

Sygn. akt XXIV C 386/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 08 stycznia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXIV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Urszula Idzikowska

Protokolant: sekretarz sądowy Marzena Mikołajewska

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2012 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta S. W.

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

o uchylenie uchwały

1/ oddała powództwo,

2/ zasądza od Miasta S. W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt XXIV C 386/12

UZASADNIENIE

Pozwem z 11 kwietnia 2012 roku, skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W., Miasto S. W. wniosło o uchylenie uchwały nr 3/2012 z dnia 5 marca 2012 r. powziętej przez pozwaną w sprawie wykorzystania pomieszczeń Wspólnoty Mieszkaniowej opisanych jako „wózkarnia i rowerownia” oraz o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu powód wskazał, że przyjęta uchwała narusza prawo, jak i również interesy powoda jako właściciela przedmiotowego lokalu. Stan prawny będącego przedmiotem uchwały pomieszczenia przedstawia się bowiem w ten sposób, że pismem z dnia 9 grudnia 1987 roku Zarząd Administracyjno – Gospodarczy MSW zawiadomił Przewodniczącego Komitetu Obwodowego dzielnicy W. M., że nie stawia przeszkód w zagospodarowaniu pomieszczenia wózkarni w budynku przy ul. (...). Następnie, decyzją z dnia 21 marca 1988 r. Urząd D. M. dokonał przydziału lokalu użytkowego mieszczącego się w budynku przy ul. (...), składającego się z dwóch pomieszczeń o łącznej pow. 30 m.kw. na rzecz Komitetu Obwodowego Nr 4/VIII. Kolejnymi najemcami lokalu były Zarząd Związku Emerytów i Rencistów oraz Stowarzyszenie (...). W dniu 30 czerwca 2000 r. nieruchomość wspólna została przekazana Wspólnocie Mieszkaniowej. W § 1 pkt 2 protokołu została zamieszczona informacja, że lokal użytkowy o pow. 29,37 m.kw. stanowi w 100 % własność Gminy. Choć przepisy prawa nie dają jednoznacznej odpowiedzi co do kwestii własności lokali powstałych w wyniku adaptacji powierzchni stanowiącej współwłasność właścicieli pozostałych lokali w tym budynku, to jednak w ostatnim okresie zarysowała się wyraźna linia orzecznictwa w tym zakresie, zawierająca ważne rozstrzygnięcia w kilku sprawach o zbliżonych stanach faktycznych. Zgodnie z tą linią, w przypadku gdy lokal mieszkalny powstały w wyniku adaptacji części wspólnych stał się lokalem przed wejściem w życie ustawy o własności lokali, stanowi on własność dotychczasowego właściciela nieruchomości, w tym przypadku gminy. Pomieszczenie wózkarni już w dniu 21 marca 1988 r. przydzielone zostało decyzją administracyjną, jako lokal użytkowy, do korzystania przez Komitet Osiedlowy Nr VIII. Z tą zatem datą pomieszczenie to przestało służyć do użytku pozostałych właścicieli nieruchomości, zatem obecnie stanowi własność M.S. W. (k. 2-5 – pozew).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa, W uzasadnieniu wskazała, że miała prawo podjąć przedmiotową uchwałę, bowiem sporny lokal o pow. 29,37 m.kw., zwany potocznie „wózkownią”, stanowi element nieruchomości wspólnej. Na poparcie swojego stanowiska strona pozwana przedstawiła wyliczenia odnoszące się do powierzchni nieruchomości użytkowej w budynku przy ul. (...) w W., z których to wyliczeń wynikało, iż zgodnie z treścią ksiąg wieczystych powierzchnia użytkowa wynosiła 3.889,09 m.kw. Tymczasem, zgodnie z treścią załączonego do pozwu protokołu zdawczo – odbiorczego, powierzchnia użytkowa przedmiotowego budynku wynosiła 3.918,41 m.kw., na co składały się: lokale stanowiące odrębną własność (2.229,85 m.kw.), lokale niewyodrębnione (1.659,19 m.kw.) oraz sporna „wózkownia” (29,37 m.kw.), przy czym bez tego ostatniego pomieszczenia powierzchnia użytkowa budynku wynosi 3.889,04 m.kw., a zatem stanowi wielkość o 0,05 m.kw. mniejszą od ujawnionej w księdze wieczystej, co należy uznać za różnicę pomijalną. W tym stanie rzeczy należy uznać, że zapisy protokołu zdawczo – odbiorczego w zakresie powierzchni użytkowej budynku stoją w sprzeczności z danymi zawartymi w księgach wieczystych (tj. księdze dotyczącej nieruchomości gruntowej oraz księgach lokalowych) oraz z przyjętym mechanizmem ustalania wysokości udziału w nieruchomości wspólnej (k. 45-50 – odpowiedź na pozew).

