

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 3 marca 2017 roku

Pozwem z dnia 4 maja 2015 roku powódka G. O. wniosła o ustalenie, że lokal nr (...) w budynku przy ulicy (...) w W. stanowi własność (...) W.. Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) W. na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że sporny lokal powstał w wyniku adaptacji strychu w budynku mieszkalnym przy ulicy (...) dokonanej za zgodą (...) Komisji Mieszkaniowej wyrażonej w piśmie z dnia 5 marca 1990 roku. Inwestorem była powódka, która poniosła koszty związane z adaptacją strychu. Obecnie pozwany uchyla się od obowiązków Wynajmującego twierdząc, że lokal według Wydziału Zasobów Lokalowych nie istnieje. Powódka nie ma również możliwości wykupić lokalu jak również zamienić na inny komunalny lokal usytuowany na niższym piętrze.

Na rozprawie w dniu 20 maja 2016 roku powódka podtrzymała stanowisko w sprawie precyzując, że jest zainteresowana w ustaleniu, że (...) W. jest właścicielem lokalu gdyż obecnie płaci z tytułu bezumownego korzystania z lokalu czynsz w podwójnej wysokości.

Wobec nie zajęcia stanowiska w sprawie przez pozwane (...) W. w dniu 4 marca 2016 roku wydany został wyrok zaoczny uwzględniający powództwo.

(...) W. wniosło w terminie sprzeciw od wyroku zaocznego. W sprzeciwie pozwany wniosł o uchylenie wyroku zaocznego, oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że w jego ocenie przedmiotowy lokal nie stanowi własności pozwanego. Lokal zgłoszony został do użytkowania w dniu 20 lutego 2006 roku a zatem w dacie wejścia w życie ustawy o własności lokali nie był lokalem samodzielnym lecz stanowił części wspólne nieruchomości. Skuteczne nabycia przez Skarb Państwa bądź jednostkę samorządu terytorialnego własności lokali powstałych z przebudowy strychu stanowiącego nieruchomość wspólną musi być poprzedzona wydaniem decyzji zezwalającej na adaptacje strychu na cele mieszkalne, wydaniem pozwolenia na budowę oraz wykonanie przebudowy winno być potwierdzone zgłoszeniem przyjęcia lokalu do użytku przed dniem 1 stycznia 1995 roku. W niniejszej sprawie lokal zgłoszony został po wejściu w życie przepisów ustawy o własności lokali. Lokal w dacie 1 stycznia 1995 roku nie był zatem lokalem samodzielnym, nadto jego przebudowa nie została zakończona.

Postanowieniem z dnia 1 lipca 2016 roku do udziału w sprawie w charakterze pozwanego wezwana została Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w W.. Wezwanie nastąpiło w trybie art. 195 k.p.c.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wskazała, że zgodnie z orzecnictwem Sądu Najwyższego nabycie przez Skarb Państwa bądź jednostkę samorządu terytorialnego własności lokali powstałych z przebudowy strychu stanowiącego nieruchomość wspólną musi być poprzedzone wydaniem decyzji zezwalającej na adaptacje strychu na cele mieszkalne, wydaniem pozwolenia na budowę oraz przebudową zgodnie z decyzjami. Powyższe warunki nie zostały w stanie faktycznym sprawy spełnione wobec czego przedmiotowy lokal nie stanowi własności (...) W..

W toku postępowania strony podtrzymały stanowiska w sprawie.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 9 marca 1990 roku Urząd Dzielnicowy W. O. Wydział Spraw Lokalowych w związku z pozytywną opinią (...) Komisji Mieszkaniowej wyraziło zgodę na adaptację części strychu – nadbudowę w budynku przy ulicy (...) w W..

21 maja 1990 roku pomiędzy (...) O. Rejonem (...) z siedzibą w W. a G. O. zawarta została umowa adaptacyjna – użyczenia przedmiotowego strychu w celu umożliwienia adaptującemu (G. O.) przeprowadzenie robót, mających na celu adaptację pomieszczenia na lokal mieszkalny na okres niezbędny do wykonania tych robót. Zgodnie z § 3 umowy roboty winny być wykonane na całości dachu jednocześnie.

W dniu 23 maja 1990 roku wydana została decyzja (...) Dzielnicowego W. O. w przedmiocie zwiększenia liczby lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy (...) z 17 na 18.

