

Sygn. akt VI ACa 1837/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA – Teresa Mróz (spr.)

Sędzia SA – Jolanta Pyżlak

Sędzia SO del. – Anna Szanciło

Protokolant – stażysta Martyna Arcon

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.

przeciwko K. W. i T. W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 24 lutego 2016 r., sygn. akt XXV C 481/13

1. oddała apelację;
2. zasądza od K. W. i T. W. solidarnie na rzecz powódki 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI A Ca 1837/16

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 24 stycznia 2013 r. powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. wniosła o zasądzenie od pozwanych K. W. i T. W. solidarnie kwoty 119.736 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego o powierzchni 49,89 m. kw. położonego w W. przy ul. (...), za okres od maja 2010 r. do września 2011 r. W uzasadnieniu wskazała, że strony niniejszego postępowania łączyła umowa najmu, a po jej rozwiązaniu pozwani nie opuścili lokalu i nadal prowadzili w nim działalność gospodarczą. Po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, powódka ostatecznie wniosła o zasądzenie 94.992 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, zaś w pozostałym zakresie pozew cofnęła wraz ze zrzeczeniem się roszczenia.

Pozwani K. W. i T. W. wniesli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu według norm prawem przepisanych. Pozwani podnieśli brak legitymacji czynnej po stronie powódki, twierdząc że to (...) W. jest wyłącznym właścicielem lokalu użytkowego w budynku przy (...) w W.. W przypadku przyjęcia przez sąd, że powódce przysługuje legitymacja czynna pozwani podnieśli nieudowodnienie przez powódkę wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu jak również wskazali, że powódka nie może dochodzić odszkodowania za bezumowne

korzystanie z lokalu bowiem pozwani byli samoistnymi posiadaczami lokalu użytkowego w dobrej wierze, przez co nie mieli obowiązku uiszczenia odszkodowania na rzecz powódki.

Pozwani wskazali, że przedmiotowy lokal powstał w wyniku zaadaptowania przez nich prześwitu w bramie i dla dokonania tej adaptacji uzyskali wszelkie wymagane pozwolenia i decyzje - zgodnie z obowiązującym w latach dziewięćdziesiątych porządkiem prawnym. Podnieśli, że na skutek błędnej polityki lokalowej miasta (...) W., wynikającej ze złej interpretacji przepisów prawa przyjęto, że zarówno lokale mieszkalne jak i użytkowe, które zostały zaadaptowane przed 1995 r. oraz przed tą datą stały się samodzielnymi lokalami, stały się własnością Wspólnot Mieszkaniowych jako części wspólne nieruchomości z chwilą wejścia w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Podnieśli, że nie zgadzają się z takim stanowiskiem, gdyż brak jest jakichkolwiek podstaw do uznania, że lokal stanowi część wspólną nieruchomości i w związku z tym jest własnością Wspólnoty Mieszkaniowej. Stwierdzili, że za taką argumentacją przemawia podstawowa zasada praworządności – zasada praw nabytych, jak również fakt, że lokal został zaadaptowany i stał się samodzielny jeszcze przed wejściem w życie przedmiotowej ustawy, która wprowadziła wspólnoty mieszkaniowe, a zatem nie może być uznany za część wspólną nieruchomości. Podkreślili, że dopełnili wszelkich wymogów prawnych koniecznych dla adaptacji lokalu. Pozwani podkreślili, że powódka nie dysponuje prawem własności przedmiotowego lokalu, a tym samym nie przysługują jej względem pozwanych roszczenia przewidziane art. 224 i 225 k.c., a pomiędzy właścicielem przedmiotowego pomieszczenia, którym jest miasto (...) W., a Wspólnotą, nie doszło do powstania takiego stosunku prawnego, który upoważniałby powódkę do wystąpienia z przedmiotowym roszczeniem. Dodatkowo wskazali, że nie można przyjąć po ich stronie złej wiary jako posiadaczy lokalu, ponieważ pozostają oni do dnia dzisiejszego w przekonaniu, że wybudowany przez nich lokal należy do miasta (...) W..

Wyrokiem z dnia 24 lutego 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki 94.992 zł wraz z odsetkami ustawowymi: od kwoty 55.128,45 zł od dnia 24 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty, od kwoty 39.863,55 zł od dnia 31 maja 2014 r. do dnia zapłaty. Oddalił roszczenie o zasądzenie odsetek ustawowych od kwoty 39.863,55 zł za okres od dnia 24 stycznia 2013 r. do dnia 30 maja 2014 r., umorzył postępowanie w pozostałym zakresie i obciążył pozwanych solidarnie kosztami postępowania w 79,3 %, a powódkę w 20,7 %, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu.

Sąd Okręgowy ustalił, że nieruchomość gruntowa położona w W. przy ul. (...) stanowi współwłasność miasta (...) W. oraz właścicieli wyodrębnionych w, znajdującym się na tej nieruchomości, budynku lokali, którym przysługuje odpowiedni do powierzchni ich lokali udział w prawie do gruntu i części wspólnych nieruchomości budynkowej. Pierwsze lokale w tej nieruchomości zostały wyodrębnione w 1975 r.

Lokal, który zajmowali pozwani powstał jako samodzielny lokal użytkowy przed wejściem w życie ustawy o własności lokali z 1994 r. Powstał on z prześwitu w budynku przy ul. (...) od ul. (...).

Pismem z dnia 12 kwietnia 1990 r. Zastępca Kierownika Wydziału (...) w Urzędzie Dzielnicowym (...) wyraził zgodę na przydział pozwanej lokalu powstałego w wyniku adaptacji i zabudowy podcieni w budynku nr (...) przy ul. (...) w W., pod warunkiem, że prace adaptacyjne i budowlane zostaną wykonane przez wnioskodawców we własnym zakresie, pod nadzorem organu budowlanego, zgodnie z zatwierdzonym projektem. Wydanie decyzji w przedmiocie przydziału miało nastąpić z chwilą zakończenia prac budowlano-adaptacyjnych i przedłożenia decyzji władz budowlanych zezwalającej na użytkowanie powstałego lokalu.

W dniu 1 sierpnia 1990 r. pozwana K. W. zawarła z (...) Rejon Obsługi Mieszkańców umowę użyczenia lokalu.

Decyzją nr (...) z dnia 9 sierpnia 1990 r., wydaną na podstawie art. 28 ust. 1 i art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 24 października 1974 r. prawo budowlane, pozwana uzyskała zgodę Zastępcy Kierownika Wydziału (...) na zabudowę – z przeznaczeniem na cele handlowe – prześwitu budynku położonego przy ul. (...) w W.. Zabudowa ta nastąpić miała według projektu stanowiącego część integralną decyzji o zatwierdzeniu planu realizacyjnego w miejscu ustalonym w tym planie.

Pismem z dnia 8 grudnia 1992 r. Naczelnik Wydziału (...) poinformował K. W., że potwierdza dopełnienie obowiązku zgłoszenia do użytkowania pomieszczenia powstałego w wyniku przebudowy i zagospodarowania podcienia w budynku przy ul. (...) na cele użytkowe – zgodnie z § 54 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r. Wskazał także, iż lokal o powierzchni 49,89 m² nadaje się do użytkowania.

W dniu 30 marca 1993 r. K. W. zawarła z Zarządem (...), na czas nieokreślony, umowę najmu lokalu użytkowego (numer (...) w budynku przy ul. (...) w W. o powierzchni 49,89 m², z przeznaczeniem na prowadzenie sklepu przemysłowego oraz obrót metalami szlachetnymi i kamieniami.

Na mocy umowy nr (...) z dnia 1 lipca 1994 r. Zarząd (...) oddał K. W. w najem przedmiotowy lokal użytkowy z przeznaczeniem na prowadzenie sklepu przemysłowego na czas oznaczony, do dnia 31 lipca 2004 r., przy czym strony ustaliły, że z dniem jej podpisania wygasa umowa najmu nr (...) z dnia 30 marca 1993 r.

W dniu 4 sierpnia 2004 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową (...) przy ul. (...) K. W. i T. W. zawarta została kolejna umowa najmu przedmiotowego lokalu. Umowa ta została zawarta na okres 3 lat, od 1 sierpnia 2004 r. do 31 lipca 2007 r. Strony umówiły się, że czynsz miesięczny z tytułu korzystania z lokalu będzie wynosił 3.242,85 zł. Jednocześnie najemca zobowiązał się do uiszczania opłat za świadczone usługi dostawy ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzanie ścieków kanalizacji publicznej i wywóz nieczystości według stawek określonych w załączniku do umowy.

Po wygaśnięciu umowy z dniem 31 lipca 2007 r. najemcy w dalszym ciągu korzystali z lokalu użytkowego przy ul. (...) w W..

Pismem z dnia 11 września 1998 r. K. W. zwróciła się do Zarządu Dzielnicy (...) z wnioskiem o zgodę na wykup lokalu użytkowego w budynku przy ul. (...), z zaliczeniem na poczet ceny nakładów poniesionych przez nią na budowę tego pomieszczenia.

Uchwałą z dnia 12 maja 2000 r. nr (...) – Zarząd Dzielnicy (...) przeznaczył powyższy lokal użytkowy do sprzedaży. Pismem z dnia 10 lipca 2000 r. Zarząd (...) przekazał jednak pozwanej informację, że przedmiotowy lokal, stanowi część wspólną nieruchomości i uchwałą z dnia 26 września 2000 r. nr (...) zmienił załącznik do uchwały z maja 2000 r. i wykreślił lokal użytkowy położony w podcieniu budynku przy ul. (...) z listy lokali przeznaczonych do sprzedaży.

Pismem z dnia 29 listopada 2000 r. Zastępca Dyrektora Zarządu Dzielnicy (...) Gminy (...) poinformował K. W., że zgodnie z informacją udzieloną przez Wydział (...) co do zasady istnieje możliwość sprzedaży lokali, które – tak jak pomieszczenie zajmowane przez pozwaną – stanowią część wspólną nieruchomości. Ze względu jednak na fakt, że udział Gminy w nieruchomości przy ul. (...) jest mniejszościowy i ani zarząd, ani administrowanie tą nieruchomością nie są sprawowane przez Gminę – decyzja o sprzedaży przedmiotowego lokalu leży w gestii właścicieli lokali wyodrębnionych, a zatem pozwana winna zwrócić się z wnioskiem o wykup wynajmowanego przez nią pomieszczenia do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...).

Pismem z dnia 24 marca 2003 r. Kierownik Administracji (...) nr(...)w W. wskazał, że po wejściu w życie ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. powstały liczne wątpliwości co do charakteru i statusu prawnego istniejących lokali użytkowych. Ostatecznie przyjęto zasadę, że lokale, które powstały w części wspólnej nieruchomości stanowią jej pożytek w rozumieniu tej ustawy, jeżeli ich wyodrębnienie nie nastąpiło przed pierwszym wykupem lokalu mieszkalnego w tej nieruchomości.

Pismem z dnia 5 listopada 2003 r. Zastępca Burmistrza Dzielnicy (...) m. (...) W. wskazał, że sprzedaż pierwszego lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) nastąpiła w 1975 roku, a sprzedaż kolejnych 60 lokali nastąpiła przed powstaniem lokalu użytkowego nr (...), zbudowanego przez K. W., co spowodowało, że lokal ten powstał w tzw. części nieruchomości wspólnej i z tego też powodu na sprzedaż przedmiotowego lokalu użytkowego musi wyrazić zgodę Wspólnota Mieszkaniowa. Jednocześnie stwierdził, że popełniane w przeszłości błędy w zakresie wyliczania wielkości udziałów poszczególnych właścicieli, wynikające z błędnego podawania całkowitej powierzchni użytkowej budynku,

skutkują jedynie koniecznością sprostowania udziałów, a nie tym, że lokal zajmowany przez K. W. należy traktować jako lokal stanowiący w 100% własność komunalną. Wskazał, że przed powstaniem lokalu użytkowego istniała z mocy prawa współwłasność właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych i gminy, a w takiej sytuacji ewentualna sprzedaż lokalu użytkowego może nastąpić wyłącznie za zgodą współwłaścicieli nieruchomości, z zaliczeniem poniesionych na budowę tego lokalu nakładów.

Wyrokiem z dnia 3 listopada 2009 r. w sprawie V Ca 2119/09 Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo K. W. i T. W. przeciwko miastu (...) W. oraz Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w W. o ustalenie, że przedmiotowy lokal użytkowy stanowi własność miasta (...) W..

Wyrokiem z dnia 18 marca 2010 r. (sygn. akt I C 327/08) Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie nakazał K. W. i T. W. opuszczenie i opróżnienie lokalu użytkowego położonego w budynku przy ul. (...).

Pismem z dnia 6 października 2009 r. Zarząd Wspólnoty skierował do pozwanych pismo, w którym wskazał, że odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu poczynawszy od 1 sierpnia 2007r. zostało ustalone na 3.242,85 zł miesięcznie.

Wspólnota Mieszkaniowa wezwała K. W. i T. W. do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie 96.492,65 zł, na którą składało się odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego za okres od dnia 1 sierpnia 2007 r. do dnia 30 listopada 2009 r. w kwocie 90.799,80 zł oraz za okres od 1 grudnia 2009 r. do 30 kwietnia 2010 r. w wysokości 19.781,40 zł.

Wobec tego, że pozwania nie uiściła należności powódka wystąpiła z żądaniem zasądzenia od pozwanych kwoty 111.733,15 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego za okres od 1 sierpnia 2007 r. do 30 kwietnia 2010 r. Wyrokiem z dnia 22 marca 2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie II C 772/10 oddalił powództwo uznając, że Wspólnocie Mieszkaniowej nie przysługuje prawo do lokalu użytkowego zajmowanego przez pozwanych, a przysługuje ono miastu (...) W.. Na skutek apelacji Wspólnoty Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 23 lutego 2012 r. (sygn. akt I A Ca 755/11) uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Sąd drugiej instancji uznał, że mimo faktycznego wydzielenia lokalu i fizycznego wyłączenia go z części budynku przeznaczonej do wspólnego użytku, w znaczeniu prawnym lokal ten nadal stanowił współwłasność m. (...) W. i właścicieli lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności. Na skutek ponownego rozpoznania sprawy Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 29 sierpnia 2013 r. (sygn. akt II C 353/12) zasądził od K. W. i T. W. solidarnie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej 107.014,05 zł wraz z ustawowymi odsetkami tytułem bezumownego korzystania z przedmiotowego lokalu w okresie od 1 grudnia 2009 r. do 30 kwietnia 2010 r., apelacja pozwanych co do zasady została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 grudnia 2014 r. w sprawie I A Ca 1010/14.

W okresie od 1 maja 2010r. do 30 września 2011 roku powódce należy się za każdy miesiąc odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 5.937 zł.

Oceniając materiał dowodowy Sąd Okręgowy uznał za wiarygodny dowód z opinii biegłej B. D., wskazując, że błędne matematyczne przeliczenia przez nią okresu objętego wyliczeniami z tytułu bezumownego korzystania z lokalu pozostaje bez wpływu ma merytoryczność opinii, ponieważ biegła dokonała miesięcznego wyliczenia czynszu.

W tych okolicznościach zdaniem Sądu Okręgowego powództwo co do zasady zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę na, kwestionowaną przez pozwanych legitymację czynną powódki stwierdzając, że kwestia legitymacji materialnej czynnej Wspólnoty Mieszkaniowej została ostatecznie przesądzona przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 23 lutego 2012 r. (I A Ca 755/11).

Sąd Okręgowy wskazał, że pierwsze lokale zostały wyodrębnione w przedmiotowym budynku już w latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku. Zabudowany w roku 1990 przez pozwanych prześwit stanowił fragment nieruchomości wspólnej, służący do użytku wszystkich mieszkańców. Wobec tego do oceny statusu lokalu należało

stosować przepisy obowiązującej w tym roku ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (art. 21 ust. 2 i 4, którego treść do 5 grudnia 1990 r. ujęta była w art. 24).

Sąd Okręgowy analizując przepisy art. 24 ust. 3 i art. 24 ust. 4 obowiązującej wówczas powyższej ustawy oraz ustawy z 17 maja 1990 r. o podziale zadań i kompetencji określonych w ustawach szczególnych pomiędzy organy gminy a organy administracji rządowej oraz o zmianie niektórych ustaw, która weszła w życie 27 maja 1990 r., stwierdził, że w okolicznościach sprawy nie można uznać, że pozwana K. W. uzyskała wszystkie niezbędne pozwolenia na zabudowę prześwitu. Niewątpliwie pozwana pismem z dnia 10 stycznia 1990 r. wystąpiła o zgodę na zabudowę prześwitu w budynku i zgoda taka została jej udzielona przez Zastępcę Kierownika Urzędu Dzielnicowego (...) pismem z dnia 12 kwietnia 1990 r. Pozwana K. W. otrzymała też decyzję Zastępcy Kierownika Wydziału (...) nr (...) z dnia 9 sierpnia 1990 r., wydaną na podstawie art. 28 i 29 ust. 4 ustawy z dnia 24 października 1974 r. Prawo budowlane, zezwalającą na zabudowę prześwitu budynku na cele handlowe. Sąd podkreślił, że z utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika, że zdarzeniem sprawczym, powodującym, że przestrzeń zaadaptowana na nowy lokal przestaje być przedmiotem współwłasności, a nowopowstały lokal powiększa liczbę lokali wyodrębnionych, pozostających w dyspozycji Skarbu Państwa czy gminy, jako dotychczasowego właściciela budynku, jest decyzja zezwalająca na przebudowę, wydana w oparciu o art. 24 ust. 3 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości.

Sąd przywołał wyrok z dnia 12 lutego 2010 r. (I CSK 293/09), w którym Sąd Najwyższy stwierdził, 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. Natomiast decyzja określająca 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 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 Okręgowy wskazał też na pogląd wyrażony w uchwale 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 1992 r. (III AZP 20/92), z którego wynika, że zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (jedn. tekst: Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.) części domów oraz inne urządzenia, które nie służą do użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowią współwłasność w częściach odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej domu. Mamy więc do czynienia, do czasu sprzedaży wszystkich lokali w takich domach, ze współwłasnością budynku i gruntu, w części nie wchodzącej w skład poszczególnych lokali. Gdyby nie było przepisów szczególnych - analizowanej ustawy, o zarządzie nieruchomością wspólną decydowałiby wszyscy współwłaściciele na zasadach określonych kodeksem cywilnym. Ponieważ zgoda na przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę domu jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, zgodnie z art. 199 k.c. musieliby ją wyrazić wszyscy współwłaściciele (...) Ustawodawca, kształtując (...) tekst ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, zdecydował się na odmienne rozwiązanie, dochodząc zresztą doń w wyniku kilkakrotnych zmian ustawowego tekstu. W chwili obecnej art. 21 ust. 3, 4 i 5, według brzmienia jednolitego tekstu (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127), stanowi, 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 stanowiących własność gminy. Pozwolenia na budowę udziela się na podstawie przepisów prawa budowlanego. Po dokonaniu przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy rejonowy organ rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a zarząd gminy, w odniesieniu do domów stanowiących własność gminy w drodze decyzji zmienia odpowiednio wielkość udziałów właścicieli poszczególnych lokali we współwłasności domu oraz we współużytkowaniu gruntu. W wypadku zmniejszenia się w wyniku wydanej decyzji wielkości udziału we współwłasności lub we współużytkowaniu wieczystym gruntu, właścicielom poszczególnych lokali przysługuje odszkodowanie ustalone według zasad obowiązujących przy

