

Sygn. akt III Ca 945/15

POSTANOWIENIE

Dnia 10 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Danuta Pacześniowska

Sędziowie: SO Barbara Braziewicz

SR (del.) Roman Troll (spr.)

Protokolant Aldona Kocięcka

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2015 r. na rozprawie sprawy

z wniosku K. P., A. P., L. H. i Z. S.

z udziałem E. S.

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną

na skutek apelacji uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 20 marca 2015 r., sygn. akt I Ns 334/14

postanawia:

1. **oddalić apelację;**

2. **oddalić wniosek wnioskodawców o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR (del.) Roman Troll SSO Danuta Pacześniowska SSO Barbara Braziewicz

Sygn. akt III Ca 945/15

UZASADNIENIE

K. P., A. P., L. H. i Z. S. wystąpili z wnioskiem o zezwolenie wnioskodawcom K. P. i A. P. na dokonanie przekwalifikowania lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w P. przy ulicy (...) na lokal użytkowy oraz powiększenia otworów okiennych i wybicia drzwi w lokalu celem przystosowania go do funkcji sklepu, na koszt wnioskodawców. Ponadto wnioskodawcy wnieśli o zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Jako uczestniczkę wnioskodawcy wskazali E. S.. W uzasadnieniu wskazali, że wnioskodawcy wraz z uczestniczką są właścicielami odrębnych lokali mieszkalnych znajdujących się w nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...) i współwłaścicielami części wspólnych znajdujących się w tej nieruchomości, a zarząd nieruchomości odbywa się na zasadach ogólnych; K. P. planuje swój lokal mieszkalny numer (...) przeznaczyć na cele usługowe i otworzyć tam sklep odzieżowy, który miałby stanowić powiększenie funkcjonującego w lokalu obok sklepu (...). W tym celu niezbędne jest wyrażenie zgody przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości na powiększenie otworu okiennego w lokalu numer (...), tak aby możliwe było zamontowanie witryny sklepowej i wybicie otworu w ścianie frontowej budynku z przeznaczeniem na drzwi wejściowe. Uczestniczka E. S. odmówiła wyrażenia zgody na dokonanie czynności.

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka wniosła o jego oddalenie wniosku i solidarne zasądzenie od wnioskodawców na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Podniosła, że wnioskodawcy nie wykazali, że cel zamierzonej przez nich czynności, polegającej na powiększeniu otworów okiennych i wybiciu drzwi w celu przystosowania lokalu numer (...) do funkcji sklepu, leży w interesie nie tylko wnioskodawcy, ale także w interesie pozostałych współwłaścicieli. Dokonali w lokalu zmian jego parametrów użytkowych i technicznych, wymagających o ile nie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, to co najmniej zgłoszenia. Zakwestionowała także wartość dowodową dołączonej do wniosku opinii technicznej, jednocześnie wskazując, iż została ona sporządzona po przebudowie lokalu. Wskazała także, że wyrażenie zgody na dokonanie prac wskazanych przez wnioskodawców doprowadzi do zaburzenia estetyki elewacji budynku, zakłóci spokój i porządek części wspólnych poprzez zwiększenie ilości osób korzystających z lokalu, a nadto wykonanie wnioskowanych prac spowoduje konieczność odnowienia całej elewacji. Powstanie sklepu odzieżowego w nieruchomości jest niecelowe, albowiem w pobliżu znajduje się co najmniej kilka sklepów tej samej branży, a wnioskodawcy nie zajmują się prowadzeniem sklepu zawodowo, istnieje więc obawa, że wynajmą lokal osobie trzeciej, która w lokalu tym będzie wykonywała inną działalność aniżeli prowadzenie sklepu odzieżowego.

Postanowieniem z 20 marca 2015 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach odrzucił wniosek w zakresie żądania przekwalifikowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy (pkt 1); udzielił zgody w imieniu E. S. jako właściciela lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w P. przy ulicy (...) na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością położoną w P. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą numer (...) polegającej na udzieleniu zgody na powiększenie otworu okiennego w lokalu nr (...) położonym w P. przy ulicy (...) i wykonanie otworu drzwiowego do tego lokalu, na koszt właścicieli tego lokalu, według opinii biegłego sądowego B. R. w związku z projektem W. S., którą to opinię i projekt uczynił integralną częścią postanowienia (pkt 2); kosztami postępowania obciążył wnioskodawców i uczestniczkę w zakresie przez nich poniesionym (pkt 3).

