

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

### *w brzmieniu po sprostowaniu*

Dnia 03 lipca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca:	SSR del. Lucja Oleksy-Miszczyk
Protokolant:	Karolina Piłula

po rozpoznaniu w dniu 03 lipca 2014 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa Z. D.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R.

przy udziale interwenientów ubocznych J. P. (1) i B. P.

o stwierdzenie nieważności uchwały ewentualnie uchylenie uchwały

1. oddała powództwa;
2. odstępuje od obciążania powoda kosztami procesu.

**Sygnatura akt I C 86/13**

## UZASADNIENIE

Powód Z. D. wniósł o stwierdzenie nieważności uchwały zarządu pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. z dnia 14 marca 2013r. nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w budynku położonym w C. przy ul. (...), jako niezgodnej z prawem tj. naruszającej art. 43 ust 3 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z art. 2 ust 4 ustawy o własności lokali oraz art. 42 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ewentualnie o uchylenie w/w uchwały jako naruszającej interes prawny powoda i jego uprawnienia. W uzasadnieniu powód podał, że sporna uchwała wbrew powołanym przepisom nie określa jako pomieszczenia przynależnego do lokalu mieszkalnego powoda poddasza o powierzchni 38,85 m<sup>2</sup>, mimo, że pomieszczenie to jest w sposób faktyczny użytkowane przez powoda i przyporządkowane do zajmowanego przez niego lokalu, chociażby z tego powodu, że jedyne wejście do tego pomieszczenia prowadzi przez lokal powoda. Dalej powód wywodził, że nie istnieją żadne przeszkody faktyczne czy prawne, które nie pozwalałyby na uznanie tego pomieszczenia za pomieszczenie przynależne do lokalu powoda. Jest ono fizycznie wyodrębnione (oddzielone ścianami od pozostałej przestrzeni) i stanowi jedną funkcjonalną całość ze strychem przyporządkowanym w uchwale do lokalu powoda. Ponadto powód podnosił, że pomieszczenie nie zostało w zaskarżonej uchwale w żaden sposób przyporządkowane, a więc uchwała nie spełnia wymogów art. 42 ust. 1, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który nakłada obowiązek wyodrębnienia wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w danej nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew (k. 18) pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Pozwana zakwestionowała wywody powoda dotyczące spełniania przez sporne pomieszczenie warunków określonych w art. 43 ust 3 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z art. 2 ust 4 ustawy o własności lokali i podniosła, że nie jest ono przyporządkowane do lokalu powoda ani faktycznie przez niego użytkowane. Nadto podniosła, że nie stanowi ono funkcjonalnej całości z przynależnym do lokalu powoda strychem, albowiem strych przeznaczony jest do użytku tylko jednego lokatora (powoda), zaś sporne pomieszczenie rozciąga się na całą kondygnacji budynku i nie stanowi części powierzchni użytkowej budynku, a jedynie przejście dla kominiarzy do wjazdu na dach. Wywodziła również, że powód ma dostęp do spornej części poddasza na skutek samodzielnego bezprawnego usunięcia obudowy, która odgradzała pomieszczenia powoda od spornego poddasza. Niezależnie od tego pozwana podniosła, że wniosek o powoda dotyczący zakwalifikowania spornego pomieszczenia jako pomieszczenia przynależnego do jego lokalu został odrzucony jako spóźniony. Wnioski takie można było składać od 14 lutego 2013r. do 27 lutego 2013r. W ocenie pozwanej nie mają w tym przypadku zastosowania przepisy kodeksu postępowania cywilnego i kodeksu postępowania administracyjnego dotyczące nadania pisma w urzędzie pocztowym, a istotna dla oceny dotrzymania terminu jest data faktycznego doręczenia wniosku do Spółdzielni, co miało w tym przypadku miejsce w dniu 1 marca 2013r.

