

Sygnatura akt II Ca 687/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny - Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Łoboz

Sędziowie: SO Anna Nowak

SO Beata Kurdziel (sprawozdawca)

Protokolant sądowy: Piotr Łączny

po rozpoznaniu w dniu 15 lipca 2014 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa G. M. K.

przeciwko W. M. N. położonej przy al. (...) w K.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowdrzy w Krakowie

z dnia 17 stycznia 2014 r., sygnatura akt I C 3196/12/K

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu brzmienie:

„I. nakazuje stronie pozwanej W. M. N. położonej przy al. (...) w K., aby wydała stronie powodowej G. M. K. niewyodrębniony lokal oznaczony numerem (...), znajdujący się w budynku przy al. (...) w K., składający się z dwóch pomieszczeń to jest pokoju i kuchni o łącznej pow. 33,04 m² oraz przynależnej do tego lokalu toalety o pow. 2,82 m² oraz umożliwienie stronie powodowej korzystania z korytarza prowadzącego do przedmiotowego lokalu;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 217 zł (dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.”;

2. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 127 zł (sto dwadzieścia siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

Strona powodowa G. M. K. w ostatecznie sprecyzowanym żądaniu pozwu domagała się nakazania W. M. N. położonej przy al. (...) w K. wydania stronie powodowej niewyodrębnionego lokalu oznaczonego nr (...), znajdującego się w budynku przy al. (...), składającego się z dwóch pomieszczeń o łącznej powierzchni 33,04 m² (pokój, kuchnia) oraz przynależnej do tego lokalu toalety znajdującej się na zewnątrz lokalu o powierzchni 2,82 m² oraz umożliwienie stronie powodowej jako właścicielowi lokalu nr 1a, ale również jako członkowi Wspólnoty Mieszkaniowej korzystanie z

korytarza prowadzącego do przedmiotowego lokalu, a także zasądzenia od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kosztów procesu.

Na uzasadnienie żądania strona powodowa wywodziła, iż G. M. K. nabyła własność zabudowanej nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), objętej KW nr (...) na podstawie decyzji komunalizacyjnej W. M. z dnia 28 maja 1991r. nr (...)i tym samym stała się właścicielem tych lokali położonych w przedmiotowym budynku, które do momentu komunalizacji nie zostały sprzedane. Strona powodowa twierdziła, iż w przedmiotowej nieruchomości znajduje się (...)lokali mieszkalnych, z czego(...) lokale stanowią własność osób fizycznych (81,27 % udziału we współwłasności), a 12 lokali jest własnością G. M. K.(18,73 % udziału we własności) oraz że wśród w/w (...) lokali znajduje się niewyodrębniony samodzielny lokal mieszkalny oznaczony nr (...) o powierzchni użytkowej 33,04 m2, do którego to lokalu przynależy toaleta zlokalizowana na zewnątrz lokalu o powierzchni 2,82 m2, a także iż od dnia 24 września 1966 r. do dnia 16 października 2006 r. lokal ten był wynajmowany przez Skarb Państwa, a później przez G. M. K. tej samej osobie tj. J. J. (1). Wedle strony powodowej przedmiotowy lokal nr la jest pustostanem w zasobie mieszkaniowym G. M. K.. Strona powodowa argumentowała, iż w dniu 14 grudnia 2010 r. ustaliła, iż Wspólnota Mieszkaniowa wymieniła zamki w drzwiach prowadzących do korytarza będącego jedyną drogą dostępu do tego lokalu oraz w drzwiach wejściowych do lokalu, nie udostępniając kluczy stronie powodowej i tym samym uniemożliwiając korzystanie z korytarza oraz lokalu nr (...) przez G. M. K., jak również, iż wskazany korytarz prowadzi także do suszami stanowiącej część wspólną przedmiotowej nieruchomości. Strona powodowa twierdziła, iż przedmiotowy lokal mieszkalny nie jest wyodrębniony i nie ma ustanowionej odrębnej księgi wieczystej, oraz że zakresem prawa własności przysługującego G. jako dotychczasowemu właścicielowi objęte są lokale niewyodrębnione, w skład których wchodzi zarówno lokale mieszkalne, jak i lokale o innym przeznaczeniu np. garaże.