wywłaszczeniu nieruchomości..) 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 wnioski oraz uczestniczących w postępowaniu współwłaściciele załatwia tę indywidualną sprawę na podstawie konkretnej normy prawa administracyjnego. Decyzja ta następuje za zgodą wszystkich współwłaściciele budynku na przebudowę, a więc powinna kierować się przesłankami określonymi w art. 199 in fine k.c. Powinna uwzględniać cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaściciele. Nie jest to kwestia wpałkowa dla postępowania budowlanego, ale samodzielna decyzja co do istoty sprawy w przedmiocie zgłoszonego wniosku. Spełnia ona wszystkie cechy decyzji administracyjnej. Nie można uznać, że omawiany akt administracyjny załatwiał tylko jakąś kwestię wstępną, i to nie dla stron, ale dla innego organu administracji państwowej. (...) W odmienny sposób kształtują się przedmiot i przesłanki rozstrzygające w postępowaniu o uzyskanie pozwolenia budowlanego. (...) Wprawdzie art. 31 ustawy z dnia 24 października 1974 r. stwierdza, że pozwolenie na budowę może być wydane po uprzednim uzyskaniu wymaganego przepisami szczególnymi porozumienia, zgody lub pozwolenia innych organów administracji (jest więc miejsce na współkompetencję z art. 106 k.p.a.), ale czynnością taką nie może być czynność, o której mowa w art. 21 ust 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. Inny jest bowiem jej przedmiot i treść. W rezultacie powyższych rozważań należy uznać, że czynność "decydowania" z art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. ma samodzielny przedmiot rozstrzygnięcia i nie jest częścią postępowania budowlanego".

Powyższe dało Sądowi Okręgowemu podstawę do konstatacji, że w dacie zabudowy prześwietu, część lokali w budynku była już wyodrębniona. Do tego, aby utworzony w wyniku przebudowy lokal stał się własnością m.(...) W. koniecznym było wydanie decyzji administracyjnej, o której mowa w art. 24 ust. 3 ustawy g.g.w. W niniejszej sprawie brak było zatem podstaw do przyjęcia, że taka decyzja zezwalająca na przebudowę budynku polegającej na powiększeniu liczby lokali została wydana. Pisma Zastępcy Kierownika Urzędu Dzielnicy (...) z dnia 12 kwietnia 1990 r. nie można uznać za decyzję administracyjną, o której mowa w art. 24 ust. 3 ustawy g.g.w. Nie można również, zdaniem Sądu Okręgowego utożsamiać decyzji nr (...) z dnia 9 sierpnia 1990 r. z decyzją, o której mowa w art. 24 ust. 3 ustawy g.g.w. Decyzja ta wydana została bowiem na podstawie art. 28 i 29 ust. 4 ustawy z dnia 24 października 1974 r. Prawo budowlane i nie spowodowała żadnych skutków prawnych wykraczających poza jej treść, zdeteminowaną jej podstawą prawną.

W tej sytuacji, gdy nie została wydana decyzja o zgodzie na przebudowę domu, polegającej na powiększeniu liczby lokali, nie nastąpiło zdarzenie sprawcze, które skutkowałoby tym, że przestrzeń zaadaptowana na nowy lokal przestałaby być przedmiotem współwłasności, a lokal powiększyłby liczbę lokali niewyodrębnionych, pozostających w dyspozycji, w tym przypadku, m.(...) W., jako dotychczasowego właściciela budynku. Pomimo zatem faktycznego wydzielenia lokalu i fizycznego wyłączenia go z części budynku przeznaczonej do wspólnego użytku, w znaczeniu prawnym lokal ten nadal stanowił przedmiot współwłasności m. (...) W. i właściciele lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności.

W związku z powyższym, skoro przedmiotowy lokal współwłasność wszystkich właściciele lokali powódka jest legitymowana do wystąpienia z powództwem przewidzianym w art. 224 i 225 k.c.

Sąd Okręgowy uznał, że pozwani nie byli posiadaczami w dobrej wierze, przede wszystkim dlatego, że nie uważali się za właściciele lokalu, twierdzili natomiast, że właścicielem jest m. (...) W.. Nie można również uznać, że korzystali z lokalu za zgodą m. (...) W.. M. (...) W. informowało bowiem powodów wielokrotnie, począwszy od 2000 r., że nie jest właścicielem lokalu, a jest nim Wspólnota Mieszkaniowa (już w lipcu 2000 roku m. (...) W. poinformowało K. W., że przedmiotowy lokal użytkowy, którego jest najemcą, stanowi część wspólną nieruchomości). Ponadto pozwani w 2004 r. ze Wspólnotą zawarli umowę najmu tego lokalu.