Dodatkowo pozwany podnosił, że zaskarżenie uchwały w części dotyczącej granic nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością lokalu będzie mieć wpływ na sytuację prawną innych osób, a mianowicie lokatorów, którzy dokonali już przewłaszczenia lokali, a także tych, którzy przewłaszczenia nie dokonali pomimo spełnienia przesłanek ustawowych. Stan taki może rodzić konsekwencje w sferze praw i obowiązków innych osób, przede wszystkim w zakresie określenia wysokości ich udziału w nieruchomości wspólnej, co pociągnie za sobą dalsze konsekwencje w zakresie ich praw i zobowiązań. Mając na względzie ten ostatni zarzut wniosł o przyznanie pozostałym lokatorów mieszkań położonych w budynku przy ul (...).

Pismem z dnia 27 stycznia 2013r. interwencję uboczną po stronie pozwanej zgłosili J. P. (1) i B. P., wnosząc o oddalenie powództwa. W interwencji podniesiono, że sporna część poddasza nie jest przyporządkowana do żadnego lokalu i nie może być traktowana jako pomieszczenie. Przestrzeń ta stanowi przejście dla kominiarzy do wjazdu na dach i jest konieczna dla funkcjonowania prawidłowej obsługi technicznej budynku. Dalej interwenienci zaznaczyli, że zaliczenie spornej przestrzeni do pomieszczenia przynależnego do lokalu powoda będzie miało wpływ na wysokość udziałów interwenientów w nieruchomości wspólnej, naruszając w ten sposób ich interesy (interwencja k. 139).

### **Sąd ustalił :**

Powód jest członkiem pozwanej Spółdzielni i przysługuje mu własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ul. (...) o powierzchni 59,60 m<sup>2</sup>. Budynek, w którym lokal się znajduje jest budynkiem przedwojennym, z dwiema klatkami schodowymi, przykryty jest wielospadowym dachem o skomplikowanej konstrukcji. Lokal powoda znajduje się na ostatniej kondygnacji mieszkalnej. Do lokalu powoda przyporządkowany jest strych, znajdujący się na tej samej kondygnacji na której położony jest lokal mieszkalny, a wejście na strych znajduje się bezpośrednio w lokalu powoda. Pomieszczenie to zostało w zaskarżonej uchwale uwzględnione jako pomieszczenie przynależne do lokalu powoda i dalej zwane jest pomieszczeniem niespornym. Jako sporna część strychu (poddasza) określana będzie dalej przestrzeń, której co do której powód domaga się uznania za pomieszczenie przynależne do jego lokalu. Z niespornej części strychu prowadzą w górę – na kolejną kondygnację – drewniane schody. Wyższa kondygnacja pomieszczeń strychowych rozciąga się na całej długości budynku, a więc nad lokalami znajdującymi się w dwóch klatkach schodowych i położona jest na trzech poziomach. Schody prowadzące z niespornej części strychu wychodzą na poziom środkowy. Po lewej stronie osoby wchodzącej po schodach znajduje się część strychu położonego na niższym poziomie, do której nie prowadzą żadne stopnie, po prawej jest część położona na najwyższym poziomie, do której można wejść po kilku stopniach. Najwyższa, a zarazem środkowa część kondygnacji rozciąga się w części nad mieszkaniem powoda, zaś w części nad mieszkaniem interwenienta, znajdującym się w sąsiedniej klatce schodowej. Usytuowane są tam kominy budynku, naprzeciw jednego z kominów (w części nad mieszkaniem powoda) znajduje się wyjazd na dach. Na linii ściany oddzielającej kondygnację niżej mieszkanie powoda i interwenienta (a więc rozdzielającej obie klatki schodowe) na spornej przestrzeni nie ma żadnych ścianek

