

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 3 kwietnia 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, w sprawie z wniosku A. D. (1), M. K., J. A., A. S. (1), P. S. (1) przy udziale A. S. (2), K. S., B. P., C. N., A. N. o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczy wspólnej postanowił:

1. zezwolić A. D. (1) na dokonanie w mieszkaniu numer (...), znajdującym się w nieruchomości przy ul. (...) następujących czynności:

a) wykonania pionu kanalizacyjnego według projektu mgr inż. K. B.,

b) przebudowy balkonu według projektu mgr inż. G. U.,

c) wykonania instalacji wewnętrznej ogrzewania gazowego według projektu mgr inż. J. G.;

2. ustalić, że każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił, że w Ł. przy ul. (...) znajduje się budynek, w którym wyodrębnione zostały lokale mieszkalne, których właścicielami są wnioskodawcy i uczestnicy. Wnioskodawczyni A. D. (1) jest właścicielką lokalu numer (...), dla którego założona jest księga wieczysta numer (...). Lokal ten składa się z jednego pokoju, kuchni, łazienki z ubikacją, wydzielonej z kuchni i korytarza i obejmuje łączną powierzchnię 35,17 mkw. Mieszkanie numer (...) nie posiada pionu kanalizacyjnego. Wydzielona z kuchni ubikacja jest podłączona do pionu wodnego na zasadzie „młynka”. Powoduje to wybijanie nieczystości w mieszkaniu nr (...), którego właścicielem jest uczestnik C. N.. Mieszkanie nie posiada sprawnego ogrzewania, jest w nim piec kaflowy z grzałką elektryczną, która przekracza moc przydzieloną na to mieszkanie, co powoduje wyłączenie elektryczności w mieszkaniu numer (...), którego właścicielką jest wnioskodawczyni J. A.. Do mieszkania przylega zamknięty metalowo-szklaną konstrukcją taras w złym stanie technicznym. W mieszkaniu J. A., w pokoju znajdującym się pod tym tarasem, w dwóch rogach mieszkania ściany są zagrzybione, a na jej balkon sporadycznie lecą szyby z tarasu. Wymiana szyb jest niemożliwa z uwagi na stan konstrukcji metalowej.

W budynku dokonywano wcześniej samowolnych działań w zakresie wydzielenia łazienek lub przyłączenia ubikacji. W lokalu numer (...) początkowo nieprawidłowo podłączono wentylację łazienki i kuchni, co wymagało dalszych prac w celu zalegalizowania łazienki. Właściciele lokalu numer (...) zagroździł część korytarza na drugim piętrze wraz z ubikacją, którą to powierzchnię włączyli do swojego mieszkania, co stało się przedmiotem zawiadomienia przez część właścicieli Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Ł. o samowoli budowlanej.

Powierzchnia balkonu przylegającego do mieszkania A. D. nie jest ujęta w akcie notarialnym ani w księdze wieczystej. Wraz z tym lokalem wnioskodawczyni nabyła udział (...) części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali. Współwłaściciele części wspólnych, tj. właściciele poszczególnych lokali w oparciu o przysługujące im udziały w części wspólnej dokonali pomiędzy siebie podziału ogrodu do korzystania, wydzielając odrębne ogródki, zabudowując budynkami z cegły lub podjazdami.

Przebudowa instalacji kanalizacyjnej spowoduje doprowadzenie mieszkania nr (...) do stanu umożliwiającego użytkowanie mieszkania w sposób właściwy – w chwili obecnej przekroje rur są zbyt małe i uniemożliwiają prawidłowe korzystanie z kuchni i pomieszczeń sanitarnych. Planowane przez wnioskodawczynię A. D. prace w zakresie poprowadzenia nowego pionu kanalizacyjnego o średnicy 110 mm obejmują m.in. zabudowanie i włączenie do jej mieszkania powierzchni 2,30 mkw wspólnego korytarza. Jest to część korytarza na trzeciej kondygnacji, na wprost schodów, oświetlona oknem. Zabudowanie tej części korytarza zwięzi jego szerokość przy wejściu do wspólnego korytarzyka, z którego znajdują się wejścia do lokali usytuowanych na tym piętrze oraz spowoduje, że okno nie będzie dostępne z korytarza, a wejście do mieszkań będzie pozbawione naturalnego oświetlenia.

