

Sygn. akt I ACa 585/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Edyta Mroczek (spr.)

Sędzia SA Marzanna Góral

Sędzia SO del. Joanna Zaporowska

Protokolant st. sekr. sąd. Ewelina Borowska

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa(...)W.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 8 stycznia 2013 r., sygn. akt XXIV C 386/12

1. oddala apelację;

2. zasądza od (...) W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 585/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 8 stycznia 2013r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo (...) W. skierowane przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. o uchylenie uchwały nr(...)z dnia 5 marca 2012 r. powziętej przez pozwaną w sprawie wykorzystania pomieszczeń Wspólnoty Mieszkaniowej opisanych jako „wózkarnia i rowerownia” oraz obciążył powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu. zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 9 grudnia 1987 r. Zarząd Administracyjno – Gospodarczy Ministerstwa Spraw Wewnętrznych poinformował Przewodniczącego Komitetu Obwodowego nr(...) 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. Decyzją z dnia 21 marca 1988 r. Urząd Dzielnicowy W. M. przydzielił na rzecz Komitetu Osiedlowego(...) lokal użytkowy („wózkarnię”) mieszczący się w budynku nr (...) przy ul. (...) w W., składający się z dwóch pomieszczeń, o powierzchni 30 m.kw.

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 (...).

W dniu 30 czerwca 2000 roku (...) W. przekazało Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. w zarząd nieruchomości wspólną, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...) w obrębie (...) 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.

W dniu 5 marca 2012 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. podjęła uchwałę nr (...) 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.

Ponadto Sąd Okręgowy wskazał, że dla nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W. Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie 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 Mokotowa w Warszawie 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 9/1000.

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.

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. Zdaniem powoda zaskarżona uchwała została podjęta z naruszeniem prawa, bowiem Wspólnota, nie miała legitymacji do rozporządzania przedmiotowym lokalem, gdyż jego właścicielem jest powód. Sąd Okręgowy wskazał, że strony nie były zgodne co do tego czy sporny lokal 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.

Sąd Okręgowy wskazał, że 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 (...). Bezsporne jest także, że decyzją z dnia 21 marca 1988 r. Urząd Dzielnicowy W. M. przydzielił sporny lokal użytkowy na rzecz Komitetu Osiedlowego (...), 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.

Sąd powołał przepisy w/w ustawy tj. art. 24 ust. 3 i ust. 4 i 5 u.g.g. oraz wskazał, że 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. Przepis ten stanowi w ustępie 3, że 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 współwłasności lub 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.

Sąd Okręgowy wskazał, że powyższe regulacje wywołują 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. W ocenie Sądu kształt omawianej regulacji wskazuje, że zamysłem ustawodawcy było, aby decyzja terenowego organu administracji państwowej o przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie powierzchni wspólnej 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).

Sąd Okręgowy przywołał zbieżne z powyższym poglądem stanowisko Sądu Apelacyjnego w Warszawie w wyroku z 19 lipca 2006 roku (VI ACa 1105/05, niepubl. oraz w wyroku z dnia 22 lipca 2010r. VI A Ca 491/2010 LEX Polonica 2417193), oraz Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 12 lutego 2010r. I CK 293/09 niep., wskazując, że na powyższe poglądy powoływał się powód, pomimo innego stanu faktycznego aniżeli w tej sprawie, wywodząc, że jest właścicielem spornego lokalu.

Stanowisko powoda Sąd Okręgowy uznał jednak za błędne i wskazał, że sam powód przyznał w piśmie z dnia 22 sierpnia 2012 roku, że nie została wydana decyzja o powiększeniu liczby lokali stosownie do treści art. 24 ust. 3 u.g.g. Wydana została natomiast decyzja o przydziale lokalu użytkowego na podstawie art. 36 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku – Prawo lokalowe. Zdaniem Sądu Okręgowego powód w sposób zupełnie nieuzasadniony stawia 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.). 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. Z żadnych pozostałych przepisów ustawy – Prawo lokalowe, nie wynikało, aby po dokonaniu przydziału lokalu 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, 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.

Uzupełniająco Sąd Okręgowy zaznaczył, 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 użytkownikowi indywidualnemu. O ile lokal mieszkalny z samego założenia służyć ma użytkownikowi indywidualnemu, to sporny w niniejszej sprawie lokal wręcz przeciwnie – służyć miał właśnie użytkownikowi wspólnemu, co wynikało nawet z używanych potocznych sformułowań („wózkarnia”, „rowerownia”). 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.

