

Uchwała z dnia 19 maja 2006 r., III CZP 28/06

Sędzia SN Antoni Górski (przewodniczący)

Sędzia SN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)

Sędzia SN Krzysztof Pietrzykowski

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Zarządu Nieruchomości "E.-D." sp. z o.o. w E. przeciwko wspólnocie mieszkaniowej nieruchomości przy ul. K.G. nr 33 w E. o uchylenie uchwały, po rozstrzygnięciu na posiedzeniu jawnym w Izbie Cywilnej w dniu 19 maja 2006 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Elblągu postanowieniem z dnia 1 marca 2006 r.:

"Czy wspólnota mieszkaniowa może podjąć uchwałę o obciążeniu właścicieli lokali obowiązkiem zapłaty zaległych świadczeń wynikających z zawartej przez nią umowy z dostawcą energii cieplnej, jeżeli energia ta była przeznaczona i została faktycznie spożytkowana na potrzeby nieruchomości lokalowych?"

podjął uchwałę:

Wspólnota mieszkaniowa obejmująca właścicieli lokali, w których nie ma liczników pomiaru energii cieplnej, może podjąć uchwałę wyrażającą zgodę na ustalenie przez zarząd części kosztów związanych z eksploatacją instalacji cieplnej służącej do użytku właścicieli poszczególnych lokali.

Uzasadnienie

Powodowa spółka z o.o., będąca byłym zarządcą pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, wystąpiła z powództwem o uchylenie uchwały pozwanej wspólnoty z dnia 23 maja 2005 r., zobowiązującej właścicieli lokali do spłaty zadłużenia za dostawę energii cieplnej, wynoszącego kwotę 25 304 zł należności głównej i kwotę 1988 zł odsetek, w ciągu 24 miesięcy, według stawki miesięcznej po 1,31 za m² powierzchni użytkowej. Zdaniem powódki, uchwała jest niezgodna z prawem, dotyczy bowiem zaległości za dostawę ciepła nie tylko do nieruchomości wspólnej,

ale również do poszczególnych lokali, a więc wykracza poza granice decydowania o ponoszeniu przez członków wspólnoty kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Sąd pierwszej instancji powództwo uwzględnił, a rozpoznający apelację pozwanej wspólnoty Sąd drugiej instancji przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości. Stwierdził, że wspólnota odpowiada za zobowiązania wynikające z dostaw energii cieplnej w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, uznając za oczywiste, że wydatki związane z utrzymaniem lokalu ponosi jego właściciel i tylko on jest zobowiązany do ich pokrycia. Ponadto stwierdził, że materia zaskarżonej uchwały wykracza poza problematykę zarządu nieruchomością wspólną, która może być przedmiotem uchwały właścicieli lokali. Z drugiej jednak strony Sąd Okręgowy dostrzegł także uzasadnienie dla przyjęcia stanowiska o dopuszczalności podjęcia przez wspólnotę uchwały w przedmiocie obciążenia ogółu właścicieli lokali obowiązkiem zaspokojenia wierzytelności dostawcy energii zużytej także na potrzeby nieruchomości lokalowych. (...)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2002 r., Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej „u.w.l.”), właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i jest zobowiązany m.in. do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, tj. m.in. z utrzymaniem tych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.).

Bezsporne jest, że w lokalach będących własnością członków pozwanej wspólnoty nie zainstalowano odrębnych ciepłomierzy umożliwiających pomiar energii cieplnej zużytej przez każdego z właścicieli poszczególnych lokali. W takiej sytuacji przyjęto już wcześniej w orzecznictwie, że cała instalacja cieplna, a więc oprzyrządowanie techniczne służące do ogrzewania poszczególnych lokali oraz całego budynku wyposażonego w jednolity system ogrzewania, jest urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali i jako takie stanowi przedmiot współwłasności przymusowej. Korzystają z niego wszyscy właściciele lokali w ten sposób, że ciepło doprowadzane jest zarówno do przedmiotu ich własności (lokalu), jak i do wszystkich wspólnych części budynku. Innymi słowy, przyjęto, że składnikami tzw. współwłasności przymusowej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy instalacji znajdujące

się w wydzielonych lokalach (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 4). Wskazane urządzenia, jako nie służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, są zatem nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l., z której właściciele lokali zobowiązani są korzystać w sposób nieutrudniający korzystania z niej przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać w ochronie wspólnego dobra (art. 13 ust. 1 u.w.l.).

Uznanie instalacji cieplnej służącej do ogrzewania poszczególnych lokali oraz pozostałych części budynku za część nieruchomości wspólnej oznacza, że opłaty za dostawę energii cieplnej do takiej instalacji stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 1 u.w.l., co znajduje potwierdzenie w art. 22 ust. 3 pkt 8 u.w.l., w którym ustawodawca zaliczył do kosztów zarządu nieruchomością wspólną część kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali. Ustalenie wskazanych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, jest – na podstawie art. 22 ust. 3 u.w.l. – jedną z wielu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Kierowanie przez zarząd sprawami wspólnoty mieszkaniowej (art. 21 ust. 1 u.w.l.) obejmuje zarówno podejmowanie czynności zwykłego zarządu, jak i przekraczające ten zakres. Dokonanie tych czynności wymaga uprzedniego uzyskania zgody właścicieli lokali (art. 22 ust. 2 u.w.l.), przy czym tryb podejmowania uchwał także w tym przedmiocie określa art. 23 (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2002 r., I CKN 489/00, OSNC 2002, nr 12, poz. 157). Zawarta w tym przepisie regulacja trybu podejmowania uchwały przez właścicieli lokali obejmuje sprawy związane ze sposobem postępowania właścicieli lokali przy jej podejmowaniu, przepis ten nie jest natomiast źródłem określenia przedmiotu podejmowanej przez właścicieli lokali uchwały. W tej kwestii rozstrzygnięcie zawiera art. 22 ust. 2 u.w.l., który stanowi, że do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na jej dokonanie, w tym także na dokonanie czynności o takim właśnie charakterze, bo wymienionej w art. 22 ust. 3 pkt. 8 u.w.l. Skoro więc art. 22 ust. 2 u.w.l. określa przedmiot, a nie tryb podejmowania uchwały właścicieli lokali o wyrażeniu zgody na dokonanie przez zarząd czynności

przekraczającej zakres zwykłego zarządu, to wspólnota mieszkaniowa, obejmująca właścicieli lokali, w których nie ma liczników pomiaru energii cieplnej, może podjąć uchwałę wyrażającą zgodę na ustalenie przez zarząd części kosztów związanych z eksploatacją instalacji cieplnej służącej do użytku właścicieli poszczególnych lokali (art. 22 ust. 2 w związku z art. 22 ust. 3 pkt 8 u.w.l.). Ponieważ pozwana wspólnota zaciągnęła wobec dostawcy energii cieplnej zobowiązanie pieniężne dotyczące nieruchomości wspólnej, za które na podstawie art. 17 ustawy sama ponosi odpowiedzialność, to oczywista jest możliwość podjęcia przez nią uchwały zmierzającej do zaspokojenia wierzytelności swojego kontrahenta, tj. dostawcy energii. Przedmiot takiej uchwały wspólnoty określa jednak art. 22 ust. 2 u.w.l., który uwzględnia unormowanie zawarte w art. 21 ust. 1 u.w.l., zobowiązujące zarząd m.in. do kierowania sprawami wspólnoty mieszkaniowej, czyli do ustalania – za zgodą wspólnoty – określonych w art. 22 ust. 3 pkt. 8 u.w.l. kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Okoliczność, że treść uchwały będącej przedmiotem żądania powoda nie odpowiada wprost hipotezie art. 22 ust. 2 u.w.l., nie oznacza niezgodności uchwały z tym przepisem, rozumianej jako przesłanki określonej w art. 25 ust. 1 u.w.l. Należy zważyć, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej – jako wielostronna czynność prawna – wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów (art. 56 k.c.). Należy więc uznać, że skutkiem spornej uchwały jest w istocie wyrażenie zgody na dokonania przez zarząd czynności, która, będąc zarazem czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, objęta jest również użytym w art. 21 ust. 1 u.w.l. zakresem pojęcia „sprawy wspólnoty mieszkaniowej”, którymi kieruje zarząd.

Z tych względów zagadnienie prawne przedstawione przez Sąd Okręgowy w Elblągu należało rozstrzygnąć, jak wyżej.

