



Sygn. akt I CSK 447/11

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Iwona Koper (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa B. G. i W. G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. O. [...] w W.

z udziałem interwenientów ubocznych po stronie pozwanej S. F. i E. F.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 25 maja 2012 r.,

skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 7 stycznia 2011 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powodów na rzecz
pозwanej Wspólnoty Mieszkaniowej kwotę 3.600 zł (trzy tysiące
sześćset) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powodowie B. i W. G. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. O. [...] w W. domagali się ustalenia, że przysługuje im prawo własności lokalu nr 13 powstałego w wyniku adaptacji strychu w budynku Wspólnoty. Pozwana wniosła o oddalenie powództwa zarzucając, że lokal ten stanowi nieruchomości wspólną. Oddalenia powództwa domagali się również E. i S. F., najemcy lokalu nr 13, którzy przystąpili do procesu jako interwenienci uboczni po stronie pozwanej.

Wyrokiem z dnia 29 marca 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

W dniu 8 listopada 2002 r. została wydana przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzja ustanawiająca na rzecz powodów prawo użytkowania wieczystego gruntu do udziału wynoszącego 0.455 części gruntu oznaczonego jako działka nr 55 przy ul. O. [...] w W. Nieruchomość ta zabudowana jest budynkiem wielomieszkaniowym składającym się z dwunastu lokali mieszkalnych, jednego lokalu użytkowego i lokalu o pow. 131, 81 m², który powstał z adaptacji strychu przez E. i S. F. Na podstawie decyzji o przydziale lokalu z dnia 12 sierpnia 1992 r. zostali oni jego najemcami. W okresie od 24 października 1974 r. do 31 sierpnia 2009 r. doszło do wyodrębnienia w budynku własności siedmiu lokali. Własność sześciu z nich wraz z udziałem w częściach wspólnych wyodrębniona została przed wydaniem decyzji małżonkom F. o przydziale lokalu.

Na tej podstawie Sąd Okręgowy stwierdził, że zarówno adaptacja strychu jak i przydział powstałego lokalu dotyczyły pomieszczenia, które wcześniej na mocy umów o wyodrębnieniu lokali stało się przedmiotem współwłasności właścicieli tych lokali. Z chwilą zawarcia umów sprzedaży lokali nabyli oni swój udział we współwłasności strychu. Tym samym lokal nr 13 nadal jest częścią nieruchomości wspólnej, w której udziały posiadają właściciele siedmiu lokali i właściciele lokali niewyodrębnionych. Tego udziału nie pozbawiła właścicieli wyodrębnionych lokali adaptacja strychu na lokal mieszkalny, ani też przydział powstałego lokalu na rzecz interwenientów ubocznych. Do dnia 1 stycznia 1995 r. tj. do dnia wejścia 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. – dalej jako u.w.l.) żaden organ administracji nie wydał decyzji o powiększeniu liczby lokali, o jakiej jest mowa w art. 21 ust. 4 ustawy (jedn. tekst: Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm. – dalej jako u.g.g.), a tylko na podstawie takiej decyzji dochodziło do powstania wyodrębnionego lokalu. Decyzji o powiększeniu liczby lokali nie stanowiła zarówno decyzja o adaptacji strychu wydana na podstawie prawa budowlanego, ani też decyzja o przydziale lokalu wydana na podstawie prawa lokalowego.

Zaskarżonym obecnie wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację powodów od wyroku Sądu Okręgowego.

