



Sygn. akt I CSK 293/09

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lutego 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący,
sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Barbara Myszka

w sprawie z powództwa E. K. i S. K.
przeciwko Miastu W. i Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości o ustalenie
prawa,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 12 lutego 2010 r.,
skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 30 września 2008 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 17 października 2007 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo E. i S. K. o ustalenie, że samodzielny lokal mieszkalny nr 25a o powierzchni 100,687m², wybudowany przez nich na części strychu budynku przy ul. P. 15/19 w W. stanowi własność pozwanego Miasta. Apelację powodów od tego orzeczenia Sąd Apelacyjny oddalił wyrokiem z dnia 17 października 2007 r.

Sądy obu instancji oparły się na następujących ustaleniach:

Wielomieszkaniowy budynek przy ul. P. stanowił własność Skarbu Państwa, następnie - w wyniku komunalizacji - prawa do niego przeszły na pozwane Miasto. Pierwszy lokal w tym budynku został wyodrębniony i zbyty w 1977 r., nie doszło jednak do zbycia wszystkich lokali. Strych służył do użytku współwłaścicieli i nie był wyodrębniony. Powodowie zaadaptowali część strychu na cele mieszkalne na podstawie decyzji z dnia 2 lipca 1987 r., zatwierdzającej plan realizacyjny inwestycji i udzielającej zezwolenia na budowę, w ramach umowy użyczenia zawartej z Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej [...] (PGK). W dniu 4 maja 1990 r. powstały lokal nr 25a, został przyjęty do ewidencji jako zgłoszony do użytkowania, a 8 maja 1990 r. przydzielono go powodom na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (Dz. U. nr 30, poz. 160 ze zm.- „pr.lok.”), po czym PGK zawarło z powodami umowę najmu. Umowa ta została wypowiedziana w 1995 r. z powodu zaległości czynszowych. W dniu 19 lipca 2006 r. powodowie podpisali umowę najmu tego lokalu z drugą pozwaną – Wspólnotą Mieszkaniową budynku przy ul. P. 15/19 Powodowie dążą jednak do ustalenia prawa własności pozwanego Miasta do spornego lokalu, ponieważ chcieliby zamienić lokal lub wykupić go w celu odzyskania nakładów poczynionych na adaptację.

Sąd Okręgowy nie stwierdził po stronie powodów interesu prawnego, lecz jedynie interes ekonomiczny w zgłoszonym żądaniu ustalenia. Przyjął, że powodów nie łączy z pozwanym Miastem żaden stosunek prawny, sporny lokal jest częścią nieruchomości wspólnej pozwanej Wspólnoty, od której go powodowie wynajmują. Ten pogląd Sąd Okręgowy uzasadnił wskazując na art.135 § 1 k.c., art. 4 ust.1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. pr. lok. oraz art. 14 ust. 3 i ust. 4, a także art. 15 a ust.1 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (tekst jedn. Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 ze zm.- „u.g.t.”) w brzmieniu

obowiązującym w dniu 4 sierpnia 1977 r. Zwrócił uwagę, że zgodnie z art. 15 a ust. 2 u.g.t. - współwłasność w częściach ułamkowych właścicieli lokali stanowiły także części budynku i inne urządzenia, które nie służyły wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, co oznacza, że od chwili sprzedaży pierwszego wyodrębnionego lokalu w budynku przy ul. P. 15/19 strych stał się przedmiotem współwłasności i przestał być wyłączną własnością Skarbu Państwa. Zasadę tę przyjęto następnie w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 22, poz. 99 ze zm. – powoływanej jako „u.g.g.”). Na podstawie art. 24 ust. 3 tej ustawy (w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 1987 r.), a później na podstawie art. 24 ust. 4 i ust. 5 przepisów obowiązujących do 27 maja 1990 r. - do czasu sprzedaży przez Państwo wszystkich lokali mieszczących się w domu wielomieszkaniowym – o przebudowie polegającej na powiększeniu ilości lokali decydował terenowy organ administracji państwowej. Organ ten zmieniał także - po dokonaniu przebudowy - odpowiednio wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali. Ostateczna decyzja w tej sprawie stanowiła podstawę do dokonania odpowiednich zmian w księdze wieczystej. Wprowadzone później do ustawy zmiany utrzymały tę zasadę (art. 21 ust. 4 i ust. 6 tekstu jedn. z 1991 r., Dz.U. Nr 30, poz. 127), pozostawiając stosowne uprawnienie rejonowemu organowi rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i przyznając je zarządowi gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy. Z dniem 1 stycznia 1995 r., w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), skreślono art. 21 ust. 1-6 i 10 u.g.g. Od tej chwili kwestie związane z przebudową, rozbudową i nadbudową reguluje art. 9 ustawy o własności lokali. Sąd zwrócił uwagę, że po adaptacji strychu przez powodów nie wydano żadnej decyzji administracyjnej o zmianie wielkości udziałów, wobec czego powstały lokal mieszkalny pozostał przedmiotem współwłasności wszystkich współwłaścicieli lokali w budynku i nie należał wyłącznie do Skarbu Państwa, a później gminy.