Reasumując zdaniem Sądu Okręgowego 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, że różnica w określeniu wielkości powierzchni wspólnej pomiędzy treścią ksiąg wieczystych a protokołem zdawczo – odbiorczym wynikała 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.

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.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Okręgowy powództwo oddalił. O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając powyższy wyrok w całości i zarzucając:

- naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art.3 ust.7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 80, poz.903 z późn.zm.) i art.21 ust.2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991r. Nr 30, poz. 127 z późn. zm.) poprzez ustalenie, że lokal użytkowy o powierzchni 29,37 m² w budynku przy ul. (...) w W. stanowi nieruchomość wspólną,

- naruszenie art.140 k.c. poprzez błędne ustalenie, że Wspólnota Mieszkaniowa ma prawo do ingerowania w prawo własności powoda,

- naruszenie prawa procesowego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy tj.art.233 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, tj. przyjęcie, że pomieszczenie wózkarni stanowi współwłasność ogółu właścicieli lokali, jako służący do użytku wspólnego.

Wskazując na te zarzuty apelujący wniósł o zmianę wyroku w całości i uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie na rzecz powoda kosztów postępowania sądowego wraz z kosztami zastępstwa prawnego według norm przepisanych prawem

ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia - przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje. Apelacja jest bezzasadna i podlega oddaleniu.

Podniesione w apelacji zarzuty uznać należy za niezasadne, nie mogące prowadzić do uchylenia lub zmiany zaskarżonego wyroku. W pierwszej kolejności wskazać należy, iż stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. 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. Zdaniem powoda zaskarżona uchwała jest sprzeczna z przepisami prawa, albowiem pozwana wspólnota nie była uprawniona do podejmowania decyzji w zakresie przeznaczenia pomieszczenia wózkarni, bowiem lokal ten nie stanowi części wspólnej nieruchomości, lecz pozostaje nadal własnością powoda. Na poparcie swojego stanowiska powódka przytoczyła orzecznictwo sądów powszechnych oraz Sądu Najwyższego zgodnie, z którym w przypadku, gdy lokal powstał w wyniku adaptacji części wspólnych stał się lokalem przed dniem wejścia w życie ustawy o własności lokali – stanowi on własność dotychczasowego właściciela nieruchomości. Powódka powołała szereg decyzji administracyjnych, które zapadły w latach 80-tych oraz przywołała per analogiam wykładnię stosowaną na gruncie przepisów ustawy z dnia 25.04.1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, które szczegółowo przytoczył Sąd I Instancji. Aby nie powtarzać po raz kolejny cytowanych w uzasadnieniu tego Sądu regulacji, wypada jedynie wskazać, że zarówno ustawa o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w art. 24, jak i dokonana w 1991r. nowelizacja tej ustawy w artykule 21 wyraźnie wymagają – po dokonaniu przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy - wydania decyzji administracyjnej zmieniającej wielkość udziałów właścicieli poszczególnych lokali we współwłasności domu oraz we współużytkowaniu gruntu. Ostateczna decyzja, o której mowa w ust. 4 art. 21 stanowi podstawę do dokonania odpowiednich zmian w księdze wieczystej. Jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy decyzja administracyjna właściwego organu pozbawiła właścicieli lokali praw do części nieruchomości wspólnej objętej tą decyzją. Wydanie tej decyzji skutkowało bowiem wyłączeniem z nieruchomości wspólnej jej fragmentu objętego decyzją i uzyskaniem praw właścicielskich przez dotychczasowego właściciela całej nieruchomości. Taki pogląd znajduje potwierdzenie w cytowanych przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia wyrokach.

Rację ma także Sąd Okręgowy wskazując, że w tej sprawie nie mają zastosowania powyższe regulacje. Po pierwsze wskazać należy, że w tej sprawie w przedmiocie spornego lokalu nie zapadła decyzja, o jakiej mowa w art. 24 ust.3 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Decyzja z dnia 21 marca 1988r. przydzielająca Komitetowi Osiedlowemu (...) sporny lokal użytkowy została bowiem wydana na podstawie art. 36 ust. 2 ustawy z dnia 10.04.1974 r. – Prawo lokalowe. Przepis ten stanowił jedynie kto może otrzymać decyzję o przydziale lokalu użytkowego. Natomiast regulacje prawa lokalowego nie przewidywały konieczności wydania decyzji w zakresie zmiany wysokości udziałów właścicieli poszczególnych lokali we współwłasności. Rację ma Sąd Okręgowy wskazując, że decyzja o przydziale lokalu wydana na podstawie przepisów Prawa lokalowego nie dawała podstaw do jakiegokolwiek zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej ani też do wyłączenia powierzchni przydzielonego lokalu z nieruchomości wspólnej.