Ostatecznie strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie, przy czym strona pozwana podniosła, iż powoływane przez powoda stanowisko orzecznictwa nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie, bowiem sporne pomieszczenie wózkowni nie powstało na skutek nadbudowy bądź przebudowy ale istnieje od początku istnienia budynku (k. 69-70 – protokół).

Na podstawie przedstawionego przez strony materiału dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 9 grudnia 1987 r. Zarząd Administracyjno – Gospodarczy Ministerstwa Spraw Wewnętrznych poinformował Przewodniczącego Komitetu Obwodowego nr 4/VIII D. – M., że nie stawia przeszkód w zagospodarowaniu pomieszczenia wózkowni w bloku przy ulicy (...) w W., o ile nie będzie to kolidowało z interesem mieszkańców (k. 66 – pismo).

Decyzją z dnia 21 marca 1988 r. Urząd Dzielnicowy W. M. przydzielił na rzecz Komitetu Osiedlowego nr VIII lokal użytkowy („wózkarnię”) mieszczący się w budynku nr (...) przy ul. (...) w W., składający się z dwóch pomieszczeń, o powierzchni 30 m.kw. (k. 12 – decyzja).

W dalszej kolejności przedmiotowy lokal przekazany został do wspólnego użytkowania Związkowi Emerytów, Komitetowi (...), (...). Związek Emerytów, Rencistów i Inwalidów domagał się przy tym możliwości bezpłatnego użytkowania przedmiotowego lokalu, na co Zarząd (...) nie wyraził zgody, w wyniku czego z kolei Związek zrezygnował, z dniem 1 czerwca 1994 r., z korzystania z lokalu. Przy tym, powierzchnie lokalu określano już na 29,37 m.kw. Następnie, w dniu 31 sierpnia 1994 r., Zarząd D. M. Gminy W. – Centrum wyraził zgodę na użytkowanie lokalu przez Stowarzyszenie (...) (k. 13-17 – pisma, k. 18-23 - umowa).

W dniu 30 czerwca 2000 roku M.S. W. przekazało Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. w zarząd nieruchomości wspólną, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...) w obrębie 1-05-02, opisaną w księdze wieczystej nr (...), położoną w W. przy ul. (...), zabudowaną budynkiem mieszkalnym (...) – kondygnacyjnym, o 1 klatce schodowej, oddanym do eksploatacji w 1979 roku. W protokole zdawczo – odbiorczym wskazano m.in., że lokal użytkowy o pow. 29,37 m.kw. stanowi własność Gminy w 100 %, a powierzchnia użytkowa budynku wynosi 3.918,41 m.kw., przy czym składają się na nią: lokale stanowiące odrębną własność - 2.229,85 m.kw., lokale niewyodrębnione - 1.659,19 m.kw. oraz sporna „wózkownia” - 29,37 m.kw. (k. 27-34 – protokół zdawczo - odbiorczy).

W związku ze stanowiskiem, zgodnie z którym przedmiotowy lokal (określony w uchwale nr 3/2012 jako „wózkownia i rowerownia”) jest własnością pozwanej wspólnoty, w dniu 5 marca 2012 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. podjęła uchwałę nr 3/2012 w sprawie wypowiedzenia zobowiązania – użyczenia opisanego w piśmie MSW z

9 grudnia 1987 r. Zgodnie z uchwałą, Wspólnota miała wystąpić do (...) D. M. o opróżnienie pomieszczeń w terminie do dnia 30 marca 2012 roku i przekazanie Zarządowi kluczy do pomieszczeń (k. 6 – uchwała, k. 7-9 – lista głosowania, k. 10 - zawiadomienie).

Dla nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W. Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...). Zgodnie z treścią księgi, nieruchomość ta zabudowana jest budynkiem wielorodzinnym o pow. użytkowej wynoszącej 3.889,09 m.kw. Z kolei, jednym z lokali wyodrębnionych znajdujących się w przedmiotowym budynku jest lokal nr (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...). Zgodnie z treścią księgi lokal ten ma z kolei powierzchnię użytkową 35,76 m.kw. Udział w nieruchomości wspólnej, związany z własnością lokalu nr (...), wynosi natomiast (...) (k. 54 – odpisy ksiąg wieczystych).

