

Sygn. akt I ACa 1808/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący : SSA Joanna Walentkiewicz – Witkowska

Sędziowie : SSA Alicja Myszkowska (spr .)

del . SSO Paweł Hochman

Protokolant: st. sekr. sąd. Julita Postolska

po rozpoznaniu w dniu 9 czerwca 2015 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej Lokali Użytkowych, położonych w Ł. przy ul. (...)/(...)**

przeciwko **Miastu Ł.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 27 października 2014 r. sygn. akt II C 1057/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej Lokali Użytkowych, położonych w Ł. przy ul. (...)(...)c na rzecz Miasta Ł. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 1808/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 27 października 2014 r. Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo Wspólnoty Mieszkaniowej Lokali Użytkowych położonych w Ł. przy ul. (...)(...)c przeciwko Miastu Ł. o zapłatę i orzekł o kosztach procesu.

Wyrok ten zapadł na podstawie ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego, których istotne elementy przedstawiają się następująco:

18 marca 2004 r. Stowarzyszenie (...) w Ł. wystąpiło do Urzędu Miasta Ł. o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania nieruchomości położonej przy ul. (...) (przy (...) Handlowym (...)), w związku z zamierzoną budową obiektu handlowego wraz z przyłączem wody, kanalizacji, energii elektrycznej, miejsc postojowych oraz dojeżdż i wjazdów do obiektu. Do wniosku załączono projekt koncepcyjny Targowiska (...).

7 kwietnia 2005 r. Miasto Ł., wówczas jedyny właściciel nieruchomości, zawarło ze Stowarzyszeniem (...) w Ł. umowę dzierżawy. Przedmiotem umowy było używanie i pobieranie pożytków z wydzielonej części nieruchomości, stanowiącej własność Miasta Ł. położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej, jako działka numer (...), dla której prowadzona była księga wieczysta Kw (...) - o powierzchni 754 m². Umowa została zawarta na czas określony od 15 maja 2005 r. do 14 maja 2020 r. Aneks z 17 czerwca 2013 r. strony przedłużył czas trwania umowy do 14 maja 2034 r. W paragrafie 7 umowy ustaliły, że Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie wznosić jakichkolwiek obiektów. W paragrafie 10 Dzierżawca zobowiązał się do usunięcia naniesień budowlanych i innych urządzeń dokonanych na dzierżawionym gruncie po zakończeniu dzierżawy – na żądanie Wydierżawiającego.

Stowarzyszenie (...) uiszcza na rzecz Miasta Ł. ustalony umową czynsz dzierżawny.

Na przedmiotowej nieruchomości usytuowany jest (...) handlowy (...) oraz trzy pawilony handlowe. W pozostałej części sporny teren był nieuporządkowanym targowiskiem. Stowarzyszenie (...) w Ł. przystąpiło do modernizacji targowiska.

Decyzją z 14 lipca 2005 r. Prezydent Miasta Ł. ustalił lokalizację dla inwestycji celu publicznego polegającej na budowie targowiska (...).

W sierpniu 2006 r. Stowarzyszenie (...), jako inwestor sporządziło projekt budowlano – wykonawczy budynku handlowego Targowiska (...). W maju 2007 r. Stowarzyszenie przystąpiło do budowy hali. Budowa została ukończona pod koniec 2007 r. Pozwolenie na użytkowanie obiektu wydano w styczniu 2008 r.

Hala targowa znajduje się pod adresem Ł. ul. (...). Budynek hali ma numer 664.

Pismem z 11 sierpnia 2009 r. Stowarzyszenie (...) zwróciło się do Urzędu Miasta Ł. z wnioskiem o wykup gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) obejmującego działkę nr (...) w obrębie (...) wskazując, że na przedmiotowym terenie Stowarzyszenie sfinansowało budowę hali targowej, na której użytkowanie uzyskało decyzję nr (...) z 18 stycznia 2008 r.

20 lutego 2009 r. nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw (...) (obecnie (...)), oznaczona na mapie do celów prawnych nr ew. (...) jako działka o numerze (...), w obrębie G-17 została podzielona. Z w/w nieruchomości wyodrębniono m.in. działkę (...) o powierzchni 0,7971 ha. Wskazana powyżej część nieruchomości oddana w dzierżawę na mocy umowy z 7 kwietnia 2005 r., znalazła się w obrębie działki (...).

Wskutek wniosków najemców lokali użytkowych usytuowanych w trzech pawilonach handlowo-usługowych oznaczonych jako budynki nr (...) przygotowano sporną nieruchomość do zbycia, po uprzednim sporządzeniu koncepcji zagospodarowania terenu oraz na jej podstawie, wydaniu w roku 2009 decyzji o podziale nieruchomości.

Zaświadczeniem z 13 października 2010 r. Referat Urbanistyki i Administracji (...) Delegatury Urzędu Miasta Ł. stwierdził, że lokale użytkowe nr A, B, C, D, E, F, G, H, I w budynku handlowo – usługowym przy ul. (...) w Ł., lokale użytkowe nr A, B, C, D, E w budynku handlowo – usługowym przy ul. (...) w Ł. oraz lokale użytkowe nr A, B, C w budynku handlowo – usługowym przy ul. (...) w Ł. spełniają warunki samodzielności w rozumieniu art. 2 ustawy o własności lokali.

13 października 2010 r. Prezydent Miasta Ł. wydał zaświadczenie, w którym stwierdził, że budynek handlowy przy ul. (...) w Ł. spełnia warunki samodzielności w rozumieniu art. 2 ustawy o własności lokali. Zaświadczenie to dotyczy hali targowej przy ul. (...), która figuruje w ewidencji budynków pod numerem (...). Jej powierzchnia użytkowa wynosi 598,11 m².

Zarządzeniem Nr (...) z 29 października 2010 r. Prezydent Miasta Ł. przeznaczył do sprzedaży na rzecz dotychczasowych najemców lokali użytkowych lokale użytkowe w liczbie 17 wraz z gruntem, położone w Ł. przy ul. (...) (...)c, o łącznej powierzchni użytkowej 5.580,62 m².

Przy sprzedaży lokali, udziały w nieruchomości liczone były od łącznej powierzchni użytkowej wszystkich pawilonów i hali targowej, tj. 6.178,73 m².

Przed sprzedażą poszczególnych lokali Miasto Ł. oraz nabywcy sporządzali protokół w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej samodzielnego lokalu użytkowego. Każdy z tych protokołów w paragrafie 3 zawiera zgodę nabywców na wyłączne korzystanie przez Miasto ze znajdującej się na działce nr (...) hali targowej. Miasto Ł. uznało, że zawarcie takiego porozumienia jest konieczne w celu zachowania umowy dzierżawy z 7 kwietnia 2005 r. i jej należytego wypełnienia. Zastrzeżenie, że prawo do korzystania ze znajdującej się na działce nr (...) hali targowej przysługiwać będzie wyłącznie Miastu znalazło się także w niektórych umowach notarialnych.

Do 1 października 2013 r. sprzedano 9 lokali (wszystkich jest 17) o łącznej pow. 2.263,80 m², co stanowi 36,6% całej powierzchni.

W chwili obecnej udziały Miasta wynoszą (...), tj. 63%.

Pismem z 4 sierpnia 2010 r. Stowarzyszenie (...) zwróciło się do Urzędu Miasta Ł. z wnioskiem o wykup lokalu użytkowego stanowiącego budynek handlowy wybudowany przez Stowarzyszenie na podstawie decyzji nr (...) Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ł..

18 sierpnia 2010 r. Urząd Miasta Ł. poinformował wnioskodawcę, że rozważana jest sprzedaż na podstawie przepisów ustawy o własności lokali.

Pismem z 4 października 2010 r. Urząd Miasta Ł. wystąpił do Delegatury Ł., o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu użytkowego stanowiącego budynek handlowy położony na nieruchomości w Ł. przy ul. (...) na działce gruntu nr (...) w obrębie (...).