W jego uzasadnieniu, z powołaniem się na stanowisko orzecznictwa (wyrok SN z dnia 22 października 2004 r. II CK 98/04, Lex nr 322021) wskazał, że o tym co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej decyduje własność, a decyzję o tym jakie elementy – części budynku nie zostaną wliczone do sumy powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali i tym samym staną się współwłasnością właścicieli lokali, podejmuje się w chwili ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu. Pierwszy lokal został wyodrębniony w przedmiotowym budynku w dniu 24 października 1974 r. i bezspornym było, że do tego czasu strych stanowił pomieszczenie służące do użytku wszystkich mieszkańców. Taki stan rzeczy nie uległ zmianie do 1 stycznia 1990 r. tj. do zawarcia umowy użyczenia ze S. F. Oznacza to, że na podstawie art. 15a ust. 2, dodanego z dniem 25 lipca 1972 r. do 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 – dalej jako u.g.t.), z momentem wyodrębnienia własności pierwszego lokalu w budynku, jego część będąca strychem stała się przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych Skarbu Państwa i właściciela wyodrębnionego lokalu, a następnie właścicieli pozostałych lokali. Zmiana sposobu korzystania z nieruchomości w części stanowiącej lokal powstały z adaptacji strychu, który przestał być wykorzystywany jako suszarnia, nie zmieniła jej charakteru prawnego. Nieruchomość nadal pozostała we współwłasności właścicieli wyodrębnionych lokali i od 27 maja 1990 r. Gminy W. – Dzielnica M. Powstanie samodzielnego lokalu mieszkalnego nr 13 w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali., przez sam ten fakt nie spowodowało, że stał się

on przedmiotem odrębnej własności, do tego bowiem – jak trafnie w ocenie Sądu Apelacyjnego przyjął Sąd pierwszej instancji – potrzebne było wydanie decyzji administracyjnej w rozumieniu art. 104 § 1 k.p.a., a taka decyzja nigdy nie została wydana. Sąd Apelacyjny podtrzymał ocenę Sądu Okręgowego, że nie stanowiło takiej decyzji pismo Kierownika Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Dzielnicowego W. M., wyrażające zgodę na adaptację, które stanowiło rodzaj promesy na przydział w/w lokalu po jego przebudowie na rzecz S. F., ani też przedłożone w postępowaniu apelacyjnym pozwolenie na budowę wydane w dniu 18 września 1989 r. przez Wydział Architektury Urzędu Dzielnicowego W. M.. Przyjął – tak jak zostało to ustalone w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji – że także po wybudowaniu lokalu nr 13, nie została wydana przez Gminę decyzja o zmianie udziałów. Stan prawny tego lokalu nie zmienił się po wejściu w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Nie została bowiem podjęta żadna czynność prawna określona w jej art. 22 ust. 3 pkt 4 i 5 zmieniająca jego status. Nie stanowiła jej – wbrew twierdzeniom apelujących – decyzja wydana w dniu 8 listopada 2002 r. przez prezydenta m. st. Warszawy o ustanowieniu na rzecz powodów użytkowania wieczystego, której przedmiotem było ustanowienie tego prawa na rzecz byłych właścicieli nieruchomości w trybie dekretu z dnia 26 października 1945 r., a nie ustalenie, czy potwierdzenie prawa własności konkretnego podmiotu do lokalu znajdującego się w budynku na tej nieruchomości. Nadto Prezydent m. st. Warszawy nie miał kompetencji do ustalania, potwierdzania czyją własnością jest sporny lokal, ani jaki podmiot jest zobowiązany wobec najemców z tytułu poniesionych nakładów. Decyzją tą organ administracji nie mógł przyznać powodom jakichkolwiek praw do lokalu stanowiącego przedmiot współwłasności właścicieli lokali i dotychczasowego właściciela, ponieważ lokal nie był wyłączną własnością m. st. Warszawy. W postępowaniu administracyjnym toczącym się bez udziału właścicieli lokali wyodrębnionych, posiadających udział w nieruchomości wspólnej, do której należał lokal nr 13, nie można było pozbawić ich praw nabytych do lokali w postaci współwłasności w tej części nieruchomości budynkowej.