Wnioskodawczyni A. D. planuje także częściową zabudowę tarasu przylegającego do jej mieszkania, tak, aby zwięzić taras wygospodarowując jednocześnie dodatkowy pokój. W wyniku tych prac z tarasu (pokoju z ogrodem zimowym) o powierzchni 29 mkw, zostałyby wydzielony balkon o powierzchni 11,7 mkw oraz pokój o powierzchni 14,42 mkw. Prace te wymagają wzmocnienia istniejących krokwi, wykonania nowej konstrukcji wsporczej, rozebraniu istniejącej konstrukcji stalowej. Nowe ściany wydzielonego z ogrodu zimowego pokoju mają powstać na istniejących ścianach murowanych do wysokości 77 cm, ocieplonych od wewnątrz, powyżej których mają być zbudowane lekkie ściany szkieletowe z termoizolacją – szkielet drewniany/stalowy z termoizolacją pomiędzy elementami konstrukcyjnymi 18 cm z poszyciem ze sklejki wodoodpornej od zewnątrz, ocieplonej styropianem, a od strony wewnętrznej – z paroizolacją, styropianem i poszyciem z płyty gipsowo-kartonowej.

W mieszkaniu numer (...) znajduje się instalacja gazowa zasilająca kuchnię gazową z piekarnikiem, której dalszego użytkowania inwestor nie przewiduje, natomiast planuje zamontowanie kotła gazowego dwufunkcyjnego. Instalacja gazu zasilana będzie z istniejącej instalacji budynku z włączeniem za istniejącym gazomierzem.

Wszyscy projektanci podpisani na projekcie, według którego ma nastąpić przebudowa mieszkania wnioskodawczyni, złożyli pisemne oświadczenia o zgodności projektu z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

