

Sygn. akt: II Ca 513/17

POSTANOWIENIE

Dnia 24 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia SO Krzysztof Wąsik
Sędziowie:	SO Barbara Kursa SO Zbigniew Zgud (sprawozdawca)

po rozpoznaniu w dniu 12 maja 2017 r. w Krakowie

na rozprawie sprawy z wniosku J. K., A. K. i R. W.

przy uczestnictwie M. W. (1), W. W., M. W. (2), T. T., H. S., A. S., J. R., E. J., M. J. i A. C.

o upoważnienie do dokonania czynności zwykłego zarządu

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie z dnia 15 listopada 2016 r., sygnatura akt I Ns 1636/16/K

postanawia:

oddalić apelację.

SSO Barbara Kursa SSO Krzysztof Wąsik SSO Zbigniew Zgud

Sygn. akt II Ca 513/17

UZASADNIENIE

postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 24 maja 2017 roku

Wnioskodawcy wnieśli o upoważnienie ich, jako współwłaścicieli nieruchomości gruntowych stanowiących drogę – położonych w K. w dz. adm. K. działek nr (...) obj. KW (...) i (...) obj. KW (...) na zasadzie art. 201 k.c. do dokonania czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną, polegającej na instalacji sieci gazowej ze stosownymi przyłączami na ich terenie, które będzie stanowić tytuł do nieodpłatnego udostępnienia obu tych nieruchomości, wejścia i tymczasowego ich zajęcia i złożenia inwestorowi oświadczenia o posiadany prawie do dysponowania nimi, wejścia i tymczasowego zajęcia obu nieruchomości celem realizacji inwestycji, przeprowadzenia i posadowienia na ich terenie w/w sieci gazowej wraz z przyłączami oraz korzystania z obu nieruchomości przez inwestora po zakończeniu inwestycji w zakresie niezbędnym do wykonywania okresowych czynności związanych z eksploatacją sieci, takich jak przebudowa, modernizacja, wymiana, naprawa, konserwacja, kontrola itp. Wnioskodawcy podnosili, że są współwłaścicielami mniejszościowymi działek (...), które stanowią ulicę prywatną (ul. (...)) . Droga ta umożliwia dojazd do ul. (...), która

jest drogą publiczną. Wnioskodawcy są również współwłaścicielami działek przyległych, do których prowadzi dojazd ul (...) przez działki (...), a które nie mają dostępu do sieci gazowej. Na sąsiadujących działkach wnioskodawcy zamierzają postawić budynek jednorodzinny. Działki te nie są podłączone do sieci gazowej, a w warunkach przyłączenia przewidziano dostęp do sieci w oparciu o sieć gazową biegnącą w pasie ul. (...).

Postanowieniem z 15 listopada 2016 r. do sygn. akt I Ns 1636/16/K Sąd Rejonowy dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie oddalił wniosek o upoważnienie do dokonania czynności zwykłego zarządu.

Sąd Rejonowy uznał okoliczności stanu faktycznego istotne dla rozstrzygnięcia za bezsporne i ustalił na tej podstawie, że wnioskodawcy i uczestnicy postępowania są współwłaścicielami mniejszościowymi działek położonych w K. w dz. adm. K. działek nr (...) obj. KW (...) i (...) obj. KW (...), które stanowią ulicę prywatną (ul. (...)). Droga ta umożliwia dojazd do ul. (...), która jest drogą publiczną. Wnioskodawcy są współwłaścicielami i właścicielami nr (...) i (...), obj. KW (...) oraz nr (...), (...) i (...), obj. KW (...) i nr (...) i (...), obj. KW (...), na których chcą realizować inwestycje mieszkaniowe. Działki te nie mają dostępu do sieci gazowej, a wnioskodawcy pp. K. zawarli z (...) Spółką (...) umowę o przyłączenie do sieci gazowej, w której wykonaniu (...) zaprojektowało poprowadzenie sieci od ul. (...) pod ul. (...), a więc przez działki (...). Z sieci tej poprzez przyłącza mogłyby korzystać nieruchomości wszystkich wnioskodawców w ramach planowanych przez nich inwestycji mieszkaniowych.

