

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 kwietnia 2012 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXIV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Dorota Stokowska-Komorowska
Protokolant:	Agnieszka Pokrywczyńska

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2012 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta S. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.

o ustalenie

1. ustala, że lokal mieszkalny oznaczony nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w W., o powierzchni użytkowej 96,59 m² i mieszkalnej (...) m² powstały w wyniku adaptacji strychu stanowi własność (...) W.;
2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. na rzecz (...) W. kwotę 27.700,00 zł (dwadzieścia siedem tysięcy siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania w tym kwotę 7.200,00 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt XXIV C 1033/11

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 8 września 2011 roku do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa sprecyzowanym i rozszerzonym następnie pismem z dnia 26 września 2011 r. powód - Miasto S. W. Zakład (...) w D. M. wniósł przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W., o ustalenie, iż lokal mieszkalny oznaczony nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w W., o powierzchni użytkowej 96,59 m⁽²⁾ i mieszkalnej (...) m⁽²⁾ powstały w wyniku adaptacji strychu stanowi własność (...) W.. Wniesiono także o zabezpieczenie powództwa poprzez zakazanie pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej sprzedaży lokalu nr (...) – zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwale Wspólnoty nr 7/2011 do czasu prawomocnego zakończenia postępowania oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. W piśmie z dnia 23 września 2011r. powód wskazał wartość przedmiotu sporu ustaloną jako wartość prawa własności lokalu – w wysokości 410 000 zł. W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że Miasto S. W. posiada interes prawny, aby uzyskać potwierdzenie swojego prawa własności. Podniesiono, że (...) W. jest właścicielem nieruchomości przy ul. (...) w W. zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym część lokali została wyodrębniona i wykupiona, natomiast przedmiotowy lokal nr (...) o powierzchni użytkowej 96,59 m⁽²⁾ i mieszkalnej (...) m⁽²⁾ powstał w wyniku adaptacji strychu w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w 1993r. Powód wskazał, że jeśli przebudowa strychu nastąpiła na podstawie decyzji wydanej w trybie art. 24 ust. 3 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości i była prowadzona pod rządami tej

ustawy – doszło do wyłączenia adaptowanej części strychu z części wspólnych, zaś lokal powstały w wyniku adaptacji stanowił własność dotychczasowego właściciela nieruchomości – w tym przypadku własność (...) W.. Ponadto strona powodowa podniosła, że żadne z późniejszych wydarzeń w sprawie nie spowodowało przeniesienia własności lokalu ani na Wspólnotę ani na poszczególnych współwłaścicieli lokali w nieruchomości (pozew k. 1-6, pismo k. 89).

Postanowieniem z dnia 14 września 2011 roku zabezpieczono powództwo przez ustanowienie w stosunku do pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. zakazu zbywania nieruchomości lokalowej nr (...), położonej w W. przy ul. (...) – do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia niniejszego postępowania. Postanowieniem z dnia 4 października 2011 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa uznał się za niewłaściwy i sprawę przekazał do wydziału cywilnego Sądu Okręgowego w Warszawie jako właściwego rzeczowo i miejscowo. (post. z dn. 14.09.2011r., k. 85 – 86, post. z dn. 4.10.2011 r. k. 91)

W odpowiedzi na pozew z dnia 15 marca 2012 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przypisanych. W uzasadnieniu wskazano, że po adaptacji strychu przez inwestorów nie wydano żadnej decyzji administracyjnej o zmianie wielkości udziałów, wobec czego zdaniem strony pozwanej powstały lokal mieszkalny pozostał przedmiotem współwłasności wszystkich współwłaścicieli lokali w budynku. (odpowiedź na pozew k. 126-129)

Na rozprawie w dniu 20 marca 2012 r. strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska. Po zamknięciu rozprawy strona powodowa wniosła także w dniu 26 marca 2012 r. załącznik do protokołu rozprawy, w którym podtrzymała powództwo w całości oraz odniosła się do stanowiska zajętego przez pozwanego w odpowiedzi na pozew. (prot. rozprawy z dn. 20.03.2012 r. k. 130 – 131; pismo z dn. 26. (...). k. 132 -133)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Miasto S. W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej przy ul. (...) w W. (Księga wieczysta o nr (...)), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym część lokali zastała wyodrębniona i wykupiona. (wydruk z Centr. Bazy Ksiąg Wieczystych z dnia 24.08.2011r. k. 9 - 27).

Na podstawie decyzji nr (...) z dnia 27 lutego 1991 r. Urząd D. – M. – Wydział Architektury zezwolił G. G. (1) na budowę – adaptację poddasza na lokal mieszkalny w budynku przy ul. (...) w W.. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosiła 85,6 m² zaś powierzchnia mieszkalna (...) m². W dniu 30 kwietnia 1991 r. G. G. (1) zawarła umowę użyczenia z Przedsiębiorstwem (...), które nieodpłatnie przekazało jej do dyspozycji część pomieszczenia strychowego położonego w budynku przy ul. (...) w W. w celu przeprowadzenia robót mających na celu adaptację na lokal mieszkalny. W dniu 21 września 1992 r. (...) M. wystąpił do Wydziału Architektury (...) D. M. z wnioskiem o przyjęcie w użytkowanie przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr (...) powstałego w wyniku adaptacji części strychu. Po ukończeniu inwestycji, w dniu 28 kwietnia 1993r. Wydział Architektury (...) D. M. na wniosek (...) M., poświadczył przyjęcie zgłoszenia użytkowania obiektu budowlanego, na podstawie którego w dniu 7 maja 1993 r. Urząd D. Gminy W.-M. wydał decyzję przydzielającą G. i R. G. powstały w wyniku adaptacji lokal nr (...) składający się z 2 pokoi oraz kuchni o łącznej powierzchni mieszkalnej (...) m² i użytkowej 96,59 m². Na tej podstawie w dniu 1 czerwca 1993r. zawarta została umowa najmu przedmiotowego lokalu pomiędzy m st. W. a najemcami G. i R. G. (decyzja z dn. 27.02.1991 r. k. 28 – 29, umowa użyczenia z dn. 30.04.1991r. k. 30 – 37, pismo z dn. 21.09.1992 r. k. 37, poświadczenie z dn. 7.05.1993r. k. 38, decyzja z dn. 07.05.1993r. k. 39, aneks do umowy najmu z dn. 1.06.1993r. k. 40).

Pismem z dnia 15 stycznia 2003 r. Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami (...) D. M. poinformował G. i R. G., że lokal nr (...) w budynku przy ul. (...) stanowi część wspólną budynku. Protokołem zdawczo – odbiorczym z dnia 11 lipca 2003 r. (...) W. przekazało Wspólnocie Mieszkaniowej w zarząd nieruchomości wspólną budynek przy ul. (...) w W.. W § 1 ust. 4 protokołu wskazano, że lok. 21 stanowi pożytek Wspólnoty Mieszkaniowej. W umowie najmu z dnia 1 czerwca 1993 r. dokonano zmian podmiotowych – wynajmującym stała się Wspólnota Mieszkaniowa. (pismo z dn. 15.01.2003 r. k. 47, protokół z dn. 11.11.2003r. k. 41 – 46, aneks do umowy najmu k. 40)

Uchwałą Nr 9/2003 z dnia 27 lipca 2003 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. wyraziła zgodę na ustanowienie odrębnej własności lokalu nr (...) wybudowanego przez G. i R. G. oraz na przeznaczenie do nadbudowy pozostałej części strychu. G. i R. G. zobowiązano do wpłacenia na fundusz remontowy Wspólnoty Mieszkaniowej kwoty 64 000 zł w zamian za wyrażenie zgody na adaptację powierzchni strychu wraz z przeniesieniem praw własności lokalu nr (...). Uchwałą Nr 7/2011 z dnia 21 czerwca 2011 r. Zebranie właścicieli lokali postanowiło: wyrazić zgodę na przebudowę części dotychczasowej nieruchomości wspólnej w ten sposób, że powstanie nowy lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej około 169,68 m², nadać wyodrębnionemu lokalowi nr (...), wyrazić zgodę na ustanowienie odrębnej własności nowopowstałego lokalu oraz na sprzedaż lokalu na rzecz Inwestora – G. G. (1) za cenę 64 000 zł, wyrazić zgodę na zmianę udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. (uchwała i lista głos. Nr (...), k. 48, uchwała Nr 7/2011, k. 50 – 54)

W piśmie z dnia 2 czerwca 2011 r. skierowanym do G. G. Wydział Zasobów Lokalowych (...) D. M. wyraził stanowisko, że lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...) o powierzchni mieszkalnej (...) m⁽²⁾, powierzchni użytkowej 96,59 m⁽²⁾ stanowi własność (...) W.. Stwierdzono także, że część lokalu nr (...), przyłączona do niego na podstawie decyzji Prezydenta (...) W. Nr (...) z dnia 12 maja 2006 r. jest częścią nieruchomości wspólnej i własnością Wspólnoty Mieszkaniowej. (pismo z dnia 2.06.2011r., k. 55 – 57)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie materiału dowodowego przytoczonego przy poszczególnych fragmentach stanu faktycznego – tj. dowodów z dokumentów zebranych w sprawie niniejszej, których wiarygodność nie budziła wątpliwości co do autentyczności zawartych w nich treści oraz nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Stan faktyczny był w zasadzie niesporny pomiędzy stronami. Spór w sprawie obejmował bowiem kwestie prawne – ustalenia komu przysługuje prawo własności lokalu powstałego w wyniku adaptacji strychu w budynku przy ul. (...) w W. – powodowi (...) W. czy pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powództwo w niniejszej sprawie zasługuje na uwzględnienie.

Istota sporu w niniejszej sprawie sprowadza się do rozstrzygnięcia czy lokal nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. stanowi część wspólną budynku będącą współwłasnością właścicieli lokali tj. Wspólnoty Mieszkaniowej czy też jego właścicielem jest Miasto S. W..