W świetle powyższych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy uznał wniosek uzasadniony treścią przepisu art. 199 kc. Stwierdził, że prace polegające na poprowadzeniu czy przebudowie instalacji sanitarnych odrębnego lokalu należą do zakresu dotyczącego części wspólnych nieruchomości, w której lokal ten się znajduje i przekraczają zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną. Spowodują przesunięcie ściany mieszkania i nr (...) powiększenie go o powierzchnię wspólnego dotychczas korytarza, co tym bardziej jest czynnością mieszczącą się w hipotezie art. 199 kc. Odnosząc się do kwestii wykonania wewnętrznej instalacji gazowej stwierdził, że uczestnicy nie podnieśli konkretnych zarzutów przeciwko temu przedsięwzięciu. Instalacja gazowa doprowadzająca gaz do przedmiotowego mieszkania już istnieje, przebudowy wymaga więc jedynie wewnątrz mieszkania wnioskodawczyni, zaś zmiana sposobu użytkowania z kuchni gazowej na kocioł dwufunkcyjny nie stwarza zagrożenia dla użytkownika budynku jako całości. Odnośnie przebudowy balkonu Sąd Rejonowy stwierdził, że określenie „remont” nie odpowiada zakresowi planowanych czynności i chodzi o przebudowę tej części budynku. Nieprawidłowa nazwa nie ma jednak znaczenia, gdyż wniosek definiuje przedmiotowe prace przez odwołanie się do konkretnego projektu, a zatem nie ma wątpliwość co jest jego przedmiotem. Nadto nieporozumieniem jest traktowanie istniejącego balkonu (ogrodu zimowego) przez uczestników postępowania jako części wspólnej nieruchomości. Ze swojej istoty część wspólna przeznaczona jest do użytku wszystkich współwłaścicieli, tj. nie służy do wyłącznego użytku poszczególnych osób. Balkon, na który wejście prowadzi ze stanowiącego odrębną własność lokalu (i który nie jest dostępny z części wspólnych nieruchomości, np. z ogrodu), siłą rzeczy nie jest przeznaczony do użytku wszystkich współwłaścicieli, niemożliwe jest bowiem korzystanie przez nich z tego balkonu bez naruszenia prywatności własności lokalu, z którego prowadzi wejście. Balkon taki jest pomieszczeniem służącym do wyłącznego użytku właściciela przylegającego do niego lokalu. Wszystkie lokale posiadają balkony, a nie są one ujęte w księgach wieczystych tych lokali. Zachodzi zatem rozbieżność pomiędzy stanem faktycznym w zakresie powierzchni lokali a powierzchnią ujawnioną w księgach wieczystych. Nie zmienia to jednak oceny, że balkony są pomieszczeniami pomocniczymi, służącymi wyłącznie poszczególnym właścicielom i dzielą los mieszkania do którego przynależą. Skoro zatem wnioskodawczyni A. D. chciałaby zmienić sposób zagospodarowania tego pomieszczenia, to co do zasady ma do tego prawo, a zgoda wszystkich właścicieli potrzebna jest o tyle, że prace te ingerują w część wspólną, jaką jest elewacja i konstrukcja budynku. Sąd Rejonowy dostrzegł także, że wnioskodawczyni gotowa jest doprowadzić na swój koszt do usunięcia, wynikających ze stanu budynku, zagrożeń dla bezpieczeństwa oraz niedostatków estetyki elewacji. Dostrzeżono przy tym fakt, że prowadzić będzie to w istocie do przebudowy (zmniejszenia) balkonu i wydzielenia dodatkowego pokoju. Wydzielenie pokoju nastąpi w istocie w obrębie jej lokalu obejmującego także pomieszczenie pomocnicze, jakim jest balkon, nie nastąpi zatem zawłaszczenie części wspólnej. Wreszcie, jeśli chodzi o wykonanie pionu kanalizacyjnego stwierdzono, że sam fakt wykonania pionu o odpowiedniej szerokości, warunkującego prawidłowe użytkowanie urządzeń sanitarnych, a co za tym idzie użytkowania mieszkania w sposób właściwy, jest czynnością o istotnym celu dla wnioskodawczyni i nie sprzeciwia się interesowi pozostałych współwłaścicieli. Dostrzeżono jednak, że załączony projekt zakłada przeprowadzenie

nowego pionu w miejscu, które znajduje się poza aktualnym obrysem mieszkania nr (...). Co więcej zajęta na ten cel powierzchnia korytarza w istocie nie ogranicza się tylko do zapewnienia miejsca na poprowadzenie pionu (szacht), ale w efekcie dojdzie do stosunkowo znaczącego powiększenia powierzchni łazienki, a w przyłączonej części korytarza znajdzie się ubikacja i umywalka. Rozważając, czy interes pozostałych współwłaścicieli nie sprzeciwia się uwzględnieniu wniosku w tym zakresie, Sąd Rejonowy wskazał, że z uwagi na okno w korytarzu nie ma możliwość zajęcia mniejszej (węższej) powierzchni korytarza. Aby zatem zmieścić nowy pion trzeba zająć taką powierzchnię, aby okno nie zostało podzielone ścianą działową, ani nie musiało zostać zamurowane. Dlatego zajęcie wskazanej w projekcie powierzchni korytarza jest niezbędne.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie przepisu art. 520 § 1 kpc.

Powyższe orzeczenie zaskarżyli uczestnicy A. S. (2), K. S., B. P. i C. N..

Apelujący zarzucili Sądowi Rejonowemu:

- naruszenie przepisu art. 233 kpc skutkujące przyjęciem, że wnioskodawcy wykazali, że zamierzone przez A. D. (1) działania budowlane nie tylko leżą w ich interesie, a również w interesie pozostałych członków Wspólnoty, podczas gdy planowane prace w sposób oczywisty naruszają interesy wszystkich uczestników,

- błędne przyjęcie, że zajęcie części nieruchomości (korytarza) mimo utrudnienia dojść do mieszkania A. S. (2) i zaciemnienia II piętra nie ma znaczenia, bowiem nie narusza to istotnie interesów pozostałych członków Wspólnoty.

