

Sygn. akt II Ca 1364/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 22 maja 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Ciechanowicz
Sędziowie:	SO Marzenna Ernest SR del. Aneta Mikołajuk (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota J. Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 maja 2015 roku w S.

sprawy z wniosku K. W.

przy udziale A. S., P. S., J. N. i H. N.

w przedmiocie czynności przekraczającej zwykły zarząd rzeczą wspólną

na skutek apelacji wniesionej przez uczestniczkę A. S. od postanowienia Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 2 października 2014 roku, sygn. akt VI Ns 524/13

**oddala apelację.**

**II Ca 1364/14**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 2 października 2014 roku, Sąd Rejonowy w Świnoujściu w sprawie INs 524/13, wyraził zgodę na wykorzystanie przez wnioskodawczynię K. W. części działki wspólnej nr (...), położonej w D. przy ul. (...), objętej Kw nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w K.-o pow. 11,5 mkw jako dojścia od strony ul. (...) i działki nr (...) do lokalu usługowego, położonego w lokalu mieszkalnym nr (...) należącym do wnioskodawczyni, oddalając wniosek w pozostałej części i stwierdzając, iż koszty postępowania każda ze stron ponosi we własnym zakresie.

**Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:**

Na nieruchomości położonej w D. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, na działce nr (...) o powierzchni 0,0364 ha, posiadającej księgę wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w K. zostały wyodrębnione 3 lokale mieszkalne mianowicie:

- lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni użytkowej 88,85 m<sup>2</sup> wraz z udziałem do (...) w częściach wspólnych budynku i gruntu, posiadający KW nr SZ1 (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu IX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w K. stanowiący własność wnioskodawcy K. W.;

- lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni użytkowej 86,76 m<sup>2</sup> wraz z udziałem do (...) we współwłasności gruntu i części wspólnych budynku, posiadający księgę wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu IX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w K. stanowiący własność małż. S.;

- lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni użytkowej 79,78 m<sup>2</sup> wraz z udziałem do (...) części wspólnych budynku i we własności działki gruntu, posiadający KW nr SZ1 (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu IX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w K. stanowiący własność małż. N.;

Małżonkowie S. i małżonkowie N. posiadają mieszkania dwupoziomowe. Każdy z tych trzech lokali mieszkalnych posiada odrębne niezależne wejście, przy czym do mieszkania wnioskodawcy prowadzą cztery wejścia. Podwórko przed budynkiem mieszkalnym od ulicy (...) przegrodzone jest wzdłuż wspólnej ściany między lokalem nr (...) i lokalem nr (...). Z jednej części tego rozgrodzonego podwórza znajdującego się przed lokalem nr (...) korzysta wnioskodawcy i jej rodzina, a z pozostałej części wspólnie uczestnicy małżonkowie N. i S.. K. W. w lokalu nr (...) zamieszkuje ze swoim konkubentem J. K. i pięciorgiem ich wspólnych dzieci w przedziale wiekowym od 5-16 lat. Wnioskodawcy jest jedynym żywicielem rodziny, a na dzieci otrzymuje zasiłek rodzinny w kwocie 770 zł.

W mieszkaniu nr (...) mieszka rodzina małżonków S. wraz z dwiema córkami w wieku 19 i 12 lat. Najstarsza córka podjęła studia stacjonarne w S.. Uczestnik P. S. pracuje za granicą w B., a do D. przyjeżdża co dwa, trzy miesiące. W mieszkaniu nr (...) mieszkają jedynie małżonkowie N.. Po drugiej stronie ulicy (...) (będącej osiedlową - wewnętrzną ulicą) naprzeciwko lokalu mieszkalnego wnioskodawcy sklep prowadzi świadek M. K..

Burmistrz D. prawomocną decyzją nr (...) z dnia 23 stycznia 2009r. o warunkach zabudowy ustalił warunki zabudowy dla inwestycji na działce o nr ewid. 864 położonej przy ul. (...) w D., gmina D., polegającej na zmianie sposobu użytkowania części lokalu mieszkalnego w wielorodzinnym budynku mieszkalnym na funkcję usługową - usługi handlu; dopuszczając zmianę sposobu użytkowania części lokalu mieszkalnego (ul. (...) a m 1 w D.) o powierzchni 32,23 m<sup>2</sup>. Pozostałą część lokalu pozostawiając jako lokal mieszkalny - zgodnie z § 3 pkt. 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r.