Skarżący przywołuje w apelacji regulacje prawne obowiązujące w okresie, gdy zapadła decyzja o przydziale spornego lokalu na rzecz Komitetu Osiedlowego i sam wskazuje, że przepisy ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. 1972r. Nr 27, poz.193) nie dopuszczały możliwości ustanowienia odrębnej własności lokali. Jednakże dalej wskazuje, że przedmiotowy lokal jako nie służący wszystkim mieszkańcom budynku, nie stanowi przedmiotu współwłasności, a nadal pozostaje własnością dotychczasowego właściciela. Powyższe stanowisko skarżący wywodzi z interpretacji art. 15a ust.2 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach oraz art. 140 k.c., wskazując, że z chwilą wydania decyzji o przydziale lokalu użytkowego właściciel wyraził wolę zmiany przeznaczenia lokalu z

lokalu służącego wszystkim mieszkańcom budynku na lokal użytkowy. Wskazać jednak należy, że ustawa o gospodarce terenami w miastach i osiedlach nie przewidywała szczególnego trybu dotyczącego zmiany przeznaczenia części wspólnych budynku, a w szczególności zmiany części wspólnych na odrębne lokale. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w przywołanym w apelacji wyroku z dnia 22 października 2004 r. II CK 98/04 LEX 322021, 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. Jak wynika z treści oświadczenia pełnomocnika pozwanego, nie zaprzeczonego przez powoda (k.67), do wyodrębnienia pierwszego lokalu w budynku przy ulicy (...) w W. i ustanowienia odrębnej własności doszło w dniu 2 maja 1980 r., czyli jeszcze przed wydaniem decyzji o przydziale lokalu Komitetowi Osiedlowemu. A zatem z tą chwilą powstała współwłasność części wspólnych budynku pomiędzy właścicielem wyodrębnionego lokalu, a większościami właścicielami pozostałych lokali oraz części wspólnych budynku – tj. Skarbem Państwa. W takiej sytuacji zastosowanie mają przepisy ogólne dotyczące współwłasności rzeczy uregulowane w kodeksie cywilnym. Zgodnie zatem z treścią art. 199 k.c. do rozporządzania częścią wspólną oraz innych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W razie braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd. Zmiana przeznaczenia rzeczy, czy nawet utrwalonego sposobu gospodarowania przekraczają zakres zwykłego zarządu. A zatem zmiana przeznaczenia lokalu – wózkowni/rowerowni od czasu sprzedaży pierwszego lokalu wymagała zgody wszystkich współwłaścicieli, co w tej sprawie nie miało miejsca.

Nie mogą zatem odnieść skutku zarzuty naruszenia prawa materialnego, bowiem w świetle powyższych regulacji Sąd Okręgowo prawidłowo wywiódł, że nie nastąpiło wyłączenie przedmiotowego lokalu z nieruchomości wspólnej, a zatem stan prawny lokalu jest taki, jak wynika z ksiąg wieczystych i zgodnie z treścią art.3 ustawy o własności lokali stanowi część nieruchomości wspólnej.

Niezasadny jest także zarzut naruszenia artykułu 233 k.p.c. Zwrócić należy uwagę, że apelujący nie precyzuje jakie konkretnie sprzeczności nastąpiły w ustaleniach sądu pierwszej instancji. Sąd w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia szczegółowo przedstawił ciąg zdarzeń związanych z przedmiotowym lokalem i dokonał analizy w oparciu o obowiązujące wówczas regulacje prawne wyciągając prawidłowe wnioski. Okoliczność, że rozumowanie sądu prawidłowo stosującego przepisy prawa jest niezgodne z intencją strony, nie może stanowić skutecznie podniesionego zarzutu naruszenia w/w przepisu.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punkcie pierwszym na podstawie art.385 k.p.c. O kosztach postępowania odwoławczego postanowiono zgodnie zasadą odpowiedzialności za wynik procesu - art. 98 § 1 w zw. z art. 99 i art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 oraz § 13 ust. 1 pkt 2 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 (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm).

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji.