



Sygn. akt I CSK 382/11

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 kwietnia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

w sprawie z powództwa Grażyny P.
przeciwko Miastu W. i Wspólnocie Mieszkaniowej w W.
o ustalenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 13 kwietnia 2012 r.,
skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 11 stycznia 2011 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2010 r. ustalił, że pomieszczenie na strychu budynku bliżej opisanego w pozwie przyłączone do lokalu mieszkalnego nr 62 stanowi własność Miasta W.

Sąd ustalił, że większość lokali w tym budynku została wyodrębniona i stanowi odrębny przedmiot własności. Uchwałą z dnia 2 grudnia 1993 r. Zarząd Dzielnicy wraził zgodę, m. in., na adaptację części strychu przylegającej do lokalu nr 62, celem powiększenia tego lokalu.

Pismem z dnia 30 marca 1994 r. Urząd Dzielnicy poinformował poprzedniczkę prawną powódki, jej matkę, że w okresie od dnia 14 lutego 1994 r. do dnia 28 marca 1994 r. nie wpłynęły skargi dotyczące adaptacji strychu.

Umową z dnia 11 kwietnia 1994 r. Zarząd Domów Komunalnych, w wykonaniu uchwały, przekazał nieodpłatnie do dyspozycji matki powódki część strychu, celem umożliwienia wykonania robót związanych z jego adaptacją. Decyzją z dnia 1 sierpnia 1994 r. Prezydent miasta zezwolił na wykonanie tych robót.

W dniu 12 września 1994 r. wprowadzono matkę powódki na budowę w celu wykonania prac adaptacyjnych strychu na powiększenie lokalu nr 62. W ich ramach wykonano ścianę pomiędzy pralnią, a przyłączoną częścią strychu. Nowo powstałe pomieszczenie przyłączono do lokalu nr 62.

Protokołem z dnia 21 października 1996 r. potwierdzono wykonanie adaptacji strychu zgodnie z umową z dnia 11 kwietnia 1994 r.

Na gruncie tych ustaleń Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że zaadoptowana część strychu na lokal mieszkalny stanowi samodzielny lokal przyłączony do lokalu nr 62, a jego właścicielem wobec niewyodrębnienia tego lokalu jest m.st. Warszawa.

Sąd Apelacyjny powyższego stanowiska nie podzielił i wyrokiem z dnia 11 stycznia 2011 r. wyrok Sądu Okręgowego zmienił w ten sposób, że powództwo oddalił. Uznał, że stwierdzenie, iż pomieszczenie strychu, jako lokal niewyodrębniony stanowi własność dotychczasowego właściciela, czyli m.st. Warszawy jest nieuprawnione, gdyż od czasu wyodrębnienia pierwszego lokalu istniała nieruchomości wspólna, a więc udziały w pomieszczeniu strychu mieli wszyscy właściciele lokali, nie tylko pozwane Miasto.

Skarga kasacyjna powódki - oparta na obu podstawach z art. 398³ k.p.c. - zawiera zarzut naruszenia art. 282 w zw. z art. 233 k.p.c., art. , a także art. 21 ust. 2, 3 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jedn.:

Dz.U.1991.30.127, dalej „u.g.g.”), § 19 Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 września 1995 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami (DZ. U. 1985 r., NR 47, poz. 239 ze zm., art. 2,3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), i zmierza do uchylenia tego wyroku oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sądy niższej instancji zasadnie uznały, że uchwała z dnia 2 grudnia 1993 r. Zarządu Dzielnicy o wyrażeniu zgody, m. in., na adaptację części strychu przylegającej do lokalu nr 62, celem powiększenia tego lokalu, spełnia wymogi decyzji administracyjnej. Uszło natomiast uwagi Sądu Apelacyjnego, że decyzje zarządów gmin o przebudowie, nadbudowie bądź rozbudowie domów, wydane na podstawie art. 21 ust. 3 u.g.n., nie mogą być traktowane wyłącznie jako akty zarządu mieniem. Są to bowiem jednostronne i władcze rozstrzygnięcia wywołujące skutki w sferze praw i obowiązków osób dających się konkretnie określić w każdym, rozpoznawanym przypadku. I dalej, że ustawodawca w ustawie o własności lokali nie postanowił, iż tracą one moc. W konsekwencji Sąd Apelacyjny nie przeanalizował szczegółowo podjętych czynności, gdyż błędnie założył, że dla oceny statusu prawnego spornego lokalu decyzja ta nie miała znaczenia. Inaczej mówiąc, dla powstania samodzielnego lokalu pozostającego w wyłącznej gestii Gminy.

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 i z dnia 12 lutego 2010 r., I CSK 293/09 nie publ.) na tle art. 24 ust. 3 u.g.g., według numeracji sprzed dnia wydania jednolitego tekstu (art. 21 ust. 3 po jego wydaniu), 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 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 lokalu z założenia służącego użytkowi 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 Zarząd Dzielnicy z prawa przyznanego w art. 21 ust. 3 u.g.g. stanowiło zdarzenie sprawcze powodujące, że część strychu przeznaczona na adaptację przestała być przedmiotem współwłasności. Pozostała w dyspozycji Gminy, jako dotychczasowego właściciela budynku.

Skoro Sąd Apelacyjny wyszedł z odmiennych założeń zaskarżony wyrok nie mógł się ostać. Z tych przyczyn orzeczono, jak w wyroku.