

Sygn. akt XXV C 1462/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2022 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Tomasz Gal

Protokolant: sekretarz sądowy Katarzyna Nawrocka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 marca 2022 roku w Warszawie

sprawy z powództwa (...) W.

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

o ustalenie

orzeka:

- 1) ustala, że (...) W. przysługuje prawo własności części lokalu nr (...) o powierzchni 29,19 m² usytuowanego w budynku przy ul. (...) w W., powstałej w wyniku zaadaptowania strychu wyżej wymienionego budynku na powiększenie niewyodrębnionego lokalu nr (...);
- 2) ustala, że strona powodowa wygrała niniejszą sprawę w całości, pozostawiając wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt XXV C 1462/21

UZASADNIENIE

Powód (...) W. pozwem z dnia 9 kwietnia 2021 r. (data nadania – k. 36) skierowanym przeciwko pozwanej **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości ul. (...) w W.** wniósł o ustalenie, że powód jest właścicielem nieruchomości w postaci części lokalu nr (...) o powierzchni 29,19 m² powstałej w wyniku zaadaptowania strychu budynku znajdującego się przy ul. (...) w W. na powiększenie niewyodrębnionego lokalu nr (...), jak również wniósł o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem lokalu niewyodrębnionego nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W.. Lokal niewyodrębniony nr (...) nie posiada urządzonej księgi wieczystej. Budynek (...) znajduje się na działce ewidencyjnej nr (...) z obrębem (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Miasto, jako członek wspólnoty mieszkaniowej M. (...), posiada udział we współwłasności nieruchomości wspólnej budynku. Do wyodrębnienia pierwszego lokalu w nieruchomości przy M.(...) doszło w roku 1975.

Powód podał, że w latach 1990 - 1991 lokal nr (...) poddany został przez ówczesnego najemcę przebudowie i powiększeniu w ramach adaptacji strychu. Łączna powierzchnia lokalu przed adaptacją byk równa 37,95 m⁽²⁾ a po wykonaniu adaptacji wyniosła 67,14m⁽²⁾ i taki jest obecny metraż ww. lokalu. Adaptacja części strychu i rozbudowa lokalu o dodatkowe 29,19 m⁽²⁾ została wykonana przez najemcę na podstawie decyzji Wydziału Architektury Urzędu

Dzielnicy (...) Nr (...) z dnia 25 maja 1990 r. W wyniku dokonanej adaptacji lokal został powiększony ze zmianą układu pomieszczeń. Wydział Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego Urzędu Dzielnicowego (...) wydał w dniu 18 lipca 1991 r. poświadczenie przyjęcia zgłoszenia użytkowania obiektu budowlanego – powiększenie lokalu poddasza po przebudowie. Najemcą ww. lokalu na podstawie decyzji na dokonanie zamiany i o przydziale lokalu mieszkalnego z dnia 11 grudnia 1991 r. był F. L.. Umowa najmu na powiększony lokal została podpisana przez powoda z najemcą w dniu 28 grudnia 1991 r. Zgodnie z prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w W., Wydział I Cywilny z dnia 30 stycznia 2018 r. w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...), po zmarłym F. L., wstąpił z mocy prawa z dniem 29 listopada 2006 r. M. L..

Powód podkreślił, że roboty budowlane dotyczące adaptacji lokalu nr (...) zostały zakończone w całości w 1991 roku, co oznacza, że lokal rozbudowany został przed wejściem w życie ustawy o własności lokali tj. przed powstaniem Wspólnoty Mieszkaniowej. W dacie wydania decyzji Wydziału Architektury Urzędu Dzielnicy (...) Nr (...) z dnia 25 maja 1990 r. – pozwolenia na rozbudowę, obowiązywały zaś przepisy ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Na podstawie obowiązujących wówczas przepisów, wydanie przedmiotowej decyzji przez organ wskazany w art. 24 ww. ustawy, doprowadziło do zmiany przeznaczenia części wspólnej nieruchomości. Decyzja ta pozbawiała właścicieli lokali praw do części wspólnych nieruchomości w zakresie nią objętym. Wydanie takiej decyzji skutkowało wyłączeniem powierzchni przeznaczonej do adaptacji ze współwłasności właścicieli lokali wyodrębnionych.