Sąd odwoławczy podzielił powyższe stanowisko z tą różnicą, że uznał interes prawny powodów ustaleniu, kto jest właścicielem lokalu, skoro zamierzają go zakupić. Wskazał, że umowa użyczenia określała uprawnienia powodów do zwrotu

kosztów adaptacji m. in. w razie zakupu powstałego lokalu mieszkalnego, więc interes prawny powodów w żądaniu ustalenia prawa własności Miasta - jako następcy prawnego Skarbu Państwa – dotyczy stwierdzeniu prawa do nabycia lokalu z uprawnieniem do zwrotu kosztów adaptacji i umożliwia rozstrzygnięcie, z udziałem pozwanej Wspólnoty, kwestii własności, co nie byłoby możliwe w postępowaniu o świadczenie skierowanym przeciwko pozwanemu Miastu.

Sąd Apelacyjny podzielił natomiast pogląd prawny Sądu Okręgowego, że pozwanemu Miastu nie przysługuje prawo własności spornego lokalu. Zaznaczył, że art. 137 k.c. (przed jego uchyleniem) wymagał do ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych czynności prawnej, określającej lokal podlegający wyodrębnieniu oraz wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali we współwłasności nieruchomości. W nieruchomości przy ul. P. współwłasność właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela (Skarbu Państwa) stanowił m. in. strych. Jego statusu prawnego nie zmieniła decyzja z dnia 2 lipca 1987 r. zezwalająca na adaptację, ponieważ umożliwiała ona tylko legalne wykonanie prac budowlanych. Na stosunki własnościowe nie wpłynął także fakt rzeczywistego ulokowania na strychu lokalu mieszkalnego. O prawie własności do powstałego lokalu zdecydować mogła dopiero przewidziana w art. 24 ust. 3 u.g.g. w brzmieniu pierwotnym, wydana przez organ administracji państwowej decyzja o zmianie wielkości udziałów współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej. Ta decyzja stanowiłaby czynność rozporządzenia przedmiotem współwłasności domu i współużytkowania wieczystego gruntu. Sąd odwoławczy podkreślił, że zmiany przepisu art. 24 u.g.g. wyraźnie nadały tej decyzji rozstrzygający charakter, skoro uczyniły ją podstawą dokonania odpowiednich zmian w księdze wieczystej. Sąd powołał się również na treść art. 24 u.g.g. w brzmieniu obowiązującym w okresie od 1 stycznia 1988 r. do 4 grudnia 1990 r., który wskazywał na wywłaszczeniowy charakter powyższej decyzji, rozstrzygając (najpierw negatywnie, a później pozytywnie) o roszczeniach właścicieli lokali z tytułu zmniejszenia wartości ich praw w wyniku zmiany wielkości udziałów.

Uchylenie z dniem 1 stycznia 1995 r. art. 21 ust 1 – 6 i ust. 10 u.g.g. spowodowało zniesienie administracyjnego trybu rozstrzygania o przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie domu i od tej chwili wydanie decyzji nie jest już

możliwe. Kwestie te na gruncie ustawy o własności lokali są załatwiane w drodze czynności prawnych współwłaścicieli (art. 22 ust. 3 punkt 5 ustawy o własności lokali), co oznacza, że obecnie – wobec braku wcześniejszej decyzji administracyjnej w przedmiocie zmiany wielkości udziałów właścicieli poszczególnych lokali i pozwanego Miasta - o ustanowieniu odrębnej własności lokalu zajmowanego przez powodów decyduje pozwana Wspólnota Mieszkaniowa.