Orzeczenie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych: w P. przy ulicy (...) położony jest budynek, w którym znajdują się cztery wyodrębnione lokale mieszkalne – lokal mieszkalny numer (...) znajduje się we współwłasności K. P. i A. P., lokal mieszkalny numer (...) stanowi własność L. H., lokal mieszkalny numer (...) stanowi własność E. S., lokal mieszkalny numer (...) stanowi własność Z. S.. Z prawem własności poszczególnych lokali mieszkalnych związany jest udział we współwłasności nieruchomości wspólnej oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu, wynoszący odpowiednio: dla K. P. i A. P. – (...), dla L. H. – (...), dla E. S. – (...), dla (...). Właścicielem gruntu - na którym zlokalizowany jest budynek - działka ewidencyjna nr (...), jest Gmina P.. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą KW (...). Działka, na której znajduje się budynek stanowiący współwłasność właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, według obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wprowadzonego mocą Uchwały numer (...) Rady Miejskiej w P. z dnia 21 listopada 2001 r., zlokalizowana jest na obszarze oznaczonym symbolem planu 1 – M., U, tj. w obszarze terenów mieszkaniowych o niskiej intensywności zabudowy o charakterze ciągłym i terenów usługowych. Nieruchomość ta położona jest w strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz w strefie W ochrony archeologicznej, na nieruchomości posadowiony jest obiekt o wartościach kulturowych. Budynek znajduje się w ścisłym centrum P. – bezpośrednio przed budynkiem przebiega jedna z głównych ulic (...). W najbliższej okolicy funkcjonują lokale użytkowe o różnym profilu działalności – sklepy odzieżowe, sklepy spożywcze, lokale gastronomiczne.

W dniu 25 marca 2013 r. K. P. i A. P., na mocy zawartej umowy sprzedaży, nabyli lokal mieszkalny numer (...) położony w P. przy ulicy (...) na parterze budynku. Lokal mieszkalny został nabyty przez małżonków P. z założeniem prowadzenia w nim działalności gospodarczej o profilu odzieżowym. Informacja o planach dotyczących prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu została podana przez K. P. pozostałym właścicielom nieruchomości jeszcze przed nabyciem lokalu przez małżonków. Nad lokalem mieszkalnym numer (...) znajduje się lokal mieszkalny numer (...), stanowiący własność E. S..

Do lokalu mieszkalnego numer (...) przylega lokal użytkowy znajdujący się w sąsiednim budynku, położony na innej nieruchomości gruntowej. W tym lokalu użytkowym prowadzona jest aktualnie działalność gospodarcza o profilu odzieżowym przez matkę K. P.. Lokal ten jest wynajmowany. K. i A. P. nie mają w planach zakupu tego

lokalu, tym bardziej, że lokal ten nie jest przeznaczony na sprzedaż. Matka K. P. zamierza przenieść miejsce prowadzonej przez siebie działalności do lokalu mieszkalnego numer (...). Po zakupie lokalu przez małżonków P., podjęli oni starania o uzyskanie zgody od właścicieli pozostałych lokali mieszkalnych, będących jednocześnie współwłaścicielami części wspólnych nieruchomości budynkowej, na powiększenie otworów okiennych w elewacji budynku celem przystosowania lokalu mieszkalnego numer (...) do prowadzenia w nim działalności gospodarczej i zapewnienia możliwości wejścia do lokalu bezpośrednio od strony ulicy. Zlecieli także wykonanie prywatnej opinii technicznej dotyczącej stanu budynku przy ulicy (...) i możliwości wykonania zamierzonych prac, zmierzających do przystosowania lokalu mieszkalnego numer (...) na cele prowadzenia w nim działalności gospodarczej. Zgodnie ze sporządzonym projektem, prace miały prowadzić do zmiany sposobu użytkowania lokalu z funkcji mieszkalnej na usługowo – handlową. Planowana inwestycja nie zmieniała istniejącego zagospodarowania terenu, nie powodowała konieczności stworzenia nowych punktów dostępowych do mediów, odpady komunalne pochodzące z działalności miały być usuwane do lokalnego śmietnika znajdującego się na tyłach budynku, nie zwiększyły się także potrzeby co do nowych miejsc parkingowych. Wejście do sklepu miałoby być dostępne od ulicy (...). W ramach prac wyburzeniowych, planowane było wyburzenie ściany zewnętrznej budynku w zakresie umożliwiającym powiększenie otworu okiennego do rozmiarów witryny sklepowej oraz dolnej części okna celem zamontowania drzwi zewnętrznych. Zaproponowany przez W. S. sposób wykonania prac adaptacyjnych, przy użyciu materiałów opisanych w opinii, nie stanowi zagrożenia dla części wspólnych budynku znajdującego się przy ulicy (...). Projekt ten jest zgodny ze sztuką budowlaną i ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego dla tej nieruchomości.

