

Sygn. akt II Ca 311/14

POSTANOWIENIE

Dnia 23 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Ewa Krakowiak
Sędziowie:	SO Katarzyna Serafin - Tabor SR (del.) Krzysztof Wąsik
Protokolant:	Agnieszka Zapalska

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2014 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z wniosku A. B. i P. A.

przy uczestnictwie J. J.

o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu

na skutek apelacji uczestniczki

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie

z dnia 6 listopada 2013 r., sygnatura akt VI Ns 1219/12/S

postanawia:

1. oddalić apelację;
2. zasądzić od uczestniczki na rzecz wnioskodawców kwoty po 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

Postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 23 maja 2014 r.

Postanowieniem z dnia 6 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie zezwolił wnioskodawcom P. A. i A. B. na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną poprzez przebudowę budynku położonego przy ul. (...) w K. na działce nr (...) obręb (...) Ś. w zakresie powiększenia dwóch otworów okiennych i wykonania drzwi zewnętrznych do lokalu nr (...) na parterze budynku zgodnie z załącznikiem graficznym stanowiącym integralną część postanowienia, a także przebudowę stropu nad piwnicą przynależną do lokalu nr (...) oraz zmianę przez wnioskodawców sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego nr (...) opisanego w pkt I

a) postanowienia na lokal usługowo-handlowy (pkt I); oddalił dalej idący wniosek (pkt II) oraz zasądził od uczestniczki na rzecz wnioskodawców kwotę 474 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt III).

Sąd Rejonowy ustalił, że współwłaścicielami lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w K. przy ulicy (...) są P. A. i A. B. w udziałach po wynoszącym $\frac{1}{2}$, a lokalu numer (...) w udziałach $\frac{1}{4}$ i $\frac{3}{4}$. Z prawem własności każdego z lokali związany jest udział w prawie własności nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą numer (...) w wysokości po $\frac{4}{10}$. Właścicielką lokalu mieszkalnego numer (...) jest J. J.. Z prawem własności tego lokalu związany jest udział w prawie własności nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą numer (...) w wysokości $\frac{2}{10}$. Wnioskodawcy od czasu kupna lokalu numer (...) w 1996 roku pozostają z uczestniczką w konflikcie co do korzystania z nieruchomości. Wnioskodawcy planują przeznaczyć lokal numer (...) na działalność usługową i wynająć. Projekt zaplanowanej przez wnioskodawców przebudowy lokalu numer (...) obejmuje powiększenie dwóch otworów okiennych i wykonanie drzwi wejściowych do lokalu numer (...) oraz wykonanie ścianki działowej wydzielającej przedsionek wejściowy oraz 3 stopni schodów żelbetonowych wyrównawczych z poziomu terenu na poziom parteru, co wymaga likwidacji fragmentu stropu nad piwnicą, gdzie planowane są schody. Lokal numer (...), nabyty przez wnioskodawców w 2012 roku od rodziny uczestniczki, został przeznaczony przez wnioskodawców pod wynajem na cele mieszkaniowe. Od 29 października 2004 roku do końca września 2007 roku wnioskodawczyni wynajmowała lokal stanowiący przynależność do lokalu numer (...) na cele prowadzenia działalności handlowo produkcyjnej ze sprzedażą napoi alkoholowych. W dniu 2 sierpnia 2007 roku uczestniczka wniosła o cofnięcie zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych w budynku mieszkalnym, będącym jej współwłasnością. J. J. zeznała w Urzędzie Miasta K., iż nie wyrażała zgody na sprzedaż innych alkoholi niż piwo i na działanie sklepu monopolowego, nigdy też nie podpisywała pisma obejmującego jej zgodę na sprzedaż alkoholu. Dochodzenie w sprawie podrobienia podpisów z uwagi na brak ustawowych znamion czynu zabronionego zostało umorzone dnia 17 grudnia 2007 r.. W dniu 5 grudnia 2007 roku wnioskodawcy wystąpili o zmianę sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal usługowy. W piśmie z dnia 29 października 2012 roku uczestniczka J. J. wyraziła zgodę na wykonanie stropu nad piwnicą przynależną do lokalu mieszkalnego numer (...) i powiększenie okna do lokalu mieszkalnego numer (...), natomiast nie wyraziła zgody na przekwalifikowanie lokalu mieszkalnego numer (...) na lokal usługowo - handlowy. Pismem z dnia 5 grudnia 2012 roku uczestniczka poinformowała wnioskodawców, iż wycofuje zgodę na przebudowę budynku mieszkalnego przy ulicy (...) w K. w zakresie powiększenia dwóch otworów okiennych i wykonania drzwi zewnętrznych do lokalu na parterze budynku. (...) w piśmie z dnia 4 września 2013 r. przyjął, że budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym jest budynek, w którym wydzielono więcej niż dwa lokale mieszkalne. W odpowiedzi na zapytanie uczestniczki poinformował ją, iż zmiana przeznaczenia lokalu z mieszkalnego na użytkowy, wskutek której ilość lokali mieszkalnych w budynku nie będzie przekraczała dwóch, spowoduje zmianę charakteru budynku, a w konsekwencji nie będzie wymagana zgoda współwłaścicieli na sprzedaż napojów alkoholowych. Jednocześnie stwierdził, iż wyrażenie zgody na sprzedaż napojów alkoholowych należy do czynności nieprzekraczających zakresu zwykłego zarządu.