Stosownie do art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez Sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Należy przyjąć tak jak Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 3 grudnia 2009 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 816/09, że interes prawny, w znaczeniu użytym w art. 189 k.p.c., należy rozumieć jako istniejącą po stronie podmiotu dochodzącego ochrony potrzebę wprowadzenia jasności i pewności prawnej wyznaczonej konkretnym stosunkiem cywilnoprawnym, zagrożonej lub naruszonej przez pozwanego. Mając to na uwadze nie ulega wątpliwości, że (...) W. będące w sprawie niniejszej stroną powodową posiada interes prawny w żądaniu ustalenia prawa własności lokalu.

Przedmiotową materię należy rozpatrzyć mając na względzie przepis art. 21 ust. 3 (wcześniej art. 24 ust. 3) ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości obowiązujący od 5 grudnia 1990 r. do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, która weszła w życie w dniu 1 stycznia 1995 r. Wskazany przepis stanowił, że 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 stanowiącej własność gminy. Pozwolenia na budowę udziela się na podstawie przepisów Prawa budowlanego.

W świetle treści powyższego przepisu uznać należy, że zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej dokonywana była w drodze decyzji administracyjnej, której wydanie nie było uzależnione od zgody pozostałych

właściciele pomimo, że w budynku, w którym część lokali była już wykupiona, ich właściciele mieli udziały w częściach wspólnych. W niniejszej sprawie decyzją z dnia 27 lutego 1991 roku nr UA/VIII/905/91, Wydział Architektury (...) D. M. wyraził G. G. (1) zgodę na adaptację poddasza na lokal mieszkalny. Na podstawie powołanej powyżej decyzji G. G. (1) rozpoczęła prace budowlane – adaptacyjne. W dokumencie poświadczenia przyjęcia zgłoszenia użytkowania obiektu budowlanego z dnia 28 kwietnia 1993 roku wskazano, że wskutek przeprowadzonych robót adaptacyjno-budowlanych powstał lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni mieszkalnej (...) m² i powierzchni użytkowej 96,59 m². Umowa najmu lokalu podpisana została w dniu 1 czerwca 1993 r. Można przyjąć, iż w tym okresie dotychczasowa powierzchnia poddasza uległa trwałemu przekształceniu w powierzchnię lokalu mieszkalnego. Nie ulega zatem wątpliwości, iż przedmiotowy lokal istniał przed datą wejścia w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, a zatem przed dniem 1 stycznia 1995 roku, z którym to dniem z mocy prawa powstała wspólnota mieszkaniowa budynku przy ulicy (...) w W..

W literaturze i orzecznictwie (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 1992 r., sygn. akt III AZP 20/93 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 1998 r., sygn. akt I CKN 903/97) na tle postanowień art. 21 ust. 3 o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości wyrażono pogląd, że decyzja terenowego organu o przebudowie polegającej na powiększeniu liczby lokali zastępowała zgodę wszystkich współwłaścicieli budynku na przebudowę. 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.

Skoro więc zmiana przeznaczenia części strychu nieruchomości wspólnej (jaką stanowiła przedmiotowa powierzchnia poddasza na lokal mieszkalny) została dokonana w drodze decyzji administracyjnej, której wydanie nie było uzależnione od zgody pozostałych właścicieli pomimo, że w budynku tym część lokali była już wykupiona i ich właściciele mieli odpowiednie udziały w częściach wspólnych, to w dacie wejścia w życie ustawy o własności lokali lokal ten nie stanowił już części wspólnej budynku. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 lutego 2002 r. w sprawie o sygn. akt. IV CKN 751/00 stwierdził, że samodzielny lokal mieszkalny nie należy do części budynku mogących stanowić przedmiot współwłasności właścicieli nieruchomości lokalowych.

W niniejszym postępowaniu strona pozwana podnosiła, że właściwy organ zobowiązany był do wydania rozstrzygnięcia administracyjnego regulującego wielkość udziałów właścicieli poszczególnych lokali po adaptacji poddasza a żadnej decyzji administracyjnej o zmianie wielkości udziałów nie wydano wobec czego powstały lokal pozostał zdaniem pozwanej wspólnoty przedmiotem współwłasności wszystkich współwłaścicieli. Sąd nie podzielił argumentacji strony pozwanej w tej kwestii. Decyzja o zmianie wielkości udziałów byłaby bowiem jedynie o czynnością o charakterze wykonawczym a decydujące było podjęcie decyzji na podstawie art. 21 ust. 3 wskazanej ustawy. Zmiana tych udziałów należy bowiem do sfery faktów i to niezależnie od tego czy znalazła potwierdzenie w prawem wymaganej formie. Argumentację taką w sprawie o podobnym stanie faktycznym i prawnym przedstawił m.in. Sąd Najwyższy w wyroku 12 lutego 2010 r. w sprawie o sygn. akt I CSK 293/09, który stwierdził, że korzystanie przez Państwo z prawa przyznanego w art. 24 ust. 3 (21 ust. 3) 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.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w pkt 1 sentencji wyroku.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. na rzecz (...) W. kwotę 27.700 zł. Na koszty procesu złożyła się kwota 20.500 zł tytułem opłaty od pozwu oraz kwota 7.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Wysokość należnych kosztów zastępstwa procesowego ustalono na podstawie § 2 i § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28

września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163 poz. 1349 ze zm.).