

Sygn. akt V Ca 1924/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2012 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Oskar Rudziński
Sędziowie:	SO Maja Smoderek (spr.) SR del. Paweł Duda
Protokolant:	st. sekr. sąd. Anita Piłatowicz

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.

przeciwko (...)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego (...)w Warszawie

z dnia 6 lutego 2012 r., sygn. akt I C 335/09

- zmienia zaskarżony wyrok i oddala powództwo oraz zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w W.na rzecz (...)kwotę 2.400 (dwa tysiące czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania;
- zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w W.na rzecz (...) kwotę 2.480 (dwa tysiące czterysta osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 1924/12

## UZASADNIENIE

Powód Wspólnota Mieszkaniowa (...)w W.wniosła o zasądzenie od pozwanego Miasta (...) - Dzielnicy (...)kwoty 25.583,72 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 listopada 2001 roku do dnia zapłaty jako odszkodowania z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia się pozwanego kosztem powoda, stanowiącej równowartość ceny uiszczonyj pozwanemu przez B. N.. Powód wniósł nadto o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany Miasto(...)w odpowiedzi na pozew wniosło o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na swoją rzecz od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

**Wyrokiem z dnia 6 lutego 2012 r. Sąd Rejonowy (...)w Warszawie zasądził od pozwanego (...)Dzielnicy (...)na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w W.kwotę 25.583,72 wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 listopada 2001 roku do dnia zapłaty i orzekł o kosztach procesu.**

Sąd Rejonowy ustalił, iż budynek, położony w W.przy ul. (...)stanowił uprzednio własność Skarbu Państwa. Na podstawie decyzji z dnia 6 czerwca 1991 roku własność przedmiotowego budynku przeszła na rzecz Gminy (...)-obecnie (...) Dzielnica (...). W budynku tym po raz pierwszy ustanowiono odrębną własność jednego z lokali tam usytuowanych i lokal ten sprzedano na rzecz osoby trzeciej w 1976 roku. Od tej pory sukcesywnie ustanawiano odrębną własność lokali i sprzedawano je dotychczasowym najemcom. Ostatnia kondygnacja strychowa w przedmiotowej nieruchomości była wykorzystywana do celów gospodarczych. Znajdowały się tam pomieszczenia maszynowni dźwigów, pralnia, dwie suszarnie, dwa pomieszczenia gospodarcze wykorzystywane przez dozorcę, pomieszczenie wykorzystywane przez Policję oraz ubikacja. W projekcie budynku poza lokalem nr (...)nie było innego samodzielnego lokalu na ostatniej kondygnacji budynku.

