

Sygn. akt II Ca 2289/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 5 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Beata Tabaka
Sędziowie:	SO Krzysztof Wąsik (sprawozdawca) SO Zbigniew Zgud

Protokolant: protokolant sądowy M. Ł.

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2016 r. w Krakowie

na rozprawie sprawy z wniosku I. M.

przy uczestnictwie J. K., H. K., S. S. (1), M. P., D. R. i A. S.

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczy wspólnej

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Oświęcimiu

z dnia 29 lipca 2015 r., sygnatura akt I Ns 1302/14

postanawia:

1. oddalić apelację;
2. zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestników J. K., H. K., M. P. i S. S. (1) solidarnie kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Krzysztof Wąsik SSO Beata Tabaka SSO Zbigniew Zgud

## UZASADNIENIE

Postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia(...)r.

Zaskarżonym postanowieniem z dnia(...)r. Sąd Rejonowy w Oświęcimiu oddalił wniosek I. M. o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną (pkt 1) oraz zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestników J. K., H. K., S. S. (1), M. P. solidarnie kwotę 257 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt 2).

Sąd Rejonowy ustalił - w oparciu o odpis z księgi wieczystej (...) - że wnioskodawca jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) w 29520/168120 części.

Oddalając wniosek Sąd Rejonowy wskazał na art. 199 k.c. Powołując się na orzecznictwo wskazał, że nadbudowa, przebudowa (zmiana przeznaczenia), rozbudowa, remont generalny budynku lub jego części, a nawet poszczególnych pomieszczeń wspólnych nie są z pewnością czynnościami mieszczącymi się w granicach zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. W przedmiotowym postępowaniu generalny remont dachu proponowany przez wnioskodawcę jest zatem czynnością przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością wspólną, a wnioskodawca będący współwłaścicielem nieruchomości w (...)częściach nie ma uprawnienia do złożenia wniosku w trybie art. 199 k.c. Na podstawie art. 209 k.c. może on samodzielnie wykonać remont dachu w celu zachowania substancji budynku, czemu zresztą uczestnicy wcale się nie sprzeciwiają, a o czym wnioskodawca został również pouczoney. O kosztach orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c.

W apelacji od powyższego postanowienia wnioskodawca zarzucił mu:

1. nierozpoznanie przez Sąd I instancji istoty sprawy (art. 386 § 4 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) i oddalenie wniosku w następstwie li tylko ustalenia, iż wnioskodawcy nie przysługuje udział we współwłasności przedmiotowej nieruchomości wynoszący co najmniej połowę, a zatem nie jest legitymowany do skutecznego złożenia wniosku w trybie art. 199 k.c. Sąd nie był związany podaną przez wnioskodawcę podstawą prawną, nie powinien zatem a priori zakładać braku legitymacji czynnej wnioskodawcy w kontekście wskazanej przez niego podstawy prawnej tj. art. 199 k.c., a dokonać własnych ustaleń faktycznych i odpowiedniej subsumpcji;
2. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu, iż czynności objęte wnioskiem stanowią czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, podczas gdy czynności te będąc czynnościami, o których mowa w art. 209 k.c., tj. czynnościami zmierzającymi do zachowania wspólnego prawa, są tym samym czynnościami zwykłego zarządu, co do których z wnioskiem może wystąpić każdy ze współwłaścicieli, a nie tylko współwłaściciel (lub współwłaściciele) posiadający udział we współwłasności wynoszący co najmniej połowę;
3. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez brak przeprowadzenia postępowania dowodowego, które pozwoliłoby wykazać legitymację czynną wnioskodawcy. Sąd Rejonowy oparł się jedynie na dowodzie z odpisu księgi wieczystej. Gdyby dopuścił wnioskowane przez apelującego dowody i rozpoznał sprawę w sposób merytoryczny, doszedłby do przekonania, że podstawą prawną wniosku powinien być art. 209 k.c. w zw. z art. 201 k.c.;
4. naruszenie art. 5 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez brak stosownego pouczenia strony stawającej bez profesjonalnego pełnomocnika co do czynności procesowych, w tym m.in. możliwości zgłoszenia wniosków dowodowych;
5. naruszenie art. 199 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i art. 209 k.c. w zw. z art. 201 k.c. poprzez ich niezastosowanie, a to uznanie, iż wnioskodawca nie posiada legitymacji czynnej do wystąpienia z niniejszym wnioskiem, w sytuacji gdy wnioskodawca zamierzał podjąć czynność (podpisanie zgłoszenia budowlanego w imieniu wszystkich współwłaścicieli nieruchomości oraz zawarcie umowy na remont dachu na koszt wszystkich współwłaścicieli) zmierzającą do zachowania wspólnego prawa, która była czynnością nieprzekraczającą zwykłego zarządu. Powołując się na przytoczone w apelacji dowody (protokoły z kontroli, opinię techniczną i opinię biegłego) wymienił przyczyny złego stanu nieruchomości i wskazał zakres prac potrzebnych do wykonania pod rygorem wydania decyzji o usunięciu nieprawidłowości. Każda czynność zachowawcza jest czynnością zwykłego zarządu, a w braku zgody większości współwłaścicieli mógł on żądać sądowego upoważnienia do jej dokonania. Sąd nie ustalił jaki charakter mają wnioskowane czynności (czy są to czynności zachowawcze), przedwcześnie uznając wnioskodawcę za nieposiadającego legitymacji czynnej.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie wniosku, ewentualnie uchylenie orzeczenia w całości i przekazanie sprawy w całości do ponownego rozpoznania Sądowi 1 instancji, o zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania przed Sądem I i II instancji oraz dopuszczenie i przeprowadzenie wszystkich wskazanych poniżej dowodów, o których dopuszczenie i przeprowadzenie wnioskodawca wniósł już na etapie postępowania przed Sądem I instancji.

W odpowiedzi na apelację uczestnicy H. K., J. K., S. S. (1) i M. P. wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego. Zakwestionowali jakby czynność stanowiąca przedmiot sprawy była czynnością zachowawczą, wnioskodawca nie udowodnił by uzyskał zgodę od D. R. i A. S., a nawet by pytał ich o zgodę. Czynność, której chce dokonać wnioskodawca nie zmierza do zachowania wspólnego prawa, a remont wspólnego dachu przy sprzeciwie apelujących wymaga zgody Sądu ma mocy art. 199 k.c. Wskazali, że prywatna opinia techniczna sporządzona przez znajomego wnioskodawcy budzi wątpliwości. Nawet gdyby Sąd uznał, iż w sprawie mamy do czynienia z czynnością przekraczającą zwykły zarząd, to na mocy art. 201 k.c. konieczny jest uprzedni brak zgody większości współwłaścicieli na jej dokonanie. Apelujący mający (...) udziału w nieruchomości czynności się sprzeciwili, a mający (...) D. R. i A. S. (razem z wnioskodawcą mają 1/2) nie wypowiedzieli się w tej kwestii. Potwierdzenie nadania pisma do D. R. nie wskazuje co zostało do niej wysłane, a pisma z dnia (...)r. wnioskodawca przesłał tylko do apelujących.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Nie był uzasadniony zarzut nierozpoznania istoty sprawy przez Sąd I instancji. Do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy zaniechał on zbadania materialnej podstawy żądania (wyrok SN z 12.02.2002 r., I CKN 486/00, niepubl.). Takiego uchybienia w badanym orzeczeniu nie było. Co prawda Sąd Rejonowy istotnie ograniczył zakres badania sprawy, ale ograniczenie to było wystarczające do rozstrzygnięcia wniosku i nie wiązało się z naruszeniem zakwestionowanej normy. Sąd Rejonowy zakwalifikował wnioskowaną czynność z punktu widzenia zarządu rzeczą wspólną, konsekwencją czego było ustalenie, w tym wypadku jedyne potrzebne, czy wnioskodawca posiada wymaganą ustawą legitymację czynną. Dalsze ustalenia, o czym jeszcze będzie mowa, nie były potrzebne.