Sąd Rejonowy uznając wniosek za bezzasadny ocenił, że realizacja żądania de facto spowodowałaby dla działek nr (...) powstanie obciążenia identycznego dla zakresu służebności gruntowej przesyłu mediów – w tym konkretnym przypadku gazu ziemnego, jednakowoż bez określenia szerokości zajętego pasa i innych obostrzeń, polegających w związku z powyższym na zakazie nieczynienia określonych działań w tym pasie, a co najistotniejsze – adekwatnego wynagrodzenia za ustanowienie tej służebności. Zdaniem Sądu Rejonowego właściwą drogą do uzyskania zamierzonego celu, a więc doprowadzenia zasilania działek wnioskodawców w gaz ziemny, jest forma żądania ustanowienia służebności gruntowej przesyłu z wszystkimi uwarunkowaniami, wynikającymi z tego typu żądania, w tym określenia adekwatnego wynagrodzenia i zdefiniowania ograniczeń w korzystaniu z pasa przesyłowego. W tym kontekście wniosek jawi się jako bezzasadny wobec braku interesu prawnego wnioskodawców do uzyskania ochrony w kształcie nim dochodzonej, skoro uzyskać ją mogą w postaci roszczenia o ustanowienie służebności przesyłu. Dalej Sąd Rejonowy stwierdził, że złożenie oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowej na nieruchomości wspólnej należy niewątpliwie do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Analogicznie więc, wyrażenie zgody na dokonanie na nieruchomości prac i położenie instalacji, której istnienie odpowiadać będzie de facto w pełni sytuacji, w której nieruchomość byłaby obciążona służebnością gruntową, musi być uznane za czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu. Sąd Rejonowy wskazał, że za czynności zwykłego zarządu uważa się załatwianie spraw związanych z normalną eksploatacją rzeczy, pobieranie pożytków i dochodów, uprawę gruntu, konserwację, administrację i szeroko rozumianą ochronę w postaci różnych czynności zachowawczych. Czynność, którą zamierzają dokonać wnioskodawcy za zgodą Sądu, niewątpliwie nie ma charakteru czynności zachowawczej. W żaden sposób bowiem położenie sieci gazowej pod drogą nie może być uznane jako normalna eksploatacja rzeczy, a więc tejże drogi. Zupełnie inne jest bowiem przeznaczenie drogi, niż instalacji doprowadzającej gaz. Przywołując wyrok NSA z dnia 13 sierpnia 2013 r. II OSK 775/12, Sąd Rejonowy wskazał, że w przypadku współwłasności nieruchomości, większość robót budowlanych jej dotyczących ma charakter czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, a zatem na realizację tych robót wymagana jest zgoda wszystkich jej współwłaścicieli, zgodnie z art. 199 k.c. W ocenie Sądu, przedmiotowej inwestycji polegającej na wykonaniu od podstaw instalacji gazowej w drodze, pod którą wcześniej żadne tego typu instalacje nie przebiegały, nie można zakwalifikować jako czynności zwykłego zarządu. Ponadto, jak wynika z załączonych do wniosku warunków przyłączenia do sieci gazowej z 2 lipca 2014 r., instalacja ta ma przebiegać przez elementy wspólne działek, a więc jej realizacja i oddziaływanie w toku eksploatacji nie ograniczy się wyłącznie do posesji wnioskodawców. Zrealizowanie instalacji gazowej w prywatnej ulicy objętej współwłasnością spowoduje, że instalacja stanie się częścią składową tej nieruchomości, co oznacza, że stanie się również własnością pozostałych współwłaścicieli, z czym mogą wiązać się dodatkowe dla nich obciążenia faktyczne i prawne. Przede wszystkim należy mieć na względzie konieczność ustalenia odpowiedniego dla danej sieci przesyłowej pasa przesyłu, który odpowiadać musi szerokości strefy kontrolowanej (rozporządzenie Ministra

Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055). Przebieg gazociągu, w odróżnieniu od instalacji wodno-kanalizacyjnych, ze względów bezpieczeństwa w znaczny sposób ogranicza możliwości korzystania z nieruchomości przez właścicieli oraz obniża wartość tej nieruchomości. Z uwagi na warunki bezpieczeństwa nie może dokonywać na niej dowolnej rozbudowy, a w każdym razie wprowadza ograniczenia dla korzystania z tej drogi w związku z położoną pod jej powierzchnią linią przesyłową gazu. Wybudowanie instalacji gazowej w tej sytuacji nie można uznać za czynności zwykłego zarządu, gdyż czynności zwykłego zarządu zmierzają do utrzymania rzeczy wspólnej w stanie nie pogorszonym, to czynności związane z bieżącą jej konserwacją i naprawami, natomiast zbudowana od podstaw instalacja gazowa na działkach objętych współwłasnością nie ma na celu utrzymania rzeczy wspólnej w dotychczasowym stanie, ale ma na celu jej zmianę, która może spowodować dodatkowe, opisane wyżej, obciążenia współwłaścicieli. Sąd Rejonowy zaznaczył, że zbudowanie sieci gazowej pod działkami (...), nie służy w żaden sposób współwłaścicielom tych działek, którzy nie są jednocześnie właścicielami działek (...). Trudno więc uznać, aby zgoda na położenie takiej sieci, w dodatku bez jakiegokolwiek odszkodowania, było czynnością zmierzającą do ochrony wspólnego prawa współwłaścicieli działek nr (...). Sąd Rejonowy, odnosząc się do orzeczeń, których tezy szeroko przytoczone były w uzasadnieniu wniosku wskazał, że orzeczenia te dotyczą instalacji sieci wodnych i kanalizacyjnych, których specyfika i obostrzenia techniczne są całkowicie innego rodzaju (o wiele mniej rygorystyczne), niż sieć gazowa co wynika z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055. W odróżnieniu od sieci wodno-kanalizacyjnej czy elektrycznej, położenie sieci gazowej pod drogą powoduje wzrost wymagań co do obostrzeń w jej eksploatacji.

Apelację od tego postanowienia wnieśli wnioskodawcy domagając się zmiany zaskarżonego postanowienia i uwzględnienia wniosku ewentualnie uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Apelujący zarzucili naruszenie art. 510 § 1 k.p.c w zw. z art. 201 k.c. w zw. z art. 305² § 2 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że nie mają interesu prawnego, w żądaniu ochrony w dochodzonym kształcie, albowiem mogą wnioskować o ustanowienie służebności przesyłu, podczas gdy z przepisów nie wynika aby posadowienie urządzeń przesyłowych na podstawie umowy było zakazane, a samo obciążenie nieruchomości będzie miało charakter obligacyjny a nie rzeczowy. Nadto, przedsiębiorstwo przesyłowe bez zawarcia wnioskowanej umowy może odmówić budowy sieci co doprowadzi do skutku odwrotnego od zamierzonego, a wnioskodawcy nie mogą domagać się zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd, gdyż nie posiadają wymaganej większości udziałów i nie mogą żądać ustanowienia służebności albowiem przedsiębiorstwo przesyłowe nie odmawia posadowienia urządzeń a same urządzenia nie są jeszcze posadowione. Dalej apelujący zarzucili naruszenie art. 233 § 2 k.p.c. w związku z art. 305¹ k.c. w związku z art. 201 k.c. poprzez dokonanie błędnych ustaleń faktycznych polegających na przyjęciu, że realizacja żądania wniosku prowadzi do skutków identycznych jak w przypadku ustanowienia służebności przesyłu mediów, podczas gdy wnioskodawcy domagają się zgody na zawarcie umowy obligacyjnej o charakterze odmiennym od ograniczonego prawa rzeczowego. Ponadto apelujący zarzucali naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 201 k.c. poprzez dokonanie błędnych ustaleń, że budowa gazociągu ze względów bezpieczeństwa znacznie ograniczy właścicielom możliwość korzystania z nieruchomości oraz poprzez dokonanie błędnego ustalenia faktycznego, że wnioskodawcy wskazali na poparcie swoich twierdzeń wyłącznie orzeczenia sądów, które dotyczą instalacji wodnych i kanalizacyjnych.