Powyższa decyzja w drodze postępowania administracyjnego została zaskarżona przez A. i P. S.. Wojewódzki Sąd Administracyjny w S. prawomocnym wyrokiem w sprawie sygn. II SA/SZ764/09 z dnia 01 grudnia 2009r. oddalił skargę A. i P. S. w przedmiocie warunków zabudowy. Po uprawomocnieniu się decyzji wnioskodawcy dokonała niezbędnych prac remontowych, w celu wydzielenia z części mieszkalnej części użytkowej. Wszystkie te prace remontowe odbyły się wewnątrz mieszkania nr (...). Wejście do części użytkowej znajduje się w odległości około 30 m od wejścia do lokalu małżonków S.. W tej skrajnej części budynku poprzednio także funkcjonowało pomieszczenie gospodarcze. Część użytkowa mieszkania wnioskodawcy wyposażona jest w regały, wcześniej K. W. wymieniła tam stare okna i drzwi na plastikowe. Na ten cel K. W. zaciągnęła kredyt w kwocie 20 000zł, który dotychczas został spłacony jedynie w części.

Przed Sądem Rejonowym w Kamieniu Pomorskim w sprawie sygn. I Ns 451/08 toczyła się sprawa z wniosku K. W. o zniesienie współwłasności nieruchomości zakończona prawomocnym postanowieniem o oddaleniu wniosku. W sprawie I Ns. 451/08 K. W. ostatecznie domagała się częściowego zniesienia współwłasności poprzez wyodrębnienie tej części nieruchomości na której posadowione jest jej mieszkanie, a pozostawienie reszty nieruchomości we współwłasności małżonków S. i N.. Z tą propozycją nie zgodzili się małżonkowie A. i P. S..

W ocenie Sądu Rejonowego w Świnoujściu wniosek K. W. zasługiwał na częściowe uwzględnienie.

Zgodnie z art. 199 k.c do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których

udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez Sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Przez pojęcie zarządu rzeczą wspólną rozumie się podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkiego rodzaju czynności dotyczących przedmiotów wspólnego prawa. Przy dokonywaniu czynności zarządu decyduje przede wszystkim wola samych współwłaścicieli. W razie braku porozumienia pomiędzy współwłaścicielami zastosowanie znajduje zasada ingerencji sądu.

Sąd orzekający wskazał, iż poza sporem było, że K. W. jest właścicielką odrębnego lokalu mieszkalnego nr (...). Stosownie do treści art. 3 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r., o własności lokali (tekst jednolity Dz. U z 2000r Nr 80 poz.903) w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. K. W. uzyskała stosowną decyzję o warunkach zabudowy dotyczącą zmiany sposobu użytkowania części lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy.

W ocenie Sądu Rejonowego zmiana przeznaczenia lokalu nie należała do decyzji związanych z nieruchomością wspólną - lokal ten jest wyłączną własnością K. W. i to ona jako właściciel ma prawo decydowania o przeznaczeniu swojego lokalu - po uzyskaniu wymaganych prawem decyzji. Z tych też względów Sąd oddalił wniosek o wyrażenie zgody dotyczącej zmiany sposobu użytkowania części lokalu nr (...) na funkcję usługową.

Stosownie do cytowanego wcześniej art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali częścią wspólną jest działka gruntu nr (...) o pow. 364 m<sup>2</sup> oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Zatem w odniesieniu do gruntu wspólnego wymagana była w ocenie Sądu zgoda wskazana w art. 199 k.c. Wniosek K. W. odnośnie korzystania z działki wspólnej nr (...) od początku jego postępowania aż do jego zakończenia poparli uczestnicy H. N. i J. N.. Udziały w nieruchomości wspólnej K. W. i małżonków N. wynoszą łącznie (...) - przekraczając połowę udziałów, a zatem zostało spełnione w przekonaniu Sądu orzekającego kryterium wielkości udziałów wskazane w art. 199 k.c.

