

Sygn. akt I ACa 760/12

Sygn. akt I ACa 760/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA – Beata Kozłowska

Sędzia SA – Ewa Kaniok

Sędzia SO del. – Joanna Zaporowska /spr./

Protokolant – st. sekr. sąd. Katarzyna Foltak

po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2012 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa D. R.

przeciwko Miastu S. W. i Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w W.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 27 lutego 2012 r. sygn. akt II C 287/10

1. oddala apelację,

2. zasądza od D. R. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w W. kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt IA Ca 760/12

UZASADNIENIE

D. R. w pozwie skierowanym przeciwko miastu(...) W., domagała się ustalenia, że lokal nr (...) przy ul. (...) w W. stanowi własność pozwanego.

Pozwane miasto(...)W. nie uznało żądania pozwu.

Postanowieniem z dnia 4 października 2010 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze strony pozwanej Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w W., która również wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 27 lutego 2012 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz miasta (...) W. kwotę 3 600 zł, zaś na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 3617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy oparł się na następujących ustaleniach: nieruchomości gruntowa, zabudowana budynkiem wielomieszkaniowym przy ul. (...)

w W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowi własność miasta (...) W.. Większość lokali w tym budynku została wyodrębniona, założono dla nich księgi wieczyste i stanowi odrębny przedmiot własności.

Pierwszy lokal nr (...) wyodrębniono umową sprzedaży wraz z udziałem w częściach budynku i jego urządzeniach, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców i ustanowienia wieczystego użytkowania udziału w wysokości 0,088 części w dniu 12 maja 1976 r. Do części wspólnych należało także pomieszczenie strychowe, którego powierzchnia nie była wykazywana jako użytkowa. Podobnie w kolejnych aktach notarialnych wyodrębnienia i sprzedaży następnych lokali, udziały były ustalane tak samo, czyli pomieszczenie strychu należało do części wspólnych, niewyodrębnionych.

W dniu 7 maja 1974 r. (...) – przedsiębiorstwo państwowe Oddział (...) w W. zawarło porozumienie z Zarządem (...) w W.,

w którym (...) zobowiązały się, że opracują i uzgodnią z (...) dokumentację techniczno – roboczą i uzyskają jej zatwierdzenie na roboty remontowo – adaptacyjne poddaszy budynków, między innymi przy B. 22, na lokale mieszkalne. (...) zobowiązał się do uzyskania zgody właściciela budynku

i terenowych organów samorządu mieszkańców na dokonanie adaptacji i do sprawowania wszystkich funkcji inwestora oraz finansowania robót inwestycyjnych. Realizacja robót miała rozpocząć się w dniu 1 sierpnia 1974 r., a zakończenie

w II-gim kwartale 1975 r.

Decyzją z 1974 r. Naczelnika Dzielnicy (...) został zatwierdzony plan adaptacji poddaszy na lokale mieszkalne w budynkach przy ul. (...) do 22. W tym samym roku (...) wykonały inwentaryzację architektoniczną poddasza przy B. 22 i rozpoczęły adaptację pomieszczeń strychowych na lokale mieszkalne w tym i sąsiednich budynkach. Decyzją z dnia 30 czerwca 1975 r. Naczelnik Dzielnicy (...) udzielił zezwolenia na wykonanie prac adaptacyjnych w budynkach przy ul. (...).

Zarządzeniem z dnia 9 października 1975 r. (...) zostało wezwane do likwidacji samowolnie wykonanych placów budów z zapleczem socjalnym, dla przewidywanych robót adaptacyjnych strychów. Zaznaczono, że plac budowy może być założony po wydaniu odpowiedniego pozwolenia.

W chwili sprzedania pierwszego lokalu przy ul. (...), pomieszczenie strychowe stanowiło jedną całość. Było wykorzystywane przez mieszkańców budynku jako suszarnia oraz pomieszczenie, w którym składowano sanki czy inne przedmioty. Adaptacja strychu na odrębne lokale została nieukończona, prace zostały przerwane.

W piśmie z dnia 9 października 1979 r., skierowanym do Naczelnika Dzielnicy (...), (...) – przedsiębiorstwo państwowe (...) przekazały do dyspozycji Naczelnika sprawę przejęcia obiektów przy ul. (...) przez innego wykonawcę wraz z protokołem opisującym przyczyny przerwania robót.