W konsekwencji powyższego powód wskazał, że przysługuje mu prawo własności części lokalu nr (...) o powierzchni 29,19 m² zaadaptowanej z powierzchni strychowej na powiększenie niewyodrębnionego lokalu numer (...) w budynku przy ul. (...). Fakt, iż w protokole zdawczo-odbiorczym, przekazującym Wspólnocie w zarząd nieruchomości przy ul. (...) doszło do określenia przedmiotowego lokalu jako „pożytku Wspólnoty Mieszkaniowej” nie może zaś skutkować przejściem prawa własności tego lokalu na Wspólnotę.

Jednocześnie powód podniósł, że ma interes prawny w dochodzonym pozwem ustaleniu przysługiwania mu prawa własności, albowiem ustalenie to ma na celu zapewnienie powodowi ochrony prawnej jako właścicielowi przedmiotowego lokalu, zwłaszcza w sytuacji kwestionowania przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową praw właścicielskich powoda do części lokalu nr (...) powstałej wyniku adaptacji części stychu. (pозew – k. 3-6)

W odpowiedzi na pozew pozwana **Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości ul. (...) w W.** wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie kosztów procesu od powoda.

W uzasadnieniu pozwana zakwestionowała prawo powoda stanowiące przedmiot roszczenia (k. 84 i nast.).

Strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska na rozprawie w dniu 21 marca 2022 roku.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego: treści księgi wieczystej KW nr (...) (k. 9-11), aktu notarialnego rep. A nr II- (...) (k. 17-19v), decyzji Wydziału Architektury Urzędu Dzielnicy (...) Nr VA-I- (...) z dnia 25 maja 1990 r. (k. 21), poświadczenia przyjęcia zgłoszenia użytkowania obiektu budowlanego z dnia 18 lipca 1991 r. (k. 22), decyzji Urzędu Dzielnicy – Gminy (...) w W. z dnia 11 grudnia 1991 r. (k. 23-23v), umowy o najem lokalu mieszkalnego z dnia 28 grudnia 1991 r. (k. 24-24v), protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu (k. 25-26), protokołu zdawczo-odbiorczego przekazania w zarząd nieruchomości przy ul. (...) w W. z dnia 01 grudnia 2006 r. (k. 12-16)t, wyroku Sądu Rejonowego w Warszawie z 30 stycznia 2018 r., sygn.. I C 2028/17 (k. 27), zawiadomień o wysokości opłat (k. 29-31), pisma powoda z 4 października 2019 r. (k. 32-32v), potwierdzenia doręczenia (k. 33-33v), pisma powoda z 11 lutego 2020 r. (k. 34), potwierdzenia doręczenia (k. 34v), pisma pozwanej z 6 lipca 2020 r. (k. 35) **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Budynek M. (...) w W. posadowiony jest na działce ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). W budynku tym

znajduje się m.in. niewyodrębniony lokal nr (...), którego właścicielem jest (...) W.. (treść księgi wieczystej KW nr (...) – k. 9-11)

Do wyodrębnienia pierwszego lokalu w nieruchomości przy M. (...) doszło w 1975 r. (akt notarialny rep. A nr II- (...) – k. 17-19v)

Decyzją Wydziału Architektury Urzędu D. - M. nr VA-I- (...) z dnia 25 maja 1990 r. wydano zezwolenie na budowę – nadbudowę budynku mieszkalnego wraz z adaptacją uzyskanej powierzchni na cele mieszkalne w budynku przy ul. (...) w W.. (decyzja Wydziału Architektury Urzędu Dzielnicy (...) Nr VA-I- (...) z dnia 25 maja 1990 r. – k. 21)

Na podstawie ww. decyzji z dnia 25 maja 1990 r., ówczesny najemca lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w latach 1990-1991 dokonał przebudowy i powiększenia tego lokalu w ramach adaptacji strychu o dodatkowe 29,19 m². Łączna powierzchnia lokalu nr (...) przed przebudową wynosiła 37,95 m², a po dokonaniu adaptacji wyniosła 67,14 m². (okoliczność bezsporna)