działowych ani przegród, nie ma też śladów aby takie ścianki się w tym miejscu kiedykolwiek znajdowały, zresztą takie usytuowanie ścian nie byłoby możliwe, z uwagi na to, że w ścianach spornego poddasza, w „granicy” między klatkami schodowymi znajdują się okienka strychowe. Na najwyższej (środkowej) części kondygnacji widać w kilku różnych miejscach ślady po znajdujących się tam wcześniej prowizorycznych ściankach działowych, które obecnie zostały rozebrane. Ślady takie znajdują się m.in. wzdłuż progu rozgraniczającego średni poziom stychu, na który wchodzi się bezpośrednio z niespornej części strychu, od poziomu najwyższego. Część poddasza znajdująca się nad klatką schodową nr 22 jest lustrzanym odbiciem części nad mieszkaniem powoda, z tą tylko różnicą, że ze strychu przynależnego do mieszkania interwenienta (znajdującego się na tym samym poziomie co lokal mieszkalny) nie prowadzą schody w górę, a ponadto część strychu przynależnego do lokalu interwenienta została przez niego zabudowana „ślepy” pomieszczeniem z prowizorycznym stropem. Ze stychu przynależnego do lokalu interwenienta można jednak bez trudu przedostać się do części spornej po drabinie. Niezależnie od opisywanych pomieszczeń strychowych w obu klatkach schodowych znajdują się strychy ogólnodostępne. Usytuowane one są na kondygnacji, na której znajdują się lokale mieszkalne powoda i interwenienta, a wejście do tych pomieszczeń znajduje się na klatkach schodowych. Na strychach ogólnodostępnych znajdują się wyłazy na dach – usytuowane one są jednak w znacznej odległości od kominów znajdujących się na spornej części poddasza i znacznie poniżej ich wysokości. Na dachu nie zamontowano drabinek ani innych konstrukcji ułatwiających dostanie się z tych włazów do kominów usytuowanych w szczycie dachu. W ścianie ogólnodostępnego strychu w klatce 22 jest otwór, przez który wchodząc po drabinie, można przedostać się bezpośrednio na kondygnację wyższą, do części budynku, w której znajduje się sporna część strychu. Przez wspomniany otwór przedostać się można do najniższej położonej części poddasza po stronie klatki schodowej nr 22. Nawet nie posiadając żadnej wiedzy fachowej z zakresu budownictwa można stwierdzić, że opisywany otwór nie odpowiada współczesnym normom stosowanym dla jakichkolwiek otworów drzwiowych (ze względu na wymiary i usytuowanie na znacznej wysokości od podłogi), niemniej sprawna fizycznie osoba dorosła może bez problemu przez ten otwór się przedostać. Identyczny otwór znajdował się w ścianie ogólnodostępnego strychu w klatce nr 22a, został on jednak zamurowany (wygląd muru w tym miejscu od strony strychu wyraźnie odbiega od wyglądu pierwotnego muru ściany). Sporna część poddasza nie obejmuje całej przestrzeni znajdującej się na ostatniej kondygnacji pomieszczeń strychowych, ale rozciąga się od najniższego poziomu tej kondygnacji po stronie mieszkania powoda do końca najwyższego poziomu kondygnacji po stronie mieszkania interwenienta (nie obejmuje poziomu najniższego po stronie mieszkania interwenienta). Poddasze nie jest w tym miejscu przedzielone żadną, nawet prowizoryczną ścianką działową.

Powód w przeszłości podejmował starania o adaptację na cele mieszkalne zarówno niespornej części strychu, jak i części spornej. Początkowo uzyskał wstępną zgodę pozwanej na dokonanie adaptacji na całej powierzchni o jaką się ubiegał, następnie pozwana z tej zgody się wycofała.

W roku 2009 powód wniósł o uchylenie uchwały zarządu pozwanej z dnia 22 lipca 2009r.nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w budynku położonym w C. przy ul. (...). Istotą zgłaszanych przez powoda zarzutów było niezaliczenie spornej części poddasza do pomieszczeń przynależnych do posiadanego przez niego lokalu mieszkalnego. Sprawę zarejestrowano pod sygnaturą I C 505/09. Powództwo zostało oddalone jako przedwczesne, Sąd stanął bowiem na stanowisku, że do podjęcia uchwały nie doszło. Następnie powód wniósł o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu i przeniesieniu odrębnej własności lokalu położonego w C. przy ul. (...) (obecnie, na skutek zmiany numeracji mieszkanie ma numer (...)), przy czym jako pomieszczenia przynależne do lokalu wskazał piwnicę, część niesporną strychu i część sporną przestrzeni strychowej. Sprawę zarejestrowano pod sygnaturą I C 132/09. Do chwili obecnej postępowanie w tej sprawie nie zostało prawomocnie zakończone. Aktualnie sprawa zarejestrowana jest pod sygnaturą I C 87/13 i postanowieniem z dnia 27 maja 2013r. została zawieszona do czasu rozstrzygnięcia niniejszego postępowania.

