



Sygn. akt I CSK 243/14

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 kwietnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

w sprawie z powództwa Miasta W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. K. [...]

w W.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 2 kwietnia 2015 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 4 lipca 2013 r.,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Miasto W. wniosło przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. K. w W. powództwo o ustalenie, że lokal mieszkalny oznaczony nr 21, położony w budynku przy ul. Kw W., o powierzchni użytkowej 96,59 m² i mieszkalnej 26,27 m², powstały w wyniku adaptacji strychu, stanowi własność m. W.

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 3 kwietnia 2012 r. uwzględnił powództwo. Ustalił, że powód jest właścicielem nieruchomości gruntowej przy ul. K. [...] w W., zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym część lokali została wyodrębniona i wykupiona. Na podstawie decyzji z dnia 27 lutego 1991 r. Wydział Architektury Urzędu Dzielnicy zezwolił G. G. na adaptację strychu na lokal mieszkalny we wspomnianym budynku. W dniu 30 kwietnia 1991 r. G. G. zawarła umowę użyczenia z Przedsiębiorstwem Gospodarki Mieszkaniowej M. P., które nieodpłatnie przekazało jej do dyspozycji część pomieszczenia strychowego w celu przeprowadzenia robót mających na celu adaptację na lokal mieszkalny. Po ukończeniu inwestycji, w dniu 7 maja 1993 r. Urząd Dzielnicy Gminy [...] wydał decyzję przydzielającą G. i R. G. powstały w wyniku adaptacji lokal nr 21, składający się z 2 pokoi oraz kuchni o łącznej powierzchni mieszkalnej 26,27 m² i użytkowej 96,59 m². Na tej podstawie w dniu 1 czerwca 1993 r. została zawarta umowa najmu rzeczowego lokalu pomiędzy m. W. a najemcami G. i R. G. Pismem z dnia 15 stycznia 2003 r. Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicy poinformował G. i R. G., że rzeczony lokal stanowi część wspólną budynku. Miasto W. przekazało Wspólnocie Mieszkaniowej w zarząd nieruchomość wspólną budynku przy ul. K. [...] w W. protokołem zdawczo - odbiorczym z dnia 11 lipca 2003 r., wskazując, że rzeczony lokal stanowi pożytek Wspólnoty Mieszkaniowej. W umowie najmu z dnia 1 czerwca 1993 r. dokonano zmian podmiotowych - wynajmującym stała się Wspólnota Mieszkaniowa, która uchwałą z dnia 27 lipca 2003 r. wyraziła zgodę na ustanowienie odrębnej własności rzeczowego lokalu 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 strychu wraz z przeniesieniem praw

własności. Uchwałą z dnia 21 czerwca 2011 r. zebranie właścicieli lokali wyraziło zgodę na przebudowę części dotychczasowej nieruchomości wspólnej i powstanie nowego lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej około 169,68 m², nadało wyodrębnionemu lokalowi nr 21, wyraziło zgodę na ustanowienie odrębnej własności nowo powstałego lokalu i na sprzedaż lokalu na rzecz G. G. za cenę 64.000 zł oraz wyraziło zgodę na zmianę udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. W piśmie z dnia 2 czerwca 2011 r. skierowanym do G. G. Wydział Zasobów Lokalowych Urzędu Dzielnicy wyraził stanowisko, że rzeczony lokal o powierzchni mieszkalnej 26,27 m² i powierzchni użytkowej 96,59 m² stanowi własność m. W. oraz stwierdził, że część lokalu nr 21, przyłączona do niego na podstawie decyzji Prezydenta m. W. z dnia 12 maja 2006 r., jest częścią nieruchomości wspólnej i własnością Wspólnoty Mieszkaniowej.