Strona pozwana W. M. N. położonej przy al. (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu. Podniosła, iż strona powodowa nie wykazała tytułu prawnego wyłącznej własności części budynku przy al. (...) w K., określanej przez stronę powodową jako lokal (...) oraz iż traktowanie przez stronę powodową jak lokalu części nieruchomości określanej przez nią jako lokal (...) należy uznać za błędne wobec braku zaświadczenia o samodzielności lokalu dla tej części nieruchomości, a zatem przedmiotowa część nieruchomości nie będąc lokalem nie mogła stać się jej własnością. Podniosła także, iż wszystkie pomieszczenia określane przez stronę powodową jako lokal (...) miały wraz pomieszczeniami przynależnymi (toaleta, łazienka) stanowić pralnię oraz suszarnię do wspólnego użytku mieszkańców, a także iż rzekome uiszczenie przez J. J. (1) czynszu najmu na rzecz gminy nie ma znaczenia w niniejszej sprawie, jako że jakkolwiek by nie istniał stosunek obligacyjny między tymi osobami, ma on skutek jedynie inter partes. Przedmiotowa część nieruchomości należy do części wspólnych budynku, a od 2010 r. G. M. K. nie ponosi związanych z utrzymaniem części nieruchomości określanej przez nią jako lokal (...).

Wyrokiem z dnia 17 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie oddalił powództwo (punkt I) oraz zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujący, ustalony przez Sąd I Instancji, stan faktyczny:

G. M. K. nabyła własność zabudowanej nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), objętej KW nr (...) na podstawie decyzji komunalizacyjnej Wojewody (...) z dnia 28 maja 1991r. nr (...). W przedmiotowej nieruchomości znajdują się (...) lokale mieszkalne stanowiące własność osób fizycznych (81,27 % udziału we współwłasności), natomiast G. M. K. posiada 18,73 % udziału we własności przedmiotowej nieruchomości. G. M. K. przekazała z dniem 1 lipca 2000 r. Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej zarząd i administrację budynku położonego przy ul. (...) w K.. Od dnia 24 września 1966 r. do dnia 16 października 2006 r. lokal la był wynajmowany przez Skarb Państwa, a później przez G. M. K. J. J. (1). Od czasu powstania budynku przy al. (...) w K. lokal (...), jak i lokal do niego przyległy, stanowiły pralnię i suszarnię dla całego bloku, który ma (...) pięter, a w jednej klatce (...) pięter. Pralnia i suszarnia były wówczas przedzielone od siebie niepełną ścianką, można było się przedostać z pralni do suszarni i na odwrót. Wchodząc z klatki schodowej, po lewej stronie znajdowały się sanitariaty, a potem pralnia i suszarnia. W 1966 r. administracja bez akceptacji mieszkańców budynku wydzieliła część pomieszczenia suszarni jako lokal mieszkalny dla dozorczyń J. J. (1). Ten wydzielony lokal był o kilkadziesiąt centymetrów niższy niż lokale mieszkalne w tym budynku, został