Ustalając stan faktyczny Sąd Rejonowy oparł się na niebudzących wątpliwości dowodach z dokumentów i zeznaniach świadka i stron w zakresie, w jakim korespondowały wzajemnie ze sobą jak i z pozostałym materiałem dowodowym w postaci dokumentów.

Sąd Rejonowy uwzględnił wniosek w zakresie wskazanym w punkcie I rozstrzygnięcia. Wskazując na art. 19 ustawy o własności lokali podał, że do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy kc i kpc o współwłasności. Czynności polegające na wykonaniu zmian w zakresie przebudowy ściany zewnętrznej, stropu nad piwnicą oraz sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku Sąd uznał za czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, bowiem zmierzają do zmiany jej przeznaczenia, w wyniku której stanie się ona w większym stopniu nieruchomością o charakterze usługowym. Wnioskodawcom przysługuje łącznie udział w nieruchomości wspólnej w wysokości $\frac{4}{5}$, byli zatem uprawnieni do złożenia wniosku o udzielenie zgody na dokonanie zmian. Zgodnie z art. 199 kc Sąd rozpatrując wniosek uwzględnił cel zamierzonej czynności oraz interes wszystkich współwłaścicieli. W ocenie Sądu Rejonowego czynności wskazane w punkcie I postanowienia są czynnościami uzasadnionymi gospodarczo i nie prowadzą do pokrzywdzenia uczestniczki. Wnioskodawcy dążyli do zwiększenia dochodowości lokalu zgodnie z uprawnieniem z art. 140 kc i samofinansowania się nieruchomości.