Sąd pierwszej instancji podniósł, iż w okolicznościach niniejszej sprawy wnioskowi sprzeciwiali się małżonkowie P. i A. S. podnosząc, że funkcjonowanie sklepu w mieszkaniu wnioskodawczyni bardzo zakłóci ich spokojne zamieszkiwanie i że jest to nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c.

Sąd Rejonowy nie podzielił tego stanowiska, podnosząc następującą argumentację. Wnioskodawczyni jest matką pięciorga dzieci w wieku szkolnym, nie ma pracy, a tym samym dochodów. Rodzina utrzymuje się z zasiłków rodzinnych oraz dochodów z sezonowego wynajmu kwater. Społecznie pożądanym jest aby K. W. mogła prowadzić sklep i zapewnić źródło utrzymania licznej rodzinie. Jak wynika z przedłożonych map część użytkowa lokalu nr (...) znajduje się na skraju budynku mieszkalnego, a wejście do tej części usytuowane jest w znacznej odległości od wejścia do mieszkań nr (...). Wszystkie strony zgodnie podają, że każda z nich posiada samodzielne, niezależne wejście do swego mieszkania, nie kolidujące z wejściem do lokalu użytkowego wnioskodawczyni. Poza tym podwórko przed budynkiem jest rozgrodzone wzdłuż ściany działowej między lokalami (...) i z jego części przed lokalem nr (...) korzysta wyłącznie K. W. i jej rodzina. Słuchana w charakterze świadka sąsiadka K. M. (1), w żaden sposób nie związana ze stronami niniejszego postępowania zeznała, że nie odczuła jakiejś uciążliwości kiedy wnioskodawczyni na podwórku przed swoim mieszkaniem miała stoisko z warzywami i nie będzie też dla niej uciążliwe jak K. W. otworzy sklep w domu. Mieszkanie świadka jest blisko ściany mieszkania nr (...) przez co słyszy jak grają na różnych instrumentach dzieci wnioskodawczyni. Nie jest to jednak uciążliwe. W stosunkach sąsiedzkich należałoby wykazać się dobrą wolą i zrozumieniem potrzeb sąsiada. Sąd Rejonowy wskazał, iż między wnioskodawczynią, a uczestnikami małżonkami S. trwa wieloletni konflikt związany z nieruchomością położoną w D. przy ulicy (...). Nie może to być jednak decydująca przesłanka co do zarządu częściami wspólnymi nieruchomości. W ocenie Sądu wyrażenie zgody na wykorzystanie części działki wspólnej nr (...) o pow. 11,5 m<sup>2</sup> uwzględnia zarówno interesy wszystkich współwłaścicieli oraz cel zamierzonej czynności.

W niniejszej sprawie o kosztach postępowania, przy uwzględnieniu, że wniosek został częściowo uwzględniony, a częściowo oddalony Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. w zw.art.13§k.p.c.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 2 października 2014 roku wniosła uczestniczka postępowania A. S. , która zaskarżając je w całości wniosła o:

- 1) Zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku w całości.
- 2) Ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania
- 3) Zasądzenie od wnioskodawczyni kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego według norm przepisanych.

Zaskarżonemu postanowieniu uczestniczka zarzuciła naruszenie:

- 1) Art. 199 k.c. poprzez uznanie, iż wnioskodawczyni posiadająca mniej niż połowę udziałów posiada legitymację czynną do wniesienia wniosku i jego konwalidację poprzez przyłączenie się, czy też popieranie wniosku przez uczestników ad. 2 i 3,
- 2) Art. 233 § 1 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów w taki sposób, iż Sąd pominął wynikające ze zgromadzonego materiału dowodowego uciążliwości grożące uczestnikom, którzy są współwłaścicielami budynku mieszkalnego, a nie użytkowego,
- 3) Art. 199 k.c. poprzez danie pierwszeństwa interesom ekonomicznym wnioskodawczyni przed interesem zarówno pozostałych uczestników jak i też interesem społecznym, dobrem dzieci wnioskodawczyni,
- 4) Art. 5 k.c. poprzez naruszenia zasady praworządności, przestrzegania porządku publicznego.