Sąd I Instancji ustalił następnie, że Decyzją z dnia 19 czerwca 1974 roku Urzędu Dzielnicowego (...)o przydziale lokalu mieszkalnego, na podstawie art. 32 i 44 ustawy z dnia 30 stycznia 1959 roku Prawo lokalowe - przydzielono B. K.lokal nr (...), położony w przedmiotowym budynku przy ul. (...)w W., składający się z jednej izby o powierzchni 28 m. Przedmiotowy lokal został przydzielony B. K.na czas do dnia otrzymania przez nią mieszkania spółdzielczego. Następnie, w dniu 24 czerwca 1974 roku poprzekownik prawny pozwanego - Urząd Dzielnicy (...)zawarł z B. K.(obecnie N.) umowę najmu przedmiotowego lokalu nr (...), rozszerzając jednocześnie przedmiot najmu na sąsiednie pomieszczenia i określając powierzchnię tego lokalu na 41,64 m<sup>2</sup>. Pismem z dnia 28 września 1978 roku Urząd Dzielnicy (...)wyraził zgodę na przyłączenie do lokalu nr (...)pomieszczenia strychowego suszarni o powierzchni 19 m<sup>2</sup>. Na skutek tych czynności powierzchnia lokalu nr (...)faktycznie zwiększyła się o 31,81 m<sup>2</sup>. W wyniku tej adaptacji ogólna powierzchnia lokalu nr (...)wynosiła 73,45 m<sup>2</sup>. Powyższe pismo określało tymczasowy charakter korzystania z wyżej wymienionego pomieszczenia tj. do czasu otrzymania przez B. N.mieszkania spółdzielczego. Pismem nr (...)z dnia 12 marca 1992 roku Urząd Dzielnicy (...)wyraził zgodę na kolejne powiększenie przez B. N.dotychczas zajmowanego przez nią lokalu nr (...)poprzez adaptację następnego pomieszczenia strychowego o powierzchni 8 m<sup>2</sup>, przeznaczonego dotychczas na pomieszczenie gospodarcze na potrzeby dozorcę. W dniu 27 stycznia 1993 roku Zastępca Naczelnika Wydziału (...)wydał w trybie art. 41 ust. 2 Prawa budowlanego poświadczenie nr (...)przyjęcia zgłoszenia użytkownika obiektu budowlanego, na podstawie którego przyjęto do ewidencji fakt powiększenia przedmiotowego lokalu nr (...)poprzez zmianę sposobu użytkowania przyległych pomieszczeń gospodarczych na część wyżej wymienionego lokalu mieszkalnego. W treści poświadczenia określono, iż przedmiotowy lokal nr (...)miał łączną, powierzchnię 60,8 m<sup>2</sup>. Decyzją z dnia 14 marca 1993 roku Urząd Dzielnicy(...)- w oparciu o art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku Prawo lokalowe - przydzielił B. N.lokal mieszkalny nr (...)o powierzchni mieszkalnej 53,96 m<sup>2</sup>. W treści przedmiotowej decyzji określono całkowitą powierzchnię użytkową przedmiotowego lokalu nr (...)na 87,82 m<sup>2</sup>.

Urząd Gminy (...)pismem z dnia 24 listopada 1999 roku skierowanym do (...)w W.poinformował, iż część lokalu nr (...)w budynku przy ul. (...)w W.o powierzchni 41,64 m<sup>2</sup> znajduje się w zasobach gminy, natomiast pozostała część lokalu o powierzchni 46,18 m<sup>2</sup> powstała w wyniku adaptacji pomieszczeń na strychu i jest położona na częściach wspólnych. Z kolei pismem z dnia 17 lutego 2000 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...)w W.skierowanym do Urzędu Gminy (...)poinformowała, iż Gmina jest właścicielem tylko 41,64 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu nr (...)i tylko tą częścią lokalu może dysponować jako właściciel w zakresie sprzedaży. Powód wskazał nadto, iż ustalenie odrębnej własności lokalu pozostałej części lokalu 46,18 m<sup>2</sup>, położonej na częściach wspólnych może nastąpić zgodnie z art. 8 ust. 3 ustawy o własności lokali w drodze umowy zawartej przez współwłaścicieli nieruchomości z nabywcą lokalu. W związku z powyższym powód poinformował, iż wszelkie decyzje w przedmiotowej sprawie podejmowane bez udziału i uzgodnienia z Zarządem Wspólnoty w świetle obowiązujących przepisów byłyby bezprawne.

W dniu 11 grudnia 2000 roku Starostwo Powiatu (...) wydało zaświadczenie o samodzielności lokalu nr (...) powstałego w wyniku połączenia przyległych adaptowanych pomieszczeń gospodarczych położonych na ostatniej kondygnacji budynku przy ul. (...) w W.. Część powierzchni tego lokalu (46,18 m<sup>2</sup>) powstała w wyniku adaptacji pomieszczeń strychowych stanowiących część wspólną nieruchomości.