W dniu 22 stycznia 2013r. zarząd pozwanej podjął uchwałę stanowiącą projekt uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Powierzchnię użytkową lokalu położonego przy ul. (...), a więc lokalu posiadanego przez powoda, określono na 136,24 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia lokalu mieszkalnego (...)m<sup>2</sup>, zaś powierzchnia pomieszczeń przynależnych (strych i piwnica) 76,64m<sup>2</sup>. Do pomieszczeń przynależnych nie zaliczono

spornej części poddasza. Pismem datowanym na 22 stycznia 2013r. pozwana poinformowała powoda o wyłożeniu do wglądu projektu uchwały w dniach od 31 stycznia 2013r. do 13 lutego 2013r. Pismem datowanym na dzień 19 lutego 2013r. powód wniósł o zmianę w projekcie uchwały poprzez ujęcie w uchwale pomieszczeń znajdujących się na wszystkich kondygnacjach , łącznie z pomieszczeniem strychowym o powierzchni 38,85 m<sup>2</sup>znajdującego się w szycie budynku, które stanowi jego zdaniem pomieszczenie przynależne do jego mieszkania ( część sporna strychu), zastosowanie w uchwale starej numeracji mieszkań lub spowodowanie zmiany numeru mieszkania w księdze wieczystej, uzupełnienie projektu o wyszczególnienie części nieruchomości, która pozostanie wspólna. Wniosek nadany został pocztą i wpłynął do pozwanej w dniu 1 marca 2013r. Pismem z dnia 14 marca 2013r. zarząd pozwanej poinformował powoda o nieuwzględnieniu wniosku o zmianę projektu ze względów formalnych – wniosek uznano za spóźniony, oraz z przyczyn merytorycznych – pozwana stanęła na stanowisku, że kwestionowany numer mieszkania jest zgodny ze stanem faktycznym, nie ma podstaw do uznania spornego pomieszczenia za pomieszczenie przynależne do lokalu powoda albowiem nie służy ono do użytku tylko jednego lokatora, usytuowane jest na całej kondygnacji budynku i nie stanowi części użytkowej budynku, a nadto stwierdziła, że nie ma podstaw do wyszczególniania w uchwale części wspólnych budynku , gdyż przedmiot części wspólnych określa art. 3 ust 2 ustawy o własności lokali.

W dniu 14 marca 2013r. zarząd pozwanej podjął uchwałę nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Brzmienie uchwały w części dotyczącej lokalu powoda i pomieszczeń przynależnych jest tożsame z projektem. Uchwała doręczona została powodowi w dniu 20 marca 2013r. (k. 44), a w dniu 13 kwietnia 2013r. (data stempla pocztowego na kopercie) powód złożył pozew w niniejszej sprawie.

Opisany wyżej stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty w postaci uchwały nr (...). 40, pisma pozwanej z dnia 14 marca 2013r. wraz z potwierdzeniem doręczenia pisma i uchwały k. 44, zawiadomienia z dnia 22 stycznia 2013r. k. 46, projektu zaskarżonej uchwały z dnia 22 stycznia 20-13r. k. 47, wniosku powoda o zmianę projektu k. 51, dokumentacji dotyczącej adaptacji pomieszczeń strychu na cele mieszkalne k. 53 i nast. , zeznań świadków K. S. i J. D. (k. 132), protokołu z oględzin przeprowadzonych w dniu 10 grudnia 2013r. k. 136, oględzin przeprowadzonych w dniu 25 czerwca 2014r. (k. 200, zapis elektroniczny przebiegu oględzin k. 201) przesłuchania powoda i interwenienta J. P. (k. 177). Przeprowadzone dowody Sąd uznał za wiarygodne, przy czym ustaleń dotyczących wyglądu, rozkładu usytuowania i stanu pomieszczeń strychowych, możliwości wejścia na sporną część strychu oraz rozmieszczenia włązów dachowych i dostępu do kominów Sąd dokonał przede wszystkim w oparciu o przeprowadzone w dniu 25 czerwca 2014r. oględziny, ta czynność pozwoliła bowiem na dokonanie przez Sąd w sposób naoczny, bezpośredni i jednoznaczny stwierdzenia w/w faktów.