W dniu 18 lipca 1991 r. Wydział Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego Urzędu Dzielnicy W. - M. wydał poświadczenie przyjęcia zgłoszenia użytkowania obiektu budowlanego – powiększenia lokalu poddasza po przebudowie i nadbudowie części poddasza. (poświadczenie przyjęcia zgłoszenia użytkowania obiektu budowlanego z dnia 18 lipca 1991 r. – k. 22)

W dniu 11 grudnia 1991 r. Urząd Dzielnicy – Gminy (...) w W. wydał decyzję o zezwoleniu na dokonanie zmiany i o przydziale lokalu mieszkalnego, na podstawie której przydzielił F. L. lokal nr (...) położony w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. o łącznej powierzchni mieszkalnej (...) m⁽²⁾, użytkowej 67,14 m⁽²⁾. (decyzja Urzędu Dzielnicy – Gminy (...) w W. z dnia 11 grudnia 1991 r. – k. 23-23v)

W dniu 28 grudnia 1991 r. powód zawarł z najemcą – F. L. umowę o najem lokalu mieszkalnego nr (...) o łącznej powierzchni użytkowej 67,14 m² i powierzchni mieszkalnej (...) m². (umowa o najem lokalu mieszkalnego z dnia 28 grudnia 1991 r. – k. 24-24v, protokół zdawczo-odbiorczy lokalu – k. 25-26)

Protokołem zdawczo-odbiorczym przekazania w zarząd nieruchomości przy ul. (...) w W. sporządzonym w dniu 01 grudnia 2006 r., (...) W. przekazało w zarząd nieruchomości wspólną budynek przy M. 6 Zarządowi powołanemu przez Wspólnotę Mieszkaniową. W § 1 ust. 3 Protokołu wskazano, że powierzchnia użytkowa budynku wynosi 1455,36 m², w tym własność (...) W. stanowi między innymi lokal nr (...), zaś pożytek Wspólnoty Mieszkaniowej stanowi lokal nr (...) i część lokalu nr (...) o powierzchni 129,77 m². (protokół zdawczo-odbiorczy przekazania w zarząd nieruchomości przy ul. (...) w W. z dnia 01 grudnia 2006 r. – k. 12-16)

Prawomocnym wyrokiem z dnia 30 stycznia 2018 r., sygn. I C 2028/17, Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie ustalił, że M. L. wstąpił z mocy prawa z dniem 29 listopada 2006 r. w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. (w związku ze śmiercią dotychczasowego najemcy F. L.). (wyrok Sądu Rejonowego w Warszawie z 30 stycznia 2018 r., sygn.. I C 2028/17 – k. 27)

M. L. odprowadza należności czynszowe za 37,95 m² lokalu mieszkalnego nr (...) do (...) W., a za 29,19 m² adaptowanego lokalu odprowadza należności do Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W.. (zawiadomienia o wysokości opłat – k. 29-31)

W piśmie z dnia 4 października 2019 r. powód poinformował Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...), iż po przeprowadzeniu analizy prawnej dokumentacji dotyczącej m.in. lokalu nr (...) w części zaadaptowanej o powierzchni 29,19 m² ustalono, że lokal powstały w wyniku adaptacji strychu stanowi własność (...) W. z uwagi na to, że lokal ten został oddany do użytkowania w 1991 r., tj. przed wejściem w życie ustawy z dnia 21 czerwca 1994 r. o własności lokali, zaś wskazanie go w protokole jako pożytku Wspólnoty Mieszkaniowej nie miało wpływu na istniejące prawo rzeczowe. W związku z tym, powód zawnioskował o podjęcie przez Wspólnotę Mieszkaniową

uchwały dotyczącej upoważnienia jej Zarządu do podpisania aneksu do protokołu zdawczo-odbiorczego. Pismo to zostało doręczone pozwanej w dniu 9 października 2019 r. Następnie, wobec braku odpowiedzi pozwanej Wspólnoty, powód ponowił swoje stanowisko w piśmie z dnia 11 lutego 2020 r., które zostało doręczone pozwanej 18 lutego 2020 r. (pismo powoda z 4 października 2019 r. – k. 32-32v; potwierdzenie doręczenia – k. 33-33v; pismo powoda z 11 lutego 2020 r. – k. 34; potwierdzenie doręczenia – k. 34v)

