

***Sygn. akt I ACa 149/13***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lipca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Hanna Muras

Sędziowie: SA Jacek Sadowski (spr.)

SA Robert Obrębski

Protokolant: asystent sędziego Agnieszka Gozdalska

po rozpoznaniu w dniu 4 lipca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa(...) W.

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

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 3 kwietnia 2012 r., sygn. akt XXIV C 1033/11

***1. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że oddala powództwo i zasądza od(...) W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę (...) (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;***

***2. zasądza od (...) W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę (...) (dwadzieścia pięć tysięcy dziewięćset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za postępowanie odwoławcze.***

Sygn. akt I ACa 149/13

## UZASADNIENIE

Powód(...) W. wniósł przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. powództwo o ustalenie, iż lokal mieszkalny oznaczony nr (...), położony w budynku przy ul. (...) w W., o powierzchni użytkowej 96,59 m<sup>(2)</sup> i mieszkalnej (...) m<sup>(2)</sup>, powstały w wyniku adaptacji strychu, stanowi własność (...) W..

Pozwany nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie.

Wyrokiem z dnia 3 kwietnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił wniesione powództwo ustalając, że lokal mieszkalny oznaczony nr (...), położony w budynku przy ul. (...) w W., o powierzchni użytkowej 96,59 m<sup>(2)</sup> i mieszkalnej (...) m<sup>(2)</sup>, powstały w wyniku adaptacji strychu, stanowi własność (...) W..

Podstawą wydanego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i rozważania sądu pierwszej instancji.

(...) W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej przy ul. (...) w W., zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym część lokali została wyodrębniona i wykupiona. Na podstawie decyzji 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 m<sup>(2)</sup>, zaś powierzchnia mieszkalna (...) m<sup>(2)</sup>. 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., poświadczyl 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 (...) m<sup>(2)</sup> i użytkowej 96,59 m<sup>(2)</sup>. Na tej podstawie w dniu 1 czerwca 1993r. zawarta została umowa najmu przedmiotowego lokalu pomiędzy (...). W. a najemcami G. i R. G.. 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. Uchwałą Nr(...) 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(...) 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 m<sup>(2)</sup>, 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. W piśmie z dnia 2 czerwca 2011 r. skierowanym do G. W. Zasobów Lokalowych (...) D. M. wyraził stanowisko, że lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...) o powierzchni mieszkalnej (...) m<sup>(2)</sup>, powierzchni użytkowej 96,59 m<sup>(2)</sup>, 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.

Jak wskazał sąd okręgowy, powyższy stan faktyczny był w zasadzie pomiędzy stronami niesporny, spór w tej sprawie obejmował wyłącznie kwestie prawne. Istota sporu sprowadzała 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 (...) W.. Sąd okręgowy stwierdził, że powód posiada interes prawny w domaganiu się w tej sprawie wydania wyroku ustalającego.

Sąd okręgowy odwołał się do przepisu art. 21 ust. 3 (wcześniej art. 24 ust. 3) ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (dalej również jako: u.g.g.), który obowiązywał od 5 grudnia 1990 r. do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, a więc do dnia 1 stycznia 1995 r. Przepis ten 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. W świetle tego przepisu uznać należy, jak podniósł sąd okręgowy, że zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej dokonywana była w drodze decyzji administracyjnej, której wydanie nie było uzależnione od zgody pozostałych właścicieli 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 Wydział

Architektury (...) D. M. wyraził G. G. (1) zgodę na adaptację poddasza na lokal mieszkalny. Na podstawie tej decyzji G. G. (1) rozpoczęła prace budowlano - adaptacyjne. W dokumencie poświadczenia przyjęcia zgłoszenia użytkownika obiektu budowlanego z dnia 28 kwietnia 1993 roku wskazano, że wskutek przeprowadzonych robót adaptacyjno-budowlanych powstał lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni mieszkalnej (...) m<sup>2</sup> i powierzchni użytkowej 96,59 m<sup>2</sup>. Umowa najmu lokalu podpisana została w dniu 1 czerwca 1993 r. Jak wskazał sąd okręgowy, należy przyjąć, że w tym okresie dotychczasowa powierzchnia poddasza uległa trwałemu przekształceniu w powierzchnię lokalu mieszkalnego. Lokal ten istniał więc przed datą wejścia w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, a zatem przed dniem powstania wspólnoty mieszkaniowej budynku przy ulicy (...) w W.. Jak podkreślił sąd okręgowy, zarówno w literaturze, jak i orzecznictwie, 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 okręgowy wskazał również, że bez znaczenia dla oceny stanu faktycznego w tej sprawie ma okoliczność niewydania, po dokonanej adaptacji poddasza, decyzji administracyjnej o zmianie wielkości udziałów. Decyzja taka byłaby bowiem jedynie o charakterze wykonawczym. W tym zakresie sąd okręgowy odwołał się do uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2010 r., I CSK 293/09. Z tych względów wniesione w tej sprawie powództwo zostało uwzględnione.

Apelacja od wydanego wyroku wniesiona została przez stronę pozwaną, która zaskarżyła wyrok w całości i wniosła o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa. W apelacji skarżący podniósł, że wydany przez sąd okręgowy wyrok pozostaje w sprzeczności z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP stanowiącym o ochronie własności. Ponadto skarżący zarzucił, że sąd okręgowy nie wyjaśnił wszystkich okoliczności sprawy poprzez przyjęcie – wbrew przepisom prawa – że nastąpiła zmiana przeznaczenia części strychu w drodze decyzji administracyjnej, której wydanie nie było uzależnione od zgody pozostałych właścicieli. Zarzucił również błędną wykładnię przez sąd pierwszej instancji art. 21 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczeniu nieruchomości. Dodatkowe wywody, uzupełniające wywody apelacyjne, strona pozwana zawarła w piśmie procesowym z dnia 30 czerwca 2013 r.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Rozpoznając sprawę w granicach zaskarżenia sąd apelacyjny zważył, co następuje.

Na wstępie wskazać należy, że ustalenia faktyczne poczynione w tej sprawie przez sąd okręgowy nie zostały zakwestionowane w apelacji. Sąd apelacyjny dokonane ustalenia podziela. W szczególności zaś zgodzić należy się ze stwierdzeniem sądu okręgowego, że okoliczności faktycznej rozpoznawanej sprawy były pomiędzy stronami niesporne, zaś spór dotyczył wyłącznie kwestii prawnej.

Wskazać należy, że sporna w tej sprawie kwestia prawna była już przedmiotem analizy w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W uchwale 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 1992 r., III AZP 20/92, wskazano, że przewidziana w art. 21 ust. 3 zd. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości decyzja rejonowego organu rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i zarządu gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy o przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie domu przez osoby fizyczne, polegającej na powiększeniu liczby lokali powinna być wydana w formie decyzji administracyjnej. Z kolei w wyroku z dnia 2 grudnia 1998

r., I CKN 903/97, Sąd Najwyższy wskazał, że w wyniku decyzji podjętej na podstawie art. 21 ust. 3 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości właściwy organ mógł zadecydować o przebudowie domu wielomieszkaniowego, polegającej na powiększeniu liczby lokali, w wyniku czego mógł powstać nowy, samodzielny lokal. Zarazem w orzeczeniu tym Sąd Najwyższy wskazał, że współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości objęte są tylko te części budynku i inne urządzenia, które nie są odrębnymi lokalami należącymi do właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości, i które nie służą wyłącznie do użytku tych właścicieli ze względu na należące do nich lokale. Tak więc samodzielny lokal mieszkalny nie należy do części budynku mogących stanowić przedmiot współwłasności właścicieli nieruchomości lokalowych (wyrok Sadu Najwyższego z dnia 21 lutego 2002 r., IV CKN 751/00). Podobnie w wyroku z dnia 21 października 2003 r., I CK 156/02, Sąd Najwyższy wskazał, że lokal samodzielny w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali, zarówno wyodrębniony jak i niewyodrębniony, nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, czyli nie jest objęty współwłasnością właścicieli lokali wyodrębnionych i dotychczasowego właściciela. Stanowi on wyłączną własność dotychczasowego właściciela nieruchomości. Natomiast w wyroku z dnia 12 lutego 2010 r., I CSK 293/09 Sąd Najwyższy wskazał, że decyzja właściwego organu o przebudowie polegającej na powiększeniu liczby lokali, wydana na podstawie art. 24 ust. 3 u.g.g. zastępowała zgodę wszystkich współwłaścicieli budynku na przebudowę. Ponadto przeznaczając część powierzchni dotychczas wspólnej na kolejny lokal mieszkalny, organ administracyjny przesądzał jednocześnie o tym, że powierzchnia przeznaczona na przebudowę zostaje wyłączona spośród części budynku przeznaczonych do wspólnego użytku. Nie do pogodzenia ze wspólnym użytkowaniem – jak wskazał w tym orzeczeniu Sąd Najwyższy – 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 (gminę) 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 (gminy), jako dotychczasowego właściciela budynku. Zarazem Sąd Najwyższy wskazał, że decyzja określająca w nowy sposób wielkość udziałów współwłaścicieli w nieruchomości, o której mowa w 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. Reguły ustalania udziałów wynikały bowiem z art. 21 ust. 2 u.g.g., były uzależnione od obiektywnych mierników w postaci powierzchni użytkowej lokali i domu, nie było więc przeszkód, by współwłaściciele dochodzili ich ustalenia pierwotnie na drodze administracyjnej, a po uchyleniu art. 21 ust. 1-6 u.g.g. - na drodze sądowej. Przytoczony wywód Sądu Najwyższego zaaprobowany został w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2012 r., I CSK 382/11 oraz poddany krytyce w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 447/11. W pierwszym z tych orzeczeń Sąd Najwyższy powtórzył wcześniejszą tezę, zgodnie z którą decyzja organu administracyjnego o przebudowie polegającej na powiększeniu liczby lokali zastępowała zgodę wszystkich współwłaścicieli budynku na przebudowę oraz przesądzała jednocześnie o tym, że powierzchnia przeznaczona na przebudowę zostaje wyłączona spośród części budynku przeznaczonych do wspólnego użytku. Z kolei w drugim z orzeczeń (I CSK 447/11) Sąd Najwyższy wskazał między innymi, że terenowy organ administracji państwowej mógł zadecydować o przebudowie domu wielomieszkaniowego polegającej na powiększeniu liczby lokali, w wyniku czego mógł powstać samodzielny lokal, jednak wymagało to wydania decyzji administracyjnej w tym przedmiocie oraz, że decyzji tej nie mogły zastąpić decyzje administracyjne o wyrażeniu zgody na przebudowę budynku przez powiększenie liczby lokali oraz o pozwoleniu na budowę, ani też decyzja o przydziale lokalu. Skutki prawne tych decyzji nie wykraczają bowiem poza ich treść zdeterminowaną określoną w nich podstawą prawną.

Sąd okręgowy, jak wynika z treści sporządzonego uzasadnienia, wydając zaskarżone orzeczenie oparł się na poglądach prawnych wyrażonych przez Sąd Najwyższy przede wszystkim w wyroku z dnia 12 lutego 2010 r., I CSK 293/09, przytaczając zresztą obszernie wywody zawarte w tym orzeczeniu. Sąd apelacyjny stanowiska sądu okręgowego nie podziela, przychylając się tym samym do poglądu prawnego zawartego w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 447/11.

Jak zostało to już wskazane powyżej, niesporne w rozpoznawanej sprawie jest, że w dacie wydania decyzji z dnia 27 lutego 1991 r. w budynku przy ul. (...) były już uprzednio wyodrębnione na rzecz osób trzecich lokale mieszkalne. W związku z tym w chwili wydania decyzji z dnia 27 lutego 1991 r. poddasze, będące przedmiotem tej decyzji, stanowiło przedmiot współwłasności właścicieli wyodrębnionych lokali i właściciela nieruchomości, zgodnie z art. 15a ust. 2 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (obecnie art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali).

Zgodnie z art. 24 ust. 3 u.g.g., w wersji obowiązującej w dacie wydania powyższej decyzji z dnia 27 lutego 1991 r., który później oznaczony został w kolejnych wersjach jednolitych ustawy, jako art. 21 ust. 3, 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 i osoby prawne polegającej na powiększeniu liczby lokali, decydował rejonowy organ rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do domów stanowiących własność Skarbu Państwa, a zarząd gminy - w odniesieniu do domów stanowiących własność gminy. Zgodnie natomiast z art. 24 ust. 4 u.g.g. (następnie art. 21 ust. 4) po dokonaniu przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, o których mowa w ust. 3, rejonowy 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 zmieniał odpowiednio wielkość udziałów właścicieli poszczególnych lokali we współwłasności domu oraz we współwłasności lub we współużytkowaniu gruntu. Powyższa decyzja, z chwilą uzyskania przynajmniej ostateczności, była podstawą dokonania odpowiednich zmian w księdze wieczystej (art. 24 ust. 5, następnie art. 21 ust. 6 u.g.g.). Jednocześnie, zgodnie z art. 24 ust. 4a (następnie art. 21 ust. 5) u.g.g. w wypadku zmniejszenia się w wyniku wydanej decyzji o zmianie udziałów wielkości udziałów właścicieli poszczególnych lokali we współwłasności domu oraz we współwłasności lub we współużytkowaniu wieczystym gruntu, właścicielom poszczególnych lokali przysługiwało odszkodowanie, ustalone według zasad obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości.

Otóż w świetle powyższych regulacji podzielić należy stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w wyroku z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 447/11, że zarówno decyzje administracyjne o wyrażeniu zgody na przebudowę budynku przez powiększenie liczby lokali oraz o pozwoleniu na budowę, ani też decyzje o przydziale lokalu, nie mogły stanowić o wyłączeniu powierzchni przeznaczonych na przebudowę spośród części budynku przeznaczonego do wspólnego użytku, a tym samym skutkować wyłączeniem tej powierzchni ze współwłasności. Konstrukcja przewidziana w art. 24 ust. 3, 4, 4a i 5 (następnie art. 21 ust. 3-6) u.g.g. skutkowała bowiem w istocie wywłaszczeniem dotychczasowych właścicieli lokali, zaś samemu wywłaszczeniu towarzyszyło, przyznane przez ustawodawcę dla właścicieli pozostałych lokali, prawo do uzyskania należnego odszkodowania. Tym samym elementami koniecznymi dla 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, przytoczonego za wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2010 r., I CSK 293/09, 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 samego prawa własności. Słusznie skarżący w apelacji podnosi, że przeciwko takiemu pogładowi przemawiają argumenty konstytucyjne wywodzone z zasady ochrony prawa własności. Wprawdzie nietrafnie w tym zakresie przywoływany jest w apelacji art. 64 ust. 3 Konstytucji RP z dnia 2 kwietnia 1997 r., a to z uwagi na zasadę nieretroakcyjności prawa, jednakże zważywszy należy, że konstytucyjna zasada ochrony prawa własności istniała w polskim porządku prawnym już przed wejściem w życie Konstytucji z 1997 r. (art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej 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). Przywołana więc przez skarżącego konstytucyjna zasada ochrony własności powinna stanowić istotną dyrektywę interpretacyjną przy wykładni przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. W jej świetle uznać należy, że dopiero wydanie decyzji administracyjnych, o których mowa w art. 24 ust. 3 i 4 (art. 21 ust. 3 i 4) u.g.g., skutkowało rozporządzeniem przedmiotem współwłasności budynku i współużytkowania wieczystego gruntu. Dopiero bowiem z chwilą, gdy decyzje te stały się ostateczne, mogło nastąpić przeniesienie prawa własności, z czym związana była możliwość dokonania odpowiednich wpisów w księdze wieczystej oraz powstanie po stronie dotychczasowych współwłaścicieli prawa do odszkodowania. Zważywszy, że wskazane powyżej decyzje

nie zostały w rozpoznawanej sprawie wydane, nie doszło do powstania samodzielnego lokalu stanowiącego własność powoda. Tym samym część poddasza, zaadaptowana na lokal mieszkalny w budynku przy ul. (...) w W. w wyniku zezwolenia na budowę - adaptację udzielonego G. G. (1) przez Wydział Architektury (...) D. – M. decyzją z dnia 27 lutego 1991 r., pozostaje nadal elementem nieruchomości wspólnej, nie stanowi zaś wyłącznej własności powoda. Sam fakt dokonania adaptacji części poddasza, przy braku wskazanych powyżej decyzji administracyjnych, nie mógł bowiem wywoływać skutków w sferze prawa własności w postaci wywłaszczenia dotychczasowych współwłaścicieli. W szczególności zaś podstawy faktycznego wywłaszczenia nie stanowi obowiązujący obecnie art. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zm.). Z tych względów sąd apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i wniesione w tej sprawie powództwo oddalił. Skutkowało to również zmianą akcesoryjnego rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 k.p.c.). O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono również zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty należne pozwanemu w postępowaniu odwoławczym składają się: poniesiona opłata od apelacji oraz wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego, ustalone w wysokości stawki minimalnej, zgodnie z § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.