Zysk czerpany z wynajmu lokalu użytkowego jest większy niż z lokalu mieszkalnego. Okna lokalu wychodzą na ruchliwą ul. (...) w okolicy przystanku autobusowego, co powoduje, że lokal ten jest mijany przez wielu potencjalnych klientów. Jednocześnie takie usytuowanie lokalu wpływa ujemnie na wartość lokalu mieszkalnego i możliwości wykorzystywania go na cele mieszkaniowe. Dążenie wnioskodawców do zmiany przeznaczenia lokalu numer (...) jest jak najbardziej gospodarczo uzasadnione. Przebudowa wskazana we wniosku zmierza do nadania lokalowi numer (...) typowych cech lokalu usługowego, który dla pełnej funkcjonalności powinien mieć dogodnie dla potencjalnych klientów wejście od strony ulicy, do której przylega lokal. Jednocześnie w sprawie nie zostało wykazane, aby zaplanowane przez wnioskodawców czynności mogły naruszyć konstrukcję budynku. W ocenie Sądu Rejonowego czynności te nie prowadzą także do pokrzywdzenia uczestniczki, będącej właścicielką lokalu numer (...) i nie wpłyną na dotychczasowy sposób korzystania przez uczestniczkę z jej lokalu. Nadal będzie ona miała do niego dostęp bezpośrednio z ulicy (...) przez klatkę schodową. Dokonana przebudowa nie będzie ingerować w wykorzystywany przez uczestniczkę ciąg komunikacyjny ani w ścianę lub strop, które ograniczają przestrzeń lokalu uczestniczki lub pomieszczeń do niego przynależnych. Funkcjonowanie lokalu usługowego nie powinno również nadmiernie zakłócać uczestniczkę korzystania przez nią z jej własnego lokalu, skoro jeden lokal usługowy funkcjonuje już w tym budynku, a w ciągu budynków znajdują się również inne lokale usługowe. I. hałasów pochodzących z planowanego lokalu usługowego nie powinna być większa, niż dotychczasowy hałas pochodzący z innych lokali i ulicy, w tym hałas wywoływany przez przejeżdżające samochody, zatrzymujące się na przystanku autobusy i gwar uliczny, do którego uczestniczka jest przyzwyczajona i jej nie przeszkadza. W ocenie Sądu nie były słuszne obawy uczestniczki, która wskazywała, że po zmianie sposobu korzystania z lokalu numer (...) nie będzie ona miała żadnego wpływu na ewentualną sprzedaż w tym lokalu alkoholu. Powołując się na orzecznictwo sądów administracyjnych podał, że w przypadku, gdy nieruchomość, na której ma znajdować się miejsce sprzedaży napojów alkoholowych, stanowi współwłasność, zgoda na sprzedaż alkoholu w lokalu będzie wymagała również zgody uczestniczki lub zgody Sądu wydanej w postępowaniu analogicznym do niniejszej sprawy, w której uczestniczka będzie mogła wyrazić swoje stanowisko. Zgoda jej, jako współwłaścicielki nieruchomości wspólnej, będzie niezbędna niezależnie od tego, jak określony zostanie charakter budynku jako mieszkalny, czy też mieszkalno-usługowy. Organ administracji, wykonując zlecone przez ustawę czynności publicznoprawne, nie będzie mógł pominąć udziału i stanowiska uczestniczki oraz winien mieć na względzie wynikający z art. 21 Konstytucji RP obowiązek ochrony własności i w konsekwencji nie podejmować żadnych działań bez udziału, a tym bardziej wbrew woli jednego ze współwłaścicieli nieruchomości, na której ma być zlokalizowany punkt sprzedaży alkoholu. W ocenie Sądu Rejonowego bez znaczenia w tym względzie pozostało błędne stanowisko zaprezentowane przez Urząd Miasta K.. W przypadku jego podtrzymania, uczestniczka będzie je mogła zwalczać powołując się na orzecznictwo sądów administracyjnych. Stanowisko Urzędu Miasta K. jest błędne również z tego powodu, iż uznaje wyrażenie zgody na sprzedaż napojów alkoholowych za czynność nieprzekraczającą zakresu zwykłego zarządu, co oznacza, iż wnioskodawcy reprezentujący większość nie mieliby obowiązku zwracania się do uczestniczki o zgodę, co pozostaje w sprzeczności z orzecznictwem sądu administracyjnego. Gdyby wnioskodawcy wbrew obecnym deklaracjom chcieli jednak w przyszłości wynająć lokal numer (...) na sklep monopolowy, to uczestniczkę ponadto będzie przysługiwało uprawnienie z art. 202 kc tj. o rozstrzygnięcia przez sąd w zakresie czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną. Brak zatem podstaw do odmówienia wnioskodawcom zgody na planowane zmiany z powołaniem na hipotetyczne obawy i to w sytuacji, gdy uczestniczkę na taką okoliczność będą służyć skuteczne instrumenty ochrony. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 3 kpc.

Apelację od tego postanowienia wniosła uczestniczka, zaskarżając orzeczenie w zakresie punktów I i III i zarzucając:

- naruszenie art. 199 kc poprzez nie rozpoznanie interesu uczestniczki w aspekcie czynności przekraczających zwykły zarząd, na których dokonanie Sąd I instancji zezwolił wnioskodawcom. Sąd Rejonowy stwierdził brak pokrzywdzenia uczestniczki rozstrzygnięciem, podczas gdy stanowisko takie jest sprzeczne z art. 199 kc, bowiem interesy stron nie mogą być rozpatrywane przez pryzmat ich pokrzywdzenia;

- naruszenie art. 140 kc poprzez błędną interpretację. Aktualnym przeznaczeniem lokalu jest funkcja mieszkaniowa, a nie usługowo – handlowa. Dopiero co zamierzony sposób użytkowania lokalu nie stanowi uprawnienia jego właścicieli.

Ponadto zmiany w częściach wspólnych przyczynią się do zwiększenia dochodów jedynie wnioskodawców, nie będą miały znaczenia dla części wspólnej nieruchomości. Sąd nie uwzględnił przy tym skutków finansowych rozstrzygnięcia dla powódki, która będzie musiała partycypować w kosztach prac w części wspólnej nieruchomości;

- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia i mający wpływ na jego treść, a polegający na przyjęciu, że zmiana sposobu użytkowania lokalu nr (...) nie doprowadzi do pokrzywdzenia uczestniczki oraz że przyszłe zmiany budowlane dotyczące budynku, a w szczególności ściany frontowej od ul. (...) i stropu na piwnicą, nie doprowadzą do pokrzywdzenia uczestniczki. Uzasadnienie zdaje się wskazywać, że Sąd Rejonowy nie ma pewności co do skutków wskazanych zmian na sytuację uczestniczki;

- naruszenie art. 6 kc oraz art. 217 § 1 i 232 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc poprzez nie przeprowadzenie dowodów zawnioskowanych w sprawie przez uczestniczkę, a to opinii biegłego z zakresu budownictwa oraz oględzin nieruchomości, a tym samym pozbawienie uczestniczki możliwości obrony jej praw skutkujące nieważnością postępowania. Sąd niezasadnie oddalił wniosek uczestniczki o powołanie biegłego z zakresu budownictwa, nie uzasadniając tej decyzji. Brak było zatem podstaw do przyjęcia przez Sąd I instancji, że nie zostało wykazane, aby zaplanowane czynności mogły naruszyć konstrukcję budynku;

- naruszenie art. 244 § 1 kpc poprzez nie uwzględnienie stanowiska Urzędu Miasta K. wyrażonego w pisemnej odpowiedzi (...)Pochodzi ono od organu, którego kompetencją jest wydawanie zezwoleń na sprzedaż napojów alkoholowych. Pewnym jest zatem, że w sytuacji wskazanej w piśmie organ postąpi w sposób przez siebie wskazany, a uczestniczka zostanie pozbawiona możliwości obrony swoich racji.

Apelująca wniosła o zmianę orzeczenia poprzez oddalenie wniosku w całości, ewentualnie o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, a także o zasądzenie kosztów postępowania w I i II instancji.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawcy wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania. Zarzucili, że apelująca nie wskazała dlaczego ocena zachowania jej interesów przez przyzmat braku pokrzywdzenia jest błędna. Uprawnienie do zmiany przeznaczenia lokalu mieści się w zakresie prawa własności, a sama funkcja lokalu jest jedynie cechą techniczną, a nie kategorią cywilistyczną związaną z przeznaczeniem rzeczy. Uczestniczka nie musiałaby partycypować w kosztach prac w części wspólnej, bowiem nakłady te stanowiłyby nakłady użyteczne, a nie konieczne i wnioskodawcy są zdecydowani pokryć je samodzielnie bez żądania zwrotu kosztów od uczestniczki. Apelująca nie uzasadniła zarzutu błędu w ustaleniach faktycznych. Brak przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego nie miał wpływu na wynik postępowania. Błędnym było przy tym twierdzenie, że sąd powszechny nie posiada kompetencji do oceny stanowiska sądu administracyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji i przyjmuje je za własne. Sąd Rejonowy nie popełnił zatem zarzucanego w apelacji błędu w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia. Nie można zgodzić się z apelacją, że zmiana sposobu użytkowania lokalu nr (...) oraz przyszłe zmiany dotyczące budynku doprowadzą do pokrzywdzenia uczestniczki. Sąd Rejonowy kwestie te zbadał i właściwie ocenił, w sposób wyczerpujący zajmując stanowisko w tej kwestii.