Pismami z 2 listopada 1978 r. i 7 lipca 1979 r. Federacja (...) zwracała się do Naczelnika Dzielnicy (...) o przydział lokali strychowych przy ul. (...), celem ich dalszej adaptacji i zajęcia.

Pismem z 9 kwietnia 1981 r. K. R. zwrócił się do Naczelnika Urzędu Dzielnicowego (...) o przyznanie mu pomieszczenia strychowego przy B. 22 w celu adaptacji na pracownię architektoniczną wskazując, że pomieszczenie jest już częściowo zagospodarowane, a niewykorzystane.

W dniu 23 kwietnia 1981 r. Zarząd (...) udzielił K. R. informacji, że adaptacja strychu przy B. 22 nie została ukończona ze względu na odmowę SPEC zasilania lokalu w energię ciepłą, lokal pozostaje w dyspozycji (...) i po zerwaniu umowy na dalsze roboty przez (...) nie ma możliwości wykończenia lokalu i przekazania go do użytku.

Pismem z dnia 8 maja 1981 r. K. R. zwrócił się do Zastępcy Naczelnika Urzędu Dzielnicowego (...) o przekazanie tego lokalu z przeznaczeniem na pracownię z aneksem mieszkalnym, gdyż uzyskał informację, że pomieszczenie było adaptowane na mieszkanie, a on wraz z żoną ma trudną sytuację mieszkaniową.

W dniu 18 maja 1981 r. odbyły się komisyjne oględziny poddasza przy B. 22. W protokole stwierdzono, że prace adaptacyjne zostały przerwane

w maju 1979 r. i nie są prowadzone. Zgodnie z decyzją z dnia 4 września 1974 r. (dokumentacją – założeniami techniczno – ekonomicznymi) z powierzchni poddasza wygospodarowano dwa samodzielne lokale mieszkalne o pow. 41 m² i 57m² oraz suszarnię dla lokatorów o pow. 14 m². Adaptacja nie została ukończona. Zostały wykonane roboty konstrukcyjne związane z przebudową więźby, ociepleniem połaci dachowych, wbudowaniem antresoli schodów wewnętrznych, postawieniem ścianek działowych, wbudowaniem stolarki okiennej i drzwiowej, otynkowaniem pomieszczeń, robotami dekarскими, wykonaniem podejść kanalizacyjnych w miejscach projektowanych kuchni i łazienek. Nie zamontowano natomiast armatur sanitarnych, instalacji wodociągowej, instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazowej i elektrycznej, brak było kratki wentylacyjnych, posadzek i podłóg, balustrad wewnętrznych klatek schodowych, kuchnie nie zostały wydzielone ściankami działowymi ani odpowiednio wyposażone. Stwierdzono, że pomieszczenia mogą być adaptowane zarówno na mieszkania, jak i pracownie artystyczne, architektoniczne, a większe pomieszczenie na pracownię z aneksem mieszkalnym.

W dniu 22 lipca 1981 r. K. R. złożył oświadczenie, skierowane do (...), że wyraża zgodę na przejęcie lokalu strychoowego przy B. 22 w stanie technicznym,

w jakim wówczas się znajdował, na warunkach określonych przez ten Urząd i deklaruje wykonanie na własny koszt koniecznych prac adaptacyjnych w lokalu.

W odpowiedzi (...) wyraził zgodę na dokończenie adaptacji lokalu na pracownię architektoniczną z aneksem mieszkalnym, pod warunkiem wykonania jej zgodnie z projektem uzgodnionym z Wydziałem Architektury, (...) i Mieszkaniowej. Koszty adaptacji miały obciążać K. R..

Decyzją z dnia 3 listopada 1981 r. Naczelnik Dzielnic (...) zezwolił K. R. na zakończenie robót adaptacyjnych poddasza na pracownię architektoniczną z aneksem mieszkalnym

o pow. ok. 48 m². K. R. wykonał prace adaptacyjne na strychu, między innymi zostały wykonane podłogi, doprowadzona instalacja centralnego ogrzewania i wodno – kanalizacyjna.

