

Uchwała z dnia 19 kwietnia 2002 r., III CZP 18/02

Sędzia SN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący)

Sędzia SN Elżbieta Skowrońska-Bocian

Sędzia SN Stanisław Dąbrowski (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Krystyny T. i Bogdana T. przy uczestnictwie Zbigniewa M., Bożeny M. i małoletniego Michała T. o upoważnienie do dokonania czynności, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 19 kwietnia 2002 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Jana Szewczyka, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Krakowie postanowieniem z dnia 5 marca 2002 r.:

„Czy instalowanie kanalizacji sanitarnej, opadowej i wodociągu przez współwłaścicieli na nieruchomości gruntowej, będącej przedmiotem współwłasności (wspólnej drogi), stanowi czynność mieszczącą się w ramach zwykłego zarządu w sytuacji gdy inwestycja ta nie jest niezbędna dla normalnego, niezakłóconego korzystania z niej zgodnie z jej przeznaczeniem, a ma na celu jedynie zwiększenie użyteczności innej nieruchomości ?”

podjął uchwałę:

Instalowanie kanalizacji sanitarnej, opadowej i wodociągu na nieruchomości, będącej przedmiotem współwłasności, może mieścić się w ramach zwykłego zarządu, jeżeli nieruchomość służy współwłaścicielom wyłącznie do ułatwienia korzystania z innych nieruchomości (wspólna droga), a wymieniona na wstępie inwestycja ma na celu zwiększenie użyteczności jednej z nich.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie postanowieniem z dnia 30 marca 2001 r. upoważnił Bogdana i Krystynę małżonków T. do przeprowadzenia przez działkę nr 93/1 położoną w K.P. kanalizacji sanitarnej, opadowej oraz

wodociągowej do budynku mieszkalnego przy ul. B. nr 44a, posadowionego na działce nr 93/3.

Sąd Rejonowy poczynił następujące ustalenia. Współwłaścicielami nieruchomości stanowiącej działkę nr 93/3, zabudowanej domem mieszkalnym, do którego ma być doprowadzona kanalizacja, są w 1/2 części na prawach wspólności ustawowej Bogdan T. i Krystyna T. i w 1/2 części ich małoletni syn Michał T. Działka nr 93/1 stanowi drogę dojazdową do powyższej nieruchomości oraz do nieruchomości obejmującej działkę nr 93/21, której współwłaścicielami są uczestnicy Zbigniew M. i Bożena M. Działka nr 93/1 pozostaje we współwłasności wnioskodawców w 1/4 części, małoletniego Michała T. w 1/4 części oraz Zbigniewa i Bożeny M. w 1/4 części. Droga dojazdowa została jesienią 1999 r. przez uczestników Zbigniewa i Bożenę M. na ich koszt wysypana tłuczniem, a następnie utwardzona. Wnioskodawcy zadeklarowali, że po otrzymaniu rachunków zwrócą połowę kosztów utwardzenia drogi, a po dokonaniu podłączenia do głównego kolektora przywrócą stan poprzedni drogi.

Sąd Rejonowy uznał, że okoliczność, iż uczestnicy własnym nakładem pracy i kosztów utwardzili wspólną drogę, nie może wnioskodawcom zamykać możliwości doprowadzenia kanalizacji do budynku, tym bardziej, że prace związane z doprowadzeniem kanalizacji tylko częściowo ograniczą możliwość korzystania z nieruchomości wspólnej. Zdaniem Sądu, możliwość zrealizowania inwestycji zapewni wnioskodawcom prawidłowe korzystanie z nieruchomości, na której posadowiony jest budynek, w którym mieszkają, i brak podstaw do uniemożliwienia im usprawnienia korzystania zarówno z samego budynku³ jak i nieruchomości. W ocenie Sądu Rejonowego, czynność, do której wykonania wnioskodawcy żądali upoważnienia, jest czynnością zwykłego zarządu rzeczą wspólną, więc żądanie wniosku znajduje podstawę w art. 201 k.c. Na poparcie swojego stanowiska Sąd Rejonowy przytoczył pogląd prawny Sądu Najwyższego wyrażony w postanowieniu z dnia 21 listopada 1980 r., III CRN 166/80 (OSNC 1981, nr 6, poz. 111).

Przy rozpoznaniu apelacji uczestników postępowania od powyższego postanowienia Sądowi Okręgowemu w Krakowie nasunęło się zagadnienie prawne, sformułowane w sentencji postanowienia. Sąd Okręgowy miał na względzie, że w sytuacji, w której przeprowadzenie przez nieruchomość wspólną (drogę) urządzeń nie jest niezbędne dla normalnego, niezakłóconego korzystania z niej zgodnie z jej przeznaczeniem, a służy wyłącznie właścicielom innej nieruchomości, to

uprawnienie to odpowiada treści służebności gruntowej. Ustanowienie służebności jest obciążeniem nieruchomości i bezsprzecznie stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Powołując się na uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 1994 r., III CZP 182/93 (OSNCP 1994, nr 7-8, poz. 146), Sąd Okręgowy stwierdził, że na tle art. 199 i 201 k.c. ugruntowany jest pogląd, zgodnie z którym do zakresu zwykłego zarządu należą czynności związane z bieżącą, zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym. W nawiązaniu do tego poglądu należy rozróżnić sytuację, w której położenie rur kanalizacyjnych jest niezbędne do prawidłowego korzystania z tej drogi (np. odwodnienie), od sytuacji, w której inwestycja ma na celu jedynie zwiększenie użyteczności innej nieruchomości. W tym wypadku, zdaniem Sądu Okręgowego należy przyjąć, że inwestycja stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Do czynności zwykłego zarządu zalicza się wszelkie czynności, mające na celu utrzymanie rzeczy w dotychczasowym stanie oraz zarządzanie nią dla umożliwienia korzystania z niej i pobierania pożytków, nie ma jednak ustawowej definicji czynności zwykłego zarządu oraz niemożliwe jest ich wyczerpujące skatalogowanie. Należy zauważyć, że w uzasadnieniu powoływanej przez Sąd Okręgowy uchwały Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 1994 r., powziętej w składzie siedmiu sędziów, wskazano, że zmiany występujące w obrębie stosunków społeczno-gospodarczych, wymuszają rozszerzanie zakresu czynności zwykłego zarządu.

Mając na względzie, że obecnie kanalizacja należy do urządzeń niezbędnych dla zaspokojenia potrzeb elementarnych, można uznać, iż jej instalowanie na nieruchomości, na której znajduje się budynek mieszkalny, mieści się w ramach czynności zwykłego zarządu. W konkretnej sprawie problem jest o tyle bardziej złożony, że instalacja kanalizacyjna ma być przeprowadzona przez nieruchomość objętą współwłasnością, służyć zaś ma korzystaniu z innej nieruchomości.

Zgodzić się trzeba z poglądem, że inwestycje, które mają na celu zwiększenie użyteczności innej nieruchomości, na ogół przekraczają zakres zwykłego zarządu, nie dotyczy to jednak sytuacji, gdy wyłącznym przeznaczeniem nieruchomości jest uzyskanie przez jej właścicieli możliwości korzystania z innych nieruchomości. Wspólna nieruchomość służy współwłaścicielom wyłącznie jako droga dojazdowa

do innych ich nieruchomości, toteż przeprowadzenie przez nią instalacji kanalizacyjnej pozostaje w zgodzie z jej służebnym charakterem, dlatego – jako mieszczące się w ramach służebnego przeznaczenia nieruchomości – może być uznane za czynność zwykłego zarządu. Dla oceny, czy zamierzona przez wnioskodawców inwestycja nie przekracza granic zwykłego zarządu, nie jest bez znaczenia, że z dokonanych przez Sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych wynika, iż użyteczność wspólnej nieruchomości jako drogi pogorszy się tylko przejściowo, na czas wykonywania na niej prac, a po ich wykonaniu, przywrócony zostanie poprzedni stan drogi.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 k.p.c., rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale.