie Sądu I instancji powyższe oznacza, iż przywoływany przez powódkę art. 740 zdanie drugie k.c. nie może mieć zastosowania.

Zakres możliwych zatem do uwzględnienia przez sąd roszczeń jakie powódka może wywodzić przeciwko pozwanemu na wypadek jego uchylania się od obowiązku przystąpienia do zawarcia umów przenoszących własność wyodrębnionych lokali uzależniony jest od formy, w jakiej umowy te zostały zawarte. W ocenie Sądu kwestie te należy oceniać analogicznie, jak w przypadku umów przedwstępnych, czyli na gruncie art. 390 § 1 i § 2 k.c.

Skoro obie przywołane umowy przybrały formę zwykłą pisemną, a zatem nie odpowiadającą wymogowi co do formy dla umów przenoszących własność (art. 158 k.c.), to powódka w przypadku ich niewykonania przez pozwaną może jedynie dochodzić odszkodowania (art. 390 § 1 k.c. oraz a contrario art. 390 § 2 k.c.).

Podniesiono, że wobec faktu, że powódce nie przysługują zgłoszone w pozwie roszczenia zbędnym jest odnoszenie się do zarzutu przedawnienia. Przedawnić mogą się jedynie roszczenia, które faktycznie istnieją w dacie upływu terminu przedawnienia.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka, zaskarżając go w całości oraz zarzucając:

1. naruszenie art. 740 zd. 2 k.c., mającego wpływ na treść rozstrzygnięcia, poprzez błędną wykładnię tego przepisu w odniesieniu do ustalonego w sprawie stanu faktycznego, w szczególności poprzez uznanie, iż do stosunku prawnego łączącego powódkę z pozwaną nie mają zastosowania przepisy dotyczące umowy zlecenia, nakazujące wydanie zleceniodawcy wszystkiego, co zostało uzyskane dla niego przy wykonywaniu umowy, pomimo iż charakter prawny umów łączących strony, cel, treść i forma ich zawarcia, wskazują, iż nie były to umowy przedwstępne przeniesienia własności nieruchomości, stanowiąc w rzeczywistości umowy nienazwane o świadczenie usług, z istotnymi elementami umów zlecenia, do których oceny w zakresie skutków oraz wzajemnych praw i obowiązków stron należy stosować odpowiednio przepisy dotyczące umowy zlecenia;

2. naruszenie art. 158 k.c., mającego wpływ na treść rozstrzygnięcia, poprzez błędną wykładnię tego przepisu, w szczególności poprzez uznanie, że umowy zawarte pomiędzy stronami miały charakter umów przedwstępnych zobowiązujących do przeniesienia własności nieruchomości, zawartych bez zachowania wymaganej formy aktu notarialnego, a w konsekwencji roszczenia powódki ograniczają się do możliwości dochodzenia odszkodowania z uwagi na niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez pozwaną zobowiązań, pomimo iż umowy zawarte pomiędzy pozwaną a powódką miały charakter umowy nienazwanej, z istotnymi elementami umowy zlecenia, której ważność oraz możliwość dochodzenia wprost wynikających z niej zobowiązań o charakterze prawnorzeczowym nie wymaga zachowania formy aktu notarialnego;

3. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia i mający wpływ na jego treść, poprzez wyprowadzenie z materiału dowodowego błędnego wniosku, że umowy zawarte w formie pisemnej pomiędzy powódką a pozwaną miały charakter umów przedwstępnych, zobowiązujących do przeniesienia własności nieruchomości, co wyłącza możliwość dochodzenia przez powódkę zawarcia umowy przyrzeczonej, to jest umowy przenoszącej własność nieruchomości, pomimo iż prawidłowa wykładnia treści umów, przy uwzględnieniu zgodnego zamiaru stron, celu

umowy, a także sposobu jej wykonania, prowadzi do wniosku, iż umowy te mają charakter umów nienazwanych, łączących elementy umowy o świadczenie usług, umowy zlecenia, umowy powierniczego przeniesienia własności nieruchomości, konsekwencją czego jest możliwość dochodzenia przez powódkę zawarcia umowy przyrzeczonej pomimo niezachowania formy aktu notarialnego;

4. naruszenie art. 5 k.c. mające wpływ na treść rozstrzygnięcia, poprzez oddalenie powództwa w sytuacji, gdy pozwana odmawiając zawarcia umów przeniesienia własności nieruchomości czyniła ze swojego prawa użytek sprzeczny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem oraz z zasadami współżycia społecznego, w szczególności z zasadami zaufania i pewności umów w zakresie działalności podmiotów zajmujących się profesjonalnie działalnością deweloperską, konsekwencją czego jest konieczność uznania, że zamiechanie pozwanej nie powinno być uważane za wykonywanie prawa i nie podlega w związku z tym ochronie.

Skarżąca wniosła o zmianę wyroku poprzez stwierdzenie obowiązku pozwanej złożenia oświadczeń woli o treści zgodnej z żądaniem pozwu oraz zasądzenie na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu.

Na rozprawie pełnomocnik pozwanej wniosł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu z mocy art. 385 k.p.c.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Zarzut naruszenia art. 233 par. 1 k.p.c. nie zasługuje na uwzględnienie.

Wbrew wywodom skarżącej, Sąd Okręgowy nie ustalił, że umowy zawarte w formie pisemnej pomiędzy powódką a pozwaną miały charakter umów przedwstępnych, zobowiązujących do przeniesienia własności nieruchomości.