Pismem z 17 listopada 2010 r. Urząd Miasta Ł. poinformował Stowarzyszenie (...), iż Prezydent Miasta Ł. podjął decyzję o nie przeznaczaniu do sprzedaży nieruchomości, na których zorganizowane są targowiska miejskie.

19 kwietnia 2011 r. działka (...) została wyłączona z księgi wieczystej Kw (...) i została założona dla niej księga wieczysta Kw nr (...).

1 marca 2011 r. zarejestrowana została Wspólnota Mieszkaniowa Lokali Użytkowych przy ul. (...)/91C.

Pismem z 17 grudnia 2012 r. strona powodowa wezwała pozwaną do dobrowolnego rozliczenia pobranych pożytków z nieruchomości wspólnej. Pozwana odmówiła.

Ujawniona w kartotece budynków powierzchnia użytkowa nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej Lokali Użytkowych przy ul. (...)(...)c do 13 października 2014 r. wynosiła 5.580,62 m² i wynikała z załącznika do Zarządzenia nr (...) Prezydenta Miasta Ł. z 29 października 2010 r., zatem nie uwzględniała powierzchni budynku (...) Stowarzyszenia (...), która według projektu technicznego hali targowej wynosi 598,11 m². Obecnie wynosi ona 6.178,73 m².

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał powództwo za bezzasadne. Powodowa Wspólnota domagała się zasądzenia na swoją rzecz od Miasta Ł. kwoty 77.344,15 zł tytułem rozliczenia pożytków pobranych z nieruchomości wspólnej w postaci czynszu dzierżawnego płaconego przez Stowarzyszenie (...).

Sąd I instancji wskazał, iż stosownie do treści art. 12 ust. 1 i 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U. z 2000, Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: „u.w.l.”), właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z

utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Z kolei w myśl art. 3 ust. 2 cytowanej ustawy nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Następnie Sąd Okręgowy odwołał się do definicji współwłasności zawartej w art. 195 k.c. oraz art. 206 i 207 k.c., z których wynika, że żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączne prawo do jej fizycznie określonej części; przeciwnie, każdy ze współwłaścicieli niezależnie od wielkości przysługujących im udziałów we współwłasności ma jednakowe prawo do całej rzeczy, ograniczone jedynie takim samym prawem innych współwłaścicieli oraz jednakowe prawo do pobierania pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej.

Zdaniem Sądu I instancji przepisy art. 206 lub art. 207 k.c. mają charakter dyspozytywny, w związku z czym nie wyłączają odmiennego uregulowania przez współwłaścicieli zakresu i sposobu posiadania wspólnej rzeczy lub korzystania z niej i wzajemnych rozliczeń z tego tytułu. Powyższe regulacje nie znajdują zastosowania w sytuacji, gdy współwłaściciele dokonali umownego podziału rzeczy *quoad usum* albo też, jeśli taki podział został dokonany przez sąd. Korzystanie z rzeczy, bowiem /połączone ze współposiadaniem/ może odbywać się według wzoru ustawowego lub według indywidualnego rozwiązania umownego, a w skrajnych przypadkach formę korzystania z rzeczy może również określić sąd na wniosek zainteresowanych współwłaścicieli. W takim wypadku zakres uprawnionego korzystania z rzeczy wspólnej przez każdego ze współwłaścicieli określa umowa lub to orzeczenie. W razie naruszenia wynikających z nich zasad współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej byłoby to działanie bez podstawy prawnej; również, więc w tym wypadku może powstać problem rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami.

Umowa o korzystanie (współkorzystanie) z rzeczy wspólnej zawierana jest przez współwłaścicieli, którzy składają zgodne oświadczenie woli w sprawie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej (współposiadanej). Umowa taka wiąże współwłaścicieli, a jej brak powoduje konieczność stosowania zwykłych reguł ustawowych (art. 206 k.c.). Treść zawieranej umowy zależy od woli stron oraz od rodzaju i przeznaczenia rzeczy. Często stosowany jest też fizyczny podział rzeczy do korzystania (*quoad usum*). W wyniku dokonanego podziału współwłaściciele, pozostając współposiadaczami samoistnymi rzeczy wspólnej, uzyskują posiadanie zależne części rzeczy.

Analizując problem dopuszczalności zawarcia umowy *quoad usum* w odniesieniu do nieruchomości wspólnej, Sąd I instancji stwierdził, że kwestie postępowania ze współwłasnością we wspólnotach mieszkaniowych reguluje przede wszystkim ustawa o własności lokali, która w odniesieniu do zarządu nieruchomością wspólną dopuszcza stosowanie przepisów kodeksu cywilnego o współwłasności tylko w przypadku małych wspólnot, w których właściciele lokali sprawują bezpośrednio zarząd nieruchomością wspólną. Również w art. 1 ust. 2 u.w.l. przewiduje się stosowanie przepisów kodeksu cywilnego w zakresie nieuregulowanym w ustawie o własności lokali. Zawarcie umowy *quoad usum* w odniesieniu do nieruchomości wspólnej (w rozumieniu ustawy o własności lokali) jest dopuszczalne, podobnie jak dopuszczalne jest wydanie przez sąd orzeczenia w tej sprawie i wobec tego umowa taka może również zostać zmieniona z woli wszystkich właścicieli lokali albo przez sąd.

Sąd Okręgowy ustalił w niniejszej sprawie, że właściciele wyodrębnionych lokali przez zawarciem notarialnych umów kupna – sprzedaży, zawarli z pozwanym porozumienie określające inny od ustawowego sposób korzystania z nieruchomości, godząc się na określony sposób korzystania z fizycznej części nieruchomości. W podpisanych przez nabywców protokołach, stanowiących następnie podstawę sporządzenia umów notarialnych, zawarto zastrzeżenie, że prawo do korzystania ze znajdującej się na działce nr (...) hali targowej przysługiwać będzie wyłącznie Miastu. Wprawdzie w protokołach tych w paragrafie 3 mowa jest o korzystaniu z hali targowej, jednak nie sposób przyjąć, że sformułowanie to dotyczy budynku a nie gruntu objętego umową z 7 kwietnia 2005 r. Skoro hala targowa stanowiła i stanowi samodzielny lokal użytkowy, jeszcze nie wyodrębniony, Gmina nie potrzebowała zgody przyszłych wówczas współwłaścicieli na dysponowanie tym lokalem i czerpania z niego korzyści. Stosownie, bowiem do art. 4 u.w.l., dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują, co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jego obowiązków. Chociaż formalnie jest współwłaścicielem nieruchomości, którego tytuł własności (współwłasności) nie jest przypisany do określonych lokali (te pozostają, bowiem nadal niewyodrębnione),

ustawodawca wyposażył go w prawa właściciela, który może rozporządzać nie tylko swoim udziałem (jako całością), ale przede wszystkim może samodzielnie dokonywać dalszych wyodrębnień (jednostronnych lub umownych), a właściciele lokali wyodrębnionych nie są stronami tych aktów. Właściciele lokali wyodrębnionych mają tylko udział związany z własnością swego lokalu i tylko co do nieruchomości wspólnej. Miasto ma zatem prawo rozporządzać niewyodrębnionymi lokalami według własnego uznania w sposób zgodny z prawem. Stąd też, w ocenie Sądu I instancji, zgoda zawarta w paragrafach 3 porozumień odnosi się do korzystania z części nieruchomości objętej umową dzierżawy.

Zdaniem Sądu Okręgowego w przedmiotowej sprawie nie doszło do zawarcia klasycznej umowy *quoad usum*, gdyż nie każdy ze współwłaścicieli otrzymał „swoją” część nieruchomości do użytkowania. Należy tu mówić raczej o umowie określającej prawo wyłącznego korzystania z części nieruchomości przez jednego ze współwłaścicieli, która w swej treści jest analogiczna do umowy *quoad usum*.