Przebieg postępowania dotyczącego planów adaptacji przestrzeni strychowej na cele mieszkalne, na które to postępowanie powoływała się strona powodowa, nie ma w ocenie Sądu znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie bowiem składane w jego toku oświadczenia stron nie tworzyły nowego stanu faktycznego ani prawnego, tym bardziej, że ostatecznie pozwana wycofała zgodę na adaptację spornej części poddasza, a co za tym idzie nie uznała jej za pomieszczenie przyporządkowane do lokalu powoda. Działania podejmowane w tym zakresie nakierowane były na przeprowadzenie postępowania administracyjnego zmierzającego do uzyskania pozwolenie na przeprowadzenie prac remontowo - budowlanych, nie tworzyły po stronie powoda żadnych roszczeń cywilnoprawnych i nie są istotne dla oceny aktualnie istniejącego stanu faktycznego.

### ***Sąd zważył co następuje:***

Powód wystąpił w niniejszej sprawie z dwoma odrębnymi roszczeniami, a mianowicie domagał się stwierdzenia nieważności zaskarżonej uchwały z powodu jej niezgodności z prawem, ewentualnie uchylenia uchwały jako naruszającej interes prawny powoda i jego uprawnienia. W świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego tego typu kumulacja roszczeń jest dopuszczalna (por. wyrok z dnia 25 listopada 2011roku, II CSK 118/11 ) . W uzasadnieniu powołanego wyroku Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że w art. 42 ust. 5 u.s.m. przewidziane są trzy różne podstawy zaskarżenia uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali: niezgodność z prawem, naruszenie interesu prawnego osoby uprawnionej oraz naruszenie jej uprawnień. Treść tych przesłanek nie pokrywa się. Zgodnie z art. 42 § 2 Pr.spółdz., uchwała sprzeczna z prawem jest nieważna ex lege, co może być przedmiotem powództwa

o ustalenie jej nieważności, natomiast żądanie uchylenia takiej uchwały jest bezprzedmiotowe. Naruszenie przez uchwałę zarządu interesu prawnego lub uprawnienia osób, na rzecz których spółdzielnia obowiązana jest przenieść - po ustanowieniu - odrębną własność lokali, uzasadnia wystąpienie z żądaniem uchylenia uchwały zarządu na podstawie art. 42 § 2 Pr.spółdz. w związku z art. 43 ust. 5 u.s.m. Sprzecznosc z prawem uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali zachodzi w przypadku naruszenia przez jej wydanie przepisów prawa materialnego lub wymagań proceduralnych, gdy miało to wpływ na treść uchwały. Są to przesłanki powództwa przewidzianego w art. 43 ust. 5 u.s.m. o stwierdzenie nieważności uchwały.

Oba żądania zgłoszone przez powoda w niniejszej sprawie oparte zostały o ten sam stan faktyczny, a ich podstawę prawną stanowi odpowiednio art. 43 ust 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie stwierdzenia nieważności uchwały i art. 42 § 2 prawa spółdzielczego w związku z art. 43 ust 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie żądania uchylenia uchwały.

Kwestią zasadniczą dla oceny żądań powoda było ustalenie czy przy podjęciu zaskarżonej uchwały doszło do naruszenia art. 42 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ten określa obligatoryjną treść uchwały zarządu spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości. Elementami, które zgodnie z regulacją art. 42 ust. 3 u.s.m. w uchwale winny się znaleźć są:

1)oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali; nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej;

2)rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje;

3)wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu;

4)oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali;

5)przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:

a)kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami,

b)dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek.