W 2013 roku K. P. przeprowadził prace remontowe wewnątrz lokalu mieszkalnego numer (...). Prace zakończyły się w tym samym roku w miesiącu wrześniu. W lokalu tym wykonano pewne prace, które zmierzały do przystosowania go na cele prowadzenia w nim działalności gospodarczej. K. P. zdecydował o ich przeprowadzeniu bez oparcia o projekt, mimo świadomości o mogących go obciążać z tego tytułu konsekwencjach prawnych. Wykonywanie przez K. P. prac budowlanych legło u podstaw zgłoszenia o samowoli budowlanej złożonej do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Powiatu (...) przez E. S.. Na skutek złożonego zawiadomienia, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego Powiatu (...) wszczął postępowanie administracyjne. Postanowieniem z dnia 8 lipca 2014 roku, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego Powiatu (...) wstrzymał prowadzenie robót budowlanych w lokalu mieszkalnym numer (...) położonym w P. przy ulicy (...), wykonywanych bez wymagalnego pozwolenia na budowę oraz nałożył na małżonków P. obowiązek przedłożenia ekspertyzy budowlanej dotyczącej zakresu i poprawności wykonywanych robót budowlanych.

Z. S. i L. H., od momentu uzyskania informacji o planach przystosowania lokalu mieszkalnego numer (...) na cele prowadzenia działalności gospodarczej o profilu odzieżowym, nie sprzeciwiały się tym planom i wyrażały zgodę na przeprowadzenie prac obejmujących wybicie otworu okiennego i drzwiowego w elewacji budynku przy ulicy (...) w P.. E. S. nie wyrażała zgody na przeprowadzenie prac zmierzających do adaptacji lokalu mieszkalnego numer (...) na cele prowadzenia działalności gospodarczej. Sugerowała K. P. nabycie jej mieszkania.

Powyższe okoliczności doprowadziły Sąd Rejonowy do przekonania, że w pierwszej kolejności analizy wymagało żądanie zezwolenia wnioskodawcom K. P. i A. P. na „dokonanie przekwalifikowania lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w P. przy ulicy (...), na lokal użytkowy”, albowiem na rozprawie w dniu 6 marca 2015 r. pełnomocnik wnioskodawców złożył ustne oświadczenie o cofnięciu tego żądania, jednakże z uwagi na treść przepisu art. 512 § 1 k.p.c. i sprzeciwu pełnomocnika uczestniczki, oświadczenie to nie mogło wywrzeć skutku. Sąd Rejonowy wskazał, że zarówno redakcja przepisów ustawy Prawo budowlane i posługiwanie się w jej treści sformułowaniami charakterystycznymi dla prawa administracyjnego (tj. „organ”, „zgłoszenie”), zaangażowanie w proces przekwalifikowania wójta (burmistrza, prezydenta miasta), a także jej przynależność do gałęzi prawa administracyjnego jednoznacznie wskazuje, iż nie jest właściwym trybem dla kwestii przekwalifikowania lokalu postępowanie przed sądem powszechny, nie mamy to bowiem do czynienia ze sprawą cywilną. Wobec tego, Sąd pierwszej instancji uznał, że w tym zakresie droga sądowa jest niedopuszczalna, a w konsekwencji, na podstawie art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., odrzucił wniosek w tej części.

W oparciu o zgromadzony materiał dowodowy i po rozważaniu interesów każdego ze współwłaścicieli lokali, Sąd Rejonowy uznał, że wniosek o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością zasługuje na uwzględnienie. W pierwszej kolejności miał na uwadze, że prace miały zostać wykonane na koszt właścicieli lokalu – małżonków P., a zatem koszt prac w żaden sposób nie obciążał właścicieli pozostałych lokali. Celem zamierzonej czynności było umożliwienie małżonkom P. wykorzystywania lokalu jako lokalu użytkowego - prowadzenie sklepu odzieżowego, co niewątpliwie służy ich interesom, wydaje się też racjonalne w kontekście miejsca położenia lokalu, sposobu zagospodarowania najbliższego terenu – funkcjonowania wielu sklepów czy restauracji w bezpośrednim sąsiedztwie. Wskazał, że planowany sposób zagospodarowania lokalu nie wywoła po stronie współwłaścicieli nieruchomości ujemnych następstw, a przeciwnie, może ograniczyć krąg osób korzystających z części wspólnych w postaci klatki schodowej, albowiem wejście do lokalu planowane jest od zewnątrz. Taki sposób korzystania z lokalu powoduje także ograniczenie dni tygodnia i godzin korzystania z lokalu do czasu jego otwarcia, a przez to ogranicza ryzyko hałasu, nieodpowiednich zachowań mogących przeszkadzać właścicielom innych lokali. W ocenie Sądu Rejonowego racjonalne były argumenty wnioskodawców, którzy wskazując na istnienie po ich stronie interesu w dokonaniu czynności zmierzających do adaptacji lokalu, powoływali się na zapewnienie spokoju, czystości czy odśnieżania w obrębie części wspólnych nieruchomości z uwagi na ich szczególny interes w zapewnieniu możliwości bezpiecznego dotarcia do sklepu. Przy ocenie interesu stron w przeprowadzeniu prac adaptacyjnych Sąd Rejonowy opierał się także o sporządzoną opinię biegłego sądowego, który potwierdził, iż zakres tych prac i sposób ich wykonania przy użyciu planowanych w opinii technicznej materiałów, nie stanowi zagrożenia dla konstrukcji budynku numer (...) i jest zgodny ze sztuką budowlaną. Wyłącza to także negatywny interes po stronie współwłaścicieli nieruchomości, który mógłby być utożsamiany z ewentualną degradacją budynku i zagrożeniem dla mieszkańców czy ich mienia. W ocenie Sądu pierwszej instancji, postawa uczestniczki i jej odmowa wyrażenia zgody na dokonanie projektowych prac wynikała z braku dobrej woli uczestniczki, a nie z istnienia konkretnych zagrożeń dla jej interesu. W następstwie powyższych ustaleń, Sąd Rejonowy wyraził zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w postaci powiększenia otworu okiennego w lokalu numer (...) położonym w P. przy ulicy (...) i wykonanie otworu drzwiowego do tego lokalu, na kosztów jego właścicieli, według opinii biegłego sądowego B. R. w związku z projektem W. S.. Zakres prac i sposób ich wykonania, szczegółowo wynika z opinii, które Sąd uczynił załącznikiem do orzeczenia. Postanowienie w tym zakresie zapadło w oparciu o art. 199 k.c.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od tego postanowienia złożyła uczestniczka zaskarżając je w części co do punktu 2 i zarzucając błąd w ustaleniach faktycznych, poprzez przyjęcie, że powiększenie otworu okiennego oraz umiejscowienie drzwi elewacji budynku jest czynnością gospodarczo użyteczną i służy korzystnie współwłaścicielom, a co najmniej nie narusza ich interesów. Zarzuciła także sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że: wnioskodawcy poinformowali uczestniczkę o planach dotyczących prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu jeszcze przed jego nabyciem, podczas gdy uczestniczka temu zaprzeczyła, a wnioskodawcy nie udowodnili tego faktu; nad lokalem nr (...) znajduje się lokal nr (...), którego właścicielką jest uczestniczka E. S., podczas gdy właścicielką lokalu jest Z. S.; celem zamierzonej czynności jest umożliwienie wnioskodawcom prowadzenia w lokalu sklepu odzieżowego, co służy ich interesom, podczas gdy wnioskodawcy nie zamierzają w swym lokalu prowadzić sklepu, lecz wynajmować go matce wnioskodawcy. Zarzuciła nadto naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na jego wynik - art. 233 § 1 k.p.c. – poprzez uchybienie przez Sąd Rejonowy zasadom logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego przy dokonywaniu swobodnej oceny dowodów zgromadzonych w sprawie.