Lokal o pow. 29,37 m.kw., potocznie zwany „wózkownią” lub też „wózkownią i rowerownią” składa się z dwóch pomieszczeń, położony jest na parterze budynku przy ul. (...) w W. i istnieje od początku istnienia budynku (bezsporne – k. 69 protokół).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o złożone do akt i wskazane powyżej dokumenty.

W ocenie Sądu nie było podstaw do kwestionowania autentyczności i wiarygodności zgromadzonych w sprawie dokumentów, nie były one również kwestionowane przez żadną ze stron. Stan faktyczny sprawy był pomiędzy stronami niesporny, spór dotyczył jedynie zagadnień natury prawnej, skupionych wokół kwestii, czy lokal o pow. 29,37 m.kw., potocznie zwany „wózkownią” lub też „wózkownią i rowerownią”, którego dotyczyła zaskarżona uchwała, stanowił część wspólną nieruchomości, czy też był on własnością powoda. W szczególności podkreślenia wymaga, że strona powodowa nie kwestionowała treści ksiąg wieczystych oraz prawidłowości przedstawionych przez pozwaną Wspólnotę wyliczeń co do udziałów i wielkości powierzchni użytkowej budynku ustalonych w oparciu o treść ksiąg, a jedynie twierdziła tutaj, iż treść wpisów w księgach nie odzwierciedla rzeczywistej sytuacji, albowiem nie doszło do ujawnienia w księgach wyodrębnienia przedmiotowego lokalu, co jednak – zdaniem powoda – nie miało znaczenia w sprawie. Jak bowiem wskazał powód, do uznania, że sporna powierzchnia jest częścią należącą do powoda nie było konieczne wydanie decyzji zmieniającej wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej, czy poprzedzającej ją decyzji o powiększeniu liczby lokali. Decyzje w tym zakresie stanowią bowiem jedynie czynności wykonawcze (k. 60-61 – pismo).

Sąd zważył, co następuje:

Powód wniósł o uchylenie powziętej przez ogół właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...) w W. uchwały nr 3/2012 z dnia 5 marca 2012 r.

Stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zm.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Powód podnosił, że zaskarżona uchwała została podjęta z naruszeniem prawa, bowiem Wspólnota, nie miała legitymacji do rozporządzania przedmiotowym lokalem, gdyż jego właścicielem jest powód. Strony nie były zgodne co do tego czy lokal zwany potocznie „wózkownią” bądź „wózkownią i rowerownią”, stanowił powierzchnię wspólną, czy też był on własnością powoda. Powód, powołując się per analogiam na stosowaną na gruncie ustawy z 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991, nr 30, poz. 127 ze zm.) wykładnię, twierdził, że wspomniany lokal użytkowy stał się jego własnością przed wejściem w życie ustawy o własności lokali, tj. przed dniem 1 stycznia 1995 r. Pozwana Wspólnota zaprzeczała takiemu stanowisku, wskazując, że w niniejszej sprawie nie znajduje zastosowania dorobek orzecznictwa powstały na gruncie przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Nie było sporne pomiędzy stronami, że nieruchomość przy ul. (...) w W. była własnością Skarbu Państwa, a następnie w wyniku komunalizacji w 1990 roku stała się własnością miejscowej gminy, poprzednika prawnego powodowego M. S. W.. Bezsporne jest także, że decyzją z dnia 21 marca 1988 r. Urząd Dzielnicy W. M. przydzielił lokal użytkowy („wózkarnię”) mieszczący się w budynku przy ul. (...) na rzecz Komitetu Osiedlowego nr VIII , a następnie lokal ten był przez powoda wynajmowany innym podmiotom. Niewątpliwie także, przed wejściem w życie ustawy o własności lokali, tj. przed dniem 1 stycznia 1995 roku, do spornej powierzchni odnośnie jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy miały zastosowanie przepisy ustawy z 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (dalej jako: u.g.g.). Warto zatem w tym miejscu przytoczyć przepisy powołanej ustawy. Dalej natomiast dopiero należało się zastanowić, czy przepisy te mogą – chociażby częściowo – znaleźć zastosowanie w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie art. 24 ust. 3 u.g.g. do czasu sprzedaży przez Państwo wszystkich lokali mieszczących się w domu wielomieszkaniowym zarządzanym przez Państwo, o przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie domu przez osoby fizyczne, polegającej na powiększaniu liczby lokali, decyduje terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw nadzoru budowlanego stopnia podstawowego, przy czym pozwolenia na budowę udziela się w tym samym postępowaniu administracyjnym, na podstawie przepisów Prawa budowlanego.