Apelujący zarzucili także naruszenie art. 201 k.c. poprzez błędną wykładnię w zakresie, w jakim Sąd I instancji uznał, że budowa sieci gazowej na terenie nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności, a której jedynym przeznaczeniem jest zapewnienie dostępu do nieruchomości sąsiednich, a która to instalacja ma służyć właścicielom tych nieruchomości jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd; a także w takim zakresie w jakim Sąd Rejonowy uznał, że wnioskowana czynność winna służyć interesom także pozostałych współwłaścicieli.

Dodatkowo apelujący zarzucili naruszenie art. 49 § 1 oraz § 2 k.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że instalacja stanie się częścią składową nieruchomości co będzie skutkowało obciążeniem faktycznym i prawnym pozostałych

współwłaścicieli, podczas gdy urządzenia staną się własnością przedsiębiorstwa przesyłowego z chwilą przyłączenia do sieci, a koszt budowy chcą ponieść sami wnioskodawcy.

Uczestniczka A. C. poparła apelację.

Uczestnicy H. S. i A. S. wnosili o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Podniesione w apelacji zarzuty dotyczące naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. są o tyle bez znaczenia, że w istocie dotyczą one nie tyle ustaleń faktów, ile wniosków prawnych z tych faktów wyciąganych. Sąd Rejonowy uznał okoliczności sprawy za bezsporne, nie dokonywał więc oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego. Nie mógł tym samym naruszyć art. 233 § 1 k.p.c., z którego wynikają kompetencje sądu do oceniania dowodów. Tym bardziej nie mógł tego przepisu naruszyć oceniając znaczenie przytoczonych przez wnioskodawców orzeczeń sądowych, skoro orzecznictwo to stanowiło element wsparcia poglądu prawnego i nie dotyczyło w ogóle faktów ustalanych przez Sąd Rejonowy. Kwestia, czy w okolicznościach niniejszej sprawy wyrażenie zgodny na dokonanie wnioskowanej czynności jest czynnością zwykłego zarządu, jest bowiem przede wszystkim zagadnieniem prawnym. Same ustalenia faktyczne, tak jak zostały dokonane przez Sąd Rejonowy, nie były kwestionowane w apelacji. Sąd Okręgowy może je zatem uznać za własne i uczynić podstawą rozstrzygnięcia, podziеляjąc ocenę Sądu I instancji, że okoliczności te w istocie są niesporne.