Pismem z dnia 15 marca 1982 r. Przedsiębiorstwo (...) w W. obciążyło K. R. kosztami robót adaptacyjnych w wysokości 203 047 zł, zwracając się o wpłatę tej kwoty w terminie 14 dni. K. R. wpłacił żadaną kwotę.

Decyzją z dnia 21 września 1981 r. Naczelnik Dzielnic (...) zezwolił K. R. na używanie pracowni architektonicznej z aneksem mieszkalnym adaptowanej z poddasza w budynku przy ul. (...) w W..

W piśmie z dnia 27 października 1982 r. (...) zawiadomiło K. R., że wniosek o pozwolenie na użytkowanie nie może być rozpatrzony pozytywnie

z powodu braku protokołu odbioru robót sporządzonego przez (...), pozytywnego sprawozdania kominiarskiego o drożności przewodów, protokołu odbioru instalacji c.o., promesy Wydziału Spaw Lokalowych i (...).

Decyzją z dnia 16 maja 1983 r. Naczelnik Dzielnic (...) przydzielił lokal nr (...) K. R. i D. R., zaznaczając, że przed podpisaniem umowy najmu z (...) powinno nastąpić rozliczenie kosztów wynikłych z adaptacji strychu.

W dniu 7 czerwca 1983 r. została zawarta umowa najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. na czas nieokreślony, pomiędzy Przedsiębiorstwem (...) jako wynajmującym a K. R. jako najemcą.

Już w 1983 r. D. i K. R. ubiegali się o wykup tego lokalu. Postanowieniem z dnia 6 sierpnia 1983 r. Naczelnik Dzielnicy (...) zawiesił z urzędu postępowanie w sprawie sprzedaży do czasu uzyskania z (...) pisemnego potwierdzenia adaptacji strychu na lokal mieszkalny i ustalenia wysokości kosztów przebudowy.

W zaświadczeniu z dnia 23 lipca 2007 r. Prezydent(...) W. potwierdził, że lokal nr (...) jest samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Obecnie na strychu znajdują się dwa lokale: nr (...) zajmowany przez D. R., w którym mieszka jej siostra B. P. i nr 13, zajmowany przez K. L.. Na strychu znajduje się też pomieszczenie o pow. 18 m², zamykane na klucz i wykorzystywane na suszarnię.

Pismami z 20 grudnia 1999 r., z 14 czerwca 2002 r. i z 7 maja 2003 r. powódka zwracała się do(...) W. o wykupienie lokalu. W odpowiedziach

z 19 stycznia 2000 r., z 25 czerwca 2002 r. i z 10 września 2004 r. uzyskiwała informacje o niemożności ustalenia czy właścicielem lokalu jest gmina czy wspólnota mieszkaniowa, a następnie, że właścicielem jest wspólnota mieszkaniowa. Ponownie z pismem w tej sprawie wystąpiła do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej pełnomocnik powódki, domagając się podania statusu właścicielskiego.

Spadek po K. R., zmarłym 11 marca 1995 r. nabyły żona D. R. i córka M. R., po 1/2 części każda.

Wyrokiem z dnia 7 maja 2009 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia oddalił powództwo D. R. przeciwko (...) W., przy udziale interwenienta ubocznego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. o ustalenie istnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego nr (...) między powódką a(...) W. (VI C 285/08). Apelacja powódki od tego wyroku oddalona została wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 4 listopada 2009 r. (V Ca 2112/09).

Stan faktyczny ustalony został przez Sąd w oparciu o dokumenty bądź ich niekwestionowane kopie, jak również w oparciu o zeznania świadków i stron. Uznał jedynie, że świadkowie K. L. i S. S. pomylili lub błędnie pamiętali daty rozpoczęcia prac adaptacyjnych wykonywanych przez (...), a później przez K. R. i w tej części odmówił im wiary.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za nieuzasadnione. Wskazał, że sporna była między stronami data rozpoczęcia prac adaptacyjnych przez (...), powódkę i jej męża i zamieszkania powódki w lokalu nr (...). Przede wszystkim sporna była ocena prawna żądania. Sąd uznał, że wykazana została przez powódkę przesłanka interesu prawnego z art. 189 k.p.c. Natomiast w ocenie tego Sądu ta część strychu, która obecnie stanowi lokal nr (...), jest przedmiotem współwłasności właścicieli lokali w budynku przy ul. (...). W dacie, w której nastąpiła sprzedaż pierwszego lokalu w tym budynku, tj. 12 maja 1976 r., jak również w czasie faktycznego wydzielenia i adaptacji lokalu nr (...), czyli pod koniec lat 1970-tych, jak również wykonania ostatecznych robót adaptacyjnych przez K. R., czyli w latach 1982-1983, obowiązywała ustawa