W dalszej kolejności Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 21 grudnia 2000 roku przed notariuszem J. L., prowadzącą kancelarię notarialną w W., Repertorium A (...), pomiędzy G. U., działającą w imieniu i na rzecz Gminy (...) oraz B. N. została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży i oddania w użytkowanie wieczyste części gruntu i ustanowienia hipoteki. Na podstawie przedmiotowej umowy strony oświadczyły, iż w związku z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali ustanawiają odrębną własność lokalu mieszkalnego, składającego się z czterech pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i wc o łącznej powierzchni użytkowej 87,82 m<sup>2</sup>, usytuowanego na 11 piętrze budynku przy ul. (...) w W.. Przedstawiciel Gminy (...) oświadczył, iż sprzedaje dotychczasowej najemczynie B. N. przedmiotowy lokal wraz z udziałem wynoszącym 0,026 części wspólnych, a B. N. oświadczyła, iż przedmiotowy lokal kupuje. Strony ustaliły, iż cena lokalu wynosi 243.260 złotych, stosownie do wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę przy czym nabywczyni dokonała wpłaty równej cenie lokalu pomniejszonej o 80% bonifikatę, to jest kwoty 48.652 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni B. N. zapłaciła 554 zł.

Pismem z dnia 8 lutego 2001 roku powodowa Wspólnota poinformowała Burmistrza Gminy (...) w W., iż Gmina bezprawnie rozporządziła częścią nieruchomości wspólnej oraz wniosła o wyjaśnienie powyższej okoliczności i podjęcie stosownych działań celem usunięcia tego stanu rzeczy. Pismem z dnia 1 marca 2001 roku Urząd Gminy (...) w W. skierowanym do B. N. stwierdził, iż stan prawny przedmiotowego lokalu nr (...) budzi wątpliwości. Stwierdził przy tym, iż część przedmiotowego lokalu powstała w wyniku adaptacji pomieszczeń znajdujących się według zarządu Wspólnoty na częściach wspólnych nieruchomości i prawdopodobnie stanowi własność Wspólnoty. W treści przedmiotowego pisma Gmina stwierdziła także, iż wobec powyższego za okres do dnia 21 grudnia 2000 roku tj. daty nabycia lokalu B. N. winna uiszczać czynsz z tytułu najmu lokalu za powierzchnie 41,64 m<sup>2</sup>, stanowiącą bezsporną własność Gminy oraz za świadczenia na konto Zarządu (...), natomiast za powierzchnię 46,18 m<sup>2</sup> opłaty winny być wnoszone na konto Wspólnoty Mieszkaniowej w wysokości ustalonej przez Wspólnotę zgodnie z art. 13 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku. W treści przedmiotowego pisma Gmina stwierdziła także, iż akt notarialny sprzedaży przedmiotowego lokalu nr (...) jest obciążony wadą prawną. Jednak do czasu uchylecia aktu notarialnego mimo jego wadliwości funkcjonuje on w obrocie prawnym i powyższa okoliczność nie zwalnia z obowiązku ponoszenia opłat, jakie ciążą na członku Wspólnoty. Pismem z dnia 7 maja 2001 roku skierowanym do Dyrektora Zarządu (...) powodowa Wspólnota poinformowała, iż cały lokal mieszkalny sprzedany B. N. wchodził w skład części wspólnej przedmiotowej nieruchomości. Powód poinformował nadto, iż w części powierzchni strychowej w żadnym okresie nie było tzw. dozorcówki, tj. mieszkania przeznaczonego dla dozorca, a jedynie pomieszczenie o powierzchni 6,35 m<sup>2</sup> istniejące do chwili obecnej, które było i jest nadal składnikiem sprzętu, środków czystości i materiałów niezbędnych dla osoby sprzątajacej nieruchomość. Powód wskazał również, iż w pozostałej części poddasza pomieszczenia strychowe - również w późniejszym okresie nigdy nie miały charakteru samodzielnych lokali użytkowych i służyły różnym celom nie mającym jednak indywidualnego charakteru.

Ostatecznie powyżej przedstawiona korespondencja zakończyła się pismem z dnia 8 listopada 2001 roku, w którym powód wezwał pozwanego do jak najszybszego uregulowania sprawy przedmiotowego lokalu.

W swych rozważaniach Sąd Rejonowy wskazał, że w niniejszej sprawie bezspornym była okoliczność, iż w zasobach gminy znajdowała się część powierzchni lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) w W., wynosząca 41,64 m<sup>2</sup>. Niekwestionowanym pozostawał tym samym fakt, iż tą częścią przedmiotowej nieruchomości lokalowej pozwany mógł samodzielnie dysponować. Strony pozostawały natomiast w sporze co do okoliczności, czy na podstawie umowy z dnia 21 grudnia 2000 roku pozwany był uprawniony do rozporządzania pozostałą częścią powierzchni lokalu nr (...), położonego w W. przy ul. (...), wynoszącą 46,18 m<sup>2</sup>.

Badając czy sporna część lokalu nr (...) o powierzchni 46,18 m<sup>2</sup> stanowiła część wspólną nieruchomości przy ul. (...) w W. Sąd Rejonowy wskazał, że o reżimie prawnym, jakiemu podlegają nieruchomości lokalowe w określonym budynku, decyduje chwila, w której kreowano pierwszy w takim budynku lokal mieszkalny jako nieruchomość. Mając zatem na uwadze, iż w niniejszej sprawie pierwszy lokal w nieruchomości budynkowej przy ul. (...) w W. został wyodrębniony w 1976 roku, do oceny czy dana część budynku stanowiła część wspólną nieruchomości, znajdują zastosowanie przepisy regulujące reżim prawny nieruchomości lokalowych obowiązujący w tym okresie, tj. art. 15a. ust. 2 ustawy z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach oraz art. 22 ust. 3,4 i art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Z powyższych przepisów wynikało, iż wszystkie elementy budynku, które nie stanowią samodzielnego lokalu, są wspólną własnością w stosownych częściach ułamkowych wszystkich właścicieli poszczególnych nieruchomości lokalowych.

Sąd Rejonowy stwierdził, iż zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu sprzedaż lokali w domach stanowiących własność państwa lub gminy połączona jest ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu niezbędnego do korzystania z domu. Części domów oraz inne urządzenia, które nie służą do użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowią współwłasność w częściach odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej domu. Tym samym do czasu sprzedaży wszystkich lokali w takich domach, istnieje współwłasność budynku i gruntu, w części nie wchodzącej w skład poszczególnych lokali. Do czasu sprzedaży przez Skarb Państwa lub gminę wszystkich lokali mieszczących się w domach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy o przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie domu przez osoby fizyczne, polegającej na powiększeniu liczby lokali, decyduje rejonowy organ rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do domów stanowiących własność Skarbu Państwa, a zarząd gminy – w odniesieniu do domów stanowiących własność gminy. Natomiast po dokonaniu przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy rejonowy organ rządowej administracji ogólnej/zarząd gminy, w drodze decyzji zmienia odpowiednio wielkość udziałów właścicieli poszczególnych lokali we współwłasności domu oraz we współużytkowaniu gruntu. W wypadku zmniejszenia się w wyniku wydanej decyzji wielkości udziału we współwłasności lub we współużytkowaniu wieczystym gruntu, właścicielom poszczególnych lokali przysługuje odszkodowanie ustalone według zasad obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości.

Poza tym Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że zgodnie z § 19 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami w razie przebudowy strychu lub innego pomieszczenia niemieszkalnego na samodzielny lokal mieszkalny albo pracownię twórcy, powierzchnię użytkową tego lokalu wyłącza się z powierzchni użytkowej tej części domu, która stanowi współwłasność właścicieli poszczególnych lokali. Wyłączenie to następowało również w drodze stosownej decyzji administracyjnej.

W związku z powyższym Sąd I instancji uznał powództwo za uzasadnione. Analizując okoliczności niniejszej sprawy Sąd Rejonowy doszedł bowiem do przekonania, iż niewątpliwie sporna część nieruchomości lokalowej (...) stanowiła i w dalszym ciągu stanowi przedmiot własności nieruchomości wspólnej. Sporny lokal powstał na skutek adaptacji kolejnych powierzchni strychu budynku przy ul. (...) w W., które były przeznaczone do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli. Powołując się na opinię biegłego Sąd I instancji wskazał, że lokal został powiększony o pomieszczenia przeznaczone pierwotnie na suszarnię, pralnię a także korytarze. Fakt ten biegły stwierdził nie tylko w oparciu o dokumenty zgromadzone w aktach sprawy ale również wizję lokalną przedmiotowego lokalu. Jednocześnie biegły podał, że na strychu przedmiotowego lokalu w planach budynku nie znajdował się żaden inny samodzielny lokal.

Sąd Rejonowy wskazał, że odnośnie spornego lokalu celem dokonania rozbudowy i zmniejszenia udziałów w nieruchomości wspólnej nie zostały wydane wymagane decyzje administracyjne. Żadna bowiem z decyzji o przyłączeniu dalszych pomieszczeń do lokalu nie została wydana w trybie obowiązującego wówczas art. 22 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, ani w trybie § 19 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w

użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami. Co więcej żadna z powołanych wyżej decyzji nie została wydana po uprzednim uzyskaniu przez gminę zgody wszystkich pozostałych właścicieli poszczególnych wyodrębnionych lokali, a zgodnie z art. 199 k.c. i następnymi, do skutecznego zmniejszenia powierzchni wspólnej stanowiącej współwłasność wszystkich współwłaścicieli wymagana była zgoda wszystkich współwłaścicieli.

Zważywszy na całokształt powyższych okoliczności niniejszej sprawy zdaniem Sądu Rejonowego istniały podstawy do przyjęcia, iż rozbudowa przedmiotowego lokalu nr (...) została dokonana z naruszeniem przewidzianego trybu. Powyższe, zdaniem Sądu I instancji, dowodziło z kolei, iż pozwany nie był uprawniony do zadysponowania sporną powierzchnią lokalu, ta bowiem należała i w dalszym ciągu należy do części wspólnej nieruchomości, zatem stanowiła i stanowi przedmiot własności poszczególnych właścicieli.

Za przyjęciem takiego wniosku, zdaniem Sądu Rejonowego, przemawiała nadto okoliczność, iż jeszcze przed zawarciem spornej umowy z B. N. Urząd Gminy (...) pismem z dnia 24 listopada 1999 roku skierowanym do (...) w W. poinformował, iż część lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. o powierzchni 41,64 m<sup>2</sup> znajduje się w zasobach gminy, natomiast pozostała część lokalu o powierzchni 46,18 m<sup>2</sup> powstała w wyniku adaptacji pomieszczeń na strychu i jest położona na częściach wspólnych. Co więcej również po zawarciu umowy o ustanowieniu odrębnej własności pismem z dnia 1 marca 2001 roku Urząd Gminy (...) w W. stwierdził, iż stan prawny przedmiotowego lokalu nr (...) budzi wątpliwości, bowiem część przedmiotowego lokalu powstała w wyniku adaptacji pomieszczeń znajdujących się według zarządu Wspólnoty na częściach wspólnych nieruchomości i prawdopodobnie stanowi własność Wspólnoty.

W ocenie Sądu I instancji sam fakt, iż w chwili przystępowania do aktu notarialnego dla lokalu nr (...) zostało wydane zaświadczenie o jego samodzielności w trybie art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, powyższych wniosków nie zmienia. Powyższy przepis odnosi się bowiem do pewnych warunków faktycznych jakie musi spełniać lokal mający być uznany za samodzielny ( np. wydzielony trwałymi ścianami zespół izb) a nie do kwestii prawnych. W świetle okoliczności niniejszej sprawy, w ocenie Sądu I instancji, nie było wątpliwości, że do obecnej powierzchni tego lokalu bez stosownych uprawnień włączono powierzchnię nieruchomości wspólnej.