Z tych względów za nieuzasadniony uznał Sąd Apelacyjny podniesiony w apelacji powodów zarzut naruszenia art. 3 ust. 2 u.w.l. Oddalił także zarzut naruszenia art. 4 u.w.l. wskazując, że przepis ten, przyznający dotychczasowemu

właścicielowi nieruchomości co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same prawa i obowiązki, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych, odnosi się do lokali niewyodrębnionych stanowiących przedmiot dotychczasowego właściciela, a nie do lokali niewyodrębnionych, które w dniu wejścia w życie ustawy stanowiły przedmiot współwłasności członków wspólnoty mieszkaniowej., do których należy zaliczyć lokal nr 13.

Powodowie zaskarżyli wyrok Sądu Apelacyjnego skargą kasacyjną. W oparciu o przytoczoną w niej podstawę naruszenia prawa materialnego zarzucili naruszenie:

- 1) art. 21 ust. 3, 4, 6 u.g.g. polegające na uznaniu, że niezastosowanie procedury polegającej na wydaniu decyzji administracyjnej w przedmiocie zwiększenia liczby lokali oraz mechanizmów zmiany udziałów we współwłasności w księgach wieczystych powoduje, że powierzchnia samodzielnego lokalu powstałego w wyniku adaptacji dotychczasowych części wspólnych budynku nie przestawała być przedmiotem współwłasności właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości,
- 2) art. 24 ust. 3 u.g.g. w brzmieniu obowiązującym do dnia 5 grudnia 1990 r. polegające na przyjęciu, że za decyzję o powiększeniu liczby lokali mieszkalnych w budynku nie można uznać pozwolenia na budowę, na podstawie którego dokonano adaptacji strychu.

Wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania lub uchylenie wyroków obu Sądów orzekających i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Sad Najwyższy zważył, co następuje:

Dodany do ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości z dniem 10 kwietnia 1991 r. przepis art. 21 – w brzmieniu zawartym w jej tekście jednolitym – stanowił kontynuację poprzednio obowiązujących przepisów: art. 15 a ust. 2 u.g.t. i art. 24 ust. 3, 3a u.g.g. (w jego

różnej numeracji) w jej pierwotnym brzmieniu, zmienionym następnie z dniem 1 stycznia 1988 r. Zarówno na gruncie poprzednich przepisów jak i na gruncie art. 21 u.g.g., który przestał obowiązywać z dniem 1 stycznia 1995 r., w związku z wejściem w życie ustawy o własności lokali, obowiązywała zasada (w zakresie ustawy o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczeniach na podstawie 24 ust. 3 w brzmieniu do 31 grudnia 1987 i na podstawie art. 24 ust. 4 i 5 obowiązujących do 27 maja 1990 r.), że do czasu sprzedaży przez Państwo wszystkich lokali w domu wielomieszkaniowym, o przebudowie polegającej na powiększeniu liczby lokali decydował terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej ds. nadzoru budowlanego. Po dokonaniu przebudowy, organ ten zmieniał w drodze decyzji odpowiednio wielkość udziałów przypadających poszczególnym właścicielom. Ten stan prawny w obrębie art. 21 u.g.g. uległ następnie zmianie o tyle, że od 10 kwietnia 1991 r. kompetencje w tym zakresie w odniesieniu do nieruchomości państwowej powierzono rejonowemu organowi rządowej administracji ogólnej, a w odniesieniu do nieruchomości gminnej zarządowi gminy. Według jednolitego tekstu ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127) do czasu sprzedaży przez Skarb Państwa lub gminę wszystkich lokali mieszczących się w domach stanowiących własność Państwa lub własność gminy o przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie domu przez osoby fizyczne, polegającej na powiększeniu liczby lokali, decydował rejonowy organ rządowej administracji ogólnej, a w odniesieniu do domów stanowiących własność gminy zarząd gminy. Do organu administracji rządowej należało następnie wydanie pozwolenia na budowę. Po dokonaniu przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy organ rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a zarząd gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy w drodze decyzji zmieniał odpowiednio wielkość udziałów właścicieli poszczególnych lokali we współwłasności domu oraz współużytkowaniu gruntu.