W odpowiedzi na powyższe, w piśmie z 6 lipca 2020 r., pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wskazała, że fakt oddania do użytkowania adaptowanych lokali w 1991 r., tj. przed wejściem w życie ustawy o własności lokali nie ma wpływu na istniejące prawo rzeczowe. Tym samym, Wspólnota Mieszkaniowa nie ma interesu prawnego ani uzasadnienia prawnego do podjęcia wnioskowanej przez powoda uchwały. Pismo to wpłynęło do powoda w dniu 24 lipca 2020 r. (pismo pozwanej z 6 lipca 2020 r. – k. 35)

Sąd dokonał następującej oceny dowodów:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dokumentów, których prawdziwość nie budziła wątpliwości Sądu i nie była kwestionowana przez strony. Stanowią one spójny, wzajemnie uzupełniający się i niezawierający wewnętrznych sprzeczności materiał dowodowy, pozwalający na ustalenie wszystkich faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.).

Sąd pominął wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego oraz wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka M. L. jako wnioski nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (k. 113). Należy podkreślić, iż okoliczności faktyczne mające znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miały charakter bezsporny. Strony prezentowały jedynie odmienną ocenę prawną przedstawionych faktów.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu.

W sprawie niniejszej powód (...) W. wystąpił przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. z roszczeniem o ustalenie, iż powód jest właścicielem części lokalu nr (...) o powierzchni 29,19 m² powstałej w wyniku zaadaptowania strychu budynku znajdującego się przy ul. (...) w W. na powiększenie niewyodrębnionego lokalu nr (...).

Podstawę prawną tak sformułowanego powództwa stanowił art. 189 kpc, w myśl którego powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Jak wskazuje się w doktrynie, interes prawny jest przesłanką materialnoprawną roszczenia przewidzianego w art. 189 kpc. Stanowi on przy tym kategorię obiektywną, która musi zostać wykazana przez powoda. Pojęcie interesu prawnego należy interpretować szeroko, przy czym nie musi być to interes majątkowy, może to też być interes niemajątkowy (zob. K. Flaga-Gieruszyńska, A. Zieliński, Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Wyd. 10, Warszawa 2019). Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego, interes prawny zachodzi wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, przy czym niepewność ta powinna być obiektywną, tj. zachodzić według rozumnej oceny sytuacji, a nie tylko według odczucia wnioskodawcy (zob. wyr. SN z 1.12.1983 r., I PRN 189/83, Legalis). W powództwach o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa chodzi o rozstrzygnięcie ewentualnych wątpliwości w tym zakresie w stosunku do pozwanego, ze względu na określony stosunek prawny. Interes ten należy rozumieć jako potrzebę wprowadzenia jasności co do konkretnego stosunku prawnego lub prawa – w celu ochrony przed groźącym naruszeniem sfery uprawnień powoda (zob. wyr. SN z 24.3.1987 r., III CRN 57/87, Legalis).

W ocenie Sądu, w okolicznościach niniejszej sprawy powód w sposób należyty wykazał istnienie po jego stronie interesu prawnego w żądaniu ustalenia czy przysługuje mu prawo własności części lokalu nr (...) o powierzchni 29,19 m², powstałej w wyniku zaadaptowania strychu budynku przy ul. (...). Niewątpliwie bowiem pomiędzy stronami niniejszego postępowania istnieje spór co do tego, czy przedmiotowa część lokalu nr (...) stanowi własność powoda czy też wchodzi ona w skład nieruchomości wspólnej Wspólnoty Mieszkaniowej. Z kwestią tą związane

jest natomiast ustalenie, która ze stron postępowania jest uprawniona do pobierania od najemcy lokalu nr (...) należności czynszowych od ww. powierzchni lokalu. Bezspornie zatem, jednoznaczne rozstrzygnięcie przez Sąd w sprawie statusu własnościowej przedmiotowej części lokalu nr (...) ma istotne znaczenie dla interesu (w tym zarówno majątkowego jak i niemajątkowego) powoda. Jednocześnie, powodowi nie przysługuje inne, dalej idące roszczenie (np. o świadczenie), rozstrzygające w tej kwestii.