W ocenie Sądu, prawa własności Miasta do spornego lokalu nie można wywieść z art. 4 ust. 1 ustawy o własności lokali, gdyż reguluje on tylko zakres uprawnień i obowiązków dotychczasowego właściciela nieruchomości w porównaniu do praw i obowiązków właścicieli lokali wyodrębnionych. Nie przesądza natomiast, że należą do niego lokale nadające się do wyodrębnienia, także z części wspólnych, lecz jeszcze niewyodrębnione, a przeciwnie, wskazuje, że do czasu ustanowienia jego odrębnej własności lokal taki stanowi element nieruchomości wspólnej, do której dotychczasowy właściciel ma takie same prawa, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych.

Dodatkowo Sąd Apelacyjny zauważył, że powodowie w wyniku przeprowadzenia adaptacji strychu nie uzyskali w stosunku do pozwanego Miasta dostatecznie ukształtowanego prawa do powstałego lokalu, uchylenie art. 21 ust. 3 i ust. 4 u.g.g. nie naruszyło więc praw nabytych przez powodów.

Powyższe rozstrzygnięcie powodowie zaskarżyli w całości skargą kasacyjną opartą na podstawie naruszenia prawa materialnego, precyzując ją w zarzutach:

- błędnej wykładni art. 21 ust. 4 i 6 u.g.g., polegającej na przyjęciu, że nie zastosowanie mechanizmów zmiany udziałów we współwłasności i ujawnienia tych zmian w księgach wieczystych przed uchyleniem powołanych przepisów uniemożliwia ich zastosowanie do oceny stanu prawnego nieruchomości, której pierwotny właściciel (Skarb Państwa) już po sprzedaniu pierwszego lokalu, a przed utratą prerogatyw przyznanych przez art. 21 ust. 3 tej ustawy, wyraził zgodę na wybudowanie na częściach wspólnych samodzielnego lokalu;

- niewłaściwego zastosowania art. 137 k.c., obowiązującego do 31 grudnia 1995 r. przez błędne uznanie, że ma on zastosowanie przy ocenie do kogo należy tytuł do lokalu mieszkalnego wybudowanego za zgodą pierwotnego właściciela na częściach wspólnych budynku.

We wnioskach skarżący domagają się uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi II instancji; albo uchylenia w całości tego wyroku oraz wyroku Sądu I instancji i przekazania sprawy do rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i przyznanie mu zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozstrzygnięcie powstałego sporu wymaga rozważenia charakteru prawnego czynności podejmowanych przez Skarb Państwa w celu uzyskania na strychu budynku wielomieszkaniowego dodatkowego lokalu mieszkalnego i konsekwencji własnościowych, jakie z tych czynności wynikały.

Istotne z punktu widzenia rozpatrywanego sporu były działania podjęte w okresie od 1987 r. do 1990 r. Najpierw - w czasie obowiązywania art. 24 ust. 3 u.g.g. w wersji pierwotnej Skarb Państwa zawarł z powodami umowę użyczenia strychu dla umożliwienia jego przebudowy na mieszkanie, co poprzedziła decyzja z dnia 2 lipca 1987 r., zezwalającą powodom na dokonanie tej adaptacji. Sąd Apelacyjny ocenił, że decyzja pozwalała jedynie legalnie przeprowadzić budowę, nie przeanalizował jednak szczegółowo podjętych czynności, gdyż założył, że dla oceny statusu prawnego spornego lokalu decyzja ta nie miała znaczenia, o powstaniu samodzielnego lokalu pozostającego w wyłącznej gestii Skarbu Państwa (a następnie pozwanego Miasta) decydowało bowiem dopiero wydanie decyzji o zmianie wielkości udziałów współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej. Stanowisko to nie jest jednak prawidłowe. W literaturze i orzecznictwie (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 1992 r., III AZP 20/93 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 1998 r., I CKN 903/97, OSNC 1999/3/113) na tle postanowień art. 24 ust 3 u.g.g. wyrażono pogląd, że decyzja terenowego organu o przebudowie polegającej na powiększeniu liczby lokali zastępowała zgodę wszystkich współwłaścicieli budynku na przebudowę. Na tym nie kończyły się jednak jej konsekwencje. Przeznaczając część powierzchni dotychczas wspólnej na kolejny lokal mieszkalny, terenowy organ administracji przesądzał jednocześnie o tym, że powierzchnia przeznaczona na przebudowę zostaje wyłączona spośród części budynku przeznaczonych do wspólnego użytku.