Niewątpliwie istota rozstrzygnięcia sprawy sprowadza się do kwestii dopuszczalności zastosowania w sprawie art. 201 k.c. Nie ma ona przy tym związku z zagadnieniem interesu prawnego wnioskodawców w rozumieniu art. 510 k.p.c. Nie ulega wątpliwości, że współwłaściciel nieruchomości jest zainteresowanym w sprawie, której przedmiotem jest zarządzanie nieruchomością, której jest współwłaścicielem. Meritum rozstrzygnięcia sprawy leży ocenie wnioskowanej czynności jako czynności zarządu nieruchomością i ocenie, czy czynność ta przekracza zwykły zarząd, a zatem w zastosowaniu w sprawie art. 201 k.c. Zgodnie bowiem z tym przepisem do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności. Sąd Okręgowy podziela co do zasady ocenę prawną Sądu Rejonowego, że wnioskowana czynność przekracza ramy zwykłego zarządu. Słusznie wnioskodawcy wskazują, że w Uchwale Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2002 r. w sprawie III CZP 18/02, stwierdzono, że „[i]nstalowanie 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.” Uchwały Sadu Najwyższego nie mają jednak funkcji norm generalnych i jakkolwiek stanowią odpowiedź na zagadnienie prawne o charakterze częściowo abstrakcyjnym, to jednak zapadają w odniesieniu do określonych stanów faktycznych i w określonym stanie prawnym. I tak, w sprawie, w której zapadła cytowana uchwała Sąd Najwyższy wypowiedział się co do upoważnienia wnioskodawców do przeprowadzenia przez wspólną działkę drogową kanalizacji sanitarnej, opadowej oraz wodociągowej do budynku mieszkalnego. W sprawie chodziło o dokonanie podłączenia do głównego kolektora. Sąd Najwyższy analizując przedmiotowe zagadnienie wskazał, że „[d]o 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.” Sąd Najwyższy wskazał, że zmiany występujące w obrębie stosunków społeczno-gospodarczych, wymuszają rozszerzanie zakresu czynności zwykłego zarządu i przyjął, że skoro 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. Odnosząc się do zagadnienia przeprowadzenia instalacji przez nieruchomość objętą współwłasnością, Sąd Najwyższy zgodził się z poglądem, że inwestycje, które mają na celu zwiększenie użyteczności innej nieruchomości, na ogół przekraczają zakres zwykłego zarządu. Przyjął jednak, że nie dotyczy to sytuacji, gdy wyłącznym przeznaczeniem nieruchomości jest uzyskanie przez jej właścicieli możliwości korzystania z innych nieruchomości. Uznał, że skoro wspólna nieruchomość służy współwłaścicielom wyłącznie jako droga dojazdowa do innych 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. Nie negując przywoływanego poglądu prawnego Sąd Okręgowy zwraca uwagę, że w niniejszej sprawie, w razie uwzględnienia wniosku ingerencja w sferę praw współwłaścicieli nieruchomości jest znacznie dalej idąca niż w sprawie, w której zapadła cytowana uchwała. Co więcej, po wydaniu wspomnianego orzeczenia doszło do istotnej zmiany stanu prawnego w sferze stosunków prawnych związanych z urządzeniami przesyłowymi, a to wprowadzenia instytucji służebności przesyłu. Zgodzić się trzeba z apelującymi, że ocena Sądu Rejonowego co do możliwości wnioskowania przez wnioskodawców o ustanowienie służebności przesyłu nie jest poprawna, albowiem brak podstaw do przyjęcia aby przedsiębiorstwo przesyłowe odmawiało zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, co jest warunkiem koniecznym sądowego ustanowienia takiej służebności na wniosek właściciela nieruchomości. Rzecz jednak w tym, że zgodnie z art. 405² § 1 i 2 k.c. można żądać sądowego ustanowienia służebności przesyłu jeżeli jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń przesyłowych. Oznacza to, że faktyczne posadowienie sieci na terenie nieruchomości otwiera drogę do ustanowienia takiej służebności nawet wbrew woli właściciela nieruchomości. Jakkolwiek nie można zgodzić się z Sądem Rejonowym, że wnioskowana przez wnioskodawców czynność jest de facto tożsama ze służebnością przesyłu, to nie sposób odeprzeć argumentu, że zezwolenie na posadowienie urządzeń otworzy drogę do ustanowienia służebności przesyłu nawet w razie wypowiedzenia stosunku obligacyjnego, który zostałby nawiązany na skutek wyrażenia wnioskowanej zgody. W istocie zatem wnioskowana czynność może prowadzić do trwałego obciążenia nieruchomości. Sąd Okręgowy podziela pogląd wyrażony w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 lipca 2011 r. w sprawie I CSK 714/10 (LEX nr 897954), gdzie stwierdza się, że „wprowadzona do polskiego porządku prawnego ustawą z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2008 r. Nr 166, poz. 731) służebność przesyłu stanowi ograniczone prawo rzeczowe (art. 244 § 1 k.c.) którego treścią jest korzystanie przez przedsiębiorcę z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń przesyłowych (art. 305¹ k.c. in fine). Z punktu widzenia właściciela nieruchomości obciążonej wykonywanie służebności przesyłu wiąże się z koniecznością znoszenia istnienia na tej nieruchomości cudzych urządzeń (urządzeń przesyłowych) trwale związanych z jego nieruchomością. Służebność przesyłu, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17 lutego 2011 r., sygn. akt IV CSK 303/10 (niepubl.), jako prawo na rzeczy cudzej (iura in re aliena), daje bowiem uprawnionemu z tytułu tej służebności, aczkolwiek w ograniczonym zakresie, władztwo nad cudzą nieruchomością. Ogranicza ono zatem w sposób trwały wykonywanie w pełnym zakresie prawa własności nieruchomości obciążonej, statuując obowiązek znoszenia przez każdorazowego właściciela tej nieruchomości wykonywania przez podmiot uprawniony z tytułu służebności przesyłu (przedsiębiorcę przesyłowego) tego prawa, w zakresie jaki wynika z oświadczenia o jego ustanowieniu. Takie konsekwencje prawne dotyczące wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, a wynikające z obciążenia jej służebnością przesyłu, przemawiają za przyjęciem stanowiska, że umowne ustanowienie służebności przesyłu stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną i do jej skutecznego ustanowienia konieczne jest złożenie oświadczenia woli przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości.” W kontekście tego poglądu Sąd Okręgowy zwraca uwagę, że wnioskowana czynność polegać miałaby na zgodzie na instalację na terenie nieruchomości sieci gazowej ze stosownymi przyłączami, która będzie stanowić tytuł do nieodpłatnego udostępnienia obu tych nieruchomości, wejścia i tymczasowego ich zajęcia i złożenia inwestorowi oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nimi, wejścia i tymczasowego zajęcia obu nieruchomości celem realizacji inwestycji, przeprowadzenia i posadowienia na ich terenie w/w sieci gazowej wraz z przyłączami oraz korzystania z obu nieruchomości przez inwestora po zakończeniu inwestycji w zakresie niezbędnym do wykonywania okresowych czynności związanych z eksploatacją sieci, takich jak przebudowa, modernizacja, wymiana, naprawa, konserwacja, kontrola itp. Wnioskodawcy zmiierzają zatem do upoważnienia przedsiębiorstwa przesyłowego do swobodnego dysponowania nieruchomością w związku nie tylko z budową, ale także późniejszą eksploatacją sieci gazowej. Zgoda ta ma przy tym charakter zgody blankietowej, to jest upoważnienia przedsiębiorstwa przesyłowego do wszelkich czynności, które ten uzna za konieczne i stosowne dla utrzymania, modernizacji lub przebudowy sieci. I ta okoliczność jest kluczowa dla oceny charakteru wnioskowanej czynności. Sąd Okręgowy przypomina w tym miejscu, że ocena tego czy dana czynność przekracza czy też nie przekracza zwykłego zarządu rzeczą decydują każdorazowo okoliczności sprawy, w tym treść czynności jaka ma być dokonana. Stąd też nie mają rozstrzygającego