z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 22

z 1969 r., poz. 159 ze zm.). Zgodnie z art. 15a (dodanym przez art. 1 pkt 6 noweli z 6 lipca 1972 r. Dz. U. Nr 72, poz. 193), zmieniającym ustawę z dnia 25 lipca 1972 r., w domach wielomieszkaniowych stanowiących własność Państwa mogą być wyodrębnione poszczególne samodzielne lokale i sprzedawane najemcom tych lokali jako przedmiot odrębnej własności z równoczesnym oddaniem im w użytkowanie wieczyste ułamkowej części terenu, na którym położony jest budynek. Części budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowią współwłasność właścicieli lokali w częściach ułamkowych odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku. W tym samym stosunku określa się ułamkową część terenu oddanego w wieczyste użytkowanie nabywcy terenu. Ustawa nie przewidywała żadnego szczególnego trybu dotyczącego zmiany przeznaczenia części wspólnych budynku, w szczególności zmiany części wspólnych na odrębne lokale. W tej sytuacji zastosowanie miały przepisy ogólne dotyczące współwłasności rzeczy. Z chwilą sprzedaży

pierwszego lokalu, tj. 12 maja 1976 r. powstała więc współwłasność części wspólnych budynku pomiędzy właścicielem tego lokalu a Skarbem Państwa, pozostającym większościami właścicielem pozostałych lokali oraz części wspólnych budynku. Zgodnie z art. 199 k.c. do rozporządzenia rzeczą wspólną oraz innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Zmiana przeznaczenia rzeczy czy nawet utrwalonego sposobu gospodarowania przekraczają zakres zwykłego zarządu. Do zmiany udziałów w częściach wspólnych budynku od dnia sprzedaży pierwszego lokalu potrzebna była zgoda wszystkich współwłaścicieli, a więc Skarbu Państwa i właścicieli wyodrębnionych lokali. Zgody takiej nie było, co więcej właściciele wyodrębnionych lokali (wówczas już dwóch) byli przeciwni wyodrębnieniu na strychu lokali (...). Sąd Okręgowy uznał więc, że nie doszło do zmiany części wspólnych budynku przez utworzenie odrębnych lokali z dotychczasowych części wspólnych budynku. Świadczy o tym również fakt, że w udziałach w częściach wspólnych budynku, w pierwszym i kolejnych aktach notarialnych, nie uwzględniano lokali powstałych na strychu jako lokali samodzielnych, tylko zaliczano je do części wspólnych budynku, przeznaczonych do korzystania przez wszystkich współwłaścicieli. W dacie sprzedaży pierwszego lokalu nie było jeszcze wyodrębnionego lokalu nr (...), strych był wówczas jeszcze ogólnie dostępny.

Kolejnym aktem prawnym rangi ustawowej regulującym omawiane kwestie była ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 30 z 1991 r., poz. 127 ze zm.), która weszła w życie 1 sierpnia 1985 r. Przepisy art. 21 ust. 2 – 6 tej ustawy wprowadziły możliwość swoistego konwalidowania czynności wyodrębnienia lokali ze strychu i zmniejszenia udziałów w częściach wspólnych budynku. Konieczne było jednak wydanie w tym zakresie stosownej decyzji administracyjnej. Bezsporne było natomiast w niniejszej sprawie, że taka decyzja nie została wydana, nie można więc uznać że nastąpiło wyodrębnienie jako samodzielnego lokalu nr (...). W sensie faktycznym mieszkanie nr (...) jest obecnie samodzielnym lokalem, nie służy już bowiem do użytku ogółowi właścicieli budynku. Nie zmienia to jednak tego, że do wyodrębnienia go w sensie prawnym konieczna była najpierw zgoda wszystkich współwłaścicieli, zgodnie z ustawą z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości – decyzja administracyjna, a zgodnie z obecnie obowiązującą ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali – uchwała właścicieli lokali.

