

Sygn. akt I ACa 573/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 stycznia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Roman Dziczek (spr.)

Sędziowie: SA Dorota Markiewicz

SO del. Beata Byszewska

Protokolant: st. sekr. sąd. Aneta Zembrzuska

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

z udziałem po stronie powodowej interwenienta ubocznego T. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...)

w W.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 19 listopada 2014 r., sygn. akt XXIV C 621/13

1. **oddala apelację;**

2. **nie obciąża pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego na rzecz powoda i interwenienta ubocznego.**

Dorota Markiewicz Roman Dziczek Beata Byszewska

Sygn. Akt I ACa 573/15

UZASADNIENIE

Pozwem z 21 czerwca 2013 r.(...) W. - Zakład (...) w D. M. (...) W. wniosło o ustalenie, że pomieszczenia oznaczone jako lokal mieszkalny nr (...), składający się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, w.c., garderoby, pomieszczenia gospodarczego i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 107,14 m⁽²⁾, mieszkalnej (...) m⁽²⁾ powstały w wyniku adaptacji strychu w budynku przy ul. (...) w W. stanowi własność (...) W., a nadto o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że sporny lokal powstał w wyniku adaptacji strychu w budynku mieszkalnym przy ul. (...)(...), dokonanej przez inwestora T. K. na podstawie decyzji Wydziału Urbanistyki, Architektury i Nadzoru (...)

Dzielnicowego W.- M.. Podniesiono, że lokal został następnie oddany w najem inwestorowi. Adaptacja ta miała miejsce przed wejściem w życie ustawy o własności lokali, a w dacie obowiązywania przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Zdaniem powoda w okolicznościach niniejszej sprawy doszło do podjęcia legalnych działań przez organy do tego uprawnione, skutkujących wyłączeniem części nieruchomości wspólnej z korzystania przez wszystkich współwłaścicieli. Wskazano, iż w wyniku adaptacji prowadzonej za zgodą właścicieli niewyodrębnionych lokali i na warunkach z nimi uzgodnionych jeszcze przed wejściem w życie ustawy o własności lokali powstał lokal, który nie stanowił przedmiotu odrębnej własności i mógł stanowić własność dotychczasowego właściciela nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew z 4 października 2013 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Motywuując swoje stanowisko wskazała, iż sporny strych stanowi własność pozwanej. Podkreśliła, iż od daty potwierdzenia zgłoszenia do użytkowania pomieszczenie na strychu miało status samodzielnego lokalu mieszkalnego i od tego czasu wykorzystywane było jako mieszkanie. Podniosła, iż pomieszczenie usytuowane na poddaszu do dnia sprzedaży pierwszego oraz kolejnych lokali nie stanowiło samodzielnego lokalu mieszkalnego i musiało wchodzić w skład części wspólnej nieruchomości przeznaczonej dla wspólnego korzystania właścicieli tworzących Wspólnotę Mieszkaniową. W związku z powyższym, zdaniem pozwanej, pomieszczenie usytuowane na poddaszu wchodziło w skład części wspólnej nieruchomości przeznaczonej do wspólnego korzystania wszystkich właścicieli lokali, którzy od wyodrębnienia własności pierwszego lokalu tworzą Wspólnotę Mieszkaniową powstałą z mocy samego prawa. Wskazała, iż do dnia wytoczenia powództwa powód uznawał, iż sporny lokal wchodzi w skład części wspólnej a jego wyłącznym dysponentem jest pozwana Wspólnota.

Pismem z 4 października 2010 r. interwencję uboczną po stronie powodowej zgłosił T. K.. Uzasadniając swoje stanowisko interwenient wskazał, iż zaadaptował część strychu w lokalu przy ul. (...) w W., na co uzyskał wymagane pozwolenia i decyzje. Podkreślił, iż wielokrotnie składał pisma zarówno do Wspólnoty Mieszkaniowej jak i Zakładu (...) w dzielnicy M., w celu uregulowania sytuacji prawnej zajmowanego lokalu, które jednak nie odniosły oczekiwanych skutków. Zdaniem interwenienta ubocznego właścicielem spornego lokalu jest (...). W., albowiem zaadaptowana przez niego część strychu nie stanowi części wspólnej nieruchomości przy ul. (...) w W..