Skarżący podniósł, iż przepis art. 199 kc określa zasady wykonywania zarządu rzeczą wspólną przy czynnościach przekraczających zakres zwykłego zarządu. Wynika z niego, że do zbycia rzeczy oraz innych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymagana jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W razie braku zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać wydania rozstrzygnięcia przez Sąd. Z treści normy prawnej wywodzonej z przepisu wynika przeto, że z wnioskiem o wydanie zastępczej zgody na dokonanie czynności zarządu rzeczą wspólną przekraczającej zakres zwykłych czynności może wystąpić wyłącznie współwłaściciel, którego udziału wynoszą co najmniej połowę. W toku sprawy wskazania wymaga, iż powyższa przesłanka nie jest przez wnioskodawczynię spełniona. Jak wynika to z treści odpisu KW udział poszczególnych właścicieli budynku we współwłasności wynosi odpowiednio: K. W. 88,55/255,09 - 34,71 %, A. i P. S. 86,76/255,09 - 34,01 %, J. i H. N. 79.78/255,09 - 31,28 %. Wnioskodawczyni zatem jak wynika to z powyższego nie posiada wymaganych co najmniej połowy udziałów w częściach wspólnych budynku, a zatem brak jest czynnej legitymacji procesowej. Brak ten skutkować winien oddaleniem wniosku bez dalszego roztrząsania sprawy. Brak ten nie może być skutecznie sanowany poprzez przyłączenie się do wniosku pozostałych uczestników, tak aby uzyskać większość. Jak wynika z treści przepisu wniosek aby podlegał rozpoznaniu wniesiony winien być przez większość współwłaścicieli. Legitymacja czynna istnieć musi zatem już w chwili składania wniosku. Sąd nieprawidłowo zastosował art. 199 k.c. dopuszczając do konwalidacji tego braku.

Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wnioskodawczyni jest osobą, która za nic ma reżim prawny, porządek itp. Wnioskodawczyni przed wniesieniem wniosku przeprowadziła prace adaptacyjne, w tym takie które w związku z ingerencją w części wspólne wymagały zgody uczestników. Wyłącznie brak „legitymizowania” zmian dla potrzeb organów administracji sanitarnej i budowlanej wstrzymał rozpoczęcie przez nią działalności gospodarczej i spowodował rozpoczęcie procedury sądowej. Wskutek uzyskania zgody wydanej przez Sąd wnioskodawczyni rozpocznie prowadzenie w małym 3 rodzinnym budynku sklepu, co skutkować będzie pojawieniem się negatywnych immisji związanych z wydobywaniem się „przykrych” zapachów z lokalu, hałasów oraz uciążliwości

dla uczestników. Wyrażenie zastępczej zgody na dokonanie przez wnioskodawczynię czynności przekraczającej zakres zwykłych czynności w zarządzie wspólnej nieruchomości stanowić będzie niewątpliwie o naruszeniu zasad współżycia społecznego wyrażonych w treści art. 5 kc. Realizacja zadania przekształcenia lokalu mieszkalnego w lokal użytkowy z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej, niewątpliwie stanowi nadużycie prawa, bowiem prowadzenie realizacji inwestycji, chociażby ze względu na charakter przeznaczenia lokalu, bliskie położenie wszystkich sąsiadujących ze sobą lokali przesądza o uznaniu, że inwestycja ta będzie realizowana w sposób, który nie zapewni ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, co stanowi pozytywną przesłankę wydanej w sprawie decyzji o warunkach zabudowy, jak również w myśl przepisów ustawy prawo budowlane spowoduje utrudnienie dostępu i korzystania z nieruchomości sąsiednich. Zamierzona czynność zatem nie ma swojego uzasadnienia gospodarczego i prowadzi do pokrzywdzenia współwłaścicieli.

Zgodnie z art. 206 kc „każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli”. Współkorzystanie i współposiadanie wiąże się zatem z posiadaniem rzeczy przez współwłaściciela jako posiadaniem właścicielskim i samoistnym, co stanowi realizację jego niepodzielnego prawa do rzeczy ( postanowienie SN z dnia 20 września 2012 r. sygn. akt IV CSK 117/12). W niniejszej sprawie umożliwienie wnioskodawczyni realizację postanowień wydanej decyzji o warunkach zabudowy niewątpliwie stanowić będzie o naruszeniu treści dyspozycji art. 206 kc. Każdy bowiem współwłaściciel jest uprawniony do współposiadania i współkorzystania w sposób nieograniczony i swobodny z rzeczy. Przekształcenie lokalu mieszkalnego w lokal użytkowy z całą pewnością spowoduje, że uprawnienia współwłaścicieli zostaną w znacznym stopniu ograniczone, zmieniony zostanie całkowicie charakter przysługującym im prawa podmiotowego. Współwłaściciel nie będzie mógł w sposób swobodny korzystać z rzeczy z takim przeznaczeniem, w jakim dotychczas korzystał. Zmiany jakie będą realizowane zarówno na etapie realizacji inwestycji, jak też w czasie prowadzonej przez wnioskodawczynię działalności gospodarczej pozbawią budynek przymiotu „ mieszkalnego”, zaś cały budynek wielorodzinny w konsekwencji przekształci się w szeroko rozumiany „ dom handlowy”, co stoi w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego i gospodarczo społecznego przeznaczenia prawa.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko, nie dzieląc argumentacji uczestniczki postępowania A. S..

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja uczestniczki postępowania A. S. okazała się nieuzasadniona i podlegała oddaleniu w całości.

Przystępując do merytorycznego omówienia zarzutów i wniosków apelacji uczestniczki stwierdzić należy, iż Sąd orzekający w sposób prawidłowy zebrał materiał dowodowy w sprawie, a następnie dokonał wnikliwej jego oceny stosownie do wskazań art. 233 § 1 kpc, co doprowadziło do poczynienia prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje jako własne. Żadnych zastrzeżeń co do swej poprawności nie wzbudza także analiza prawna okoliczności sprawy dokonana przez Sąd Rejonowy, a mająca na celu ustalenie, czy istnieją podstawy do udzielenia zgody na czynność zarządu rzeczą wspólną. Wszystkie przepisy prawa materialnego omówione przez Sąd meriti w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia zinterpretowane zostały, bowiem prawidłowo.

Zarządu rzeczą wspólną dotyczą przepisy art.199-205kc. W drodze analogii w przypadku braku odmiennych uregulowań mają one zastosowanie również w odniesieniu do wspólności innych praw, a więc także i użytkowania wieczystego. Zarząd rzeczą wspólną obejmuje całokształt czynności prawnych i faktycznych dotyczących rzeczy wspólnej.

Czynności zwykłego zarządu to załatwianie spraw związanych z normalną eksploatacją rzeczy, pobieranie pożytków i dochodów, konserwacja, administracja, różne postacie czynności zachowawczych. Do każdej konkretnej czynności zwykłego zarządu wymagana jest zgoda większości współwłaścicieli- art.201kc, ustalona wedle wielkości udziałów.

Każdy współwłaściciel może w przypadku braku zgody większości wystąpić do sądu o udzielenie upoważnienia do dokonania określonej czynności.

Zgodnie zaś z art. 199 kc do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Oceny, czy czynność należy do czynności zwykłego zarządu, czy też wykracza poza te granice, należy dokonywać z uwzględnieniem konkretnych okoliczności. Mając na uwadze powyższe Sąd pierwszej instancji uznał, iż wniosek w zakresie zgody na wykorzystanie części nieruchomości wspólnej na cele związane z planowaną w lokalu działalnością gospodarczą, to czynność przekraczająca zwykły zarząd, co należało do trafnych ustaleń. Istota bowiem sporu sprowadzała się bowiem do ograniczenia potencjalnej możliwości korzystania z tej części nieruchomości wspólnej przez pozostałych współwłaścicieli.

Nie sposób zgodzić się ze skarżącym, iż wniosek winien zostać oddalony z uwagi na brak legitymacji czynnej wnioskodawczyni. W istocie K. W. działając samodzielnie, nie posiadała większości udziałów w nieruchomości wspólnej zgodnie z wymogiem zawartym w art.199kc. Nie pozostaje jednak bez znaczenia okoliczność, iż uczestnicy J. i H. małżonkowie N. na rozprawie w dniu 29maja2014r. przyłączyli się do wniosku w całej jego rozciągłości. Tym samym brak ten został sanowany i na datę zamknięcia rozprawy, na którą to ostatecznie ocenia się istnienie legitymacji czynnej, wnioskujący posiadali wymaganą większość udziałów uprawniającą do wystąpienia z przedmiotowym żądaniem. Tym samym brak zgody na czynność zarządu rzeczą wspólną dotyczył wyłącznie małżonków S..

Przechodząc do zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 kpc wskazać należy, iż jest on nietrafny.

Zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w powołanym przepisie sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie „wszechstronnego rozważenia zebranego materiału”, a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności. Jak ujmuje się w literaturze, moc dowodowa oznacza siłę przekonania uzyskaną przez sąd wskutek przeprowadzenia określonych środków dowodowych na potwierdzenie prawdziwości lub nieprawdziwości twierdzeń na temat okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Wiarygodność zaś decyduje o tym, czy określony środek dowodowy, ze względu na jego indywidualne cechy i obiektywne okoliczności, zasługuje na wiarę. Przyjmuje się także, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być określone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Przy czym w aktualnym orzecznictwie podkreśla się, że w ramach swobodnej oceny dowodów Sąd ma obowiązek wyprowadzenia z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych. Reguła ta nie będzie zachowana jedynie wtedy, gdy wnioski wyprowadzone przez Sąd przy ocenie dowodów nie układają się w logiczną całość zgodną z doświadczeniem życiowym, lecz pozostają ze sobą w sprzeczności, a także, gdy nie istnieje logiczne powiązanie wniosków z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym (tak wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu, sygn. akt I ACa 285/12, LEX 1162845). W orzecznictwie Sądu Najwyższego wielokrotnie wypowiedziano się co do tego, jakie wymogi nakłada na Sąd rozpoznający sprawę art. 233 § 1 kpc. I tak w wyroku z dnia 29 września 2000r. w sprawie sygn. akt V CKN 94/00 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że przepis art. 233 § 1 k.p.c., przy uwzględnieniu treści art. 328 § 2 k.p.c., nakłada na sąd orzekający obowiązek: po pierwsze - wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, po drugie - uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, po trzecie - skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, po czwarte - wskazania jednoznacznego kryterium oraz argumentacji pozwalającej - wyższej instancji i skarżącemu - na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodu za wiarygodny bądź też jego zdyskwalifikowanie, po piąte -

przytoczenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dowodów, na których sąd się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie podołał wszystkim wyżej wskazanym wymogom, co zaowocowało wydaniem prawidłowego rozstrzygnięcia.

Wnioskodawczyni K. W. uzyskała w trybie administracyjnym decyzję nr (...) z dnia 23 stycznia 2009r. o warunkach zabudowy na mocy , której organ administracyjny ustalił warunki zabudowy dla inwestycji na działce o nr ewid. 864 położonej przy ul. (...) w D., gmina D. , polegającej na zmianie sposobu użytkowania części lokalu mieszkalnego w wielorodzinnym budynku mieszkalnym na funkcję usługową - usługi handlu; dopuszczając tym samym zmianę sposobu użytkowania części lokalu mieszkalnego (ul, (...) a m 1 w D. ) o powierzchni 32,23 m<sup>2</sup>. Pozostała część lokalu pozostawiając jako lokal mieszkalny - zgodnie z § 3 pkt. 9 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy wydając przedmiotowe rozstrzygnięcie uwzględnił wszystkie mające znaczenie dla rozstrzygnięcia okoliczności, to jest lokalizację planowanego sklepu, jak i dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości wspólnej. Część użytkowa lokalu nr (...) znajduje się na skraju budynku mieszkalnego , a wejście do tej części usytuowane jest w znacznej odległości od wejścia do mieszkań pozostałych stron postępowania. Każdy z właścicieli lokali posiada samodzielne, niezależne wejście do swego mieszkania, nie kolidujące z wejściem do lokalu użytkowego wnioskodawczyni. Część nieruchomości gruntowej przed budynkiem jest rozgrodzone wzdłuż ściany działowej między lokalami (...) i z jego części przed lokalem nr (...) korzysta wyłącznie K. W. i jej rodzina.