- naruszenie przepisu art. 278 § 1 kpc poprzez zastąpienie dowodu z opinii biegłego sądowego pozasądową prywatną opinią w postaci niekompletnego projektu budowlanego obciążonego szeregiem usterek,

- przyjęcie błędnego stanowiska, iż niesłuszne jest uniemożliwienie wnioskodawczyni zapewnienia odrębnej łazienki w sytuacji, gdy inne lokale taką łazienkę mają,

- nieustalenie przez Sąd istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności w postaci wpływu przebudowy tarasu na stan techniczny budynku i wyrażenie jedynie przypuszczeń, iż przebudowa ta powinna wyeliminować zagrożenie techniczne w postaci wypadających szyb oraz prawdopodobnie także w postaci grzyba w mieszkaniu poniżej.

- zaniechanie dokonania ustaleń wpływu zamierzonych inwestycji na stan techniczny budynku i jego bezpieczeństwo i sędowanie tego obowiązku na organy administracyjne i twierdzenie przez Sąd, iż kwestia ta nie jest przedmiotem tego postępowania, podczas gdy w postępowaniu Sądowym w przedmiocie wyrażenia zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu a związanych z pracami budowlanymi, wnioskodawca ma obowiązek wykazać bezpieczeństwo planowych prac,

- zignorowanie wpływu włączenia części korytarza wraz z oknem do mieszkania nr (...) na szeroko rozumiane bezpieczeństwo przeciwpożarowe i możliwości ewakuacji lokatorów 2 piętra, a sędowanie tego obowiązku na organ administracyjny,

- naruszenie przepisu art. 278 § 1 kpc poprzez zastąpienie dowodu z opinii biegłego Sądowego odnośnie stanu budynku zdjęciami wnioskodawców, podczas gdy Sąd w uzasadnieniu odnośnie przyczyn oddalenia wniosku dowodowego uczestników o dokonanie oględzin budynku Sąd sam wskazał, iż ustalenie ogólnego stanu technicznego budynku wymaga wiadomości specjalnych,

- bezpodstawne oddalenie wniosku dowodowego o przesłuchanie A. S. (1), P. S. (1) i A. S. (2) na okoliczność osób uprawnionych do korzystania z ubikacji na II. piętrze i przyjęcie, iż posiadają oni ubikacje na podstawie jakiejś podstawy prawnej.

- nierówne traktowanie stron poprzez włączenie w poczet materiału dowodowego prywatnej opinii wnioskodawców, a oddalenie wniosku dowodowego o przesłuchanie w charakterze świadka P. S. (2) - członka Polskiej Izby Inżynierów

Budownictwa, uprawnionego budowniczego w zakresie projektowania architektury i konstrukcji oraz nadzoru nad konstrukcjami budownictwa lądowego oraz dróg i mostów kołowych na okoliczność planowanej przez A. D. (3) przebudowy i rozbudowy lokalu na częściach wspólnych i wpływu planowego przedsięwzięcia na budynek,

- ustalenie stanu faktycznego na podstawie zdjęć przedstawionych przez wnioskodawców, co, do których nie została potwierdzona ich autentyczność i w konsekwencji oddalenie wniosku dowodowego w postaci oględzin balkonu,

- naruszenie przepisu art. 7 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, poprzez wyrażenia zgody na przebudowę prowadzącą do przyłączenia części wspólnej do samodzielnego lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, bez zniesienia współwłasności.

Z ostrożności procesowej, gdyby Sąd odwoławczy uznał, iż doszło do zniesienia współwłasności, apelujący zarzucili nie dokonanie przez Sąd Rejonowy istotnych rozstrzygnięć immanentnie związanych z udzieleniem zgody na wnioskowane prace w postaci określenia wielkości nowych udziałów, wysokości odszkodowania za wywłaszczenie bądź też ceny zakupu części nieruchomości wspólnej oraz osoby zobowiązanej do dopełnienia formalności we wszystkich księgach wieczystych poszczególnych lokali i całej nieruchomości oraz poniesienia kosztów notarialnych sądowych związanych z tymi zmianami.