W wyniku adaptacji strychu powstał lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 54,27 m<sup>2</sup>, składający się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i wc. Budowa prowadzona była na podstawie pozwolenia na budowę wydanego w dniu 23 maja 1990 roku Nr 295/90.

Prace związane z podniesieniem dachu prowadzone były wspólnie przez G. O. oraz inwestora adaptującego sąsiednią część strychu zgodnie z § umowy adaptacyjnej – użyczenia. Pozostałe prace powódka prowadziła własnym staraniem i na własny koszt. Prace adaptacyjne trwały około 3 miesięcy. Powódka wprowadziła się na jesieni 1990 roku.

Zgłoszenie do użytku obiektu budowlanego nastąpiło w dniu 6 lutego 1996 roku.

W dniu 10 kwietnia 1996 roku pomiędzy D. O. Gminy (...) w W. jako Wynajmującym a G. O. jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...), której przedmiotem był przedmiotowy lokal mieszkalny. Umowa zawarta została na czas nieoznaczony.

Obecnie powódka korzysta z lokalu bez tytułu prawnego. Z tego tytułu opłaca czynsz na rzecz (...) W. według stawki obowiązującej dla lokatorów korzystających z lokalu bez tytułu prawnego.

Opisany wyżej stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów, (decyzja Wydziału Spraw Lokalowych (...) Dzielnicowego W. O. z dnia 9 marca 1990 roku, k 5, umowa adaptacyjna – użyczenia z dnia 21 maja 1990 roku, k 6-7, decyzja (...) Dzielnicowego W. O. z dnia 23 maja 1990 roku, k 8, umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) z dnia 10 kwietnia 1996 roku, k 9, potwierdzenie przyjęcia zgłoszenia oddania do użytku obiektu budowlanego, k 46), które chociaż złożone w kopiach nie były kwestionowane przez strony. Dla wskazanych ustaleń przydatne również były zeznania powódki, które w świetle przedłożonych dokumentów nie budziły wątpliwości Sądu.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo w całości zasługiwało na uwzględnienie.

Istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się do ustalenia czy lokal nr (...) w budynku przy ulicy (...) w W. jest własnością (...) W., czy też stanowi część wspólną budynku będącą współwłasnością właścicieli lokali tj. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w W..

W niniejszej sprawie strona powodowa domagała się wydania wyroku ustalającego, że (...) W. jest właścicielem zajmowanego przez powódkę lokalu mieszkalnego.

Podstawę powództwa stanowi art. 189 kpc, zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. W wypadku zatem wystąpienia z żądaniem znajdującym oparcie w przywołanym przepisie podstawową kwestią podlegającą rozstrzygnięciu Sądu jest istnienie interesu prawnego po stronie zgłaszającego żądanie. Dopiero ustalenie, iż interes taki zachodzi uzasadnia dokonanie dalszej merytorycznej oceny zgłoszonego roszczenia. Zauważyć w tym miejscu należy, że przez "interes prawny" w znaczeniu art. 189 kpc rozumieć należy istniejącą potrzebę uzyskania korzyści w sferze prawnej czy też, inaczej rzecz ujmując, potrzebę uzyskania wyroku odpowiedniej treści, wywołaną rzeczywistym naruszeniem albo zagrożeniem

określonej sfery prawnej. Udzielenie ochrony przez sąd następuje tylko wówczas, gdy po stronie podmiotu ochrony tej żądającego, interes prawny w jej uzyskaniu rzeczywiście zachodzi (w tym zakresie por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 15 kwietnia 1999 r. w sprawie sygn. akt I ACa 1046/98 opubl. w OSA z roku 1999 Nr 11-12, poz. 49, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 08 maja 2000 r. sygn. akt V CKN 29/00 opubl. w zbiorze orzecznictwa LEX nr 52427). Interes prawny, o którym mowa w art. 189 k.p.c., nie może być przy tym rozumiany subiektywnie, tj. według odczucia powoda, ale obiektywnie, tj. na podstawie rozumnej oceny sytuacji, w której powód występuje z tego rodzaju powództwem. Interes prawny powoda musi być ponadto zgodny z prawem i zasadami współżycia społecznego, jak również z celem, któremu służy art. 189 k.p.c. (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 listopada 2002 r. sygn. akt II CKN 1047/00 opubl. w zbiorze orzecznictwa LEX nr 75344).