Sąd Okręgowy uznał, że stosownie do art. 24 ust. 3 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (jedn. tekst: Dz. U. z 1989 r. Nr 14, poz. 74 ze zm.; dalej: „u.g.g.”), później oznaczonego jako art. 21 ust. 3 u.g.g. (jedn. tekst: Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.), który obowiązywał od dnia 5 grudnia 1990 r. do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: „u.w.l.”), a więc do dnia 1 stycznia 1995 r., zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej była dokonywana w drodze decyzji administracyjnej, której wydanie nie było uzależnione od zgody pozostałych właścicieli mających udziały w częściach wspólnych. Skoro zmiana przeznaczenia części strychu nieruchomości wspólnej została dokonana w drodze decyzji administracyjnej, której wydanie nie było uzależnione od zgody pozostałych właścicieli, to w dniu wejścia w życie ustawy o własności lokali lokal ten nie stanowił już części wspólnej budynku.

Pozwana wniosła apelację od wyroku Sądu Okręgowego.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 22 sierpnia 2013 r. zmienił zaskarżony wyrok w całości i oddalił powództwo, zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 7.217 zł tytułem kosztów oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 25.900 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny potwierdził dokonane w niniejszej sprawie ustalenia faktyczne. Następnie omówił orzecznictwo Sądu Najwyższego dotyczące wykładni przepisów art. 21 u.g.g. Podkreślił, że Sąd Okręgowy uwzględnił poglądy wyrażone przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 lutego 2010 r., I CSK 293/09 (niepubl.). Sąd Apelacyjny nie podzielił tego stanowiska, przychylając się do poglądu zawartego w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 447/11 (niepubl.).

Sąd Apelacyjny podkreślił, że w dniu 27 lutego 1991 r. w budynku przy ul. K. nr 70 były już uprzednio wyodrębnione na rzecz osób trzecich lokale mieszkalne. W związku z tym w chwili wydania decyzji z dnia 27 lutego 1991 r. strych stanowił przedmiot współwłasności właścicieli wyodrębnionych lokali i właściciela nieruchomości zgodnie z art. 15a ust. 2 u.g.n. (obecnie art. 2 ust. 2 u.w.l.).

Sąd Apelacyjny uznał, że decyzje administracyjne o wyrażeniu zgody na przebudowę budynku przez powiększenie liczby lokali oraz o pozwoleniu na budowę ani decyzje o przydziale lokalu nie mogły stanowić o wyłączeniu powierzchni przeznaczonej na przebudowę spośród części budynku przeznaczonej do wspólnego użytku. Konstrukcja przewidziana w art. 24 ust. 3, 4, 4a i 5 (następnie art. 21 ust. 3-6) u.g.g. powodowała bowiem w istocie wywłaszczenie dotychczasowych właścicieli lokali, zaś wywłaszczonym właścicielom pozostałych lokali przysługiwało prawo do uzyskania należnego odszkodowania. Tym samym elementami koniecznymi do powstania zakładanego przez ustawę wywłaszczenia za odszkodowaniem było wydanie decyzji administracyjnych, o których mowa w art. 24 ust. 3 i 4 (art. 21 ust. 3 i 4) u.g.g., co stanowiło podstawę do dokonania odpowiednich wpisów w księdze wieczystej. Nie można tym samym zaaprobować poglądu Sądu Okręgowego, zgodnie z którym decyzja administracyjna przewidziana w art. 24 ust. 4 (21 ust. 4) u.g.g. stanowiła wyłącznie czynność wykonawczą, bez znaczenia dla przeniesienia prawa własności. Przeciwno takiemu pogładowi przemawia konstytucyjna zasada ochrony prawa własności (dawniej art. 7 Konstytucji z dnia 22 lipca 1952 r., w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 29 grudnia 1989 r. o zmianie Konstytucji Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej - Dz. U. Nr 75, poz. 444), która stanowi dyrektywę interpretacyjną przy wykładni przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Powód wniósł skargę kasacyjną, w której zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, zarzucając naruszenie przepisów postępowania, mianowicie art. 233 § 1 w związku z art. 391 k.p.c., a także naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 24 ust. 3 i 4 u.g.n. oraz art. 3 ust. 1 i art. 4 ust. 1 u.w.l.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zagadnienie prawne występujące w niniejszej sprawie sprowadza się do określenia chwili, w której, stosownie do przepisów art. 24 u.g.g. (później art. 21 u.g.g.), dochodziło do „wywłaszczenia” właścicieli wyodrębnionych lokali w odniesieniu do tej części nieruchomości wspólnej (strychu), z której powstał nowy lokal mieszkalny. Sąd Apelacyjny w zaskarżonym wyroku wskazał na istniejące w tym zakresie rozbieżności w orzecznictwie Sądu Najwyższego.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 lutego 2010 r., I CSK 293/09 wskazał, powołując się na literaturę i orzecznictwo (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 1992 r., III AZP 20/93, OSNC 1993, nr 3, poz. 27 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 1998 r., I CKN 903/97, OSNC 1999, nr 3, poz. 113 i z dnia 12 lutego 2010 r., I CSK 293/09 niepubl.) na tle art. 24 ust. 3 u.g.g. (art. 21 ust. 3 u.g.g. według tekstu jednolitego), 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. 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. Natomiast decyzja, z którą skutek ten łączyły Sądy obydwu instancji, to znaczy decyzja określającą w nowy sposób wielkość udziałów współwłaścicieli w nieruchomości (art. 24 ust. 3a u.g.g., później 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. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 kwietnia 2012 r., I CSK 382/11 (niepubl.).