Nadto uczestnicy zarzucili Sądowi Rejonowemu:

- naruszenie przepisu art. 615 kpc w zw. z art. 935 § 1 kpc w zw. z art. 73 § 2 kpc poprzez zaniechanie wezwania zarządcy przymusowego nieruchomości wspólnej jako współuczestnika jednolitego, podczas, gdy mające zapaść postanowienie miało dotyczyć niepodzielnie także zarządcy.

- naruszenie przez Sąd art. 321 § 1 kpc poprzez rozstrzygnięcie co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, to jest zezwolenie A. D. (1) na dokonanie przebudowy balkonu według projektu mgr inż. architekta G. U., podczas gdy wnioskodawcy żądali wyrażenia zgody na remont balkonu,

- wydanie orzeczenia nacechowanego wewnętrzną sprzecznością, a to poprzez zezwolenie A. D. (1) na dokonanie w mieszkaniu nr (...) czynności, które przekraczają swoim zasięgiem w/w mieszkanie i dotyczą części nieruchomości wspólnej

- błąd w ustaleniach faktycznych Sądu przyjętych za podstawę orzeczenia w postaci przyjęcia jako okoliczność niesporną iż:

- mieszkanie nr (...) nie posiada sprawnego ogrzewania,

- w mieszkaniu J. A. pod balkonem A. D. (1) wchodzi grzyb a na jej balkon lecą szyby z w/w tarasu,

- wymiana szyb jest niemożliwa na tarasie A. D. (1) z uwagi na stan konstrukcji metalowej.

- wszystkie lokale posiadają balkony, podczas gdy lokale (...) ich nie posiadają.

- błąd w ustaleniach faktycznych i prawnych Sądu przyjętych za podstawę orzeczenia w postaci przyjęcia, iż istnieje rozbieżność w księgach wieczystych lokali, a stanem faktycznym w zakresie powierzchni lokali, z uwagi na nie ujęcie balkonów w powierzchniach mieszkań i w konsekwencji przyjęcie, iż wydzielenie dodatkowego pokoju z balkonu nastąpi w obrębie lokalu i nie nastąpi przywłaszczenie części wspólnej, podczas gdy balkony jako pomieszczenia pomocnicze z mocy ustawy nie są wliczane do powierzchni odrębnych lokali, zaś stworzenie pokoju z pomieszczenia pomocniczego wpłynie na zmniejszenie wielkości udziałów w nieruchomości kosztem pozostałych współwłaścicieli i spowoduje zawłaszczenie na rzecz A. D. (1) części wspólnej,

- ustalenie aktualnego stanu technicznego na podstawie przeglądów okresowych z 2011 i 2012 roku i w konsekwencji błędnym przyjęciu między innymi, że konstrukcja budynku nie jest zagrożona, zaś poszczególne elementy konstrukcyjne są w stanie dobrym lub dostatecznym.

- bezpodstawne oddalenie wniosku o przesłuchanie w charakterze świadka dzielnicowego J. B., na okoliczność podejmowanej przez niego interwencji i stwierdzenia, iż okoliczność ta jest dla sprawy bez znaczenia, choć okoliczność, która miała być udowodniona, wskazywałaby, iż mieszkanie nr (...) jest w złym stanie nie dlatego, że uczestnicy nie wyrażają zgodę na wnioskowane prace, ale dlatego, że A. D. (1) prawdopodobnie celowo doprowadza lokal do złego stanu poprzez jego dewastację,

- naruszenie art. 325 kpc poprzez niewskazanie wszystkich dat rozpoznania sprawy, a ograniczenie się jedynie do wskazania 16 kwietnia 2014 roku.