Przy tak postawionych zarzutach wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia przez orzeczenie o oddaleniu wniosku w części określonej punkcie 2, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania; nadto wniosła o zasądzenie od wnioskodawców solidarnie kosztów procesu za obie instancje w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Wnioskodawcy wnieśli o oddalenie apelacji jako bezzasadnej i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy podziela w zasadniczej części i uznaje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, ponieważ znajdują one oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym. Sąd Rejonowy jedynie błędnie wskazał, że nad lokalem nr (...) znajduje się lokal nr (...), którego właścicielką jest uczestniczka E. S., podczas gdy znajduje się nad nim lokal nr (...), którego właścicielką jest Z. S. /odpisy zwykle ksiąg wieczystych k. 19 – 21 i 22 – 24, zeznania wnioskodawczyni Z. S. k. 113/. Nie mniej jednak nie ma to istotnego znaczenia przy ocenie poprawności rozstrzygnięcia wydanego przez Sąd pierwszej instancji, a co więcej stanowi argument potwierdzający zasadność wydanego postanowienia, albowiem skoro uczestniczka nie zamieszkuje nad wskazanym lokalem, to w mniejszym stopniu narażona jest na wszelakie hałasy z niego dobiegające, a przewidywanie prowadzenia tam działalności gospodarczej w postaci sklepu nie powinno jej przeszkadzać skoro nad tym lokalem nie mieszka. Ponadto Sąd Odwoławczy uznał za zasadne wskazać, że budynek, w którym znajduje się sporny lokal, znajduje się przy głównej ulicy w P. w pobliżu przystanku autobusowego /zdjęcie k. 57/, nie sposób więc pominąć okoliczności, że obecnie nie jest to miejsce ciche i nienarażone na hałasy z zewnątrz.

Sąd Odwoławczy uznał, że – poza powyższym uchybieniem w ustaleniu lokalu znajdującego się na d lokalem nr (...) – Sąd Rejonowy w żaden sposób nie dokonał naruszenia i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów. Uczestniczka w apelacji nie wskazała sprzeczności z materiałem dowodowym, wyciągnęła tylko z zebranego sprawie materiału dowodowego odmienne wnioski niż Sąd Rejonowy. Wskazać należy, że ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd Rejonowy mieści się w granicach zakreślonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., wbrew twierdzeniom apelującej nie została przekroczona granica swobodnej oceny dowodów, a wnioski co do faktów w sposób logiczny wynikają z treści dowodów zgromadzonych w sprawie. Równocześnie Sąd Rejonowy poddał ocenie w sposób kompleksowy i właściwy cały materiał dowodowy zebrany w sprawie, a uczestniczka nie wykazała, że uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, tymczasem tylko takie uchybienia mogą być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów, nie jest bowiem wystarczające samo przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie, iż ocena sądu.

Rozważania prawne dokonane przez Sąd Rejonowy i przyjęta kwalifikacja prawna żądania są prawidłowe i jako takie Sąd Okręgowy uznaje je za własne.

Przy rozpoznaniu sprawy koniecznym było wzięcie pod uwagę celu czynności przekraczającej zwykły zarząd, jej uzasadnienia gospodarczego, jak i interesów wszystkich współwłaścicieli, nie mniej jednak czynność ta nie musi być dokonana w interesie wszystkich współwłaścicieli, może ona być dla nich ambiwalentna - nie może jedynie prowadzić ona do ich pokrzywdzenia (por. E. Skowrońska-Bocian: [w:] Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 1 – 449¹¹. Tom I, pod red. K. Pietrzykowskiego, Warszawa 2008, s. 658). Okoliczność, że powiększony zostanie otwór okienny i wykonane drzwi nie jest czymś co uniemożliwi apelującej spokojne korzystanie z nieruchomości. Odnosząc się natomiast do kwestii zasłonięcia okienka w piwnicy, wskazać należy, że z akt sprawy nie wynika, aby apelująca w ogóle korzystała z piwnicy, bo posiada ogrzewanie gazowe, nie przechowuje w piwnicy opału, a samo przeprowadzenie wskazanych prac nie spowoduje pozbawienia ciągu komunikacyjnego wskazanego w apelacji i niemożności korzystania z piwnicy. Potencjalne wybudowanie schodów wymagać będzie również zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. Natomiast z opinii prywatnej wynika, że wybudowane zostanie nadproże z profili stalowych i kurtyna powietrzna, nie jest więc planowane zasłonięcie okna w piwnicy apelującej. Ponadto biegła sądowa nie wskazała, aby jakiegokolwiek element planowanych robót budowlanych objęty opinią prywatną wpływał w sposób negatywny na nieruchomość, a przede wszystkim interesem wszystkich współwłaścicieli jest utrzymanie tej nieruchomości w dobrym stanie. Podkreślenia wymaga, że z opinii biegłej sądowej nie wynika, aby planowane roboty budowlane w jakikolwiek sposób wpłynęły negatywnie na stan i utrzymanie nieruchomości, a co za tym idzie pierwotny interes wszystkich współwłaścicieli pozostanie więc zachowany. Nie wykazano zaś w żaden sposób, że dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, co do których toczy się postępowanie wpłynie negatywnie na jakiegokolwiek interesy uczestniczki postępowania. Na marginesie wskazać należy, że sąsiadki uczestniczki postępowania będące pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości zadowolone są z faktu zajęcia