Wyrokiem z dnia 19 listopada 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił, że pomieszczenia oznaczone jako lokal mieszkalny nr (...), składający się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, wc, garderoby, pomieszczenia gospodarczego i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 107,14 m kw, mieszkalnej (...) m kw, powstały w wyniku adaptacji strychu w budynku przy ulicy (...) w W., stanowi własność (...) W.; zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w W. na rzecz miasta stołecznego W. kwotę 51.360 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w W. na rzecz interwenienta ubocznego T. K. kwotę 9.200 zł tytułem zwrotu kosztów interwencji.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 24 czerwca 1988 r. Urząd D.-M., Wydział Urbanistyki, Architektury i Nadzoru B. wydał decyzję nr (...), na mocy której zezwolił na adaptację części strychu na terenie nieruchomości przy ul. (...) w W. na cele mieszkaniowe. W dacie wydania decyzji w nieruchomości pozostawały jeszcze niewyodrębnione lokale.

Po zakończeniu prac adaptacyjnych, w dniu 30 listopada 1990 r. nastąpiło przyjęcie zgłoszenia użytkownika lokalu powstałego w wyniku adaptacji strychu w budynku przy ul. (...) w W..

Na mocy decyzji z 18 lutego 1991 r. wydanej przez Urząd D. – M. w W. lokal nr (...) przy ul. (...) w W. składający się z 3 pokoi oraz kuchni o łącznej powierzchni mieszkalnej (...) m², użytkowej 107,14 m² został przydzielony J. i T. K..

Następnie, w dniu 28 lutego 1991 r., Przedsiębiorstwo (...) w W. zawarło z T. K. umowę najmu przedmiotowego lokalu.

Umową z 8 maja 2003 r. m. st. W. D. M. – Zarząd (...) zawarła ze Wspólnotą Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w W. umowę cesji wierzytelności, na mocy której przeniosła wierzytelności wynikające z umowy najmu zawartej z T. K. na Wspólnotę. Sporny lokal w 2003 r. został podzielony i wyodrębniono z niego lokal mieszkalny nr (...) i lokal mieszkalny (...) a.

Od dnia 1 grudnia 2006 r. do dnia wniesienia pozwu T. K. zajmuje lokal nr (...) na mocy umowy najmu zawartej ze Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) w W..

Sąd pierwszej instancji ustalił ten stan faktyczny na podstawie dokumentów załączonych do akt niniejszej sprawy, których prawdziwość nie była kwestionowana przez strony i których wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo w całości zasługiwało na uwzględnienie.

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

Sąd przywołał treść art. 189 k.p.c. i podkreślił, że w realiach przedmiotowej sprawy zastosowanie znajdują uregulowania ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z dnia 14 maja 1985 r. – dalej u.g.g.).

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. Uznał, że 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. – M., Wydział Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego, na mocy decyzji nr (...) z 24 czerwca 1988 r. zezwolił na adaptację części strychu na terenie nieruchomości przy ul. (...) na cele mieszkalne. Decyzja ta stanowiła podstawę do rozpoczęcia przez T. K. prac adaptacyjno - budowlanych. Wskutek tych prac powstał lokal mieszkalny numer (...), którego przyjęcie do użytkowania przez Wydział Architektury (...) Dzielnicowego W. M. nastąpiło 30 listopada 1990 r. Umowa najmu lokalu pomiędzy Przedsiębiorstwem (...) a T. K. została podpisana w dniu 28 lutego 1991 r. W tym zatem okresie część strychu przy ul. (...) uległa trwałemu przekształceniu w powierzchnię lokalu mieszkalnego.

Lokal numer (...) istniał zatem przed dniem 1 stycznia 1995 r. tj. przed dniem powstania z mocy prawa wspólnoty mieszkaniowej w budynku przy ul. (...).

Sąd Okręgowy nie podzielił argumentacji strony pozwanej, iż pomieszczenie usytuowane na poddaszu wchodziło w skład nieruchomości wspólnej przeznaczonej do wspólnego korzystania wszystkich właścicieli lokali, którzy od wyodrębnienia własności pierwszego lokalu tworzą wspólnotę mieszkaniową.

Wprawdzie w budynku przy ul. (...) w W. pierwszy lokal został wyodrębniony w 1977 r. jednakże w dacie powstania spornego lokalu w przedmiotowym budynku nie doszło do zbycia wszystkich lokali i do czasu wyodrębnienia 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 Państwo 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 Skarbu Państwa jako dotychczasowego właściciela budynku (por. wyrok Sądu Najwyższego z 12 lutego 2010 r., I CSK 293/09 LEX nr 686076, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 14 września 2011 r. I ACa 212/11 LEX nr 1120089).