Istota sporu dotyczyła pkt 2 powołanego przepisu i sprowadzała się do określenia w zaskarżonej uchwale pomieszczeń przynależnych do lokalu powoda.

Zgodnie z art. 42 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych decyzję o przynależności do lokalu jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych, w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, odejmuje zarząd spółdzielni. W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że decyzja ta nie może nosić cech dowolności, w tym znaczeniu, że o ile dane pomieszczenie spełnia wymogi określone w art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, zarząd spółdzielni podejmując uchwałę w przedmiocie określenia odrębnej własności lokali, ma obowiązek przypisania go do danego lokalu jako pomieszczenia przynależnego (por. wyrok SN z 17.07.2009r. , IV CSK 92/09).

Art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali stanowi iż: 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 „pomieszczeniami przynależnymi”.

Aby zatem część nieruchomości mogła zostać uznana za pomieszczenie przynależne do danego lokalu mieszkalnego musi spełniać pewne określone wymogi wskazane w przepisach art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali i art. 42 ust 3 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Musi to być przede wszystkim pomieszczenie, a więc przestrzeń wyodrębniona fizycznie od pozostałej części nieruchomości, musi być to pomieszczenie odrębne od samego lokalu mieszkalnego, położone w granicach nieruchomości gruntowej, musi być przynajmniej faktycznie przyporządkowane do danego lokalu i być faktycznie użytkowane przez użytkownika lokalu.

Sporna część poddasza w ocenie Sądu nie spełnia wszystkich tych warunków. Przede wszystkim nie może być ona uznana za pomieszczenie. Nie są pomieszczeniami niczym niewydzielone lub wydzielone prowizorycznie części większych lokali, sal czy też izb. W pojęciu pomieszczenia zawarty jest bowiem element oddzielenia go ścianami od pozostałej przestrzeni. Taka część budynku musi być jednak fizycznie wyodrębniona, choć może nie spełniać takich wymagań budowlano - technicznych jak samodzielny lokal. Innymi słowy, chodzi tu o taką część budynku, która jest oddzielona ścianami od pozostałej przestrzeni. Stanowisko takie przedstawił Sąd Apelacyjny w Katowicach w toczącej się między stronami sprawie V ACa 19/12 (aktualna sygnatura I C 87/13 tut. Sądu) i pogląd ten Sąd orzekający w niniejszej sprawie całkowicie podziela.

Sporna część poddasza nie jest fizycznie wyodrębniona od reszty nieruchomości, w tym sensie, że nie obejmuje ona całości przestrzeni poddasza (przestrzeni oddzielonej dachem i stropem), a nadto – co pozostaje również w sprzeczności z twierdzeniem powoda o faktycznym przyporządkowaniu części spornej do lokalu powoda – prowadzą do niej aż trzy wejścia: przez lokal powoda, przez lokal interwenienta oraz ze strychu ogólnodostępnego z klatki schodowej nr 22. W przeszłości prowadziło tam jeszcze wejście ze strychu ogólnodostępnego z klatki schodowej 22 a, zostało ono jednak zamurowane. Okoliczność, że wejście od strony mieszkania powoda jest najbardziej dogodnie, albowiem prowadzi po schodach, natomiast w przypadku pozostałych wejść konieczne jest użycie drabiny, nie ma dla oceny stanu faktycznego większego znaczenia, skoro chodzi o wejścia na strych, a więc do części nieruchomości, która z założenia nie jest przeznaczana do codziennego użytku, a po przystawieniu drabiny, każdy może się bez problemu do tej części poddasza dostać. W sprzeczności z twierdzeniem powoda o przyporządkowaniu spornej części poddasza do jego lokalu pozostaje także umiejscowienie wylazu na dach, zapewniającego dostęp do kominów usytuowanych w szczytowej części dachu. Wylaz znajduje się w spornej części poddasza, w bezpośrednim pobliżu kominów i zapewnia najdogodniejszy dostęp do nich. Okoliczność, że na dach można wydostać się także poprzez wylazy usytuowane w innym miejscu, jest w ocenie Sądu bez znaczenia, albowiem położenie pozostałych wylazów, wymaga od osób korzystających z nich i zamierzających dotrzeć do kominów lub najwyższej części dachu, pokonania znacznej odległości po stromym, wielospadowym dachu, a więc naraża osoby obsługujące technicznie dach lub kominy na niepotrzebne ryzyko, a z drugiej strony grozi uszkodzeniem pokrycia dachu. Również usytuowanie spornej części poddasza nie wskazuje na faktyczne przyporządkowanie jej do lokalu powoda. Sporna przestrzeń rozciąga się bowiem nie tylko nad mieszkaniem powoda ale także nad „bliźniaczym” mieszkaniem w klatce schodowej nr 22, a ponieważ na „granicy” klatek schodowych nie istnieje żadna przegroda rozdzielająca poddasze, słusznie wskazuje interwenient uboczny, że nie ma podstaw do przyporządkowywania spornej przestrzeni do lokalu powoda, skoro przy użyciu tych samych argumentów można by ją przyporządkować do mieszkania interwenienta.