Mając to wszystko na uwadze Sąd Okręgowy oddalił powództwo, rozstrzygając o kosztach postępowania w oparciu o art. 98 k.p.c.

W apelacji od orzeczenia Sądu pierwszej instancji powódka wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Zarzuciła naruszenie przepisów prawa procesowego:

- art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 328 § 2 poprzez błędną ocenę materiału dowodowego spowodowaną niedokonaniem wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonaniu ustaleń sprzecznych z jego treścią oraz przekroczeniem zasady swobodnej oceny dowodów i pominięciu niektórych dowodów i tym samym naruszenie zasady prawdy materialnej, na skutek czego doszło do błędnych ustaleń stanu faktycznego i w konsekwencji do naruszenia art. 15 § 2 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 ze zm.) w zw. z art. 136 § 1 k.c. poprzez:

- pominięciu dowodów z pisma Naczelnika Dzielnicy (...) do (...) w W. z dnia 9 kwietnia 1974 r., deklaracji z dnia 2 czerwca 1975 r. J. G. o posiadanych uprawnieniach do prowadzenia i nadzorowania robót adaptacyjnych poddaszy przy ul. (...) w W., pisma z 17 września 1974 r. (...) w W., wniosku o wydanie pozwolenia na budowę (na okoliczność, że w chwili rozpoczęcia prac adaptacyjnych strych nie stanowił przedmiotu współwłasności gdyż żaden lokal nie był jeszcze wyodrębniony),

- błędnej ocenie materiału dowodowego w postaci decyzji o zatwierdzeniu planu realizacyjnego z dnia 4 października 1974 r. i zarządzenia wykonania robót budowlanych kierowanego do (...) z dnia 9 października 1975 r. oraz błędnej

ocenie zeznań świadków S. S. i K. L. jak również błędne przyjęcie, że prace adaptacyjne nie zostały zakończone do dnia 12 maja 1976 r., podczas gdy decydujące znaczenie ma moment rozpoczęcia prac, gdyż z tą datą doszło do wyłączenia powierzchni strychowych z części wspólnych budynku,

- błędnym przyjęciu, że właściciele lokali oraz najemcy byli przeciwni adaptacji strychu, pomimo braku dowodów.

W apelacji postawiono również zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a to art. 15a § 2 ustawy dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (tekst jednol. Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 ze zm.) w zw. z art. 136 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, że zaadaptowana przez powódkę część strychu stanowi część wspólną budynku, która stała się przedmiotem współwłasności pomiędzy właścicielem pierwszego wykupionego lokalu a Skarbem Państwa, a w konsekwencji zgodę na adaptację powinni wyrazić wszyscy właściciele lokali w budynku, jak również art. 2 ust. 2, 3 ust. 2 i art. 4 ust. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. i art. 21 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jednol. Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje: apelacja nie jest uzasadniona.

W szczególności nie można zgodzić się z zarzutem naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisów prawa procesowego przez błędną ocenę materiału dowodowego, spowodowaną niedokonaniem wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonaniem ustaleń sprzecznych z dowodami oraz pominięciem niektórych dowodów, co skutkowało naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c. Należy zatem stwierdzić, że Sąd Okręgowy dość szczegółowo przedstawił ciąg wydarzeń związanych z adaptacją strychu w budynku położonym przy ul. (...) w W., poczynając od lat 1970-tych. Obie strony przedłożyły kopie dokumentów, które były częścią materiału dowodowego, stanowiącego podstawę dokonanych ustaleń. Zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia znaczenie. Istotnym dla rozstrzygnięcia omawianej sprawy było natomiast ustalenie, kiedy doszło do faktycznego zajęcia strychu i wyłączenia go