w nim zrobiony aneks kuchenny, a sanitariat był na zewnątrz lokalu, podczas gdy lokale mieszkalne w tym budynku były wyposażone w kuchnię i łazienkę. Do pozostałej części suszami mieszkańcy budynku mieli dostęp jedynie za zgodą J. J. (1), albowiem zamknęła ona korytarz do pozostałej części suszami. Poprzedni dozorca mieszkał na szóstym piętrze w przydzielonym lokalu mieszkalnym, lecz pomimo iż zaprzestał wykonywania prac dozorczy, to nadal mieszkał w przydzielonym mu lokalu. J. J. (1) nie płaciła czynszu na rzecz W. M., lecz na rzecz G. M. K.. W przedmiotowym budynku jest ponad(...)mieszkań, każdy z mieszkańców, który zwrócił się do Z. W. M. otrzymał klucz od pralni i suszami. W tym budynku nie ma innej pralni i suszami, ani strychu, gdzie można by wywiesić pranie. Mieszkańcy budynku korzystają z tej pralni i suszami. Od 2000 r. strona pozwana zwracała się do G. M. K. o zwrot pomieszczenia pralni i suszami, ale strona powodowa udzieliła odpowiedzi, iż dopóki nie znajdzie lokalu zastępczego dla J. J. (1), to nie nastąpi zwrot pralni i suszami. Po wyprowadzeniu się J. J. G. M. K. płaciła przez pewien czas opłaty dotyczące tego lokalu na rzecz W. M., lecz Wspólnota zwróciła pieniądze stronie powodowej. Przez cztery lata po wyprowadzeniu się J. J. (1) strona powodowa nie kwestionowała faktu, iż pomieszczenie la znowu jest wykorzystywane przez mieszkańców budynku jako pralnia i suszarnia.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, iż powództwo w świetle norm zawartych w art. 222 § 1 k.c. oraz art. 2 ust. 1, ust. 2 zd. 2, ust. 3 ustawy o własności lokali nie zasługuje na uwzględnienie – albowiem lokal (...) a nie stanowi samodzielnego lokalu.

Stosownie do art. 3 ust. 2 powołanej ustawy nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Strona powodowa domagała się wydania części nieruchomości wspólnej położonej przy al. (...), przy czym strona powodowa nie wykazała, aby posiadała tytuł prawny wyłącznej własności części budynku przy al. (...) w K., określanej przez stronę powodową jako lokal (...) Od czasu powstania budynku przy al. (...) w K. lokal (...), jak i lokal do niego przyległy, stanowiły pralnię i suszarnię dla całego bloku. Wynajęcie przez stronę powodową pomieszczenia określanego jako lokal (...)dozorczyjni J. J. (1) nie mogło zmienić statusu tego pomieszczenia jako części wspólnej budynku. Stosunek obligacyjny istniejący między tymi podmiotami miał bowiem jedynie skutek inter partes. Strona powodowa nie przedstawiła zaświadczenia o samodzielności lokalu(...). Wszystkie pomieszczenia określane przez stronę powodową jako lokal (...)stanowią wraz pomieszczeniami przynależnymi (toaleta, łazienka) pralnię i suszarnię przeznaczone do wspólnego użytku mieszkańców, a przedmiotowa część nieruchomości należy do części wspólnych budynku, przy czym nieograniczony dostęp do tych pomieszczeń mają wszyscy mieszkańcy przedmiotowego budynku. Strona powodowa nie wykazała, iż strona pozwana uniemożliwiła jej jako członkowi Wspólnoty Mieszkaniowej korzystanie z korytarza prowadzącego do pomieszczenia pralni i suszami.

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyła strona powodowa G. M. K., zaskarżając go w całości oraz zarzucając:

- naruszenie przepisu art. 222 w związku z art. 140 kodeksu cywilnego polegające na przyjęciu, iż G. nie jest właścicielem lokalu oznaczonego nr (...) w nieruchomości położonej w K. przy al. (...);

- naruszenie art. 3 ust 2 w związku z art. 3 ust 3 i 7 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, iż lokal oznaczony nr la stanowi część wspólną nieruchomości położonej w K. przy al. (...), (...)skoro zgodnie z brzmieniem art. 3 ust 2 ww. ustawy nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali

oraz naruszenie przepisów prawa procesowego poprzez :

- błąd w ustaleniach faktycznych poczynionych przez sąd, polegający na przyjęciu, iż brak zaświadczenia o samodzielności lokalu, jak również fakt, iż przedmiotowy lokal jest niższy od innych lokali w przedmiotowej nieruchomości przesądza, iż G. M. K. nie jest właścicielem przedmiotowego lokalu,

-naruszenie art. 233 kodeksu postępowania cywilnego, które to naruszenie miało istotny wpływ na wynik postępowania tj. sprzeczność ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd z zebranych w sprawie materiałem dowodowych, poprzez przyjęcie, iż przedmiotowy lokal stanowi część wspólną nieruchomości oraz przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, iż G. M. K. nie wykazała, iż jest właścicielem przedmiotowego lokalu.