W kontekście okoliczności niniejszej sprawy nie budzi wątpliwości Sądu, że po stronie powódki istnieje interes prawny o którym mowa w art. 189 k.p.c. Powódka zajmuje lokal nr (...) przy ulicy (...) w W.. Uprzednio przysługiwał jej tytuł prawny do lokalu w postaci najmu jednakże obecnie wobec sporu w zakresie własności powódka obciążona jest należnościami z tytułu czynszu w stawce podwójnej obowiązującej dla lokatorów zajmujących lokale bez tytułu prawnego. Ustalenie zatem przez Sąd, czy (...) W. jest bądź nie właścicielem przedmiotowego lokalu ma zasadniczy wpływ na obowiązki powódki wynikające z tytułu korzystania z lokalu.

Ustaliwszy powyższe w dalszej kolejności należało przejść do rozstrzygnięcia zgłoszonego przez powódkę żądania.

Na gruncie art. 24 ust. 3 u.g.g. (Dz.U. z 1987 r. Nr 21 poz. 124,) a następnie, po ogłoszeniu tekstu jednolitego, art. 21 ust. 3 u.g.g. (Dz.U. z 1991 Nr 30 poz. 127), obowiązywała zasada, 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 stopnia podstawowego. Po dokonaniu przebudowy, organ ten zmieniał w drodze decyzji odpowiednio wielkość udziałów przypadających poszczególnym właścicielom. Zatem, na mocy przepisów obowiązujących do 1 stycznia 1995 r., tj. do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z dnia 27 lipca 1994 r. – dalej u.w.l.) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej dokonywana była w drodze decyzji administracyjnej, której wydanie nie było uzależnione od zgody pozostałych właścicieli, pomimo, iż w budynku, w którym część lokali była już wykupiona ich właściciele posiadali udziały w częściach wspólnych.

Urząd Dzielnicowy W. O. Wydział Spraw Lokalowych decyzją z dnia 9 marca 1990 roku zezwolił na adaptację części strychu na terenie nieruchomości przy ulicy (...) w W. na cele mieszkalne. W dniu 23 maja 1990 roku wydana została decyzja (...) Dzielnicowego W. O. w przedmiocie zwiększenia liczby lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy (...) z 17 na 18.. Decyzja ta stanowiła podstawę do rozpoczęcia przez G. O. prac adaptacyjno - budowlanych. Wskutek tych prac powstał lokal mieszkalny numer (...). Powódka zamieszkała w przedmiotowym lokalu na jesieni 1990 roku jednakże lokal zgłoszony został do użytkowania w lutym 1996 roku a umowa najmu lokalu pomiędzy D. O. Gminy (...) w W. a G. O. została podpisana w dniu 10 kwietnia 1996 roku.

Zatem istotne dla rozstrzygnięcia było ustalenie, czy w dacie wejścia w życie ustawy o własności lokali zaadaptowany przez G. O. lokal mieszkalny stanowił części wspólne nieruchomości w rozumieniu ustawy o własności lokali, czy też w wyniku trwałego przekształcenia części strychu w powierzchnię lokalu mieszkalnego nie stanowił części wspólnych budynku.

W dacie powstania spornego lokalu w przedmiotowym budynku nie doszło do zbycia wszystkich lokali i do czasu wybudowania lokalu nr (...) strych służył do użytku współwłaścicieli. Zmiana przeznaczenia części strychu została dokonana w wyniku decyzji administracyjnej wydanej przez uprawniony organ, do której nie była potrzebna zgoda pozostałych właścicieli i która skutkowałą wyłączeniem części nieruchomości wspólnej z korzystania przez wszystkich współwłaścicieli. Z datą podjęcia tej decyzji właściciele wyodrębnionych i sprzedanych do chwili jej wydania lokali stracili prawo do tej części strychu. Skorzystanie przez jednostkę samorządu terytorialnego z prawa przyznanego na mocy art. 24 ust.3 u.g.g. spowodowało, iż pomieszczenie zaadaptowane na nowy lokal przestało być przedmiotem

współwłasności, a lokal ten powiększał liczbę lokali niewyodrębnionych pozostających w dyspozycji D. Gminy O. jako dotychczasowego właściciela budynku.

W wyroku z dnia 12 lutego 2010 r., I CSK 293/09 (LEX nr 686076) Sąd Najwyższy uznał, że „Skorzystanie przez Państwo z prawa przyznanego w art. 24 ust. 3 u.g.g. stanowi zdarzenie sprawcze, powodujące, że przestrzeń zaadaptowana na nowy lokal przestaje być przedmiotem współwłasności, a lokal ten - powiększa liczbę lokali niewyodrębnionych, pozostających w dyspozycji Skarbu Państwa, jako dotychczasowego właściciela budynku.” Wskazał także, że decyzja określającą w nowy sposób wielkość udziałów współwłaścicieli w nieruchomości (przewidziana pierwotnie w art. 24 ust. 3, a po nowelizacji obowiązującej od 1 stycznia 1988 r. - w art. 24 ust. 3a u.g.g., później jeszcze oznaczanym w kolejnych tekstach jednolitych jako art. 24 ust. 4 i 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.

Sąd Najwyższy rozważał charakter prawny czynności podejmowanych przez Skarb Państwa/gminę w celu uzyskania na strychu budynku wielomieszkańcowego dodatkowego lokalu mieszkalnego i konsekwencji własnościowych, jakie z tych czynności wynikały. Uznał za istotne przede wszystkim wydanie decyzji pozwalającej legalnie przeprowadzić budowę/przebudowę strychu i jej faktyczną konsumpcję. Wskazał, że w literaturze i orzecznictwie (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 1992 r., (...) 20/93 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 1998 r., I CKN 903/97, OSNC 1999/3/113) na tle postanowień art. 24 ust. 3 u.g.g. wyrażono pogląd, że decyzja terenowego organu o przebudowie polegającej na powiększeniu liczby lokali zastępowała zgodę wszystkich współwłaścicieli budynku na przebudowę. Podkreślił zarazem, że 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. Za nie do pogodzenia ze wspólnym użytkowaniem uznał 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.

Uznać zatem należy, że już z chwilą przystąpienia do prac adaptacyjnych powierzchnia strychu w budynku przy ulicy (...) w zakresie objętym adaptacją została definitywnie wyłączona z części wspólnych nieruchomości powiększając tym samym zasoby komunalne. Prace adaptacyjne prowadzone były na podstawie pozwolenia na budowę wydanego w dniu 23 maja 1990 roku, zakończone zostały jesienią 1990 roku i we wskazanym okresie powódka zamieszkała w nowopowstałym lokalu wobec czego adaptowana część strychu została trwale wydzielona z części wspólnych nieruchomości.

Zdaniem Sądu pomimo braku zgłoszenia nowopowstałego lokalu nr (...) do użytkowania przed wejściem w życie ustawy o własności lokali spełnione zostały przesłanki do uznania, że przed 1 stycznia 1995 roku doszło do trwałej przebudowy strychu w wyniku prac adaptacyjnych i powstania lokalu mieszkalnego. Nie można z faktu opóźnienia zgłoszenia lokalu do użytkowania wywodzić, że lokal ten powstał dopiero z chwilą jego zgłoszenia. Zauważyć należy, że formalne zgłoszenie obiektu budowlanego do użytkowania sanuje jedynie w świetle przepisów prawa budowlanego nowy stan ukształtowany wcześniejszą decyzją i skonsumowany w przebudowie strychu.

Przywołać także można podzielany w judykaturze 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).

W dacie wejścia w życie ustawy o własności lokali lokal nr (...) nie stanowił już zatem części wspólnej budynku.

Należy zatem uznać, że doszło do nabycia tego lokalu przez Gminę – D. O. a obecnie, stosownie do treści art. 36 Ustawy z dnia 25 marca 1994 roku o ustroju Miasta Stołecznego Warszawy oraz art. 20 Ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju Miasta Stołecznego Warszawy, przez (...) W..

W związku z faktem współuczestnictwa koniecznego pozwanych (...) W. oraz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w W. w pkt I wyroku uchylony został wyrok zaoczny wydany wyłącznie przeciwko (...) W. zaś w pkt II Sąd ustalił, że lokal mieszkalny nr (...), usytuowany w budynku przy ulicy (...) w W., stanowi własność (...) W.;

O kosztach procesu orzeczono w punkcie III wyroku na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, w myśl której strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Pozwani przegrali proces w całości. Z tego też względu koszty procesu zostały w całości zasądzone solidarnie od pozwanych na rzecz powoda w wysokości 6.117,00 zł, na które składały się następujące kwoty: 2.500,00 zł tytułem opłaty sądowej, 17,00 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 3.600,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, której wysokość ustalono na podstawie § 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

## ZARZĄDZENIE

odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki oraz pełnomocnikowi (...) W.