

Wyrok z dnia 7 lutego 2002 r., I CKN 489/00

Przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903) regulujące zarząd nieruchomością wspólną nie przewidują możliwości zobowiązania przez sąd wspólnoty mieszkaniowej do podjęcia uchwały o określonej treści.

Sędzia SN Mirosław Bączyk (przewodniczący)

Sędzia SN Gerard Bieniek (sprawozdawca)

Sędzia SN Antoni Górski

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Marii R. i Jerzego R. przeciwko wspólnocie mieszkaniowej budynku przy ul. L. nr 11 w P. o ustalenie, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 7 lutego 2002 r. na rozprawie kasacji powodów od wyroku Sądu Okręgowego w Przemyślu z dnia 11 lutego 1999 r.

oddalił kasację i zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 200 zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w Przemyślu wyrokiem z dnia 11 lutego 1999 r. oddalił apelację powodów od wyroku Sądu Rejonowego w Przeworsku, który oddalił żądania powodów Marii R. i Jerzego R., domagających się zobowiązania wspólnoty mieszkaniowej budynku przy ul. L. nr 11 w P. do podjęcia uchwały w przedmiocie ustalenia, że powodowie są zobowiązani do ponoszenia na rzecz pozwanej zryczałtowanych opłat na centralne ogrzewanie w wysokości wynikającej z realnego korzystania przez nich z instalacji centralnego ogrzewania, wspólnej dla wszystkich właścicieli lokali.

Ustalono, że powodowie są członkami pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, która na zebraniu w dniu 20 grudnia 1994 r. podjęła uchwałę w przedmiocie zlecenia wykonywania zarządzania nieruchomością wspólną Przyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej przy Cukrowni „P.”. Ustalono także, że umowy o

administrowanie zostaną zawarte po dniu 1 stycznia 1995 r. na warunkach przedstawionych przez prezesa Spółdzielni. Po tej dacie wszyscy członkowie wspólnoty, z wyjątkiem powodów, podpisali takie umowy. W lipcu 1995 r. powodowie przystosowali istniejącą w ich lokalu instalację centralnego ogrzewania do ogrzewania gazowego i podłączyli piec dwufunkcyjny. Uczynili to bez zgody wspólnoty, informując jedynie prezesa Spółdzielni o podjętych pracach. Odmawiając podpisania umowy o administrowanie, powodowie opracowali własny projekt umowy, w której proponowali, że będą ponosić opłaty za dostarczanie ciepła w tej części budynku, w której są współwłaścicielami, tj. 1/2 część sumarycznej powierzchni klatki schodowej, gdzie znajduje się ich lokal oraz 4872/10585 części powierzchni pomieszczeń przeznaczonych do użytku wszystkich mieszkańców. Na te propozycje Spółdzielnia – jako zarządca – nie przystała, powodowie opłacali zatem należność za ogrzewanie mieszkania bezpośrednio na rzecz dostawcy gazu.

Spółdzielnia naliczała koszty za centralne ogrzewanie w sposób zryczałtowany, a ponieważ powodowie tych opłat nie uiszczali, wystąpiła z powództwem do Sądu.

Pismem z dnia 18 lipca 1996 r. powodowie zwrócili się do zarządcy z prośbą o wyrażenie zgody na zmianę sposobu rozliczania się z należności za centralne ogrzewanie. Wspólnota mieszkaniowa, na zebraniu w dniu 23 stycznia 1997 r., na którym obecny był powód, „nie podjęła uchwały wyrażającej zgodę na zmianę sposobu ogrzewania ze wspólnego dla całego lokalu na indywidualny dla poszczególnych lokali”. Protokół z tego zebrania prezes Spółdzielni spisał najpierw ręcznie, a następnie za zgodą zebranych przepisał go na maszynie. Wszyscy zebrani, z wyjątkiem powoda, protokół ten podpisali. Następnie protokół z podpisami doręczył powodowi, pouczając o terminie i sposobie zaskarżenia.