Z omawianym zagadnieniem ściśle powiązany jest zarzut naruszenia art. 199 kc i 140 kc. Zarzuty te sprowadzają się w istocie do zakwestionowania przyjętego przez Sąd sposobu oceny interesu uczestniczki, jako współwłaścicielki nieruchomości. Sąd w sposób bardzo szczegółowy omówił wszystkie aspekty przemawiające za dokonaniem wnioskowanych zmian i grupujące się wokół interesu gospodarczego wnioskodawców, jak również aspekty wykazujące na brak przeciwwskazań do uwzględnienia wniosku z punktu widzenia pozycji uczestniczki. Prawdą jest, że te ostatnie kwestie zostały omówione głównie przez przyzmat braku pokrzywdzenia uczestniczki planowanymi zmianami, ale

mając na uwadze okoliczności faktyczne sprawy, taki sposób zbadania jej interesu uznać należy za w pełni prawidłowy. Z samej ustawy wynika, że Sąd, rozpatrując wniosek współwłaścicieli o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, powinien wziąć pod uwagę cel zamierzonej czynności oraz interes wszystkich współwłaścicieli. Nie ma natomiast sporów w doktrynie, co do sposobu rozumienia pojęcia „interesu współwłaścicieli”. Ugruntował się bowiem w piśmiennictwie pogląd, że przesłanki art. 199 kc zostaną spełnione, jeżeli zamierzona czynność ma swoje uzasadnienie gospodarcze i nie prowadzi do pokrzywdzenia któregokolwiek ze współwłaścicieli (T. Filipiak [w:] A. Kidyba (red.), KC. Komentarz, Lex 2012). Tak samo wypowiedział się K. P. w komentarzu do kodeksu cywilnego pisząc, że „sąd orzekający, na podstawie art. 199 zd. 2 kc, dokonuje swobodnej oceny konkretnej sytuacji, biorąc pod uwagę dwie okoliczności: cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Zamierzona czynność nie może zatem być np. bezcelowa z gospodarczego punktu widzenia, a także nie może prowadzić do pokrzywdzenia niektórych spośród współwłaścicieli (Wyd. CH Beck 2013). Jak widać więc „interes wszystkich współwłaścicieli” z art. 199 kc nie oznacza, że czynność ma być podjęta w ich wspólnym interesie rozumianym jako zysk każdego z nich, jako czynność każdemu z nich przysparzająca konkretną wartość dodaną, ale oznacza to, żeby czynność taka nie naruszać będzie ich interesu, by nie była podjęta ze szkodą dla nich. Oczywiście można wyobrazić sobie szereg czynności, które w sposób oczywisty będą przynosić wszystkim współwłaścicielom konkretne korzyści (jak np. remont wspólnego dachu), ale też i czynności, które nigdy nie będą przysparzające dla niektórych współwłaścicieli (np. dobudowa balkonu do lokalu jednego tylko współwłaściciela). W jednym przypadku interes współwłaściciela będzie więc oceniany także przez pryzmat jego profitów, ale w drugim wypadku już tylko przez pryzmat jego ewentualnego pokrzywdzenia. W obu jednak wypadkach będziemy mieli do czynienia z czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd i ze zbadaniem ustawowej przesłanki „interesu współwłaścicieli”. Badana sprawa przybliżyła się swoim charakterem i okolicznościami do tego drugiego przykładu, a dlatego uznać należy, że zbadanie interesu uczestniczki w sposób, jaki zrobił to Sąd Rejonowy, było prawidłowe i nie obarczone wskazanymi w apelacji wadami. Na koniec zauważyć należy, że gdyby ustawową przesłankę „interesu” rozumieć zawsze tak, jak czyni to apelacja, to jest jako korzyść, zysk każdego ze współwłaścicieli, to dokonanie szeregu czynności ewidentnie wymagających zgody wszystkich współwłaścicieli, nigdy nie byłoby możliwe, bo nie przynosiłoby ewidentnego profitu każdemu z nich.

Szczegółowego zbadania przez Sąd Rejonowy celowości gospodarczej zamierzonej czynności apelacja nie kwestionuje. Jak widać zaś z powyższych wywodów i wypisów z literatury przedmiotu, zbadanie interesu uczestniczki przez pryzmat skali jej pokrzywdzenia czynnością było poprawne metodologicznie. Także merytorycznie sposobu oceny tej przesłanki przez Sąd nie da się zakwestionować. Sąd Rejonowy bardzo wszechstronnie i wyczerpująco przeanalizował różne sfery funkcjonowania uczestniczki jako współwłaścicielki nieruchomości i w żadnej z nich nie znalazł podstaw do odmówienia inicjatywie wnioskodawców. Sąd Okręgowy w całości z wywodami tymi zgadza się, przyjmuje je za własne, a przez to szczegółowe, powtórne ich tutaj omawianie uważa za zbędne.

Z powyższego wynika w sposób oczywisty, że fakt, iż zamierzana czynność będzie przynosiła zyski tylko wnioskodawcom, a już uczestniczce nie, nie wyklucza jej dokonania, a tym samym wyrażenia przez Sąd zgody na jej dokonanie.

Oczywiście zbadania wymagało, czy planowana przebudowa nie wpłynie negatywnie na sytuację finansową uczestniczki, ale i w tym zakresie nie widać zagrożeń. Nie powinna się ona obawiać obciążenia jej kosztami przebudowy z trzech zasadniczych powodów. Po pierwsze, planowane nakłady nie będą miały charakteru koniecznych, co nie pozwala zastosować do ich rozliczenia przepisu art. 207 kc. Po drugie, nakłady te będą czynione tak naprawdę nie na nieruchomość wspólną, ale na będący własnością tylko wnioskodawców lokal nr (...). Co prawda część prac będzie dotyczyła części wspólnych budynku, ale prace te będą pozostawały w oczywistym związku przyczynowym z przebudową lokalu należącego wyłącznie do wnioskodawców. Po trzecie wreszcie, wnioskodawcy wielokrotnie deklarowali (oświadczenie takie złożyli nawet przez Sądem Okręgowym), że nie zamierzają kosztami przebudowy obciążać uczestniczki i w całości remont zrealizują na własny koszt.

Co się zaś tyczy kwestii wzrostu obciążeń fiskalnych uczestniczki, to te nie powinny wzrosnąć, gdyż zmiana przeznaczenia będzie dotyczyła tylko lokalu wnioskodawców, zaś lokal uczestniczki w dalszym ciągu będzie miał

funkcje mieszkaniową i taką jego funkcję będzie uczestniczka deklarowała wobec organów podatkowych. Aby budynek mieszkalny mógł być opodatkowany stawką właściwą dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, musi być faktycznie zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, a nie tylko znajdować się w posiadaniu przedsiębiorcy. To samo odnosi się do części budynku mieszkalnego zajętego na prowadzenie działalności gospodarczej. Oznacza to, że fakt znajdowania się budynku w posiadaniu przedsiębiorcy, nie jest wystarczający dla zakwalifikowania go, jako związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej. Okoliczność ta nie uzasadnia więc opodatkowania takiego budynku podatkiem od nieruchomości z zastosowaniem stawki właściwej dla budynków związanych z działalnością gospodarczą (wyrok NSA z dnia 22 lipca 2009 r., sygn. akt II FSK 460/08, nie publ.; wyrok NSA z dnia 23 maja 2013 r., II FSK 1880/11, M.Prawn. 2013/12/619). W ocenie Sądu także więc w tym zakresie nie ma zagrożenia dla interesu uczestniczki. Jedynie na marginesie zauważyć należy przy tej okazji, czemu uczestniczka nie przeczyła, że sama uczestniczka swojego lokalu nie wykorzystuje tylko na potrzeby mieszkaniowe, bo choć tego oficjalnie nie deklaruje, prowadzi w swoim mieszkaniu także działalność gospodarczą.

W sprawie nie doszło też do naruszenia art. 6 kc oraz art. 217 § 1 i 232 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc poprzez nie przeprowadzenie zawnioskowanego przez uczestniczkę dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa oraz z oględzin nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego, która także w tym miejscu jest zbieżna z uwagami Sądu I instancji, Sąd w postępowaniu prowadzonym w trybie art. 199 kc wyraża jedynie zgodę na dokonanie pewnych czynności, ocenia czy, co do zasady, są one dopuszczalne z punktu widzenia przesłanek z tego artykułu. Nie jest natomiast władny do prowadzenia quasi postępowania administracyjnego opartego na przepisach prawa budowlanego zmierzającego do ustalenia, czy zamierzone przebudowy są dopuszczalne z punktu widzenia przepisów prawa administracyjnego, czy będą stanowiły zagrożenia dla konstrukcji budynku i czy, jako takie, uzyskają w efekcie przyzwolenie stosownych organów administracyjnych na ich dokonanie. Dopiero więc na etapie postępowania administracyjnego, opartego zapewne na przepisach prawa budowlanego, władza administracyjna decydować będzie, o wydaniu bądź nie pozwolenia na budowę/przebudowę i dopiero ta decyzja wymagać będzie wiadomości specjalnych i jej podstawą będzie ocena wpływu przebudowy na konstrukcję i bezpieczeństwo budynku, a zatem, czy przebudowa ta jest z techniczno-budowlanych powodów w ogóle możliwa. Nawet jeżeli Sąd w tym postępowaniu dowód taki by przeprowadził i z powołaniem się na niego na przebudowę pozwolił, to nie miałoby to żadnego znaczenia dla organów administracyjnych, które i tak, przed wydaniem swojej decyzji, musiałyby stosownie badania powielić. Raz jeszcze więc podkreślić należy, że władza Sądu w sprawie rozpoznawanej na gruncie art. 199 kc, sprowadza się do oceny zamierzonej czynności z punktu widzenia jej celowości i interesów współwłaścicieli, a nie jej zgodności z uregulowaniami o charakterze administracyjno-prawnym i tak naprawdę nawet wyrażenie tej zgody przez Sąd nie przesądza jeszcze o tym, że czynność ta w rzeczywistości zostanie dokonana, bo na to może nie zgodzić się stosowna władza budowlana.

Nie zasługiwał wreszcie na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 244 § 1 kpc poprzez nie uwzględnienie stanowiska Urzędu Miasta K. wyrażonego w pisemnej odpowiedzi z dnia (...) w przedmiocie procedowania w sprawie zezwoleń na sprzedaż napojów alkoholowych. Po pierwsze, sąd powszechny związany jest jedynie ostateczną decyzją administracyjną, a powoływane pismo cech decyzji nie nosi, po prostu nią nie jest. Po drugie, nie ma przeszkód, aby ewentualną niekorzystną dla siebie decyzję uczestniczka oprotestowała we właściwym dla niej trybie. Po trzecie, słusznie Sąd Rejonowy negatywnie ocenił stanowisko urzędu zaprezentowane w tym piśmie, gdyż, co potwierdza Sąd odwoławczy, nie przystaje ono do powszechnie prezentowanej obecnie linii orzecznictwa sądów administracyjnych w omawianej kwestii. Nie powielając w tym miejscu szczegółowej argumentacji sądów administracyjnych w tej sprawie, wystarczy odwołać się tylko do zasadniczej tezy zawartej w wyroku WSA we Wrocławiu z dnia 13 września 2012 r. (III SA/Wr 183/12, nie publ.), albo w wyrokach NSA z dnia 19 stycznia 2011 r. ((...) 131/10, nie publ.) i z dnia 11 stycznia 2007 r. ((...) 274/06, nie publ.), zgodnie z którą „wyrażenie zgody na sprzedaż napojów alkoholowych jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu”. Oznacza to, że przy ewentualnym uzyskiwaniu takiego pozwolenia niezbędna będzie ku temu zgoda wszystkich współwłaścicieli nieruchomości niezależnie od przeznaczenia budynku, w tym oczywiście uczestniczki, bądź znów przeprowadzenie postępowania sądowego w trybie art. 199 kc. Po czwarte wreszcie, kwestia sprzedaży alkoholu w planowanym lokalu wydaje się być czysto teoretyczna, gdyż sami

wnioskodawcy nigdy nie twierdzili, że w lokalu tym taka sprzedaż ma być prowadzona, a wręcz przeciwnie wprost artykułowali, że lokal ten zamierzają wynajmować instytucjom finansowym, a nie handlowym.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc, orzeczono jak w sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 520 § 3 kpc. Na zasądzoną sumę złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika wnioskodawców ustalone na podstawie na podstawie § 8 pkt. 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.