Skoro zatem pozwany bez stosownej zgody i wiedzy powodowej Wspólnoty zbył sporną część lokalu nr (...), w świetle art. 405 k.c. winien jest zwrócić powodowi kwotę 25.583,72 zł stanowiącą równowartość ceny uiszczonej pozwanemu przez B. N. za sporną część lokalu nr (...), wynoszącą 46,18 m<sup>2</sup> ustaloną przez strony przy uwzględnieniu 80 % bonifikaty udzielonej przez pozwanego B. N..

O odsetkach ustawowych za opóźnienie Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.p.c. w zw. z art. 455 k.c. zgodnie z żądaniem pozwu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Powyższy wyrok w całości zaskarżył pozwany zarzucając mu naruszenie przepisów prawa materialnego, w szczególności art. 21 ust. 4 i 6 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości polegający na przyjęciu że nie zastosowanie mechanizmów zmiany udziałów we współwłasności i ujawnieniu tych zmian w księdze wieczystej przed uchyceniem powołanych przepisów uniemożliwia ich zastosowanie do oceny stanu prawnego nieruchomości, której pierwotny właściciel już po sprzedaży pierwszego lokalu a przed utratą prerogatyw przyznanych art. 21 ust 4 tej ustawy wyraził zgodę na powiększenie lokalu mieszkalnego nr (...) poprzez zmianę przeznaczenia pomieszczenia gospodarczego na część ww. lokalu mieszkalnego wg projektu stanowiącego integralną część decyzji.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego w I i II instancji według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja zasługuje na uwzględnienie choć nie z przyczyn w niej wskazanych. Postępowanie przed sądem odwoławczym ma charakter postępowania rozpoznawczego. Sąd odwoławczy może naprawić - w granicach zaskarżenia - wszystkie naruszenia prawa materialnego, niezależnie od tego, czy zostały wytknięte w apelacji (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 2012 roku, I CSK 521/11, Lex nr 1171287). Oznacza to, że choć postępowanie apelacyjne ma charakter kontrolny jest także postępowaniem merytorycznym, a sąd drugiej instancji ma pełną swobodę jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia.

Mając na uwadze powyższe przy merytorycznej analizie akt sprawy Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powodowa Wspólnota nie posiada legitymacji czynnej do wystąpienia z roszczeniem o zapłatę kwoty 25.583,72 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 listopada 2001 roku do dnia zapłaty jako odszkodowania z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia się pozwanego kosztem powoda, stanowiącej równowartość ceny uiszczonej pozwanemu przez B. N..

Wskazać należy, że czynem z którym powódka wiązała powstanie szkody w swym majątku było zapłacenie przez nabywczynię lokalu (...)usytuowanego na 11 piętrze budynku przy ul. (...)w W.na podstawie aktu notarialnego z dnia (...)roku zawartego przed notariuszem J. L.pomiędzy Gminą (...)oraz B. N.kwoty nienależnej sprzedającemu z uwagi na fakt iż zadysponował on nie będąca jego własnością częścią wspólną budynku. Roszczenie zostało skonstruowane przez powódkę i trafnie potraktowane przez Sąd I Instancji jako oparte na treści art. 405 kc. Należy więc odpowiedzieć na podstawowe pytanie czyim kosztem, jeśliby przyjął za Sądem I Instancji, że rzeczywiście sporna część lokalu stanowi nadal części wspólne nieruchomości, zostało bezpodstawnie wzbogacone miasto (...) W ocenie Sądu Okręgowego wbrew stanowisku zaprezentowanemu w zaskarżonym wyroku to nie powodowa Wspólnota jest podmiotem zubożonym.