Zgodnie natomiast z art. 24 ust. 4 przedmiotowej ustawy, po dokonaniu przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, o których mowa w ust. 3, terenowy organ administracji państwowej w drodze decyzji zmienia odpowiednio wielkość udziałów właścicieli poszczególnych lokali we współwłasności domu oraz we współużytkowaniu gruntu. Przy tym, stosownie do ust. 5 art.24, ostateczna decyzja, o której mowa w ust. 4, stanowi podstawę do dokonania odpowiednich zmian w księdze wieczystej, a w związku ze zmianą wielkości udziałów, właścicielom lokali nie przysługuje roszczenie z tytułu zmniejszenia wartości przedmiotu ich prawa.

W roku 1991 miała miejsce nowelizacja ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, w wyniku której cytowane wyżej przepisy zostały zmienione i przeniesione do art. 21 ustawy. I tak, zgodnie z art. 21 ust. 3 ustawy, 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.

Stosownie zaś do art. 21 ust. 4 przedmiotowej ustawy, 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 zmienia odpowiednio wielkość udziałów właścicieli poszczególnych lokali we współwłasności domu oraz we współużytkowaniu gruntu. W myśl ust. 6 art. 21 ostateczna decyzja, o której mowa w ust. 4, stanowi podstawę do dokonania odpowiednich zmian w księdze wieczystej, przy czym zgodnie z ust. 5 art.21, w wypadku zmniejszenia się w wyniku wydanej decyzji, o której mowa w ust. 4, wielkości udziału we współwłasności domu oraz we współwłasności lub we współużytkowaniu wieczystym gruntu, właścicielom poszczególnych lokali przysługuje odszkodowanie ustalone według zasad obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości. W razie zwiększenia się wielkości tych udziałów, nie pobiera się z tego tytułu od właścicieli poszczególnych lokali dodatkowych opłat.

Lektura powyżej przytoczonych regulacji prawnych wywołuje wątpliwości odnośnie tego, jakie skutki ma wydanie decyzji o przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie powierzchni wspólnej (o której mowa w ust. 3 art. 21 ustawy, a wcześniej w ust. 3 art. 24 ustawy) oraz kto i kiedy staje się właścicielem tak powstałego lokalu. Warto podkreślić, że o powierzchni wspólnej, w tym o zmianie jej przeznaczenia i przebudowie na odrębny lokal, co do zasady decydują właściciele lokali (współwłaściciele części wspólnej). Ustawa o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (w przypadku budynków będących własnością Skarbu Państwa bądź gminy) odebrała im jednak to uprawnienie i przekazała je organowi administracyjnemu, którego decyzja - w świetle ust. 4 art. 24 a następnie (po nowelizacji w 1991 roku) ust. 4 art. 21 ustawy - stanowiła podstawę zmiany wysokości udziałów właścicieli poszczególnych lokali

we współwłasności domu. W ocenie Sądu kształt omawianej regulacji wskazuje, że zamysłem ustawodawcy było, aby decyzja terenowego organu administracji państwowej o przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie powierzchni wspólnej (po nowelizacji rejonowego organu rządowej administracji ogólnej – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, oraz zarządu gminy – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy) pozbawiała właścicieli lokali praw do części nieruchomości wspólnej objętej tą decyzją. Wydanie wskazanej decyzji skutkowało zatem wyłączeniem z nieruchomości wspólnej jej fragmentu objętego decyzją i uzyskaniem pełni praw właścicielskich przez dotychczasowego właściciela całej nieruchomości czyli Państwo (po nowelizacji Skarb Państwa lub gminę).

Zbieżne z przedstawionym wyżej poglądem stanowisko wyraził Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z 19 lipca 2006 roku (VI ACa 1105/05, niepubl.), w którego uzasadnieniu podkreślono, że decyzja, o jakiej mowa w art. 21 ust. 3 [odpowiednik art. 24 ust. 3 sprzed nowelizacji z 1991 roku] ustawy o gospodarce gruntami wywołuje skutek w postaci zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej objętej tą decyzją, a tym samym wyłącza tę część z nieruchomości wspólnej pozostającej w dyspozycji właścicieli lokali. Jednoznaczna wypowiedź w omawianej materii zaprezentował Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 22 lipca 2010 r. (VI ACa 491/2010, LEX Polonica nr 2417193), w którego uzasadnieniu napisano: „wydanie decyzji na podstawie art. 24 ust. 3 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości było zdarzeniem sprawczym, powodującym, że przestrzeń zaadoptowana na nowy lokal przestawała być przedmiotem współwłasności natomiast wydzielony lokal powiększał liczbę lokali niewyodrębnionych pozostających w dyspozycji Skarbu Państwa jako dotychczasowego właściciela budynku”. Także i Sąd Najwyższy w wyroku z 12 lutego 2010 r. (I CSK 293/09, niepubl.) uznał, iż „(...) decyzja terenowego organu o przebudowie polegającej na powiększeniu liczby lokali zastępowała zgodę wszystkich współwłaścicieli budynku na przebudowę. 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. Nie do pogodzenia ze wspólnym użytkowaniem 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 z prawa przyznanego w art. 24 ust. 3 u.g.g. stanowiło zdarzenie sprawcze, powodujące, że przestrzeń zaadoptowana na nowy lokal przestawała być przedmiotem współwłasności, a lokal ten – powiększał liczbę lokali niewyodrębnionych, pozostających w dyspozycji Skarbu Państwa, jako dotychczasowego właściciela budynku”. W wyroku tym Sąd Najwyższy wyraźnie stwierdza też, że „(...) decyzja określająca w nowy sposób wielkość udziałów współwłaścicieli w nieruchomości (...) stanowiła jedynie czynność wykonawczą, dostosowującą wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej do rzeczywistej liczby i powierzchni użytkowej lokali w budynku”.

To właśnie na powyżej zaprezentowany dorobek orzecznictwa powoływał się w niniejszej sprawie powód, wywodząc, że jest właścicielem spornego lokalu. Zdaniem M.S. W., orzecznictwo to, choć dotyczy innego stanu faktycznego, to jednak także i na gruncie niniejszej sprawy winno znaleźć zastosowanie. Stanowisko powoda było jednak jednoznacznie błędne, a to z poniższych względów.

Otóż, sam powód jasno przyznał w piśmie z dnia 22 sierpnia 2012 roku, że jest bezsporne, że w niniejszej sprawie nie została wydana decyzja o powiększeniu liczby lokali stosownie do treści art. 24 ust. 3 u.g.g. Wydana została decyzja o przydziale lokalu użytkowego na podstawie art. 36 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku – Prawo lokalowe (k. 61). To stanowisko powoda jest prawidłowe. Dalej jednak w sposób zupełnie nieuzasadniony stawia on znak równości pomiędzy unormowaniami z art. 24 (a następnie 21) u.g.g. i art. 36 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku – Prawo lokalowe (Dz. U. 1987 Nr 30, poz. 165 – j.t.). Otóż, zgodnie z tym ostatnim przepisem, decyzję o przydziale lokalu użytkowego może otrzymać jednostka gospodarki społecznej oraz osoba prawna i fizyczna, których działalność wymaga korzystania z lokalu użytkowego w danej miejscowości. Podkreślenia wymaga także, iż z żadnych pozostałych przepisów ustawy – Prawo lokalowe, nie wynikało, aby po dokonaniu przydziału lokalu

użytkowego (podobnie zresztą i mieszkalnego) następować miały jakiekolwiek zmiany w stosunkach własnościowych. W szczególności zaś, brak było w przepisach ustawy – Prawo lokalowe odpowiedników przepisów z art. 24 (następnie 21) u.g.g. odnośnie zmiany wysokości udziałów właścicieli poszczególnych lokali we współwłasności domu oraz we współwłasności lub we współużytkowaniu gruntu. W tej sytuacji nie mogło budzić wątpliwości Sądu, że wydanie decyzji o przydziale lokalu w oparciu o przepisy ustawy – Prawo lokalowe nie dawało żadnych podstaw do zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej ani do wyłączenia powierzchni przydzielonego lokalu użytkowego stanowiącego nieruchomość wspólną z tej właśnie nieruchomości wspólnej. Jedną z podstawowych zasad interpretacji prawa jest bowiem dyrektywa, zgodnie z którą wyjątków nie należy interpretować rozszerzająco. Tymczasem, stanowisko powoda zmierzało właśnie do przyjęcia takiej rozszerzającej wykładni, poprzez rozciągnięcie w drodze analogii skutków z art. 24 ust. 3 i nast. u.g.g. (następnie art. 21 u.g.g.) także na decyzje przewidziane w art. 36 ust. 2 ustawy – Prawo lokalowe. Podzielenie przez Sąd stanowiska powoda w tym zakresie było więc niedopuszczalne.

Już jedynie uzupełniająco należy więc zaznaczyć, że w powołanym wyżej orzeczeniu Sądu Najwyższego wskazano, że nie do pogodzenia ze wspólnym użytkowaniem jest prowadzenie przebudowy polegającej na wydzieleniu kolejnego mieszkania, a więc lokalu z założenia służącego użytkowi indywidualnemu. Otóż, o ile lokal mieszkalny rzeczywiście już z samego założenia służyć ma użytkowi indywidualnemu, to sporny w niniejszej sprawie lokal wręcz przeciwnie – z założenia służyć miał właśnie użytkowi wspólnemu, co wynikało nawet z używanych potocznych sformułowań („wózkarnia”, „rowerownia”). Także i dzisiaj wspólnoty mieszkaniowe wynajmują tego rodzaju lokale, co przecież nie jest powodem kwestionowania tego, że nadal stanowią one część nieruchomości wspólnej. Z przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego w żaden sposób nie wynikało, aby sporny lokal został w sposób trwały zaadaptowany na lokal użytkowy w taki sposób, aby niemożliwe było ponownie jego wykorzystywanie na wspólne potrzeby mieszkańców budynku.

Z powyższych względów, skoro w niniejszej sprawie nie nastąpiło wyłączenie spornego lokalu z nieruchomości wspólnej stosownie do przepisów art. 24 (następnie 21) u.g.g., to nie mogło budzić wątpliwości, że stan prawny lokalu jest taki, jak wynikało to z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości gruntowej przy ul. (...) w W. oraz znajdujących się tam nieruchomości lokalowych. Zgodnie zaś z treścią ksiąg wieczystych, powierzchnia użytkowa budynku wynosiła 3.889,09 m.kw. W świetle natomiast protokołu zdawczo – odbiorczego, powierzchnia użytkowa budynku ul. (...) wynosiła aż 3.918,41 m.kw., przy czym składały się na nią zarówno lokale stanowiące odrębną własność (2.229,85 m.kw.), lokale niewyodrębnione (1.659,19 m.kw.), jak i sporna „wózkownia” (29,37 m.kw.). Łatwo zatem zauważyć, że po odjęciu powierzchni spornego lokalu, powierzchnia wspólna budynku ujęta w protokole wynosiła 3.889,04 m.kw., a więc miała wartość prawie idealnie zbliżoną do wynikającej z ksiąg wieczystych. W tej sytuacji jest oczywiste, co zresztą nie budziło sporu pomiędzy stronami, że różnica w określeniu wielkości powierzchni wspólnej pomiędzy treścią ksiąg wieczystych a protokołem zdawczo – odbiorczym wynikała tutaj z ujęcia w przedmiotowym protokole także i lokalu „wózkowni” o pow. 29,37 m.kw. W tej sytuacji należało uznać, że zgodnie ze stanem przedstawionym w księgach wieczystych, powierzchnia spornego lokalu nie należy do powierzchni użytkowej budynku, a zatem stosownie do brzmienia art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (a tak samo i 24 ust. 2 u.g.g.) musi być ona częścią nieruchomości wspólnej.

Podkreślenia wymaga również, że nie ma znaczenia w sprawie fakt, że protokołem zdawczo – odbiorczym doszło do przekazania w zarząd Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...), przy czym w protokole tym stwierdzono, że sporny lokal użytkowy stanowi w całości własność Gminy. Fakt bowiem błędnego wówczas przekonania stron, że powierzchnia przedmiotowego lokalu nie jest częścią nieruchomości wspólnej nie mógł mieć żadnego wpływu na stan prawny dotyczący kwestii charakteru prawnego powierzchni tegoż lokalu i nie może rodzić skutków w postaci przejścia prawa własności lokalu na powoda.

Reasumując, należało uznać za bezzasadne argumenty strony powodowej, że zaskarżona uchwała nr 3/2012 jest sprzeczna z prawem, skoro postępowanie wykazało, że jej treść dotyczy lokalu którego powierzchnia rzeczywiście jest częścią nieruchomości wspólnej.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd powództwo oddalił, orzekając jak w punkcie 1 wyroku.

W punkcie 2 wyroku, na podstawie art. 98 k.p.c., Sąd zasądził od przegrywającego sprawę powoda na rzecz pozwanej Wspólnoty kwotę 197 zł, a w tym kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz kwotę 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego Sąd ustalił na podstawie § 11 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.