W dacie wejścia w życie ustawy o własności lokali lokal nr (...) nie stanowił już zatem części wspólnej budynku a jego właścicielem był Skarb Państwa, a obecnie jest nim (...)W..

Wprawdzie nie została wydana decyzja o zmianie wielkości udziałów w budynku, jednakże mając na względzie jedynie charakter wykonawczy takiej czynności oraz decydujący charakter decyzji z 24 czerwca 1988 r., zmiana tych udziałów należy do sfery faktów i to niezależnie od tego, czy znalazła potwierdzenie w prawem wymaganej formie.

O kosztach postępowania Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i art.107 k.p.c. Na koszty procesu należne powodowi złożyła się kwota 44.160 zł wniesiona tytułem opłaty od pozwu oraz kwota 7.200 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego. Natomiast na koszty procesu należne interwientowi ubocznemu złożyła się kwota 2.000 zł wniesiona tytułem opłaty od interwencji oraz kwota 7.200 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego. Wysokość należnych kosztów zastępstwa procesowego ustalona została na podstawie § 6 pkt. 7 ustawy 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 (Dz.U.z 2013 r., poz. 490).

Od wyroku tego w całości apelację wniosła pozwana Wspólnota Mieszkaniowa.

Zarzuciła Sądowi pierwszej instancji naruszenie art. 24 ust. 1, 2 i 3 i 3a u.g.g. w brzmieniu do 27 maja 1990 r. i ust. 4 i 5 tego przepisu w brzmieniu tekstu jednolitego z 1999 r., a także art. 3 ust. 1 i 2 oraz art. 4 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwie zastosowanie.

Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje ewentualnie, gdyby doszło do oddalenia apelacji, nieobciążanie pozwanej kosztami postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

W niespornym stanie faktycznym, którego apelacja nie podważała, zasadniczym zagadnieniem prawnym było przesądzenie, co decydowało o uzyskaniu przez Skarb Państwa/gminę, w okresie relewantnym w sprawie, prawa własności lokalu wydzielonego z nieruchomości wspólnej, na skutek decyzji właściwego organu administracyjnego do spraw nadzoru budowlanego stopnia podstawowego, skutkującego powiększeniem liczby lokali i zezwalającego zarazem na dokonanie przebudowy (art. 24 ust. 3 u.g.g. w brzmieniu obowiązującym w 1989 r. i 1990).

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.

Takie stanowisko przyjął w istocie Sąd Okręgowy i Sąd Apelacyjny w składzie niniejszym je podziela.

Sąd Najwyższy rozważał charakter prawny czynności podejmowanych przez Skarb Państwa/gminę w celu uzyskania na strychu budynku wielomieszkańowego 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., III AZP 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.

Znajdowało to potwierdzenie w § 19 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów, sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami - Dz. U. Nr 47, poz. 239). Przepis ten stanowił, że w razie przebudowy strychu lub innego pomieszczenia niemieszkalnego na samodzielny lokal mieszkalny albo pracownię twórcy, powierzchnię użytkową tego lokalu wyłącza się z powierzchni użytkowej tej części domu, która stanowi współwłasność właścicieli poszczególnych lokali.

Z kolei decyzja określającą w nowy sposób wielkość udziałów współwłaścicieli w nieruchomości, po nowelizacji obowiązującej od 1 stycznia 1988 r. opisana w art. 24 ust. 3a u.g.g. (w późniejszych tekstach jednolitych oznaczonych 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.

Wniosek powyższy wywiódł Sąd Najwyższy z wykładni językowej tego ostatniego przepisu, który - w odróżnieniu od art. 21 ust. 3 u.g.g. (według numeracji z tekstu jednolitego) nie zawierał żadnych postanowień regulujących status nowego lokalu. Podkreślił, że oceny tej nie może zmieniać fakt, że decyzja ta stanowiła podstawę odpowiedniego wpisu w księgach wieczystych i (od 5 grudnia 1990 r.) otwierała właścicielom wyodrębnionych lokali drogę do dochodzenia odszkodowania za zmniejszenie ich udziałów w prawach do domu i gruntu. Reguły ustalania udziałów wynikały bowiem z art. 24 ust. 2 (art. 21 ust. 2 według tekstu jednolitego z 1991 r.) u.g.g. i 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.

Powyższe stanowisko, jako wszechstronne i przekonujące, jest aprobowane przez Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie i skutkuje oddaleniem apelacji.