Sąd I instancji uznał za chybiony zarzut strony powodowej, iżby zapisy dotyczące wyłącznego korzystania przez Miasto z hali targowej, zawarte w protokołach uzgodnień godzą w zasadę *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*. Podział do użytkowania dokonany przez współwłaścicieli nie wyklucza bowiem możliwości oddania przez współwłaściciela wydzielonej dla niego części nieruchomości w posiadanie zależne jeszcze innemu podmiotowi na podstawie umowy dzierżawy. Owo użytkowanie i korzystanie przez współwłaściciela polega w tym wypadku na pobieraniu czynszu dzierżawnego, dzierżawca zaś fizycznie korzysta z nieruchomości.

Podobnie Sąd I instancji nie zgodził się z twierdzeniem strony powodowej, że Miasto Ł. nie legitymuje się prawem do rozporządzania budynkiem hali targowej albowiem przedmiotem dzierżawy jest niezabudowana część nieruchomości, a strony umowy przewidziały obowiązek usunięcia naniesień po zakończeniu dzierżawy. Zauważył, że strony umowy z 7 kwietnia 2005 r. przewidziały w paragrafie 10 obowiązek usunięcia naniesień budowlanych i innych urządzeń tylko na żądanie wydzierżawiającego. Ponadto hala targowa została wybudowana zanim został wyodrębniony pierwszy lokal użytkowy na nieruchomości, w czasie, gdy jedynym właścicielem nieruchomości było Miasto Ł.. Działo się to za wiedzą i zgodą Miasta. Hala stanowi samodzielny lokal użytkowy i jej powierzchnia użytkowa została uwzględniona przy obliczaniu łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali na przedmiotowej nieruchomości, a tym samym uwzględniona przy ustalaniu ułamek w współwłasności nieruchomości. Dlatego niewątpliwym jest, że pozwany legitymuje się prawem do rozporządzania budynkiem hali targowej, która stanowi samodzielny, niewyodrębniony lokal użytkowy.

Reasumując Sąd I instancji uznał, że powódka nie ma prawa do żądania rozliczenia się ze stroną pozwaną z tytułu wyłącznego korzystania z hali targowej. W przedmiotowej sprawie nie doszło do zawarcia klasycznej umowy *quoad usum*. Mamy tu do czynienia z umową określającą prawo wyłącznego korzystania z części nieruchomości przez jednego ze współwłaścicieli. Zawarte z nabywcami lokali porozumienia uprawniają Miasto Ł. do wyłącznego korzystania z części nieruchomości o powierzchni 754 m², objętej umową dzierżawy z 7 kwietnia 2005 r. Zawarte porozumienia nie zawierają określenia zasad pobierania i ewentualnego podziału pożytków z części nieruchomości przeznaczonej do wyłącznego korzystania przez Gminę, co oznacza, że pożytki te przypadają wyłącznie Miastu Ł..

W tej sytuacji powództwo podlegało oddaleniu, jako bezzasadne.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powodowa Wspólnota Mieszkaniowa, zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. Naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c.:

a) w zakresie w jakim Sąd I ustalił jednocześnie, że hala targowa położona Ł. na nieruchomości oznaczonej numerem (...) stanowi lokal samodzielny, o którym mowa w art. 4 ust. 1 u.w.l. oraz jednoczesnego uznania, że współwłaściciele nieruchomości zawarli umowę o korzystanie (współkorzystanie);

b) w zakresie w jakim Sąd I instancji dokonał ustaleń faktycznych na podstawie zeznań świadka A. K., którego obiektywność była kwestionowana przez pełnomocnika strony powodowej z uwagi na obecność tego świadka na sali rozpraw w okresie poprzedzającym zgłoszenie dowodu przez pełnomocnika strony pozwanej o przesłuchanie świadka;

c) poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodu, polegającej na swobodnym i niepopartym żadnymi dowodami przyjęciu, że zapis § 3 protokołów w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej samodzielnego lokalu użytkowego, dotyczący korzystania z hali targowej dotyczy nie budynku, lecz gruntu objętego umową dzierżawy z 7 kwietnia 2005 r.;