Przy tak postawionych zarzutach apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji także za przyznaniem kosztów postępowania.

W uzasadnieniu apelacji podniesiono, iż Sąd Rejonowy błędnie ustalił, że przedmiotowy lokal oznaczony nr (...), stanowi część nieruchomości wspólnej. W 1966 r., w momencie wynajęcia lokalu nr(...) J. J., przedmiotowy budynek nie stanowił własności wspólnoty mieszkaniowej, stanowił natomiast wyłączną własność Skarbu Państwa. Skarb Państwa jako właściciel mógł dowolnie dysponować swoją własnością, w tym zmieniać przeznaczenie poszczególnych lokali na inne niż wynikające z pierwotnego przeznaczenia. W okresie przed sprzedażą pierwszego lokalu (w latach 80-ych XX wieku) czyli przed powstaniem wspólnoty mieszkaniowej, nie można mówić o istnieniu jakichkolwiek części wspólnych budynku, do dysponowania którymi konieczna byłaby zgoda czy chociażby akceptacja mieszkańców, co sugerował Sąd za stroną pozwaną. Dopiero w momencie wyodrębnienia pierwszego lokalu i powstania wspólnoty mieszkaniowej zostały określone granice części nieruchomości wspólnej w budynku przy al. (...). Po uprawomocnieniu się decyzji komunalizacyjnej lokal ten wszedł do zasobu mieszkaniowego G. M. K.. Powyższe stanowisko strony powodowej znajduje potwierdzenie w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2004r. sygn. akt II CK 98/04 oraz wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 26 września 2013r. sygn. akt I ACa 585/13. W obu sprawach Sądy stanęły na stanowisku iż „O tym, co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, decyduje własność, a decyzję o tym, jakie elementy (części budynku) nie zostaną wliczone do sumy powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali w budynku i tym samym staną się współwłasnością właścicieli lokali (nieruchomością wspólną), podejmuje się w chwili ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w danej nieruchomości. Skarb Państwa decydując o tym, jakie części budynku stanowią część wspólną nieruchomości, uznał przedmiotowy lokal jako swoją wyłączną własność. Przyjęcie innego rozumowania stoi w sprzeczności z zapisami art. 3 ust 2, 3 i 7 ustawy o własności lokali. Zwłaszcza w sytuacji, gdy przedmiotowy lokal przez większość okresu istnienia budynku (w tym w chwili postania wspólnoty) był wykorzystywany wyłącznie przez stronę powodową i jej poprzedników prawnych w celu realizacji obowiązku ustawowego, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Obecnie nie jest w ten sposób wykorzystywany tylko i wyłącznie z powodu jego bezprawnego zajęcia przez wspólnotę mieszkaniową. Zakresem prawa własności przysługującego G. jako dotychczasowemu właścicielowi objęte były lokale niewyodrębnione, w skład których wchodzi zarówno lokale mieszkalne, jak i lokale o innym przeznaczeniu, np. garaże. W związku z powyższym, lokalami niewyodrębnionymi są te, które pozostały w budynku po wyodrębnieniu lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców. Wolą G. M. K. będącej następcą prawnym Skarbu Państwa również nigdy nie było wyłączenie lokalu nr (...) a ze swojej własności i włączenie go do części wspólnych nieruchomości.

Przedmiotowy lokal mieszkalny nie jest wyodrębniony i nie ma ustanowionej odrębnej księgi wieczystej. Obowiązujące przepisy prawne, w tym ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 80 poz.903 z 2000r.), nie nakładają na dotychczasowego właściciela nieruchomości obowiązku wyodrębnienia wszystkich lokali w budynku i zakładania dla nich odrębnych ksiąg wieczystych. Przez cały okres od powstania Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) przynajmniej do roku 2010 Wspólnota traktowała G. jako właściciela przedmiotowego lokalu, potwierdzając ten fakt zarówno w protokole przejęcia zarządu budynkiem, jak i naliczając stosowne opłaty za lokal(...)na rzecz Wspólnoty. Wspólnota również nigdy nie zwróciła G. M. K. środków, które G. konsekwentnie wpłaca za lokal nr(...).

Błędne jest twierdzenie Sądu pierwszej instancji jakoby fakt niewydania zaświadczenia o samodzielności przedmiotowego lokalu przemawiał za tym, że stanowi on część wspólną nieruchomości. Fakt nieotrzymania ww. zaświadczenia nie przesądza bowiem o zakwalifikowaniu danego lokalu jako części nieruchomości wspólnej, a jedynie o fakcie nieposiadania stosownego dokumentu. Lokal, będący przedmiotem niniejszego postępowania, spełnia warunki określone w art. 2 ust. 2 ww. Ustawy.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie i przyznanie kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako zasadna doprowadziła do zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa.

Ustalony przez Sąd I Instancji stan faktyczny jest prawidłowy i ma oparcie w zaferowanych przez strony dowodach. Ustalenia te Sąd Okręgowy przyjął za własne, wywodząc jednakże odmienne skutki prawne.

Niniejszy spór sprowadza się do kwestii prawnych, a mianowicie, czy lokal nr (...) stanowi wyłączną własność strony powodowej. Postawione zarzuty błędnych ustaleń faktycznych oraz naruszenia art. 233 k.p.c. de facto stanowią zarzut błędnej subsumpcji pod normy prawa materialnego.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Należy wskazać przede wszystkim, iż od momentu sukcesywnego wyodrębniania własności lokali w budynku przy ul. (...) w K. (pierwotnie w całości należącego do Skarbu Państwa, a następnie do G. M. K.), właścicielem lokali (bądź części lokalu) niewyodrębnionych pozostaje pierwotny właściciel. Okolicznością niesporną w niniejszej sprawie było, iż pierwszy lokal został wyodrębniony w latach 80 – tych XX wieku, a następnie wyodrębniono kolejne lokale. Rozstrzygnąć zatem należało, czy niewyodrębniony lokal nr (...) a wchodzi w skład nieruchomości wspólnej. Należy w tym miejscu podkreślić, iż nie ma ogólnej zasady, zgodnie z którą takie pomieszczenia w lokalach wielorodzinnych jak strychy, suszarnie stanowią bądź nie stanowią część wspólną nieruchomości. O przynależności tych części budynku decyduje wola ustanawiającego odrębną własność lokalu. Sąd Okręgowy uznaje za własny pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu (wyrok z dnia 22 lipca 2009 r., sygn. akt I ACa 286/09), który stwierdził, iż o tym, co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej decyduje własność, a decyzję o tym, jakie elementy (części budynku) nie zostaną wliczone do sumy powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali w budynku i tym samym staną się współwłasnością właścicieli lokali (nieruchomością wspólną), podejmuje się w chwili ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w danej nieruchomości. Pojęcie „nieruchomość wspólna” pojawia się bowiem z chwilą prawnego wyodrębnienia pierwszego lokalu jako odrębny przedmiot własności w rozumieniu art. 46 k.c. Jeśli w wielomieszkaniowym budynku stanowiącym własność Państwa (G.) - pozostały nie wyodrębnione jako oddzielne "własności lokalowe", powierzchnie użytkowe, nie służące wszystkim współwłaścicielom do prawidłowego korzystania z ich odrębnych lokali, to powierzchnie te nie stanowią przedmiotu współwłasności, lecz pozostają własnością dotychczasowego właściciela, tj. Państwa (G.), który - jeśli są do tego podstawy - może działać w kierunku wyodrębniania własności dalszych lokali. W niniejszej sprawie stan faktyczny w momencie wyodrębnienia pierwszego lokalu przedstawiał się następująco. Od 1966 r. po dokonaniu przebudowy suszarni i pralni w ten sposób, iż uczyniono z tych fragmentów nieruchomości zamknięte pomieszczenie, które objęło kuchnię i pokój z przynależnością wc, właściciel Skarb Państwa wynajął ten lokal. Zatem w momencie prawnego wyodrębnienia pierwszego lokalu (w 1980 r.) jako odrębnej nieruchomości (jak również i przy następnych wyodrębnieniach do 2006 r.) lokal 1a był konsekwentnie wynajmowany przez Skarb Państwa, a następnie jego sukcesora G. M. K., zaś czynsz z tego lokalu pobierały te podmioty. Należy zatem wskazać, iż w chwili prawnego ustanowienia pierwszej odrębnej własności lokalu, lokal nr (...) nie służył do prawidłowego korzystania z istniejących w budynku lokali. W szczególności, w tym momencie, nie zagwarantowano pierwszemu właścicielowi wyodrębnionego lokalu możliwości korzystania z części nieruchomości oznaczonej jako lokal nr (...), albowiem tę część właściciel (Skarb Państwa) pozostawił do własnej, wyłącznej dyspozycji. Z tego względu brak jest podstaw do przyjęcia, iż lokal nr 1a na mocy umowy, bądź też jednostronnej czynności prawnej wszedł w skład nieruchomości wspólnej. Wbrew stanowisku strony pozwanej, strona powodowa wykazała granicę swej własności. Przedłożone dokumenty w postaci protokołu zdawczo-odbiorczego z 29 czerwca 2000 r. wraz z załącznikami wskazują, iż w budynku przy ul. (...) na tamten moment wyodrębnionych było 54 lokali, a 21 lokali nie było wyodrębnionych i należało do G.. Istotnym jest, iż w skład tych(...)lokali wchodził lokal (...) Jak wynika z wykazu lokali G. (k.21 i 21v) na stan w 2000 r. było (...) lokali mieszkalnych (w tym sporny lokal) oraz (...) użytkowych. To samo wynika z pisma do Urzędu Miasta K. (k. 26), w którym lokal nr (...) ujęto jako lokal kwaterunkowy. Oczywistym jest zatem, iż strona powodowa nie uznawała tego lokalu za część wspólną budynku. Przesądza o tym także fakt, że lokal ten nie był przeznaczony do korzystania przez wszystkich lokatorów, a jego dysponentem pozostawała