z używania zgodnie z pierwotnym jego charakterem, przez pracowników dokonujących przebudowy. Od tego bowiem ustalenia zależało w następnej kolejności uznanie, czy w chwili wykupienia pierwszego lokalu na własność dnia 12 maja 1976 r. do części wspólnych budynku, a więc ogólnodostępnych, które następnie stawały się częścią wspólną dla każdego wykupionego lokalu, należał czy też nie należał strych. W tym kierunku Sąd Okręgowy, wbrew zarzutowi apelacji, czynił ustalenia. Trafnie jednak skoncentrował się na tych dowodach, które przedstawiały stan istniejący realnie na nieruchomości. Ten stan nie zawsze wynikał natomiast z pism przesyłanych przez zainteresowane poddaszami w budynkach przy ul. (...) osoby czy instytucje, w szczególności (...). Istotnie do pism powódki z dnia 16 lutego 2011 r. oraz z dnia 27 września 2011 r. (data wpływu) dołączone zostały kopie (częściowo nieczytelne) pism, jak np. „odpis z odpisu” odpowiedzi udzielonej przez Naczelnika Dzielnicy (...) z dnia 9 kwietnia 1974 r., z której to odpowiedzi wynika, że wówczas prace adaptacyjne jeszcze nie zostały rozpoczęte

(k. 383 akt). Pismem z dnia 17 września 1974 r. (...) przesłały Wydziałowi Architektury i Nadzoru Budowlanego założenia techniczno – ekonomiczne adaptacji poddaszy budynków mieszkalnych przy ul. (...),

z wnioskiem o zatwierdzenie (k. 251 akt). Zatem w tej dacie prace nie były również rozpoczęte. Z kolei na k. 386 akt znajduje się nieczytelna kopia oświadczenia, co do którego apelująca twierdzi, że pochodzi od J. G. – uprawnionego do prowadzenia robót. Brak możliwości odtworzenia treści pisma i jego daty uniemożliwia przeprowadzenie dowodu z niego, ale już z twierdzeń apelującej wynika, że pismo to również nie dotyczy faktycznej sytuacji na nieruchomości. Należy zatem uznać, że kopie pism, co do których apelująca czyni zarzut Sądowi pierwszej instancji, że pominął ich treść, nie mogły doprowadzić do zmiany ustaleń w istotnym dla rozstrzygnięcia aspekcie.

Sąd Okręgowy przeprowadził natomiast dowód z decyzji Naczelnika Dzielnicy (...) z dnia 4 października 1974 r. o zatwierdzeniu planu adaptacji poddaszy na lokale mieszkalne (k. 384 akt) oraz z zarządzenia wykonania robót budowlanych z dnia 7 października 1975 r. (k. 387 – 388 akt). Wbrew zarzutom apelującej z kopii tych dokumentów, w szczególności ostatnio wymienionego, wyciągnięte zostały trafne wnioski. Samo zatwierdzenie planu adaptacji nie świadczy bowiem o tym, że adaptacja ta się rozpoczęła. Z kolei zarządzenie z dnia

7 października 1975 r. dotyczy stwierdzenia na zapleczu posesji przy ul. (...) wygrodzenia bez zezwolenia dwóch terenów na plac budowy i zaplecze socjalne dla **przewidywanych** robót adaptacyjnych strychów i nakazania likwidacji samowolnie wykonanych placów budów w terminie 7 dni. Skoro w dniu

7 października 1975 r. roboty adaptacyjne strychów były **przewidywane**, co jednoznacznie wynika z drugiego dokumentu, oznacza, że jeszcze się nie rozpoczęły. Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji nie były zatem sprzeczne ze wskazanymi przez apelującą kopiami dokumentów, w istotnym dla rozstrzygnięcia zakresie.

Sąd Okręgowy dysponował również dowodami w postaci zeznań świadków i stron. Nie przekroczył przy tym zasady swobodnej oceny dowodów, nie dając wiary świadkom K. L. i jej byłemu mężowi S. S., co do wskazywanych przez nich dat rozpoczęcia adaptacji strychów. Sąd Okręgowy wskazał trafnie na sprzeczności w zeznaniach tych świadków oraz niezgodność wskazywanych przez nich dat początkowych prac adaptacyjnych z pozostałym materiałem dowodowym. Sąd eufemistycznie określił zeznania świadków w tej części jako „mylenie dat” w sytuacji, gdy zeznania te są po prostu niezgodne

z prawdą. Nie bez znaczenia dla oceny wiarygodności świadków jest i ta okoliczność, że K. L., będąc najemczynią drugiego z lokali strychowych, również jest zainteresowana korzystnym dla najemców ustaleniem stanu prawnego nieruchomości.

W tej sytuacji Sąd Okręgowy miał podstawy by ocenić jako wiarygodne zeznania świadka B. J., który jako długoletni mieszkaniec domu przy ul. (...) miał bardzo szczegółowe informacje o przebiegu adaptacji strychu.