Sąd Okręgowy poddał umowy zawarte przez strony wyczerpującej analizie i trafnie uznał, iż są to typowe umowy deweloperskie, powstałe w wyniku specjalnego połączenia czynności realizowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, z docelowym zamiarem przekazania inwestycji (wyodrębnionych lokali) drugiej stronie umowy. Sąd Apelacyjny powyższy pogląd podziela.

Umowy zawarte przez strony nie były umowami przedwstępnymi i nie ma do nich zastosowania art. 390 par. 1 k.c. Na umowy te złożyły się elementy treści różnych umów nazwanych, nadając im cechę oryginalności w stosunku do ustawowych typów umów, których elementy zawierają. W związku z powyższym, wbrew wywodom apelującej, przepisy dotyczące umowy zlecenia, nakazujące wydanie zleceniodawcy wszystkiego, co zostało uzyskane dla niego przy wykonywaniu umowy (art. 740 zd. drugie k.c.) nie mogą znaleźć zastosowania dla określenia wzajemnych praw i obowiązków stron tych umów, w tym dla dochodzenia roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa. Zarzut naruszenia art. 740 k.c. przez sąd I instancji jest więc zarzutem chybionym.

Umowę deweloperską w sposób ogólny uregulowano w art. 9 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Zgodnie z art. 9 ust. 1 u.w.l., odrębna własność lokalu może powstać w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia - po zakończeniu budowy - odrębnej własności lokalu i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę.

Zgodnie z art. 9 ust. 2 u.w.l., do ważności umowy, o której mowa w ust. 1, niezbędne jest, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony, oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej.

Ponieważ ta ostatnia przesłanka nie została spełniona (roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa nie zostało ujawnione w księdze wieczystej), powódka nie może dochodzić przedmiotowego roszczenia w trybie art. 9 ust. 2 u.w.l.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z 20.06.2013r. IV CSK 705/12, LEX nr 1375469, brak zastrzeżonej dla umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości formy aktu notarialnego (art. 158 k.c.) umowy o treści odpowiadającej art. 9 ust. 1 u.w.l. nie powoduje jej nieważności. Niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie pisemnej umowy deweloperskiej daje kontrahentowi możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych od dewelopera na podstawie art. 471 k.c., zgodnie z zasadą pełnego wyrównania szkody.

Rację ma zatem sąd I instancji, że powódka może dochodzić jedynie roszczeń odszkodowawczych od dewelopera (zob. uchwała SN z 9.12.2010r. III CZP 104/10). Brak formy aktu notarialnego pozbawia kontrahenta dewelopera (powódkę), roszczeń rzeczowych.

Zarzut naruszenia przez sąd I instancji art. 158 k.c. jest zarzutem chybionym (zob. wyrok SN z 29.02.2008r. II CSK 463/07). Zgodnie z art.1 ustawy o własności lokali, to właśnie ta ustawa określa sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną, przy czym w zakresie nie uregulowanym ustawą, do własności lokali stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego, w związku z czym należy przyjąć, że stosuje się art. 158 k.c. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu i jednostronna czynność prawna w tym przedmiocie wymaga zachowania formy aktu notarialnego (art. 7 uw.l. w zw. z art. 158 k.c.).

Rację ma sąd I instancji, że niezachowanie takiej formy jest przeszkodą dla dochodzenia wykonania umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu i do ustanowienia odrębnej własności lokali oraz przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy.

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 5 k.c. Przepis ten nie może stanowić podstawy nabycia prawa w sytuacji, gdy owo nabycie nie jest możliwe na innej podstawie prawnej. Uregulowanie to ma charakter stricte obronny przed działaniami drugiej strony zobowiązania, która podejmuje akty stanowiące nadużycie przysługujących jej uprawnień.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, że powódka nie wykazała, iż lokale znajdujące się w budynku wzniesionym przez pozwaną mają charakter samodzielny. Zgodnie z art. 2 ust. 3 u.w.l. to, czy lokal jest samodzielny, stwierdza starosta w formie zaświadczenia. Takie zaświadczenie nie zostało załączone do akt. Poza tym, formułując roszczenie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, powódka nie wskazała wszystkich istotnych elementów tego oświadczenia. Nie wskazano wielkości udziałów w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, na której wzniesiony został budynek, w którym znajdują się samodzielne lokale mieszkalne, związanego z prawem odrębnej własności tych lokali i nie wskazano danych umożliwiających wyliczenie wielkości tych udziałów, oraz nie objęto udziałów w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu treścią oświadczenia woli, które winna złożyć strona pozwana.

Zgodnie z Art. 3. 1. u.w.l. w razie wyodrębnienia własności lokali, właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali.

Ustanawiając odrębną własność jakiegokolwiek lokalu w danej nieruchomości, należy więc znać powierzchnię użytkową każdego lokalu w tej nieruchomości (niezależnie od tego, czy lokal ten stanowi odrębną własność, czy nie) oraz powierzchnie pomieszczeń przynależnych do każdego z tych lokali. Własność lokalu składa się bowiem z samego mieszkania lub lokalu o innym przeznaczeniu (to niejako główna część lokalu stanowiąca wyłączną indywidualną własność właściciela lokalu) oraz z udziału w tych częściach nieruchomości, które nie są samodzielnymi lokalami (mieszkalnymi ani o innej funkcji), tj. z udziału we własności lub w prawie wieczystego użytkowania gruntu oraz z takiego samego udziału we własności wspólnych części budynku lub budynków. Powódka nie przedstawiła stosownych danych w tym zakresie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji i z mocy art. 385 k.p.c. oddalił ją.

O kosztach procesu za II instancję orzekł zgodnie z wynikiem sporu w oparciu o art. 98 par. 1 i 3 k.p.c.