W tej sytuacji Sąd uznał, że sporna przestrzeń strychowa nie może być w świetle art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali oraz art. 42 ust 3 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uznana za pomieszczenie przynależne do lokalu powoda – nie posiada oba bowiem cech pomieszczenia (nie jest w wystarczający sposób wyodrębniona od pozostałej części nieruchomości) ani nie jest nawet faktycznie przyporządkowana do lokalu powoda. Powód wykazał co prawda (m.in. poprzez zeznania świadka J. D.), że przestrzeń ta była przez niego faktycznie użytkowana, jednakże jest to niewystarczające do uznania jej za pomieszczenie przynależne.

Niezasadny jest również podnoszony przez powoda zarzut braku przyporządkowania w zaskarżonej uchwale spornej części poddasza, skoro bowiem przestrzeń ta nie została uznana za przyporządkowaną do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego, to stanowi ona nieruchomość wspólną w rozumieniu art. 3 ust 2 ustawy o własności lokali, a przepis art. 42 ust 3 u.s.m. nie wymaga opisanie w uchwale nieruchomości wspólnej (poza regułami wskazanymi w art. 42

ust. 3 pkt 1, które nie dotyczą jednak ewidencjonowania pomieszczeń, powierzchni czy urządzeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnej).

Oba zgłoszone w niniejszej sprawie roszczenia powód oparł na tym samym stanie faktycznym, który w swojej istocie sprowadza się do zarzutu naruszenia przez pozwanego art. 42 ust 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali. Powód nie wykazał ani nie podnosił żadnych innych okoliczności, które wskazywałyby na naruszenie jego interesu prawnego bądź uprawnień i stanowić mogły podstawę uchylecia uchwały w trybie art. 42 § 2 prawa spółdzielczego w związku z art. 43 ust. 5 u.s.m. W tej sytuacji Sąd oddalił zgłoszone przez powoda żądania.

Za niezasadny Sąd uznał zarzut pozwanej co do uchybienia przez powoda terminowi do złożenia wniosku dotyczącego zmian w projekcie uchwały. Skoro bowiem pozwany nie jest w stanie wskazać przepisów regulujących w sposób szczegółowy kwestie doręczeń i terminów w zakresie postępowania przewidzianego w art. 43 u.s.m. , należy uznać, że mają do nich odpowiednie zastosowanie regulacje zawarte w kodeksie postępowania cywilnego albowiem procedura przewidziana w art. 43 u.s.m. służyć ma ukształtowaniu praw i obowiązków o charakterze cywilnoprawnym.

Orzeczenie o kosztach Sąd oparł o przepis art. 102 k.p.c., mając na względzie, że wcześniejsze działania pozwanego, przede wszystkim udzielenie wstępnej zgody na adaptację spornej przestrzeni na cele mieszkalne, mogło wyrobić u powoda przekonanie, że przestrzeń ta została faktycznie przyporządkowana do jego lokalu i że ma podstawy aby wysuwać w stosunku do niej określone roszczenia.

SSR del Łucja Oleksy- Miszczyk