Stanowiska tego nie podzielił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 447/11. Podkreślił, że 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 zmieniały odpowiednio wielkość udziałów właścicieli poszczególnych lokali we współwłasności domu oraz współużytkowaniu gruntu.

Sąd Najwyższy w niniejszym składzie, podobnie jak Sąd Apelacyjny w zaskarżonym wyroku, podziela stanowisko zajęte przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 447/11, zgodnie z którym do „wywłaszczenia” właścicieli wyodrębnionych lokali dochodziło dopiero z chwilą wydania decyzji zmieniającej odpowiednio wielkość udziałów właścicieli poszczególnych lokali we współwłasności domu oraz we współwłasności lub we współużytkowaniu gruntu (art. 21 ust. 4 u.g.g.). Dopiero w konsekwencji wydania tej decyzji, stanowiącej podstawę do dokonania odpowiednich zmian w księdze wieczystej (art. 21 ust. 6 u.g.g.), „wywłaszczeni” właściciele lokali mogli dochodzić odszkodowania ustalonego według zasad obowiązujących przy wywłaszczaniu

nieruchomości (art. 21 ust. 4 u.g.g.). Należy ponadto podkreślić, że Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 12 lutego 2010 r., I CSK 293/09 i z dnia 13 kwietnia 2012 r., I CSK 382/11 nietrafnie odczytał stanowisko zajęte w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 1992 r., III AZP 20/92 (OSNCP 1993, nr 3, poz. 27), w której wskazano, że „Osoba dążąca do przebudowy budynku (nie musi to być współwłaściciel) zwraca się do właściwego organu administracji o wyrażenie zgody na taką czynność. Organ ten w odniesieniu do zgłaszającego wniosek oraz uczestniczących w postępowaniu współwłaścicieli załatwia tę indywidualną sprawę na podstawie konkretnej normy prawa administracyjnego. Decyzja ta następuje za zgodą wszystkich współwłaścicieli budynku na przebudowę, a więc powinna kierować się przesłankami określonymi w art. 199 *in fine* k.c.”.

Nie są w tej sytuacji trafne podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia przepisów art. 24 (art. 21) u.g.g. Zarzuty zaś naruszenia art. 3 i 4 u.w.l. są zaś bezprzedmiotowe jako przenoszące współczesne pojęcia na sytuacje z okresu poprzedzającego wejście w życie ustawy o własności lokali, gdy do wyodrębniania własności lokali na zasadach dość istotnie odmiennych od obecnie obowiązujących.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. jest, po pierwsze, niedopuszczalny jako kwestionujący ocenę dowodów (art. 398³ § 3 k.p.c.), po drugie zaś ma znaczenie wtórne w stosunku do zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.