W ocenie sądu pierwszej instancji okoliczność, że pozwani nie zgadzali się z prezentowaną przez m. (...) W. interpretacją przepisów, które stanowiłyby ewentualnie podstawę do przyjęcia, że to m. (...)W. przysługuje prawo własności lokalu, nie zmienia faktu, że przy zachowaniu należytej staranności wiedzieliby, komu przysługuje własność przedmiotowego lokalu.

Sąd podkreślił też, że przez objęty pozwem okres pozwani nie regulowali również żadnych kwot na rzecz m. (...) W.. To również w ocenie Sądu Okręgowego świadczy o tym, że nie byli oni w dobrej wierze.

Wobec tego, zdaniem Sądu Okręgowego zasadnym było uznanie stawki czynszu najmu przedmiotowego lokalu za jeden miesiąc w wysokości ustalonej przez biegłą B. D. w wysokości 5.937 zł. W konsekwencji ostatecznego żądania strony powodowej ograniczającego roszczenie o odszkodowanie do kwoty 94.992 zł (za okres 16 miesięcy) należało zasądzić taką kwotę tj. 94.992 zł (16 miesięcy x 5.937zł). Odsetki od zasądzonej kwoty Sąd zasądził w ten sposób, że od kwoty 55.128,45 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, ponieważ powódka informowała pozwaną o wysokości odszkodowania jednak przy przyjęciu poprzednio obowiązujących stawek – 3.242,85 zł , natomiast od pozostałej kwoty 39.863,55 zł od dnia 31 maja 2014 roku tj. od dnia następnego po doręczeniu pozwanym odpisu pozwu w niniejszej sprawie stosownie do art. 455 k.c.

W pozostałym zakresie Sąd umorzył postępowanie w oparciu o art. 355 §1 kpc z uwagi na cofnięcie powództwa wraz z zrzeczeniem się roszczenia.

Stosownie do wyniku procesu, jego koszty zostały przez Sąd Okręgowy rozdzielone w stosunku: 79,3% na pozwanych solidarnie, 20,7% na powódkę. Szczegółowe wyliczenie kosztów Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu stosownie do art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli pozwani. Zaskarżając wyrok w części co do rozstrzygnięcia zawartego w punkcie pierwszym i czwartym wyroku zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie prawa procesowego

- art. 233 § 1 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez przyjęcie, że przez dokonanie zabudowy prześwitu przez pozwanych nie doszło do wyłączenia prześwitu z części nieruchomości wspólnej, podczas, gdy pozwani otrzymali wszystkie wymagane prawem decyzje i zezwolenia, a zabudowana powierzchnia stała się wyłączną własnością m.(...) W., przyjęcie, że pozwani nie byli posiadaczami w dobrej wierze, podczas, gdy to m. (...)W. zmieniło zdanie co do podmiotu będącego właścicielem powierzchni przez co pozwani zostali wprowadzeni w błąd i tylko z tego względu pozwani zawarli umowę najmu ze wspólnotą,

- art. 196 par. 1 k.p.c. poprzez uznanie, że wspólnota jest legitymowana do wystąpienia z powództwem,

- art. 316 k.p.c. poprzez nie wzięcie pod uwagę, że lokal stanowi własność m. (...)W.,

Ponadto pozwani zarzucili sądowi pierwszej instancji naruszenie prawa materialnego:

- art. 29a § 1 ustawy prawo budowlane i art. 24 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami i wyłączeniu nieruchomości poprzez ich niezastosowanie, bowiem miały one zastosowanie do decyzji z 9 sierpnia 1990 r. (...) co powoduje, że decyzja ta stanowiła pozwolenie na budowę, o którym mowa w art. 24 ust. 3 u.g.g.w. Organ wydający tę decyzję nie był obowiązany wskazywać powyższych przepisów, natomiast art. 24 ust. 3 u.g.g.w. odsyłał do przepisów prawa budowlanego co oznacza, że decyzja powyższa była pozwoleniem na budowę.

- paragrafu 19 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste poprzez jego niezastosowanie, a przepis ten jednoznacznie wskazywał, że w razie przebudowy pomieszczenia niemieszkalnego na samodzielny lokal powierzchnię użytkową tego lokalu wyłącza się z powierzchni użytkowej tej części domu, która stanowi współwłasność właścicieli poszczególnych lokali, co oznacza, że przez dokonanie przez pozwanych zabudowy prześwitu doszło do wyłączenia powierzchni zaadaptowanej z części wspólnej budynku,

- paragrafu 2 ust. 1 i 3 oraz paragrafu 1, 2 i 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 czerwca 1988 r. w sprawie zasad i trybu postępowania przy wydawaniu pozwoleń na dokonywanie przez osoby fizyczne nadbudowy lub rozbudowy poprzez ich niezastosowanie, a wynika z nich, że po przeprowadzeniu

obligatoryjnej procedury określonej w przepisach rozporządzenia wydaje się pozwolenie na budowę i pozwani otrzymali takie pozwolenie w postaci decyzji (...),