Wnioskodawczyni wniosła o oddalenie apelacji, oraz o zasądzenie od uczestników na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, w wysokości sześciokrotności stawki minimalnej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja jest w przeważającej mierze zasadna, zaś zaskarżone orzeczenie nie mogło się ostać.

Sąd Okręgowy przyjmuje ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy za własne, z tym istotnym zastrzeżeniem, że ich zakres nie daje podstaw do uwzględnienia wniosku.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że w sprawie toczącej się obecnym trybie ograniczone są obowiązki działania przez sąd orzekający z urzędu. Brak regulacji zbliżonej swym charakterem do przepisów art. 619 kpc, art. 670 kpc czy art. 684 kpc. Stąd to na wnioskodawcy spoczywa obowiązek wykazania zasadności dochodzonych roszczeń. W ocenie Sądu Okręgowego wnioskodawcy tego nie uczynili.

Trafnie wskazują przy tym skarżący, że ustalenia dotyczące konieczności spornych prac zostały poczynione w zasadzie wyłącznie w oparciu o stanowisko procesowe wnioskodawczyni i złożone przez nią dokumenty i fotografie. Sąd Rejonowy ani nie przeprowadził oględzin nieruchomości, ani nie dopuścił na tę okoliczność wnioskowanych dowodów - choć sam podkreślił, że ustalenie stanu technicznego nieruchomości wymagało wiadomości specjalnych. Tymczasem słusznie wskazują apelujący, że motywując swe orzeczenie Sąd Rejonowy oparł się m.in. na przypuszczeniu, „iż przebudowa balkonu powinna wyeliminować zagrożenie techniczne w postaci wypadających szyb oraz prawdopodobnie także w postaci grzyba w mieszkaniu poniżej”. Nadto trafnie wskazuje się w apelacji, że wykonanie prac kanalizacyjnych wymagało przebicia instalacji przez trzy stropy. Zezwolenie na wykonanie tak poważnych prac, mogących mieć potencjalnie bardzo poważne następstwa, nie powinno następować bez zasięgnięcia opinii biegłych. Oparcie orzeczenia na zasadach doświadczenia życiowego jest okolicznością tym bardziej rażącą, że znaczna część uczestników kontestowała potrzebę wykonania wnioskowanych prac, przez co nie było podstaw do przyjmowania szeregu okoliczności jako niespornych.

Za niedopuszczalne należy uznać oparcie orzeczenia w części dotyczącej sposobu wykonania prac budowlanych na nieruchomości na dokumentach prywatnych. W aktach sprawy znajdują się jedynie kserokopie dokumentów powołanych w sentencji postanowienia nie mające jednak cech projektów budowlanych z zakresu odpowiednich dziedzin (budownictwa, instalacji wodno-kanalizacyjnej, instalacji gazowej). Dokumenty o których mowa co prawda ramowo omawiają zakres robót, jednak są w tym stopniu nieprecyzyjne, że bezpośrednio na ich podstawie nie jest możliwe wykonanie kosztorysów ani ustalenie jaki jest precyzyjnie zakres prac. Ma to zaś takie znaczenie, że w przypadku czynienia nakładów na nieruchomość wspólną, prowadzących do jej ulepszenia, współwłaścicielowi czyniącemu może przysługiwać roszczenie regresowe do pozostałych współwłaścicieli (art. 207 kc). Pozostanie przy obecnym kształcie postanowienia, w sytuacji braku zgody wszystkich współwłaścicieli na dokonanie wnioskowanych prac, uniemożliwiłoby późniejsze ustalenie, czy wykonane prace mieściły się w granicach upoważnienia udzielonego przez sąd. Czym innym jest bowiem wskazanie w piśmie procesowym, na potrzeby

postępowania sądowego zakresu prac, które chce przeprowadzić współwłaściciel, a czym innym wydanie orzeczenia sądowego upoważniającego do dokonania konkretnych czynności. Zwraca także uwagę, że zaskarżone orzeczenie nie zawiera zobowiązania dla pozostałych współwłaścicieli do znoszenia prac na nieruchomości wspólnej, przez co nie może ono być podstawą wniosku egzekucyjnego. Skoro więc orzeczenie opiera się o dokumenty prywatne, w dodatku merytorycznie nieprzydatne dla wykonania spornych prac (oceny ich precyzyjnego zakresu), a także ma kształt poważnie utrudniający późniejsze rozliczenie nakładów pomiędzy współwłaścicielami, to już z tego powodu zaskarżone postanowienie nie mogło się ostać.