Nie było też uchybienia zasadom z art. 233 § 1 kpc, który zresztą, wbrew apelacji, nie dotyczy zakresu przeprowadzonego postępowania dowodowego, lecz oceny dowodów. Jedynym dowodem, jaki przeprowadził Sąd to dowód z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, który został przeprowadzony i oceniony właściwie, czego zresztą apelacja nie kwestionowała.

Odczytując zaś ten zarzut jako nieprzeprowadzenie postępowania dowodowego, to należy wrócić do tezy przywołanej wyżej, a mianowicie, że postępowanie dowodowe w szerszym zasięgu, wobec braku legitymacji czynnej wnioskodawcy, nie było potrzebne.

W tym samym kontekście należy ocenić zarzut naruszenia art. 5 kpc. Skoro pogłębianie postępowania dowodowego nie było konieczne, to nie było też konieczne pouczenia stron o możliwej inicjatywie dowodowej.

Przechodząc do zarzutu naruszenia prawa materialnego, to także zacząć należy od konkluzji, że do naruszenia tego nie doszło. Istota zarzutu zbudowanego wokół naruszenia art. 199, 201 i 209 kc sprowadzała się do tego, że planowana przez wnioskodawcę czynność, choć z pozoru, mając na uwadze jej zakres, rozmiar i wartość prac, mogłaby być zakwalifikowana jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, to będąc czynnością zachowawczą jest czynnością zwykłego zarządu, a wobec tego legitymacja czynna przysługuje każdemu współwłaścicielowi. Z takim rozumieniem nie można się jednak było zgodzić.

Współwłaściciel nieruchomości staje często przed koniecznością poniesienia wydatków związanych z nieruchomością, które z jego punktu widzenia są absolutnie konieczne. Nie zawsze jednak inni współwłaściciele są tego samego zdania, co powoduje, że spory związane z zarządem nieruchomością wspólną i następnie dochodzenie od innych współwłaścicieli roszczeń są nieuniknione, zwłaszcza w sytuacji braku umownego uregulowania kwestii zarządu nieruchomością. Nakłady i zakres prac związanych z utrzymaniem nieruchomości w dobrym stanie mogą mieć oczywiście zróżnicowany charakter. Tymczasem dach, podobnie jak np. wspólna klatka schodowa czy ściany zewnętrzne są elementem składowym nieruchomości tworzącym tzw. współwłasność konieczną lub przymusową.

Brak umowy określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną, w przypadku gdy w budynku nie są wydzielone samodzielne lokale, powoduje, że stosuje się w tym zakresie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego. Wobec powyższego podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie miało ustalenie, czego Sąd Rejonowy dokonał, czy wykonanie remontu dachu stanowi czynność zwykłego zarządu, czy też czynność przekraczającą zwykły zarząd. Oceny charakteru tej czynności należało dokonać na podstawie art. 199 i nast. kc. Przepisy te w pełni realizują koncepcję zarządu bezpośredniego, a stosownie do rozwiązań w nich zawartych każdy współwłaściciel zobowiązany jest do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną, z tym jednak, że do podjęcia czynności należących do zwykłego zarządu rzeczą wspólną wystarczy wola większości liczona według wielkości udziałów, zaś do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu niezbędna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli, a w razie braku takiej zgody współwłaściciele reprezentujący większość mogą się zwrócić o rozstrzygnięcie przez Sąd. Koncepcję sprawowania zarządu w taki sposób uzupełnia upoważnienie do działania każdego ze współwłaścicieli w zakresie tzw. czynności, które służą nienaruszalności wspólnej nieruchomości (art. 209 kc), o czym będzie poniżej szerzej mowa.