Odmienne poglądy wyrażony m.in. w późniejszym wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 447/11 (LEX nr 1254618) zdaje się antycypować w swej wykładni późniejsze zmiany w przedmiocie odnoszącym się do wyodrębniania lokali, w szczególności związane z wejściem w życie od dnia 1 stycznia 1995 r. ustawy o własności lokali

(u.w.l.) i przenosić konsekwencje tych zmian (statusu nieruchomości wspólnej – art. 3 u.w.l., praw dotychczasowego właściciela – art. 4 ust. 1 u.w.l., czy uprawnień wspólnoty mieszkaniowej – art. 6, 17, 22 u.w.l.) na odczytywanie istotnych w sprawie przepisów. Do tego stanowiska nawiązuje także apelacja.

Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska wyrażonego w tym drugim orzeczeniu Sądu Najwyższego, jakoby dopiero druga decyzja o zmianie wielkości udziałów właścicieli lokali (już wyodrębnionych), skutkowałą dopiero przejściem nowego (niewyodrębnionego) lokalu, powstałego m.in. wskutek przebudowy, na rzecz Skarbu Państwa/gminy. Taka zmiana jest jedynie następczą korektą wielkości udziałów, będącą skutkiem powstania nowego lokalu i jego przynależnością do Skarbu państwa/gminy.

Sąd Najwyższy w wyroku tym nie zauważa, że przepis ten (art. 23 ust. 3a u.g.g. w brzmieniu z 189 r. – dotyczący drugiej decyzji – sanuje jedynie nowy stan prawny ukształtowany wcześniej decyzją i skonsumowany w przebudowie lub rozbudowie budynku; druga decyzja jest – jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 2010 r., decyzja wykonawczą.

Notabene, można zauważyć, że obecny art. 21 ust. 3 u.w.l., jest także wykonawczym unormowaniem uchwał podjętych przez wspólnotę mieszkaniową w trybie art. 22 ust. 3 pkt 5,5a czy 6 u.w.l.; zarząd wykonuje jedynie to co mu powierzono i o czym zdecydowano wcześniej, w tym na skutek przebudowy nieruchomości wspólnej.

Innymi słowy, w okresie relewantnym w sprawie, quasi uchwałą sprawczą była skonsumowana decyzja organu budowanego, skutkująca powstaniem nowego lokalu. Lokal ten wskutek legalnego powstania jako lokal nadający się do sprzedaży lub innego rozporządzenia, stawał się własnością Skarbu Państwa/gminy. Zauważyć należy, że owym czasie, beneficjentem m.in. przebudowy, był Skarb Państwa/gmina, a nie wspólnota mieszkaniowa, która nie istniała.

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). Ma on w sprawie o tyle znaczenie, że odniesiony do realiów stanu prawnego istotnego w sprawie oznacza, że po legalnej – w oparciu o decyzję administracyjną – przebudowie i powstaniu nowego lokalu, jego właścicielem był już Skarb Państwa/gmina, który/a działając następczo (jako właściciel i zarazem przymusowy zarządca), korygował udziały współwłaścicieli stosownie do nowego stanu prawnego w księgach wieczystych (ich sens prawny opisał SN w wyroku z 2010 r.).

W realiach sprawy tym nowym właścicielem było/jest(...) W..

Do poczynionych ustaleń faktycznych, zarzutów apelacja nie zgłosiła; nie podnosiła także zarzutu naruszenia art. 2 ust. 2 i 4 u.w.l., który notabene nie ma zastosowania do stanu relewantnego w sprawie, sprzed 1 stycznia 1995 r. Z kolei późniejszy podział lokalu, już pod rządami u.w.l., o którym wspomina Sąd pierwszej instancji, nie był podziałem w sensie prawnym w rozumieniu art. 22 ust. 4 u.w.l. (w zw. z art. 4 ust. 1 u.w.l.), ani podziałem zaakceptowanym przez władzę budowlaną; tym stwierdzeniem Sąd Apelacyjny zarazem uzupełnia stan faktyczny w sprawie.

Z tych względów, dzieląc pozostałe ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego oraz ocenę prawną uzupełnioną jak wyżej, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. uznając, że rozbieżność orzecznictwa oraz współprzyczynienie się powoda swym postępowaniem do powstania niejasności prawnych związanych z prawem do tego lokalu, jest szczególnie uzasadnionym przypadkiem, aby nie obciążać pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej kosztami procesu w drugiej instancji na rzecz powódki i interwenienta ubocznego.