lokalu nr (...) w celu prowadzenia działalności gospodarczej przez wnioskodawców i nie zgłaszają sprzeciwu wobec planowanych robót, a jedna z nich mieszka bezpośrednio nad tym lokalem.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów apelacji wskazać należy, że nawet nie poinformowania uczestniczki przez wnioskodawców o planach dotyczących prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu, jeszcze przed jego nabyciem, pozostaje bez znaczenia dla rozpoznania sprawy. Właściciele mogą bowiem używać lokalu mieszkalnego wedle swojego uznania, byleby pozostawać w zgodzie z przepisami ustawy, a wynajmowanie lokalu innym osobom nie może być traktowane jako czynność wymagająca zgody pozostałych właścicieli lokali. Wnioskodawcy więc mają możliwość wynajęcia swego lokalu bez uzyskania zgody uczestniczki. Do tego jej zgoda nie jest konieczna. To wskazuje również, że zamiar wynajęcia tego lokalu lub jego użyczenia na potrzeby prowadzenia sklepu odzieżowego stanowi cel gospodarczy podjętych przez jego właścicieli czynności. Okoliczność, że wnioskodawcy nie zamierzają w tym lokalu sami prowadzić sklepu, lecz wynajmować go matce wnioskodawcy jest bez znaczenia dla rozpoznania sprawy, albowiem właściciel lokalu może lokal wynająć bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Natomiast to, że w tym celu (wynajęcia lokalu) zamierzają dokonać zmian w rozmieszczeniu drzwi i powiększeniu otworów okiennego musi być dokonane zgodnie z art. 199 k.c., gdyż dotyczy części wspólnych budynku.

Dlatego też znając cel zamierzonej czynności Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy rozważył interesy wszystkich współwłaścicieli. Apelacja zaś zmierza w kierunku uwzględnienia interesów tylko uczestniczki, a przecież zamierzone czynności w żaden sposób nie będą jej przeszkadzać, nie będą naruszać jej interesów. Poza tym wnioskodawcy nie muszą wykazywać interesu wszystkich współwłaścicieli w dokonaniu czynności. Art. 199 k.c. wymaga tylko, aby uwzględnić interesy wszystkich, czyli – jak już wyżej wskazano – część współwłaścicieli może w ogóle nie być zainteresowana dokonaniem czynności, ale w żaden sposób ta czynność nie będzie ich interesów naruszała. Nie musi więc istnieć interes wszystkich współwłaścicieli w powiększeniu okna i wykonaniu otworu drzwiowego, ale te czynności nie mogą być sprzeczne z ich interesem. Interes współwłaścicieli jest zaś przede wszystkim związany z potrzebą dbania o substancję nieruchomości. Dlatego też biegła sądowa musiała określić, czy zamierzone czynności nie spowodują pogorszenia stanu nieruchomości czy naruszenia jej substancji, a zgodnie z jej opinią takiego zagrożenia nie ma.

Dlatego też zarzuty apelacji są bezzasadne.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., oddalono apelację jako bezzasadną. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na mocy art. 520 § 1 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. oddalając wniosek wnioskodawcy o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego, albowiem zastosowanie znajduje zasada ponoszenia przez każdego uczestnika kosztów postępowania związanych ze swym udziałem w sprawie.

SSR (del.) Roman Troll SSO Danuta Pacześniowska SSO Barbara Braziewicz