2. Naruszenie przepisu art. 206 k.c., poprzez jego niezastosowanie oraz przyjęcie, że współwłaściciele spornej nieruchomości mogli dokonać umownego podziału nieruchomości do korzystania nie będąc w dacie podpisania protokołów sprzedaży właścicielami nieruchomości;

3. Naruszenie przepisów art. 678 § 1 w zw. z art. 694 k.c., poprzez nieuwzględnienie, że wraz z zbyciem udziałów we własności nieruchomości, w stosunku dzierżawy (umowy z 7 kwietnia 2015 r.) nabywcy wstąpili w miejsce zbywcy proporcjonalnie do posiadanych udziałów we własności nieruchomości;

4. Naruszenie przepisu art. 244 § 1 k.p.c., poprzez przyjęcie, że zaświadczenie z 13 października 2010 r., dotyczy budynku hali targowej położonej w Ł. przy ulicy (...), gdy z treści zaświadczenia wynika, że dotyczy ono budynku handlowego położonego w Ł. przy ulicy (...);

5. Naruszenie przepisu art. 12 ust. 1 u.w.l. poprzez uznanie przez Sąd I instancji, że wyłączne prawo do korzystania z części nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy dzierżawy z 7 kwietnia 2005 r. przysługuje wyłącznie Gminie M. Ł., w sytuacji braku zaświadczenia o samodzielności lokalu stanowiącego halę targową położoną w Ł. przy ulicy (...);

6. Naruszenie przepisu art. 12 ust. 2 zdanie pierwsze u.w.l., poprzez nieuwzględnienie przez Sąd I instancji, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów;

7. Naruszenie przepisu art. 693 § 1 k.c., poprzez nieuwzględnienie, że prawo do używania i pobierania pożytków z części nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy dzierżawy z 7 kwietnia 2005 r., przysługuje wyłącznie dzierżawcy terenu, a nie jak przyjął Sąd I instancji stronie pozwanej, a w konsekwencji uznanie za wiążący zapisu o wyłącznym prawie do korzystania z budynku hali targowej przez Gminę M. Ł..

W konkluzji skarżąca wniosła o uwzględnienie powództwa i zasądzenie kosztów za obie instancje, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Pozwany wniosł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna. Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji. Zarzuty skarżącego zmierzające do podważenia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia nie zasługują na uwzględnienie.

Zarzuty apelacji należy uznać za nietrafne z tego podstawowego powodu, iż Sąd Apelacyjny przyjął, że uprawnienie pozwanej do samodzielnego pobierania pożytków z budynku hali handlowej, wynika przede wszystkim z upoważnienia ustawowego – art. 4 u.w.l., a nie z czynności prawnej. Z tego względu odpada potrzeba odnoszenia się do zarzutów naruszenia prawa materialnego dotyczących współwłasności i dzierżawy.

Jeśli chodzi o zarzuty naruszenia prawa procesowego, to chybiony jest zarzut błędnego ustalenia przez Sąd I instancji, że ten budynek handlowy przy ul. (...) w Ł. (nazywany tak w pozwoleniu na budowę, projekcie budowlanym) stanowi lokal samodzielny, o którym mowa w art. 2 ust. 1 u.w.l. Okoliczność ta wynika bezsprzecznie z treści zaświadczenia z 13 października 2010 r. wydanego przez Referat Urbanistyki i Administracji (...) Delegatury Urzędu Miasta Ł. oraz

zaświadczenia z tego samego dnia wydanego przez Prezydenta Miasta Ł.. Skarżący twierdząc, że wydane dokumenty dotyczą innego budynku nie wskazał konkretnie, jaki budynek ma na myśli.

Niezależnie od tego, że w aktach sprawy znajduje się pismo złożone przez stronę pozwaną, w którym potwierdza się, że zaświadczenie to dotyczyło hali targowej, to cała argumentacja skarżącego jest błędna, bo dopiero w piśmie Urzędu Miasta Ł. z 20 października 2010 r. (k.178) nadano temu budynkowi numer (...). Zatem w dacie wydania zaświadczenia z 13 października 2010 r. nie mogła znaleźć się numeracja budynku (...), bo wtedy jeszcze nie istniała. Wszystko to działo się w okresie, gdy jeszcze nie istniała Wspólnota Mieszkaniowa – powstała w marcu 2011 r. Ta chronologia wydarzeń i wydawanych dokumentów dowodzi, że przedmiotowe zaświadczenie o samodzielności lokalu dotyczy rzeczywiście budynku hali targowej, stanowiącej przedmiot dzierżawy.

Konieczność oznaczania konkretnych budynków odpowiednimi literami wynikała z faktu, że sukcesywnie Gmina sprzedawała poszczególne lokale najemcom, a wraz z ustanowieniem odrębnej własności pierwszego z nich – z mocy prawa (art. 6 u.w.l.) - powstała Wspólnota Mieszkaniowa, ale następowało to już po wydaniu zaświadczenia z 13 października 2010 r.

Z art. 2 ust. 3 u.w.l. wynika, że spełnienie wymagań co do tego, że lokal ma cechy samodzielnego lokalu mieszkalnego, stwierdza starosta w formie zaświadczenia. Fakt wydania takiego zaświadczenia nie decyduje jednak bynajmniej o tym, że określony lokal spełnia te wymogi, ale obiektywne okoliczności określone w art. 2 ust. 2 u.w.l. Zaświadczenie jest natomiast niezbędnym dokumentem do ustanowienia odrębnej własności lokali.

Nietrafny jest także zarzut włączenia w zakres ustaleń faktycznych zeznań świadka A. K., który zdaniem strony skarżącej był nieobiektywny. Podnieść przede wszystkim należy, iż zeznania świadka służyły do dokonania ustaleń w zasadzie drugorzędnych, dotyczących usytuowanych na nieruchomości budynków, ich wykorzystania oraz celu dla jakiego Miasto Ł. zawarło umowę dzierżawy 7 kwietnia 2005 r. ze Stowarzyszeniem (...). W dalszej części uzasadnienia będzie mowa o tym, że ustalenia te nie legły w jakimkolwiek zakresie u podstaw oddalenia powództwa.

Chybiony jest też zarzut, iż zapis § 3 protokołów w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej samodzielnego lokalu użytkowego, dotyczący korzystania z hali targowej, dotyczy gruntu objętego umową dzierżawy z 7 kwietnia 2005 r., nie zaś budynku hali targowej, bo ta – zdaniem skarżącego – stanowi własność Stowarzyszenia (...). Podnieść należy, iż w polskim prawie obowiązuje zasada superficies solo cedit oznaczająca, że budynki posadowione na gruncie dzielą los prawny gruntu i nie mogą – poza wyjątkami przewidzianymi w ustawie – stanowić przedmiotu odrębnej własności. Jest zaś niesporne, że budynek hali targowej nie stanowi odrębnej własności lokali ustanowionej w myśl przepisów ustawy o własności lokali ani nie jest posadowiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste.

Jeśli chodzi o zarzuty naruszenia prawa materialnego, to należy powtórzyć, że zaskarżone orzeczenie ma podstawę prawną w art. 4 ust. 1 u.w.l. – na co równoległe zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, bez potrzeby odwoływania się do umowy łączącej strony.

Zgodnie z tym przepisem dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jego obowiązków.