Kodeks cywilny nie definiuje pojęcia czynności zwykłego zarządu i przekraczających ten zakres. Według powszechnego przekonania w literaturze i orzecznictwie uważa się, że pojęcia te mają charakter względny i każdorazowo ocena ich charakteru wymaga wszechstronnej analizy występujących w sprawie okoliczności faktycznych. Ogólnie przyjmuje się, że czynnościami zwykłego zarządu są czynności polegające na załatwianiu spraw związanych z normalną eksploatacją rzeczy, zarządzanie nią dla umożliwienia korzystania z niej, pobieraniem pożytków i dochodów, konserwacją, administracją oraz z utrzymaniem rzeczy w stanie niepogorszonym. (tak definiują czynności zwykłego zarządu m.in. J. Ignatowicz w „Prawo rzeczowe”, Wydawnictwa Prawnicze PWN Warszawa 1997, s. 131 i Stanisław Rudnicki w „Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga Własność i inne prawa rzeczowe”, Wydawnictwo Prawnicze Warszawa 1996, s. 202). Z kolei do czynności przekraczających zwykły zarząd ustawodawca zaliczył te o najpoważniejszych skutkach - wpływających na substancję rzeczy, sposób jej przeznaczenia, czy generujących istotne koszty obciążające współwłaścicieli.

Wprawdzie czynności zwykłego zarządu polegają na podejmowaniu czynności prawnych i faktycznych związanych z normalną eksploatacją rzeczy i jej utrzymaniem w stanie niepogorszonym, jednakże zdaniem Sądu nie każda czynność związana z remontem nieruchomości, którego celem jest utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie technicznym, będzie miała charakter czynności zwykłego zarządu. Taki charakter można by w ocenie Sądu przypisać jedynie tym czynnościom, które mają charakter pilny z uwagi na istniejące bezpośrednio zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi czy bezpieczeństwa konstrukcji budynku, bądź które są niezbędne dla zabezpieczenia podstawowych potrzeb zamieszkujących nieruchomość osób. Natomiast z pewnością te czynności, które nie mieszczą się w bieżącym gospodarowaniu rzeczą, jej zwykłej eksploatacji i utrzymaniu w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego przeznaczenia rzeczy, a powodują nadzwyczajne wydatki stanowiąc będą czynność przekraczającą zwykły zarząd.

Dokładnie taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie, gdyż Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy odczytał zgłoszone we wniosku żądanie, na które składało się upoważnienie do przeprowadzenia generalnego remontu dachu o wartości ponad 63 000 zł, jako czynność przekraczająca zwykły zarząd. Z oceną tą jak najbardziej należy się zgodzić, tym bardziej, że nie była ona w apelacji kwestionowana. Apelacja skoncentrowała się natomiast na zakwalifikowaniu tej czynności, jako czynności zachowawczej, co niejako przekwalifikować by miało tę czynność na czynność zwykłego zarządu wyposażając jednocześnie wnioskodawcę w legitymację czynną w sprawie. Z taką argumentacją nie można się było zgodzić.

Kluczowe dla rozstrzygnięcia tego zarzutu jest odróżnienie terminu „zarząd rzeczą wspólną” oraz pojęcia „czynności zachowawcze” i odpowiedź na pytanie czy akt zachowawczy, o którym mowa w art. 209 k.c., jest jednocześnie czynnością zarządu rzeczą wspólną.

Pojęciem zarządu, o którym mowa w art. 199-205 i 208 k.c. objęte są - jak powszechnie przyjmuje się w literaturze - czynności dotyczące gospodarowania rzeczą wspólną. Podkreśla się, że zarząd to podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkiego rodzaju czynności dotyczących przedmiotu wspólnego prawa, koniecznych lub przydatnych w toku gospodarowania rzeczą, obejmujących sferę utrzymania, zabezpieczenia i eksploatacji rzeczy. Mogą to być