Przyjęty przez Sądy orzekające w sprawie kierunek wykładni przytoczonych unormowań, opartej na logicznym i przekonującym wywodzie prawnym, stanowi odbicie utrwalonego i w zasadzie jednolitego stanowiska judykatury, które Sąd Najwyższy w składzie obecnie orzekającym podziela. Wymienić tu trzeba

w szczególności, oprócz wskazanego przez Sąd Apelacyjny wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2004 r., II CK 98/04, uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 1992 r., III AZP 20/92, (OSNCP 1993, nr 3, poz. 27) i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 1998 r., I CKN 903/97, (OSNC 1999, nr 6, poz. 113), z których wynika po pierwsze, że terenowy organ administracji państwowej mógł zdecydować o przebudowie domu wielomieszkaniowego polegającej na powiększeniu liczby lokali, w wyniku czego mógł powstać samodzielny lokal, jednak wymagało to wydania decyzji administracyjnej w tym przedmiocie (art. 104 § 1 k.p.a.) i po drugie, że decyzji tej nie mogły zastąpić decyzje administracyjne o wyrażeniu zgody na przebudowę budynku przez powiększenie liczby lokali oraz o pozwoleniu na budowę, ani też decyzja o przydziale lokalu, których skutki prawne nie wykraczają poza ich treść zdeterminowaną określoną w nich podstawą prawną.

Na tym tle, nie przekonuje pozostający w opozycji w stosunku do wcześniejszych orzeczeń i odosobniony, pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2010 r., I CSK 293/09, (Lex 686007), zgodnie z którym organ administracji wyrażając zgodę na przebudowę budynku w celu zwiększenia liczby lokali przesądzał jednocześnie o wyłączeniu powierzchni przeznaczonej na przebudowę spośród części budynku przeznaczonego do wspólnego użytku. Skorzystanie przez Państwo z uprawnienia przyznanego art. 24 ust. 3 stanowiło tym samym zdarzenie sprawcze powodujące, że przestrzeń zaadaptowana na nowy lokal przestawała być przedmiotem współwłasności, zaś sama decyzja przewidziana pierwotnie w art. 24 ust. 3 a następnie art. 24 ust. 4 i art. 21 ust. 4 u.g.g. stanowiła jedynie czynność wykonawczą. Jako niedostateczny dla uznania trafności tych racji przedstawia się argument o niemożności pogodzenia ze wspólnym użytkowaniem prowadzenia przebudowy polegającej na wydzieleniu kolejnego mieszkania, a więc lokalu z założenia służącego użytkownikowi indywidualnemu.

W tym stanie rzeczy, niepodzielenie przez Sądy orzekające w niniejszej sprawie poglądów wyrażonych w powyższym wyroku nie stanowi dostatecznego powodu by uznać – zgodnie ze stanowiskiem skarżących – że przytoczone w postawie skargi kasacyjnej przepisy zostały błędnie wyłożone. Oceny tej nie

może zmienić przywołany przez skarżących, z powołaniem się na judykaturę Sądu Najwyższego pogląd, zgodnie z którym samodzielny lokal mieszkalny nie należy do części budynku mogących stanowić przedmiot współwłasności właścicieli nieruchomości lokalowych (tak SN m. in. w wyrokach z dnia 2 grudnia 1998 r., I CKN 903/97 i z dnia 21 lutego 2002 r., IV CKN 751/00), wyrażony w odmiennym, niż istniejący w niniejszej sprawie stanie faktycznym, w którym określone, sporne jako przedmiot współwłasności pomieszczenia uzyskały statusu samodzielnych lokali jeszcze przed wyodrębnieniem własności poszczególnych lokali w budynku.

Z tych przyczyn skarga kasacyjna podlegała oddaleniu stosownie do art. 398¹⁴ k.p.c. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 321 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.