

Sygn. akt V Ca 586/11

POSTANOWIENIE

Dnia 13 kwietnia 2011 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Ewa Cylc (spr.)
Sędziowie:	SSO Maja Smoderek SSR del. Paweł Duda

Protokolant: sek. sąd. Beata Dąbrowska

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2011 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z wniosku D. C.

z udziałem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.

o upoważnienie do dokonania czynności

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie

z dnia 26 października 2010 r. sygn. akt I Ns 1018/09

postanawia:

oddalić apelację.

Sygn.. akt V Ca 586/11

UZASADNIENIE

W wniosku z dnia 14 grudnia 2009 r. D. C. wniósł o dokonanie przez Sąd upoważnienia do dokonania czynności polegającej na wyrażeniu zgody za Wspólnotę Mieszkaniową na poprowadzenie Wewnętrznej Linii Zasilania do lokalu (...) przy Al . (...) w W. w budynku Wspólnoty wraz z możliwością instalacji skrzynki licznikowej w części wspólnej oraz o zasądzenie na rzecz wnioskodawcy od uczestnika Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w W. kosztów procesu według norm przepisanych.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o oddalenie wniosku.

Postanowieniem z dnia 26 października 2010 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie oddalił wniosek i zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz D. C. kwotę 220 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy Al . (...) w W. należy do D. C. i M. R. C.. W lokalu tym położona jest instalacja elektryczna.

W budynku przy Al . (...) zostało wyodrębnionych ponad siedem lokali.

W piśmie z dnia 3 lipca 2009 r. D. C. zwrócił się do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. o zezwolenie na poprowadzenie Wewnętrznej Linii Zasilania do lokalu (...) przy Al . (...) w W. w budynku Wspólnoty wraz z możliwością instalacji skrzynki licznikowej w części wspólnej budynku.

Uchwałą nr (...) z dnia 1 kwietnia 2010 r. Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy Al . (...) w W. wydaną w trybie indywidualnego zbierania głosów, sprzeciwiono się wyrażeniu zgody na poprowadzenie drugiej (dodatkowej) wewnętrznej linii zasilania do lokalu (...) przez część wspólną nieruchomości wraz z wyniesieniem licznika energii elektrycznej na klatkę schodową.

Sąd Rejonowy, wskazując na treść art. 18, 19 i 20 ust. 1, 22 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zważył, że wniosek podlegał oddaleniu.

Sąd Rejonowy podniósł, że Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. jest tzw. dużą wspólnotą, w której na podstawie 20 ust. 1 u.w.l. powołano kilkusobowy zarząd, a co za tym idzie do zarządu nieruchomością wspólną, zastosowanie znajdują przepisy zawarte w art. 20-33 u.w.l. oraz przepisy kodeksu cywilnego, w zakresie nie uregulowanym w u.w.l.

Wnioskodawca domagał się dokonania przez Sąd upoważnienia do dokonania czynności polegającej na wyrażeniu zgody za Wspólnotę Mieszkaniową na poprowadzenie Wewnętrznej Linii Zasilania do lokalu (...) przy Al . (...) w W. w budynku Wspólnoty wraz z możliwością instalacji skrzynki licznikowej w części wspólnej.

W ocenie Sądu Rejonowego powyższa czynność jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd. Czynności zwykłego zarządu co do zasady związane są ze zwykłą eksploatacją rzeczy i zmierzają do utrzymania jej w stanie niepogorszonym. Tymczasem czynność, której domaga się wnioskodawca nie jest związana tylko ze zwykłą eksploatacją budynku, ani nie zmierza tylko do utrzymania go w stanie niepogorszonym. Czynność ta ingerowała by nie tylko w substancję lokalu wnioskodawcy, ale również w część wspólną nieruchomości, bowiem część drugiej wewnętrznej linii zasilania lokalu (...) przy Al . (...) w W. miała być poprowadzona przez klatkę schodową, ponadto w części wspólnej nieruchomości miała być zainstalowana skrzynka licznikowa.