W tym miejscu wskazać należy, że istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się do ustalenia, czy część lokalu nr (...) o powierzchni 29,19 m² powstała w wyniku zaadaptowania strychu budynku przy ul. (...) jest własnością (...) W. (właściciela pozostałej części lokalu nr (...) o powierzchni 37,95 m²) czy stanowi ona część wspólną budynku objętą współwłasnością właścicieli lokali, tj. pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W..

Podkreślenia wymaga, że przedmiotowa przebudowa polegająca na zaadaptowaniu strychu i tym samym powiększeniu powierzchni użytkowej lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...), przeprowadzona została w latach 1990-1991 na podstawie decyzji Wydziału Architektury Urzędu Dzielnicy (...)Nr VA-I- (...) z dnia 25 maja 1990 r., zezwalającej na dokonanie przedmiotowej adaptacji. Następnie, w dniu 18 lipca 1991 r., Wydział Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego Urzędu Dzielnicy (...) przyjął ww. lokal po przebudowie (adaptacji) do użytkowania, zaś na podstawie decyzji Urzędu Dzielnicy – Gminy (...) w W. z dnia 11 grudnia 1991 r. oraz umowy najmu lokalu z dnia 28 grudnia 1991 r., lokal mieszkalny nr (...) (o powierzchni użytkowej powiększonej o powierzchnię zaadaptowanego strychu), oddany został w najem F. L..

Tym samym, w realiach przedmiotowej sprawy zastosowanie znajdują przepisy obowiązującej wówczas ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 14 maja 1985 r.; dalej jako uggiwn). Zgodnie z art. 24 ust. 3 uggiwn, 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 stopnia podstawowego. Po dokonaniu przebudowy, organ ten zmieniał w drodze decyzji odpowiednio wielkość udziałów przypadających poszczególnym właścicielom.

W tym miejscu wskazania wymaga to, że w wyroku z dnia 12 lutego 2010 r., sygn. I CSK 293/09, Sąd Najwyższy wskazał, że skorzystanie przez państwo z prawa przyznanego w art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 22, poz. 99 ze zm.) i **wydanie decyzji o przebudowie polegającej na powiększeniu liczby lokali stanowiło zdarzenie powodujące, że przestrzeń zaadoptowana na nowy lokal przestawała być przedmiotem współwłasności, a lokal ten powiększał liczbę lokali niewyodrębnionych, pozostających w dyspozycji Skarbu Państwa jako dotychczasowego właściciela budynku.** Orzeczenie to zostało wydane w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 1992 r., III AZP 20/93; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 1998 r., I CKN 903/97, OSNC 1999/3/113), w którym na tle postanowień art. 24 ust 3 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości 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.

Jednocześnie, Sąd Najwyższy w przedstawnym powyżej wyroku z dnia 12 lutego 2010 r., sygn. I CSK 293/09 wyraził stanowisko, iż decyzja określająca w nowy sposób wielkość udziałów współwłaścicieli w nieruchomości (przewidziana pierwotnie w art. 24 ust. 3, a po nowelizacji od 1 stycznia 1988 r. w art. 24 ust. 3 uggiwn), stanowiła jedynie czynność **wykonawczą** (a nie sprawczą) dostosowującą wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej do rzeczywistej liczby i

powierzchni użytkowej lokali w budynku. Stąd też wydanie bądź nie takiej decyzji, nie miało de facto wpływu na stan prawny powstały na skutek decyzji o przebudowie.

Co istotne, powyższe stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 12 lutego 2010 r. zostało szeroko zaaprobowane w orzecnictwie sądów powszechnych – m.in. w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 lipca 2010 r., sygn. VI ACa 491/10 czy wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 stycznia 2016 r., sygn. I ACa 573/15.

Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę w pełni podziela przedstawione powyżej stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 12 lutego 2010 r., sygn. I CSK 293/09 (jak również przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyrokach z dnia 22 lipca 2010 r., sygn. VI ACa 491/10 czy z dnia 14 stycznia 2016 r., sygn. I ACa 573/15) i uznaje za uzasadnione odniesienie wynikających z niego wniosków per analogiam do okoliczności niniejszej sprawy. W niniejszej sprawie w skutek decyzji o przebudowie i adaptacji strychu nie doszło bowiem do wydzielenia nowego niewyodrębnionego lokalu mieszkalnego, tylko do powiększenia powierzchni już istniejącego lokalu niewyodrębnionego (nr 26) o powierzchnię zaadaptowanego strychu. Ponadto, właścicielem lokalu nr (...) nie był w niniejszej sprawie Skarb Państwa, tylko gmina – (...) W.. Odmienności te nie mają jednak żadnego wpływu na interpretację skutków prawnych przytoczonych powyżej przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, a tym samym na ocenę prawną okoliczności analizowanej obecnie sprawy.

W ocenie Sądu zatem, przyjąć należy, że wydana w niniejszej sprawie decyzja Wydziału Architektury Urzędu D. - M. Nr VA-I- (...) z dnia 25 maja 1990 r., zezwalająca na przebudowę lokalu nr (...) i zaadaptowanie strychu, stanowiła sama w sobie (z mocy prawa) zdarzenie sprawcze powodujące, że powierzchnia strychu (29,19 m²) zaadoptowana na potrzeby lokalu nr (...), powiększyła powierzchnię tego lokalu, a tym samym objęta została prawem własności przez dotychczasowego właściciela lokalu nr (...) – tj. powoda (...) W. i w konsekwencji wyłączona została z przedmiotu współwłasności.

W związku z adaptacją strychu na rzecz lokalu nr (...), która przeprowadzona została na podstawie decyzji Wydziału Architektury Urzędu D. - M. Nr VA-I- (...) z dnia 25 maja 1990 r., przyjęcia zaadaptowanego lokalu do użytkowania przez Wydział Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego Urzędu Dzielnicy (...) w dniu 18 lipca 1991 r. oraz wydania powiększonego lokalu w najem najemcy w grudniu 1991 r., **powierzchnia strychu budynku przy ul. (...) (wynosząca 29,19 m⁽²⁾) uległa trwałemu przekształceniu w powierzchnię lokalu mieszkalnego nr (...)**. Lokal nr (...) powiększony o powierzchnię użytkową wynoszącą 29,19 m⁽²⁾ istniał zatem przed dniem 1 stycznia 1995 r., tj. przed dniem powstania z mocy prawa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W., w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z dnia 27 lipca 1994 r.; dalej jako: uwl).

Mając na uwadze powyższe – a przede wszystkim to, że wpływ na ukształtowanie stanu prawnego powierzchni zaadaptowanego w niniejszej sprawie strychu miała decyzja Wydziału Architektury Urzędu Dzielnicy (...)Nr VA-I- (...) z dnia 25 maja 1990 r. – za irrelevantne i pozostające bez jakiegokolwiek prawnego wpływu na stan własnościowy przedmiotowego strychu uznać należy przekazanie pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 1 grudnia 2006 r. zarządu strychu zaadaptowanego przez lokal nr (...) (o powierzchni 29,12 m⁽²⁾) w zarząd nieruchomości jako nieruchomości wspólnej. Sam fakt ujęcia ww. powierzchni strychu w przedmiotowym protokole jako części nieruchomości wspólnej Wspólnoty Mieszkaniowej nie miał wpływu na zmianę jej stanu prawnego i nie mógł spowodować skutku w postaci przejścia prawa własności tego lokalu na Wspólnotę Mieszkaniową.

Podsumowując powyższe rozważania, Sąd uznał, że powództwo w niniejszej sprawie zasługiwało na uwzględnienie. Prawo własności powierzchni zaadaptowanego strychu o powierzchni 29,19 m⁽²⁾, która powiększyła powierzchnię lokalu nr (...), przeszło na powoda (...) W. jako dotychczasowego właściciela lokalu nr (...) na podstawie decyzji Wydziału Architektury Urzędu Dzielnicy (...) Nr VA-I- (...) z dnia 25 maja 1990 r., zezwalającej na dokonanie

przedmiotowej adaptacji. Prawo własności części lokalu nr (...) m⁽²⁾, powstałej na skutek ww. adaptacji przysługuje zatem powodowi.

Tym samym, powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc, tj. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. W związku z uwzględnieniem powództwa w całości, zasadne było zatem obciążenie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej kosztami procesu poniesionymi przez powoda. Na podstawie art. 108 kpc Sąd pozostawił wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu.

Mając na uwadze całokształt poczynionych powyżej rozważań, orzeczono jak w sentencji wyroku.