Co więcej Sąd pierwszej instancji rozważył również , czy planowana przez wnioskodawczynię działalność gospodarcza będzie dla pozostałych właścicieli uciążliwa, opierając się w tych ustaleniach na zeznaniach obiektywnego świadka-sąsiadki K. K. M. (2).

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że planowany w lokalu wnioskodawczyni punkt handlowy w żaden sposób nie będzie nadmiernie uciążliwy dla pozostałych właścicieli, już choćby ze względu na rozmiary planowanej działalności. Nie sposób też nie zauważyć, iż standardem jest łączenie w jednym budynku lokali mieszkalnych jak i usługowych, czy związanych z handlem. W interesie wnioskodawczyni będzie leżało przestrzeganie zasad związanych z bezpieczeństwem czy higieną, dla zachowania planowanej działalności. Na ich straży zaś stoją odpowiednie służby , które mają do dyspozycji instrumenty prawne, możliwe do zastosowania w przypadku naruszenia tych zasad.

W dalszej kolejności należało rozważyć zarzut naruszenia art.5kc.

Zgodnie z powołanym przepisem nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

W piśmiennictwie podkreśla się, iż przepis art. 5 kc ma zastosowanie z urzędu bez względu na to, czy został podniesiony zarzut nadużycia prawa podmiotowego, a więc stosownie do okoliczności sąd obowiązany jest z urzędu prowadzić postępowanie dowodowe w celu wyjaśnienia okoliczności mających istotne znaczenie dla zastosowania art. 5 kc, ale ciężar dowodu okoliczności relewantnych z tego punktu widzenia spoczywa na stronie, która powołuje się na ochronę, jaką zapewnia jej art. 5 kc. Ponadto przyjmuje się, iż zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego do zastosowania tego przepisu konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego rozpatrywanego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Na treść zasad współżycia społecznego składają się elementy etyczne i socjologiczne, kształtowane przez oceny moralne i

społeczne. Kierunki rozwoju zasad współżycia społecznego wyznaczają rozwijające się stosunki społeczne i społeczno-gospodarcze.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Rejonowy rozważył, czy istnieją podstawy do zastosowania art. 5kc i w konsekwencji uznał, iż w niniejszej sprawie wskazania zawarte w tym przepisie przemawiają za uwzględnieniem wniosku, a to ze względu na sytuację rodzinną i ekonomiczną wnioskodawczyni . Sąd pierwszej instancji prowadząc postępowania dowodowe badał również sytuację pozostałych właścicieli , tak więc rozważył interesy wszystkich właścicieli. Apelujący podniósł, iż realizacja zadania przekształcenia lokalu mieszkalnego w lokal użytkowy z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej, stanowi nadużycie prawa, bowiem prowadzenie realizacji inwestycji, chociażby ze względu na charakter przeznaczenia lokalu, bliskie położenie wszystkich sąsiadujących ze sobą lokali przesądza o uznaniu, że inwestycja ta będzie realizowana w sposób, który nie zapewni ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, co stanowi pozytywną przesłankę wydanej w sprawie decyzji o warunkach zabudowy, jak również w myśl przepisów ustawy prawo budowlane spowoduje utrudnienie dostępu i korzystania z nieruchomości sąsiednich. Zamierzona czynność zatem nie ma swojego uzasadnienia gospodarczego i prowadzi do pokrzywdzenia współwłaścicieli.

Nie sposób się zgodzić ze stanowiskiem skarżącej uczestniczki. Wnioskodawczyni uzyskała zezwolenie na zmianę przeznaczenia części lokalu mieszkalnego, którego wnioskodawczyni jest wyłącznym właścicielem, a pozostali współwłaściciele nieruchomości gruntowej, nie korzystali dotychczas z części objętej wnioskiem, nie wyrażali nawet w tej mierze jakiegokolwiek zainteresowania, a wręcz została ona wyizolowana na potrzeby wnioskodawczyni i jej rodziny. Stąd też na gruncie tak ustalonego stanu faktycznego nie sposób wyprowadzić wniosku, aby doszło do naruszenia uzasadnionych interesów małżonków S. , czy też przysługujących im jako współwłaścicielom nieruchomości wspólnej uprawnień.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385kpc oddalił apelację uczestniczki postępowania .