Skoro zatem czynność, której domaga się wnioskodawca jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd to do pojęcia jej przez zarząd potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Uchwałą nr (...) z dnia 1 kwietnia 2010 r. wydaną w trybie indywidualnego zbierania głosów Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy Al . (...) w W. sprzeciwiono się wyrażeniu zgody na poprowadzenie drugiej (dodatkowej) wewnętrznej linii zasilania do lokalu (...) przez część wspólną nieruchomości wraz z wyniesieniem licznika energii elektrycznej na klatkę schodową.

W świetle treści w/w uchwały uwzględnienie wniosku D. C. prowadziłyby do ominięcia prawa, a w szczególności regulacji zawartej w art. 25 u.w.l.

Apelację od powyższego orzeczenia złożył wnioskodawca, zaskarżając je w części oddalającej wniosek (pkt I sentencji), zarzucając mu:

1) naruszenie prawa materialnego, tj. błędną wykładnię art. 22 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, póź. 904 ze zm.) poprzez uznanie, że czynność polegająca na wyrażeniu zgody na poprowadzenie wewnętrznej linii zasilania do lokalu wraz z wyniesieniem licznika na klatkę schodową jest w ustalonym stanie faktycznym czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu;

2) naruszenie prawa materialnego, tj. niezastosowanie art. 201 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, póź. 93 z późn. zm.) i w konsekwencji oddalenie wniosku.

Wskazując na powyższe apelujący wniósł o zmianę postanowienia i orzeczenie jak w pkt I wniosku z dnia 2 listopada 2009 r. i rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym zasądzenie od uczestnika rzecz wnioskodawcy kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozbawiona jest uzasadnionych podstaw prawnych.

Wbrew wywodom skarżącego przeprowadzone rozważania prawne i ich argumentacja zawarta w uzasadnieniu kwestionowanego postanowienia zasługują na pełną akceptację i mogą być przyjęte za własne przez Sąd odwoławczy. Powielanie ich więc w pełnym zakresie na obecnym etapie postępowania nie jest celowe, szczególnie wobec powyższego obszernego przytoczenia treści rozważań.

De facto więc przedmiotowa apelacja to ponowna prezentacja punktu widzenia wnioskodawcy co do interpretacji art. 22 ustawy o własności lokali i art. 201 kc, która jednak nie zdołała podważyć prawidłowego stanowiska Sądu Rejonowego

Według utrwalonego poglądu przez czynności zwykłego zarządu rozumie się załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i zachowaniem jej w stanie nie pogorszonym. Pozostałe czynności, które się w tych granicach nie mieszczą, należą do czynności przekraczających zwykły zarząd (por. J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. 1, 1972, s. 511 i n.). Ocena, czy czynność należy do czynności zwykłego zarządu, czy też przekracza te granice powinna być dokonywana w konkretnych okolicznościach faktycznych, nie jest bowiem możliwe przyjęcie jednolitego kryterium ich rozgraniczenia.

Zdaniem Sądu Okręgowego czynność, do której dokonania wnioskodawca domagał się sądowego upoważnienia należy zakwalifikować do czynności przekraczających zwykły zarząd.

Jak wykazał bowiem uczestnik postępowania przeprowadzenie drugiej wewnętrznej linii zasilania do lokalu wnioskodawcy przez część wspólną nieruchomości wraz z wyniesieniem licznika energii elektrycznej na klatkę schodową stanowi ingerencję w część wspólną nieruchomości. Skoro bowiem sami właściciele lokali określili w uchwale z dnia 24 marca 2003r., która instalacja i w jakim zakresie stanowi tzw. część wspólną - w przypadku instalacji elektrycznych są to wewnętrzne linie zasilające –od złącza do indywidualnych liczników na wejściu do lokalu jak również instalacja w pomieszczeniach wspólnych (k. 52-54) - a do takich niewątpliwie należy klatka schodowa to brak podstaw do przyjęcia, że ingerencja związana z przeprowadzeniem przez części wspólne nie wymaga uchwały zarządu.

Uchwała w tym zakresie na wniosek apelującego została podjęta ,a następnie zaskarżona przez wnioskodawcę.

W tym stanie rzeczy trafnie wskazał Sąd orzekający, że uwzględnienie wniosku w sytuacji, gdy toczy się postępowanie w przedmiocie uchylenia uchwały stanowiłoby naruszenie regulacji zawartej w art. 25ustawy o własności lokali.

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