czynności faktyczne (np. inwestycje, remonty), prawne (np. wynajęcie lub wydzierżawienie rzeczy) i urzędowe (np. złożenie wniosku o ustalenie warunków zabudowy lub o pozwolenie na budowę). W judykaturze wskazano, że przez zarząd majątkiem wspólnym rozumieć należy całokształt czynności prawnych i faktycznych, które dotyczą tego majątku bezpośrednio lub pośrednio „poprzez osiągnięty skutek gospodarczy” (uzasadnienie uchwały siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 1994 r., III CZP 182/93, OSNC 1994, nr 7-8, poz. 146). Czynnością zarządu jest również dokonywanie przez współwłaścicieli rozporządzeń rzeczą wspólną, co wynika z art. 199 zd. 1 in principio k.c. Nie budzi też wątpliwości, że przepisy art. 611-616 k.p.c. regulujące zarząd rzeczą wspólną mają zastosowanie także w sytuacji ustanowienia, zgodnie z art. 203 k.c., jednego zarządcy rzeczą wspólną spośród współwłaścicieli rzeczy.

Istotą zaś czynności zachowawczych, o których mowa w art. 209 k.c., jest ochrona wspólnego prawa. Cel ten jest realizowany przez wykonywanie „wszelkich czynności” i dochodzenie „wszelkich roszczeń”. Powszechnie przyjmuje się, że czynność zachowawcza może mieć charakter czynności faktycznej (np. obrona konieczna, dozwolona samopomoc), czynności prawnej (np. zawarcie ugody), a przede wszystkim czynności procesowej (np. wystąpienie z powództwem windykacyjnym, negatoryjnym, wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia). Czynności zachowawcze może wykonywać każdy ze współwłaścicieli indywidualnie, niezależnie od innych albo w porozumieniu z innymi współwłaścicielami. Samodzielne wykonywanie czynności zachowawczych przez współwłaściciela jest dopuszczalne w takim zakresie, jaki daje się pogodzić z korzyścią i interesem wszystkich współwłaścicieli.

W literaturze i orzecznictwie rozbieżnie oceniana jest kwestia, czy czynności zachowawcze stanowią rodzaj czynności zarządu rzeczą wspólną, tyle że poddanych szczególnej regulacji, czy też, jako czynności nie związane z gospodarowaniem rzeczą wspólną, objęte są samodzielną i odrębną regulacją dotyczącą ochrony wspólnego prawa.

Według stanowiska reprezentowanego przez apelującego czynności zachowawcze stanowią rodzaj czynności zarządu rzeczą wspólną i zawsze stanowią czynność zwykłego zarządu. W istocie podobny pogląd wyrażany był w literaturze, z tą różnicą, że mogły mieć one charakter zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i czynności przekraczających zwykły zarząd.

Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym sprawę przychylił się jednak do innego poglądu – zaprezentowanego przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 października 2008 r. (I CSK 118/08, nie publ.), zgodnie z którym czynności zachowawcze stanowią metodę ochrony wspólnego prawa i nie wchodzi w ogóle w zakres pojęcia „zarządu”. Chodzi o to, że czynności zachowawcze z art. 209 k.c. dotyczą ochrony wspólnego prawa. Nie są to więc czynności związane z gospodarowaniem rzeczą wspólną, służą natomiast następczej lub zapobiegawczej ochronie wspólnego prawa. Mając na uwadze taki cel unormowania zawartego w art. 209 k.c. należy stwierdzić, że nie stanowi on szczególnej regulacji czynności zarządu rzeczą wspólną, lecz samodzielnie reguluje zagadnienia podejmowania przez każdego współwłaściciela czynności i dochodzenia roszczeń, które zmierzają do ochrony wspólnego prawa.

Rozróżnienie kwestii gospodarowania rzeczą wspólną od metody ochrony wspólnego prawa umożliwia, a w większości przypadków nawet zapewnia prawidłowe zakwalifikowanie czynności podejmowanych przez współwłaścicieli rzeczy wspólnej i poddanie ich właściwemu reżimowi prawnemu. Stwarza ponadto podstawę ustalenia właściwych relacji między instytucją zarządu rzeczą wspólną a czynnościami zachowawczymi, bez ryzyka pomieszczenia przesłanek, od spełnienia których zależy skuteczność czynności zarządu oraz czynności mających na celu ochronę wspólnego prawa.

Identyczny pogląd zaprezentował Sąd Najwyższy w wyroku z 30 października 2013 r. (II CSK 673/12, OSP 2014-7-8/72) pisząc, że czynności zarządu rzeczą wspólną są czynnościami gospodarowania, natomiast czynności zachowawcze, o których mowa w art. 209 k.c., stanowią metodę ochrony wspólnego prawa i nie wchodzi więc w zakres pojęcia zarządu (art. 199-201, 203 i 208 k.c.).

Także w literaturze pogląd ten znalazł aprobatę. E. G. w głosie do wyroku SN z 30 października 2013 r. (OSP 2014-7-8/72) napisał, że w art. 209 k.c. ustawodawca przyjął uzupełniającą, poprawną, dogodną normę, według której „każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa”. Z perspektywy wewnętrznego stosunku współwłasności wyposażono tutaj każdego ze współwłaścicieli w samodzielną legitymację do podejmowania niezbędnych czynności zachowawczych.

Równocześnie, gdy patrzymy z perspektywy zewnętrznej, trzeba stwierdzić, że naruszająca wspólne prawo własności osoba trzecia nie może się obronić przed czynnościami zachowawczymi poszczególnych współwłaścicieli. Na kanwie glosowanego orzeczenia trzeba dopowiedzieć, aprobując wyrażone tam stanowisko SN, że określone normą art. 209 k.c. czynności zachowawcze stanowią metodę ochrony wspólnego prawa. Natomiast wbrew rozpowszechnionemu, przeważającemu stanowisku doktryny i orzecznictwa w żadnym wypadku nie można kwalifikować ich do czynności zarządu rzeczą wspólną. Przecież nie bez powodu ustawodawca wyodrębnił i reguluje zasady podejmowania czynności zachowawczych w oderwaniu od czynności gospodarowania rzeczą wspólną. Wyłącznie czynności gospodarowania rzeczą wspólną mieszczą się w pojęciu zarządu i podlegają regulacji prawnej przyjętej dla zarządu rzeczą wspólną (regulacji art. 199-203 k.c.). W żadnym razie nie mieszczą się w tym pojęciu czynności ochrony wspólnego prawa, a więc czynności zachowawcze współwłaścicieli. Słusznie zatem zostały one odrębnie uregulowane, w całkowitej opozycji do czynności zarządu rzeczą wspólną. Odmierna natura czynności zachowawczych nie pozwala nawet na forsowanie zlagodzonej wersji, że są one czynnościami zarządu, jednakże uregulowanymi w sposób szczególny.

Wykluczenie tezy o zakwalifikowaniu czynności zachowawczych do kategorii czynności zarządu rzeczą wspólną wyłącza traktowanie ich jako czynności zwykłego zarządu, co dyskwalifikuje wywód apelacji. Jeżeli więc planowana czynność ma w ocenie wnioskodawcy charakter zachowawczej, to prowadzi to do jej oderwania od wymogu zgody większości współwłaścicieli (jak w art. 201 k.c.), czy zgody wszystkich współwłaścicieli (jak w art. 199 k.c.). Byłoby to zresztą wyraźnie sprzeczne z normą art. 209 k.c. zezwalającą na samodzielne dokonywanie czynności zachowawczych przez każdego ze współwłaścicieli, bez zgody innych współwłaścicieli. Jeżeli zaś, takie kwalifikowanie jej zostało zaprezentowane tylko na potrzeby apelacji, to należy wrócić do ogólnej oceny planowanej czynności, jako czynności z zakresu zarządu rzeczą wspólną, a z racji jej skali – przekraczającej ten zakres. To z kolei implikuje wniosek o braku niezbędnej z punktu widzenia art. 199 k.c. legitymacji czynnej wnioskodawcy.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 520 § 2 kpc. Na zasądzoną na rzecz uczestników H. K., J. K., S. S. (2) i M. P. kwotę 120 zł złożyło się wynagrodzenie ich pełnomocnika obliczone na podstawie § 7 pkt. 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.