- art. 2 ust. 2, art. 3 ust. 2 i art. 4 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali poprzez ich niezastosowanie, podczas, gdy lokal użytkowy powstały poprzez zaadaptowanie prześwitu jest lokalem samodzielnym w rozumieniu ustawy, nie stanowi przedmiotu współwłasności właścicieli lokali, a jest wyłączną własnością m. (...) W.,

- art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy z dochodzonym roszczeniem związany jest obowiązek uiszczenia opłaty od pozwu i kosztów procesu, wobec czego powódka nie mając pewności czy wygra sprawę naraziła właścicieli lokali na poniesienie znacznych strat finansowych, co będzie miało miejsce w przypadku przegrania sprawy, w związku z czym konieczne było podjęcie uchwały co do wszczęcia postępowania sądowego,

- art. 24 ust. 3 u.g.g. w zw. z art. 233 k.p.c. poprzez przyjęcie, że na podstawie art. 24 ust. 3 należało wydać decyzję, której pozwani nie uzyskali podczas, gdy decyzja (...) zawiera wszystkie elementy i pismo z dnia 12 kwietnia 1990 r. można uznać za decyzję wobec tego że zawiera wszystkie elementy decyzji,

- art. 7 k.c., 225 k.c. w zw. z art. 233 § 1 k.c., 244 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, że pozwani są posiadaczami w złej wierze, podczas gdy z materiału dowodowego wynika, że w początkowym okresie m.(...) W. uważało się za właściciela lokalu i podejmowało wszystkie czynności związane z oddaniem go do używania i najem, a wskutek błędnej zmiany stanowiska pozwani zostali wprowadzeni w błąd co do właściciela lokalu, co nie zmienia faktu, że pozwani pozostawali w uzasadnionym przekonaniu co do tego, że właścicielem lokalu jest m.(...) W..

W konkluzji apelacji pozwani wnieśli o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozbawiona jest uzasadnionych podstaw prawnych i jako taka podlega oddaleniu.

W pierwszym rzędzie podkreślić należy, że Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne i one też będą stanowiły podstawę dalszych rozważań sądu drugiej instancji.

Na akceptację zasługuje również dokonana przez Sąd Okręgowy ocena prawna zaoferowanych dowodów w kontekście zgłoszonego roszczenia.

Najistotniejszą w niniejszej sprawie kwestią jest to, czy powódce przysługuje legitymacja procesowa czynna do domagania się od pozwanych wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego.

Zarzuty pozwanych sformułowane w tym zakresie są o tyle nietrafne, że kwestia legitymacji powódki była już przedmiotem postępowania między tymi samymi stronami w sprawie o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z tego samego lokalu, obejmujący inny aniżeli w niniejszym postępowaniu okres.

Nie można zatem uznać za trafny zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 196 § 1 k.p.c. Przede wszystkim podkreślić należy, że, zgodnie z tym przepisem, w przypadku, gdy okaże się, że powództwo wniesione zostało nie przez osobę, która powinna być powodem w sprawie, sąd na wniosek powoda zawiadomi osobę przez niego wskazaną o toczącym się procesie. Ustawodawca pozostawił osobie zawiadomionej swobodę decyzji stwierdzając, że może ona, za zgodą obu stron, wstąpić do postępowania w charakterze powoda z jednoczesnym zwolnieniem dotychczasowego powoda od udziału w sprawie.

Sąd zatem nie dopuszcza się uchybienia temu przepisowi nie zawiadamiając innego podmiotu o procesie w sytuacji, gdy brak jest, jak w przedmiotowej, sprawie wniosku uprawnionego powoda.

Jednakże legitymacja powódki wynika również z innych okoliczności, o których będzie jeszcze mowa.

Nie jest również zasadny zarzut naruszenia przez sąd pierwszej instancji art. 233 § 1 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c.

Po pierwsze przepis art. 328 § 2 k.p.c. ma charakter techniczny, określa bowiem elementy, jakie winny znaleźć się w uzasadnieniu orzeczenia, by możliwa była w toku instancji analiza procesu decyzyjnego sądu prowadząca do wydania zaskarżonego wyroku. Pozwani w apelacji nie wskazują na jakiegokolwiek wadliwości pisemnych motywów orzeczenia sądu pierwszej instancji, do których można byłoby się odnieść.

Po drugie, strona zarzucająca naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. winna wskazać, na czym polega wadliwość oceny wartości i istotności zebranych w sprawie dowodów – brak swobody oceny czy też brak wszechstronności oceny. Pozwani tymczasem nie podnoszą żadnych zarzutów dotyczących oceny, a jedynie przedstawiają swoją wersję, czy też raczej własną interpretację zebranych i mających znaczenie dla rozstrzygnięcia dowodów.

Tak uzasadniony zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jest oczywiście nieuzasadniony, bowiem z bogatego orzecznictwa wynika, że zarzut ten nie może być uznany za trafny nawet w sytuacji, gdy z dowodów zgromadzonych w sprawie da się również wyprowadzić wnioski odmienne od tych, do jakich doszedł sąd pierwszej instancji.