Powodowie tej uchwały negatywnej nie zaskarżyli.

Oddalając powództwo, Sąd pierwszej instancji uznał, że w świetle art. 22 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 – dalej "u.w.l.") oraz uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97 (OSNC 1998, nr 1, poz. 4), wykorzystanie istniejącej instalacji centralnego ogrzewania do ogrzewania gazowego stanowi zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, na co wymagana jest zgoda wspólnoty mieszkaniowej. Zdaniem Sądu Rejonowego, taką negatywną uchwałą wspólnota podjęła w dniu 23 stycznia 1997 r., powodowie zaś tej uchwały nie

zaskarżyli w określonym ustawą terminie, a zatem ich roszczenie wygasło. Tę ocenę podzielił Sąd Okręgowy w Przemyślu.

Wyrok tego Sądu powodowie zaskarżyli kasacją. Jako podstawy kasacyjne wskazali naruszenie prawa materialnego, tj. art. 6, 18 ust. 1 i 2, art. 13 ust. 1, art. 22 i 25 ust. 1 u.w.l. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie oraz naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 397 pkt 2 k.p.c. ze względu na nieprawidłowe umocowanie pełnomocnika pozwanej w postępowaniu apelacyjnym, co spowodowało nieważność postępowania, a ponadto art. 328 § 2 k.p.c. Wskazując na powyższe, wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku, zniesienie postępowania i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, względnie uchylenia zaskarżonego wyroku oraz wyroku Sądu Rejonowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zaskarżony kasacją wyrok został wydany przed dniem 1 lipca 2000 r., a zatem, zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 24 maja 2000 r. o zmianie ustawy Kodeks postępowania cywilnego... (Dz. Nr 48, poz. 554), do złożenia i rozpoznania kasacji stosuje się przepisy kodeksu postępowania cywilnego w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 lipca 2000 r. Oznacza to, że dopuszczalność kasacji w niniejszej sprawie należy ocenić w świetle art. 393 pkt 1 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 lipca 2000 r. Przepis ten wyłączał kasację m.in. w sprawach o świadczenie, w których wartość przedmiotu zaskarżenia jest niższa niż 5000 zł. W niniejszej sprawie powodowie wystąpili z żądaniem zobowiązania pozwanej wspólnoty mieszkaniowej do podjęcia uchwały, określającej ich obowiązek ponoszenia kosztów z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości zryczałtowanej wynikającej z realnego przez nich korzystania z tej instalacji. Takie określenie żądania może sugerować, że chodzi o zobowiązania do złożenia oświadczenia woli przez pozwaną wspólnotę w formie uchwały, co mogłoby wskazywać na to, iż mamy do czynienia ze sprawą o świadczenie (wartość przedmiotu zaskarżenia określono zaś na kwotę 432 zł). Wniosek ten nie byłby jednak uzasadniony, w istocie bowiem żądanie powodów zmierza do tego, aby przez uchwałę pozwanej wspólnoty w określony sposób ukształtować ich stosunek prawny z tą wspólnotą. Jest to więc powództwo o ukształtowanie stosunku prawnego. Analogiczne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 27

lutego 2001 r., V CZ 4/01 (OSNC 2001, nr 7-8, poz. 124) i skład orzekający w niniejszej sprawie podziela ten pogląd. (...)

Zarzut naruszenia prawa materialnego jest nieuzasadniony.

Pozostaje poza sporem, że powodowie w lipcu 1995 r., a więc pod rządem ustawy o własności lokali, przystosowali istniejącą w ich lokalu instalację centralnego ogrzewania do ogrzewania gazowego i podłączyli piec gazowy. Uczynili to bez zgody pozostałych właścicieli lokali tworzących pozwaną wspólnotę mieszkaniową, taka zaś zgoda była konieczna. Wynika to jednoznacznie z uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97 (OSNC 1998, nr 1, poz. 4). Stwierdzono w niej wyraźnie, że właściciel lokalu nie może bez zgody pozostałych właścicieli odłączyć swego lokalu mieszkalnego od zainstalowanej w budynku sieci centralnego ogrzewania i przy jej wykorzystaniu zastosować inny rodzaj ogrzewania.