znaczenia w sprawie przywołane w apelacji wyroku sądów administracyjnych, które zapadały w określonych stanach faktycznych i dotyczyły kwestii formalnobudowlanych (jakkolwiek poprzedzonych oceną prawa cywilnego). W niniejszej sprawie z treści warunków przyłączenia oraz dołączonego projektu przebiegu sieci wynika, że sieć prowadzić ma nie tylko do nieruchomości wnioskodawców, ale przebiegać przez całą długość ulicy (...). Nadto granica własności przyłącza gazowego i sieci ma być ustanowiona na licznikach gazowych w ogrodzeniach posesji sąsiednich. Z dołączonej mapy wynika z kolei, że projektowana sieć ma przebiegać na całej długości ulicy (...). Przedmiotowa sieć w granicach nieruchomości, których ma dotyczyć wnioskowana czynność będzie zatem stanowić własność przedsiębiorstwa przesyłowego, jak słusznie wskazuje się na to w apelacji. Zgodnie bowiem z art. 49 § 1 k.c. urządzenia służące do doprowadzania gazu nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa. Jest to jednak argument przeciwko uznaniu wnioskowanej czynności za czynność zwykłego zarządu. Wnioskowana czynność prowadzi bowiem do tego, że sprawowanie zarządu nad rzeczą wspólną (działką drogową) będzie musiało uwzględniać nie tylko interesy współwłaścicieli (tak byłoby w razie budowy wyłącznie przyłącza stanowiącego własność współwłaściciela nieruchomości), ale także interes osoby trzeciej, nie będącej współwłaścicielem, a która jest właścicielem posadowionej w gruncie sieci gazowej. Przedsiębiorstwo przesyłowe uzyskałoby zatem status podmiotu mającego prawa do nieruchomości pomimo braku przymiotu właściciela. Co więcej zakres jego uprawnień jest tak szeroko określony we wniosku, że daje przedsiębiorstwu przesyłowemu uprawnienie do samodzielnego podejmowania decyzji nie tylko o samym gazociągu, ale także o nieruchomości. Przebudowa, modernizacja, wymiana, naprawa, konserwacja i kontrola gazociągu wiążą się nie tylko ze wstępem na nieruchomość ale co najmniej czasowym zajęciem nieruchomości. Przebieg gazociągu przez całą długość ulicy i przysługujące przedsiębiorstwu przesyłowemu uprawnienie do decydowania o przyłączeniu do tej sieci dalszych odbiorców oznacza, że w przyszłości z sieci (a zatem - pośrednio nieruchomości) będą mogły korzystać także podmioty nie będące współwłaścicielami nieruchomości objętych wnioskiem – osoby trzecie, które będą czerpać paliwo gazowe dostarczane przez przedmiotową nieruchomość. Ich interesy także będą musiały zostać uwzględnione w zarządzaniu nieruchomością. W tym kontekście, w połączeniu z uprawnieniem przedsiębiorstwa przesyłowego do domagania się w przyszłości ustanowienia służebności przesyłu nawet bez zgody współwłaścicieli trzeba uznać, że ta konkretna wnioskowana czynność jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd. Nie ulega bowiem wątpliwości, że długotrwałe obciążenie nieruchomości na rzecz osoby trzeciej (a taki jest cel wnioskowanej czynności) przekracza ramy zwykłego zarządu. Nie należy bowiem do zwykłych czynności związanych z zarządzaniem nieruchomości konieczność znoszenia istnienia na nieruchomości urządzeń należących do osób trzecich i uwzględniania w sposobie korzystania z nieruchomości interesów takich osób. Istota rzeczy w niniejszej sprawie nie leży w samym charakterze sieci (w tym że jest to sieć gazowa) ale w zakresie wnioskowanej czynności i uprawnieniach nadawanych tą czynnością przedsiębiorstwu przesyłowemu.

Z powyższych względów prawidłowe jest rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego, który uznał, że wnioskowana czynność przekracza ramy zwykłego zarządu i wniosek oddalił. Z tych względów apelację trzeba było uznać za bezzasadną i w konsekwencji oddalić ją na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

SSO Barbara Kursa SSO Krzysztof Wąsik Zbigniew Zgud