Wreszcie nie sposób nie zgodzić się ze stanowiskiem uczestników podkreślających, że orzeczenie Sądu Rejonowego wykroczył poza granice określone przez przepis art. 199 kc. Sąd Okręgowy dopuszcza naturalnie sytuację, w której zezwolenie na dokonanie prac na nieruchomości wspólnej będzie miało nie tylko charakter zachowawczy, ale będzie ingerowało w substancję rzeczy wspólnej. Niemniej w obecnej sprawie Sąd Rejonowy nie poczynił ustaleń pozwalających na kompleksowe ustalenie i unormowanie skutków prac, na wykonanie których zezwolił. W szczególności nie jest czytelne, czy doszło do częściowego zniesienia współwłasności poprzez włączenie części wspólnego korytarza do lokalu wnioskodawczyni, czy też miał miejsce podział do użytkowania. W sprawie nie złożono tego rodzaju wniosków procesowych, co wyklucza orzekanie w tym przedmiocie. Ma to takie znaczenie, że może budzić zastrzeżenia faktyczne włączenie części nieruchomości wspólnej do lokalu wnioskodawczyni przy jednoczesnym pozostawieniu tej części we współwłasności, przez co koszty utrzymania nieruchomości w znacznej mierze ponosiliby współwłaściciele. Nie do końca jest też tak, że całość instalacji wodnokanalizacyjnej fizycznie znajdującej się w lokalu wnioskodawczyni jest jej własnością. Za dostatecznie utrwalony należy uznać pogląd, że instalacja ta należy do właściciela wyodrębnionego lokalu na odcinku od licznika (w razie nieopomiarowania instalacji - od pionu zaopatrującego lokal w wodę), do miejsca ponownego połączenia instalacji mieszkania z instalacją wspólną (tj. do pionu kanalizacyjnego). Natomiast ta część instalacji, która potocznie określana jest jako pion kanalizacyjny jest częścią nieruchomości wspólnej nawet wówczas, jeśli przestrzennie znajduje się w wyodrębnionym lokalu. Skądinąd Sąd Rejonowy ustalenia o konieczności prac w zakresie instalacji wodnej i kanalizacyjnej poczynił bez odwoływania się do wiadomości specjalnych posiadanych przez biegłych odpowiedniej specjalności. Tymczasem doświadczenie życiowe wskazuje, że możliwe są rozmaite przyczyny problemów z instalacją, i dokonywanie ustaleń w tej mierze w zasadzie wyłącznie na podstawie oświadczeń stron i zeznań świadków, względnie dokumentów prywatnych i fotografii nieznanego pochodzenia może wzbudzać wątpliwości co do solidności podstaw, na których oparto orzeczenie.

Niezasadnym okazał się jedynie zarzut naruszenia przepisu art. 325 kpc. W postępowaniu cywilnym przyjmuje się, że na orzeczeniu kończącym postępowanie w instancji wystarczające jest wskazanie jedynie ostatniego terminu rozprawy (w przeciwieństwie do postępowania karnego, gdzie w tego rodzaju orzeczeniach wylicza się wszystkie terminy rozprawy). Okoliczność ta nie ma jednak znaczenia dla zasadności apelacji w jej głównym nurcie.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy ocenił, że zasadność wniosku nie została wykazana. Musiało to skutkować jego oddaleniem w instancji odwoławczej. Podstawą prawną rozstrzygnięcia był przepis art. 386 par. 1 kpc.

Orzekając w przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy nie znalazł dostatecznych podstaw, by odstąpić od zasady wyrażonej w przepisie art. 520 par. 1 kpc.