W literaturze przedmiotu podkreśla się, że dotychczasowy właściciel (Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego, pracodawca, spółdzielnia mieszkaniowa, deweloper prywatny i inna osoba będąca właścicielem budynku wielolokalowego), który dokonuje sukcesywnego wyodrębniania lokali i przenoszenia ich własności na rzecz osób trzecich, pozostaje właścicielem lokali niewyodrębnionych oraz ma udziały w nieruchomości wspólnej w proporcji umownej lub wynikającej z ustawy (ust. 3 i 5 art. 3). Chociaż formalnie (sui generis) jest współwłaścicielem nieruchomości, którego tytuł własności (współwłasności), wpisany w dziale II księgi wieczystej, nie jest przypisany do określonych lokali (te pozostają bowiem nadal niewyodrębnione), ustawodawca wyposażył go w prawa właściciela, który może rozporządzać nie tylko swoim udziałem (jako całością), ale przede wszystkim może samodzielnie dokonywać dalszych wyodrębnień (jednostronnych lub umownych), a właściciele lokali wyodrębnionych nie są

stronami tych aktów; właściciele lokali wyodrębnionych mają tylko udział związany z własnością swego lokalu i tylko co do nieruchomości wspólnej. Dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują takie same uprawnienia do lokali niewyodrębnionych oraz do nieruchomości wspólnej,¹ jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jego obowiązków. Dotychczasowy właściciel może zbyć w całości lub części swój udział w nieruchomości wraz z prawem (lub udziałem w prawie) do lokali niewyodrębnionych. Może też dokonywać dalszych, sukcesywnych przewłaszczeń lokali lub dokonywać ich wyodrębnienia na swoją rzecz (Własność lokali Komentarz Wzory pozwów i wniosków sądowych, Roman Dżiczek, wydanie 4. lexis nexis Warszawa 2008, s. 60-64.).

Także w orzecznictwie funkcjonuje takie rozumienie art. 4 ust. 1 u.w.l.

Podnosi się, że do lokali «należących nadal do dotychczasowego właściciela» w rozumieniu art. 19 u.w.l. zalicza się wszystkie lokale mogące, w myśl art. 2 ust. 1 tej ustawy, stanowić odrębne nieruchomości. Dotyczy to również lokali będących własnością spółdzielni mieszkaniowej, przysługujących członkom na zasadach lokatorskiego lub własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu (tak SN w uchwale z 9 grudnia 1999 r., III CZP 32/99, OSNC 2000, nr 6, poz. 104). Współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości objęte są tylko te części budynku i inne urządzenia, które nie są odrębnymi lokalami [mieszkalnymi lub użytkowymi] należącymi do właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości, i które nie służą wyłącznie do użytku tych właścicieli ze względu na należące do nich lokale” (tak SN w wyroku z 2 grudnia 1998 r., I CKN 903/97, OSNC 1999, nr 6, poz. 113). Stosownie do art. 46 § 1 k.c. nieruchomościami są również budynki trwale związane z gruntem lub części budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Takim przepisem jest właśnie art. 4 ust. 1 u.w.l., zgodnie z którym dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych. Tym samym Gminie służy prawo własności do niewyodrębnionych lokali, jak właścicielom lokali wyodrębnionych służy prawo własności do lokali wyodrębnionych (uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 9 listopada 2010 r., V ACa 324/10, LEX nr 785492).

Z powołanej normy wynika zatem, że ten dotychczasowy właściciel (tu Gmina M. Ł.) ma szczególne uprawnienia, zrównane z uprawnieniami właścicieli lokali wyodrębnionych. Może nimi dysponować w sposób swobodny, pobierać pożytki. To jest uregulowanie celowe, by zapobiec sytuacjom takim, jak w niniejszej sprawie, gdzie Wspólnota Mieszkaniowa zrzeszająca właścicieli lokali wyodrębnionych, stanowiących odrębną własność lokali, domaga się rozliczenia z tytułu pożytków pobranych przez Gminę M. Ł. z tytułu dzierżawy lokali niewyodrębnionych.

W rezultacie nie miało większego znaczenia w sprawie, czy dokonany między stronami tzw. podział zbliżony do *quoad usum* był skuteczny czy też nieskuteczny, bo uprawnienie dla pozwanej wynika wprost z ustawy, a nie z czynności prawnej.

Oznacza to, iż wyodrębnienie lokalu nie było konieczne i nie było też konieczne uzyskiwanie zaświadczenia o samodzielności takiego lokalu w myśl ustawy o własności lokali.

Z tych względów oddalono apelację, na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ... (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 490).