jedynie G., a wcześniej Skarb Państwa. W tych okolicznościach to na stronie pozwanej, zgodnie z zasadą określoną w art. 6 k.c., ciążył obowiązek wykazania, że ta część budynku (lokal (...)) stanowi część wspólną nieruchomości. Strona pozwana wniosków dowodowych na tę okoliczność nie złożyła, poprzestając na własnych twierdzeniach, które sprowadzały się jedynie do wskazania, iż lokal nr (...) ma mniejszą wysokość niż lokale standardowe oraz że nie zostało wydane zaświadczenie o samodzielności tego lokalu. Odnosząc się do braku przedłożenia ww. zaświadczenia, wskazać należy, iż okoliczność ta nie przesądza o wejściu danych pomieszczeń do części wspólnej nieruchomości. Jak bowiem wskazano wyżej, o tym, co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej decyduje właściciel w momencie ustanawiania odrębnej własności lokali, a lokale i powierzchnie nie służące do prawidłowego korzystania z odrębnych lokali nie stanowią przedmiotu współwłasności. Dodatkowo wskazać należy, iż wyodrębnieniu podlegają nie tylko lokale o charakterze mieszkalnym, ale także o innym przeznaczeniu. Zatem samo ewentualne niespełnianie warunków lokalu mieszkalnego, nie przekreśla wyodrębnienia tego lokalu jako lokalu o innym przeznaczeniu.

Wobec powyższego, powództwo zasługiwało na uwzględnienie, co skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku Sądu I Instancji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i orzeczeniem jak w punkcie I. 1 sentencji na podstawie art. 222§1 k.c. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zasądzając od strony pozwanej na rzecz strony powodowej jako strony wygrywającej spór kwotę 217zł, na którą złożyła się opłata od pozwu oraz koszty zastępstwa procesowego ustalone na podstawie § 6 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 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.2013.490).

Strona powodowa jest również stroną wygrywającą spór na etapie postępowania odwoławczego, a zatem na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. orzeczono jak w punkcie 2 wyroku Sądu Okręgowego, zasądzając na jej rzecz od strony pozwanej koszty w kwocie 127zł, na które złożyły się opłata od apelacji oraz koszty zastępstwa procesowego ustalone w oparciu o § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt ww. rozporządzenia.