Zupełnie niezrozumiały jest zarzut naruszenia art. 316 § 1 k.p.c. W sprawie nie nastąpiła zmiana okoliczności faktycznych, nie doszło również do istotnej z punktu widzenia rozstrzygnięcia zmiany stanu prawnego. Należy przede wszystkim podkreślić, o czym zdaje się apelujący zapominają, że do skutków prawnych zdarzeń zastosowanie mają przepisy prawa materialnego obowiązującego w dacie nastąpienia zdarzenia. Zasadnie zatem sąd pierwszej instancji przyjął, że do oceny statusu przedmiotowego lokalu będą miały przepisy obowiązującej w dacie dokonania przez pozwanych zabudowy prześwietu ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości.

Pozostałe zarzuty naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisów prawa materialnego stanowią jedynie niezasadną polemikę z prawidłowymi rozważaniami Sądu Okręgowego.

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, części domów oraz inne urządzenia, które nie służą do użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowią współwłasność w częściach odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej domu.

Przepis paragrafu 3 art. 21 ustawy o g.g.w.n. 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 i osoby prawne 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 stanowiących własność gminy. Pozwolenia na budowę udziela się na podstawie przepisów Prawa budowlanego.

Oznacza to, że powierzchnie jeszcze niewyodrębnione stanowiły przedmiot współwłasności.

Pierwsze lokale w przedmiotowej nieruchomości zostały wyodrębnione i wykupione już w latach siedemdziesiątych XX wieku.

Należy zwrócić uwagę na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 25 maja 2012 r. w sprawie I CSK 447/11, poparte poglądem zaprezentowanym przez Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów tego Sądu z dnia 18 listopada 1992 r. (III AZP 20/92), zgodnie z którym terenowy organ administracji państwowej mógł zdecydować 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 (art. 104 § 1 k.p.a.). 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, których skutki prawne nie wykraczają poza ich treść zdeterminowaną określoną w nich podstawą prawną.

Wobec powyższego wszelkie twierdzenia pozwanych, że uzyskane przez nich decyzje administracyjne zezwalające na dokonanie zabudowy prześwitu w przedmiotowej nieruchomości, czy pisma kierowane do nich przez organ administracyjny stanowią decyzje administracyjne w rozumieniu art. 24 ust. 3 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości w brzmieniu obowiązującym w dacie dokonania zabudowy.

Ten kierunek wykładni powyższych przepisów został zaaprobowany w późniejszych orzeczeniach między innymi w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 lipca 2013 r. w sprawie I A Ca 149/13. Sąd ten wskazał bowiem, 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 mogą stanowić o wyłączeniu powierzchni przeznaczonej 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) ustawy z 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości skutkuje bowiem w istocie wywłaszczeniem dotychczasowych właścicieli lokali, zaś samemu wywłaszczeniu towarzyszy, przyznane przez ustawodawcę dla właścicieli pozostałych lokali, prawo do uzyskania należnego odszkodowania. Tym samym elementami koniecznymi dla powstania zakładanego przez powyższą ustawę wywłaszczenia za odszkodowaniem jest wydanie decyzji administracyjnych, o których mowa w art. 24 ust. 3 i 4 (art. 21 ust. 3 i 4) tej ustawy, co stanowi podstawę do dokonania odpowiednich wpisów w księdze wieczystej.

W świetle powyższych okoliczności pozostałe zarzuty apelacji naruszenia prawa materialnego zmierzające do podważenia legitymacji powódki do wystąpienia z przedmiotowym roszczeniem nie mają istotnego znaczenia.

Nie można zgodzić się z zarzutem pozwanych jakoby Sąd Okręgowy niezasadnie uznał, że pozwani nie byli posiadaczami w dobrej wierze.

Dobra wiara występuje wówczas, gdy posiadacz pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przekonaniu o przysługującym mu tytule prawnym.

W stanie faktycznym sprawy nie sposób jest zaaprobować ten pogląd pozwanych.

Pozwani już od roku 2000 wiedzieli, że m.(...) W. nie jest właścicielem lokalu powstałego z adaptacji prześwitu. Nie jest przekonujące twierdzenie pozwanych, że pozostawali oni w przekonaniu, że przysługuje im prawo używania przedmiotowego lokalu za zgodą właściciela m. (...) W., skoro po uzyskaniu powyższej informacji, w 2004 r. zawarli oni umowę najmu lokalu właśnie z powódką. W tych okolicznościach bez znaczenia dla oceny dobrej czy złej wiary po stronie pozwanych pozostają podnoszone przez nich okoliczności, że o przebudowie decydowało m. (...)W. i ono też udzielało wszelkich pozwoleń.

Sąd nie naruszył art. 7 k.c. Oczywiście rację mają apelujący, że sąd związany jest domniemaniem prawnym, jednak tylko do momentu jego obalenia. Okoliczności przedmiotowej sprawy w jednoznaczny sposób przemawiają za złą wiarą pozwanych.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 98 k.p.c. stosownie do jego wyniku.