Z przekonywujących zeznań tego świadka wynika, że adaptacja miała miejsce

w latach 1978 – 1979, zaś wcześniej strych był ogólnodostępny i wykorzystywany przez lokatorów do suszenia bielizny (z wyjątkiem okresu gdy remontowany był dach). Z zeznaniami świadka korespondują zeznania samej powódki, która stwierdziła na rozprawie w dniu 26 stycznia 2011 r., że adaptacja jej lokalu rozpoczęła się w 1979 r. O tym, że przed pracami polegającymi na ociepleniu dachu w 1976 r., strych był wolną przestrzenią wykorzystywaną przez lokatorów budynku do suszenia bielizny zeznawał też słuchany w charakterze strony H. C.. Z jego zeznań wynikało również, że miały miejsce protesty mieszkańców, gdy okazało się że prace na strychu dotyczą adaptacji nowych lokali, a nie budowy pralni oraz że zwolennikiem adaptacji nie był też właściciel pierwszego wykupionego lokalu M. H., który interweniował w urzędach w tej sprawie. Wbrew zarzutowi apelacji i te ustalenia mają więc oparcie w materiale dowodowym.

Reasumując należy zatem stwierdzić, że ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji są prawidłowe, a ocena dowodów dokonana przez ten Sąd nie jest dowolna. Sąd Okręgowy w uzasadnieniu orzeczenia zawarł też wszystkie elementy, o których mowa w art. 328 § 2 k.p.c.

Za nieuzasadnione uznać należy również zarzuty naruszenia prawa materialnego. Apelacja nie kwestionuje, że skoro do wyodrębnienia pierwszego lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. (...) w W. i prac adaptacyjnych na strychu tego budynku doszło pod rządem ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (tekst jednol. Dz. U. z 1969 r., Nr 22, poz. 159 ze zm.), do oceny skutków prawnych tego stanu faktycznego będzie miał zastosowanie art. 15a § 2 tej ustawy, jak również art. 136 § 1 k.c. Sąd Okręgowy zastosował więc prawidłowo te przepisy, natomiast wynik jest niezgodny z intencją strony powodowej, gdyż dotyczy innego stanu faktycznego niż przedstawiała go apelująca. Jak już jednak wyżej wywiedziono, Sąd Apelacyjny aprobuje ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji.

Nie może również odnieść zamierzonego skutku powoływanie się w apelacji na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1996 r. III CZP 199/95 (LEX 24226). Po pierwsze uchwała ta nie jest wiążąca dla Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę. Po wtóre zaś należy zwrócić uwagę na to, że stan faktyczny w sprawie, na tle której doszło do powzięcia powołanej uchwały, różnił się od stanu faktycznego w sprawie niniejszej w ten sposób, że w budynku znajdowały się już wcześniej istniejące lokale użytkowe (biurowe i handlowe). Jak trafnie natomiast wskazał Sąd Okręgowy w uzasadnieniu swego orzeczenia, problematyka prawna będąca przedmiotem rozważań w niniejszej sprawie doczekała się licznych orzeczeń. Jednak wobec zmian stanu prawnego i różnych stanów faktycznych każdego przypadku, część poglądów wyrażonych w orzecznictwie nie przystaje do niniejszej sprawy. Dotyczy to również innych orzeczeń powołanych w apelacji.

Apelująca twierdzi, że pod rządem ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.) nie doszło do wydania decyzji administracyjnej, zgodnie z art. 21 ust. 3 zd.1, gdyż nie było takiej potrzeby. Stojąc na takim stanowisku aprobejuje się jednak sytuację, że nie doszło do zakwalifikowania spornego strychu, w przewidzianej wówczas formie, jako samodzielnego lokalu mieszkalnego. Jednak skutkiem tego jest obecny stan prawny nie pozwalający na uznanie, że zaadaptowany lokal pozostał własnością miasta (...)W.. Sąd Okręgowy nie dopuścił się więc naruszenia wskazanych wyżej przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, ani tym bardziej przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednol. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), które w niniejszej sprawie nie miały zastosowania.

Mając powyższe na uwadze na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w pkt 1 sentencji. Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego były przepisy art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. (pkt 2).