Nie do pogodzenia ze wspólnym użytkowaniem jest bowiem prowadzenie przebudowy polegającej na wydzieleniu kolejnego mieszkania, a więc lokalu z założenia służącego użytkownikowi indywidualnemu. Współwłasność części wspólnych budynku nie stanowiła samodzielnego prawa, lecz prawo związane z odrębną własnością lokalu mieszkalnego, a jej zakres limitowało przeznaczenie tych części, wyrażające się w charakterze wspólnym i służebnym względem prawa do lokalu mieszkalnego. Dlatego też skorzystanie przez Państwo z prawa przyznanego w art. 24 ust. 3 u.g.g. stanowiło zdarzenie sprawcze, powodujące, że przestrzeń zaadaptowana na nowy lokal przestawała być przedmiotem współwłasności, a lokal ten – powiększał liczbę lokali niewyodrębnionych, pozostających w dyspozycji Skarbu Państwa, jako dotychczasowego właściciela budynku (por. § 19 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów, sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami – Dz.U. Nr 47, poz. 239).

Natomiast decyzja, z którą skutek ten łączyły Sądy obydwu instancji, to znaczy decyzja określająca w nowy sposób wielkość udziałów współwłaścicieli w nieruchomości (przewidziana pierwotnie w art. 24 ust. 3, a po nowelizacji obowiązującej od 1 stycznia 1988 r. – w art. 24 ust. 3a u.g.g., później oznaczanym w kolejnych tekstach jednolitych jako art. 24 ust. 4 i art. 21 ust. 4 u.g.g.) stanowiła jedynie czynność wykonawczą, dostosowującą wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej do rzeczywistej liczby i powierzchni użytkowej lokali w budynku. Wniosek taki płynie z wykładni językowej powołanego przepisu, który – w odróżnieniu od art. 21 ust. 3 u.g.g. (według numeracji z tekstu jednolitego) nie zawiera żadnych postanowień regulujących status nowego lokalu. Oceny tej nie zmienia fakt, że decyzja, o której mowa, stanowiła podstawę odpowiedniego wpisu w księgach wieczystych i (od 5 grudnia 1990 r.) otwierała właścicielom wyodrębnionych lokali drogę do dochodzenia odszkodowania za zmniejszenie ich udziałów w prawach do domu i gruntu. Reguły ustalania udziałów wynikały bowiem z art. 24 ust. 2 (art. 21 ust. 2 według tekstu jednolitego z 1991 r.) u.g.g., były uzależnione od obiektywnych mierników w postaci powierzchni użytkowej lokali i domu, nie było więc przeszkód,

by współwłaściciele dochodzili ich ustalenia pierwotnie na drodze administracyjnej, a po uchyleniu art. 21 ust. 1-6 u.g.g. – na drodze sądowej.

Słusznie zatem skarżący zarzucili, że zaskarżone orzeczenie wydane zostało w wyniku błędnej wykładni art. 21 ust. 4 i 6 u.g.g.

Trafny okazał się także drugi z podniesionych zarzutów – wadliwego zastosowania art. 137 k.c. Przepis ten, przed jego uchyleniem, regulował sposób ustanowienia odrębnej własności lokali. Tymczasem, co nie jest sporne – lokal, powstały w wyniku adaptacji strychu przez powodów nie został wyodrębniony w rozumieniu tego przepisu, to znaczy nie stał się odrębnym przedmiotem własności. Przebudowa doprowadziła jedynie do powstania samodzielnego lokalu mieszkalnego, który może, ale nie musi uzyskać statusu odrębnej nieruchomości.

Z przytoczonych względów, ponieważ koncepcja prawna, która legła u podstaw zaskarżonego rozstrzygnięcia okazała się nieprawidłowa – orzeczenie to należało uchylić i przekazać sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach procesu uzasadnia art. 398²¹ w zw. z art. 391 § 1 i art. 108 § 2 k.p.c.