Zgoda pozostałych właścicieli była potrzebna dlatego, że z jednej strony urządzenia służące do ogrzewania poszczególnych lokali oraz całego budynku, tworzące jednolity system ogrzewania, stanowią element nieruchomości wspólnej i objęte są współwłasnością właścicieli lokali, z drugiej zaś strony zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej jest – zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 4 u.w.l. – czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Taka zaś czynność wymaga zgody właścicieli lokali (art. 22 ust. 2), przy czym tryb podejmowania uchwał w tym przedmiocie reguluje art. 23 ustawy. Jest poza sporem, że uchwała taka może zapaść *ex post*, jednak żaden przepis ustawy o własności lokali nie daje właścicielowi lokalu uprawnienia do „wymuszenia” takiej uchwały w drodze sądowej, a do tego sprowadza się żądanie powodów. Z tego względu nie jest istotne, czy właściciele lokali w dniu 23 stycznia 1997 r. podjęli uchwałę odmawiającą wyrażenia zgody na inne rozliczanie się powodów z kosztów korzystania z centralnego ogrzewania, czy też – jak twierdzą powodowie – taka uchwała nie zapadła. Podjęcie takiej uchwały nie mogą „wymusić” w drodze orzeczenia sądu.

Ustawa o własności lokali regulując zarząd nieruchomością wspólną preferuje umowny tryb określenia sposobu zarządzania (art. 18 ust. 1). Rozwiązania tej ustawy wchodzi w rachubę dopiero wówczas, gdy właściciele lokali nie zawarli stosownych postanowień w umowie, a liczba lokali jest większa niż siedem. Ustawowe regulacje obejmują rozróżnienie czynności zwykłego zarządu i przekraczające zwykły zarząd (art. 22), tryb podejmowania uchwał przez właścicieli

lokali (art. 23), możliwość żądania przez zarząd lub zarządcę dokonania kontroli sądowej uchwały odmawiającej wyrażenia zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd (art. 24), możliwość zaskarżenia przez właściciela lokalu uchwały wspólnoty z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli albo naruszającą zasady prawidłowego zarządzania lub naruszającą interesy właściciela (art. 25 ust. 1). Uzasadniona jest zatem teza, że przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali regulujące zarząd nieruchomością wspólną nie przewidują możliwości zobowiązania przez sąd wspólnoty mieszkaniowej do podjęcia uchwały o określonej treści na żądanie właściciela lokalu. Jeśli zatem w konkretnej sprawie wymagana była zgoda właścicieli na odłączenie lokalu powodów od zainstalowanej na budynku sieci centralnego ogrzewania i wykorzystania jej do innego rodzaju ogrzewania, to brak tej zgody przez wspólnotę powodowie mogli zaskarżyć do sądu na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Gdyby wspólnota celowo nie podejmowała uchwały, to można rozważyć wystąpienie do sądu o upoważnienie do dokonania takiej czynności, jeśli wspólnota w określonym przez sąd terminie nie podejmie stosownej uchwały o wyrażeniu lub odmowie wyrażenia zgody. Tych czynności powodowie nie podjęli, przeciwnie, na własną rękę dokonali zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej i stawiając pozwaną wspólnotę przed faktem dokonanym, chcą przez wyrok sądowy „narzucić” tej wspólnotie określony przez nich sposób rozliczania należności za korzystanie z centralnego ogrzewania. Brak podstaw prawnych do uwzględnienia takiego żądania w przepisach ustawy o własności lokali.

Z tych względów, skoro kasacja nie zawiera usprawiedliwionych podstaw, podlega oddaleniu (art. 393¹² k.p.c.).