Przede wszystkim podnieść trzeba, że przebudowanie samodzielnego lokalu mieszkalnego przez przyłączenie do niego części wspólnych nieruchomości może prowadzić do powstania nowej nieruchomości lokalowej i zmiany dotychczasowych udziałów w nieruchomości wspólnej członków wspólnoty stosownie do art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). Przepis art. 3 ust. 3 u.w.l. wprowadza zasadę ustalania wielkości udziału poszczególnych właścicieli lokali we współwłasności nieruchomości wspólnej, wedle której udziały przypadające właścicielowi danego lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej są ułamkowe, a ułamek ten jest określony przez stosunek powierzchni użytkowej danego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku (wraz z powierzchnią wszystkich pomieszczeń przynależnych do wszystkich lokali). Mając na uwadze powyższe z całą mocą zważyć trzeba, że zbycie przez pozwane miasto (...)części nieruchomości, która jak twierdzi powódka stanowiła części wspólne nie spowodowało uszczerbku w majątku Wspólnoty, a każdego jej członka w wymiarze o jaki jego udział byłby większy, gdyby pozwany nie przyłączył części wspólnych do lokalu zbytego na rzecz B. N.. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2 lutego 2005 roku w sprawie IV C 474/04 wspólnota mieszkaniowa ma legitymację czynną w sprawie o ustalenie nieważności umowy sprzedaży odrębnej własności lokalu (czynności prawnej), czy też, że ta umowa (czynność prawna) nie wywołała skutków prawnych zamierzonych przez strony z powodu istnienia przyczyn powodujących według ustawy jej nieważność. Na brak tych skutków może bowiem się powołać każdy, a ten kto ma w tym interes prawny, może żądać ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego (art. 189 k.p.c.). Jednakże w ocenie Sądu Okręgowego wspólnota mieszkaniowa nie ma legitymacji czynnej w sprawie opartej na przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu, kiedy ewentualny uszczerbek w majątku dotyka wszystkich jej członków. Przyjęcie, że wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem stosunków cywilnoprawnych oznacza, iż może ona posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali (własny majątek). W skład tego majątku mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Niezależnie od tego, czy dana czynność zostaje zaliczona do czynności zwykłego zarządu (art. 22 ust. 1 u.w.l.), czy też przekraczających zwykły zarząd (art. 22 ust. 2 u.w.l.) wspólnota mieszkaniowa może być tylko i wyłącznie podmiotem **praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną**, a dochodzenie roszczeń, w których sporne są kwestie własności, czy

też wielkości udziałów współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej nie sposób zaliczyć do związanych z zarządzaniem tą nieruchomością.

Członkowie wspólnoty mogli wprawdzie upoważnić zarząd do wystąpienia z niniejszym powództwem jako do dokonania czynności przekraczającej zwykły zarząd rzeczą wspólną w ich imieniu, ale stosowna uchwała nie została podjęta. Podmioty prawne typu korporacyjnego składają oświadczenia woli w formie uchwał odpowiednich organów. Podobnie jest ze wspólnotami właścicieli lokali, obejmującymi zabudowaną nieruchomość, w której została wyodrębniona własność poszczególnych lokali. Wspólnota taka ma zdolność prawną, chociaż nie jest osobą prawną (art. 331 § 1 k.c.). Podstawowe znaczenie w takiej wspólnotcie mają uchwały właścicieli lokali, podejmowane bądź na zebraniu, albo w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, bądź w drodze kombinacji obu tych metod głosowania (art. 23 ust. 1 u.w.l.) (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie I ACa 464/11, Lex nr 1120136). Skoro nie została podjęta uchwała właścicieli o udzieleniu zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do wytoczenia powództwa, to zarząd wspólnoty nie może sam zdziałać takiej czynności, ani też udzielić w tym celu pełnomocnictwa innej osobie (postanowienie Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 15 lutego 2008 roku, I ACa 898/07, Lex nr 399885).

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy przesądzając o braku legitymacji czynnej Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w W.zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 par. 1 kpc i oddalił powództwo w całości o kosztach postępowania za obie instancje orzekając na zasadzie art. 98 kpc.