

Sygn. akt XV Ca 523/17

POSTANOWIENIE

Dnia 28 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Brygida Łagodzińska (spr.)

Sędziowie: SSO Maciej Agaciński

SSR del. Barbara Dolata

Protokolant: p.o. stażysty Maciej Tomaszewski

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 listopada 2017 r. w Poznaniu

sprawy z wniosku zarządcy (...) w P.

przy udziale (...)SA z siedzibą w W., M. L., H. W., R. R. i A. K.

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną

na skutek apelacji wniesionej przez uczestniczki postępowania H. W. i R. R.

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 6 lipca 2016 r.

sygn. akt I Ns 584/15

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Maciej Agaciński Brygida Łagodzińska Barbara Dolata

UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym w dniu 24 marca 2015 r. (...) w P., jako zarządca przymusowy nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), wniósł o zezwolenie na wykonanie remontu kotłowni opalanej gazem w zakresie przygotowania pomieszczeń do współpracy z nowym kotłem automatycznym oraz likwidację dotychczasowego kotła gazowego, a także założenie automatyki pogodowej sterującej bezobsługowo systemem grzewczym oraz o zezwolenie na opomiarowanie zużycia ciepła w lokalach przy pomocy urządzeń pomiarowo-kontrolnych.

W piśmie złożonym w dniu 5 stycznia 2016 r. uczestniczki postępowania H. W. i R. R. wniosły o oddalenie wniosku.

Postanowieniem z dnia 6 lipca 2016 r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu w punkcie 1. udzielił zgody zarządcy sądowemu na: likwidację dotychczasowego kotła gazowego, wykonanie remontu kotłowni opalanej gazem w zakresie przygotowania pomieszczeń do współpracy z nowym kotłem automatycznym, założenie nowego kotła automatycznego, założenie automatyki pogodowej sterującej bezobsługowo systemem grzewczym,

opomiarowanie zużycia ciepła w lokalach przy pomocy urządzeń pomiarowo – kontrolnych, w punkcie 2. kosztami postępowania obciążył wnioskodawcę i uczestników w zakresie przez nich poniesionym.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowią następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu pierwszej instancji:

Współwłaścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) są (...) S.A. z siedzibą w W. (...) w P. są M. L., H. W., R. R. oraz A. K.. Zarządca sądowy nieruchomości- (...) w P. przy ul. (...) został ustanowiony w trybie art. 203 k.c. Postępowanie w sprawach dotyczących zarządu współwłasnością regulują przepisy art. 611- 616 k.p.c. Wniosek zarządcy znajdował oparcie w normie prawnej wyrażonej w art. 615 k.p.c. w zw. z art. 935 k.p.c. Zgodnie z art. 615 k.p.c. do wyznaczenia zarządcy i sprawowania zarządu stosuje się odpowiednio przepisy o zarządzie w toku egzekucji z nieruchomości. Zgodnie natomiast z art. 935 k.p.c. zarządca nieruchomości obowiązany jest wykonywać czynności potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki. Ma on prawo pobierać zamiast dłużnika wszelkie pożytki z nieruchomości, spieniężać je w granicach zwykłego zarządu oraz prowadzić sprawy, które przy wykonywaniu takiego zarządu okażą się potrzebne. W sprawach wynikających z zarządu nieruchomością zarządca może pozywać i być pozywany. Zarządcy wolno zaciągać tylko takie zobowiązania, które mogą być zaspokojone z dochodów z nieruchomości i są gospodarczo uzasadnione. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu zarządca może wykonywać tylko za zgodą stron, a w jej braku - za zezwoleniem sądu, który przed wydaniem postanowienia wysłucha wierzyciela, dłużnika i zarządcę, chyba że zwłoka groziłaby szkodą. W niniejszej sprawie wszyscy zainteresowani byli zgodni, iż obecnie istniejący na nieruchomości system grzewczy nie spełnia w sposób prawidłowy swojej roli i z uwagi na niesprawny technicznie kocioł gazowy prowadzi do nieuzasadnionego zawyżania kosztów zużycia energii cieplnej. Pomiędzy członkami wspólnoty brak było jednak zgodności co do sposobu rozwiązania powyższej kwestii. Tym samym zarządca wystąpił do Sądu z wnioskiem o zezwolenie na wykonanie remontu kotłowni opalanej gazem w zakresie przygotowania pomieszczeń do współpracy z nowym kotłem automatycznym oraz likwidację dotychczasowego kotła gazowego, a także założenie automatyki pogodowej sterującej bezobsługowo systemem grzewczym oraz zezwolenie na opomiarowanie zużycia ciepła w lokalach przy pomocy urządzeń pomiarowo- kontrolnych. W literaturze ugruntował się podział czynności zarządu na czynności prawne, czynności faktyczne oraz czynności polegające na załatwieniu spraw urzędowych. Jednakże dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy istotniejsze znaczenie ma podział czynności dokonywanych w ramach wykonywania zarządu rzeczą wspólną na czynności zwykłego zarządu, w tym czynności zachowawcze oraz czynności przekraczające ten zakres. Ogólnie, za czynności zwykłego zarządu uważa się załatwianie spraw związanych z normalną, bieżącą eksploatacją rzeczy, m.in. pobieranie pożytków i dochodów, konserwacja, administracja itd. A contrario, do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, należy zaliczyć wszystkie czynności, które nie mają charakteru bieżącego, związanego z normalnym tokiem eksploatacji. Zakwalifikowanie danej czynności do pierwszej lub drugiej ze wskazanych grup ma charakter wyłącznie orientacyjny i względny, stąd też niezbędne jest uwzględnienie okoliczności konkretnej sprawy. Nie budziło wątpliwości Sądu Rejonowego, iż wnioskowana czynność jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Jest to czynność wykraczająca poza bieżące utrzymanie budynku w należywym stanie technicznym, bowiem prowadzi do zmiany urządzeń budynku, przystosowania pomieszczeń do współpracy z nowym urządzeniem i ma wpływ na sferę finansową członków wspólnoty. Zgodnie z ustalonymi poglądami doktryny rozważając kwestię udzielenia zgody na czynność przekraczającą zwykły zarząd należy kierować się zarówno gospodarczym sensem samej czynności, jak i też rozważyć jej wpływ na sytuację życiową poszczególnych współwłaścicieli. Oceniając kryteria tego interesu winno się brać pod uwagę w szczególności zasady współżycia społecznego. Zgodnie z poglądami doktryny przesłanką udzielenia zgody przez Sąd na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną jest ustalenie, że cel zamierzonej czynności leży w interesie wszystkich (a nie tylko jednego lub kilku współwłaścicieli). Zarządca sądowy wskazywał, iż problemy z systemem ogrzewania i wysokimi kosztami tegoż ogrzewania były wielokrotnie sygnalizowane przez członków wspólnoty. Nadto brak oczekiwanej efektywności systemu ogrzewania znajdował odzwierciedlenie w przeprowadzonej analizie rozliczeń i kosztów zużycia. Zdaniem Sądu Rejonowego kwestią drugorzędną pozostaje czy kwota wyliczona przez wnioskodawcę z tytułu zaliczek na koszty ogrzewania za rok 2014 r. jest w pełni precyzyjna, skoro żaden z członków wspólnoty nie kwestionował, że koszty ogrzewania nieruchomości są zbyt wysokie. Zarządca podał, iż przed przystąpieniem do prac analitycznych przeprowadził doszczelnienie

izolacji instalacji (...), co jednak nie przyniosło spodziewanych rezultatów. Odnosząc się do podnoszonych przez uczestniczki postępowania H. W. i R. R. zastrzeżeń wskazał, iż nie jest rolą Sądu w niniejszym postępowaniu ocena, czy na przeprowadzenie tych czynności wymagana była zgoda wszystkich właścicieli lokali. Marginalnie jedynie wskazał, iż w ocenie Sądu czynność ta stanowiła jedynie remont bieżący, zmierzający do zapewnienia niezakłóconego działania istniejących w budynkach instalacji, a zatem nie przekraczający zakresu zwykłego zarządu. Istotnym pozostaje jednak, iż uczestniczki nie kwestionowały, że podjęte przez zarządcę próby rozwiązania kwestii wadliwości działania centralnego ogrzewania nie przyniosły oczekiwanych efektów. Wnioskodawca wskazał, iż rozważył inne propozycje poddawane przez część członków wspólnoty. Pomiedzy uczestnikami postępowania bezspornym pozostawało, iż pierwsza z metod tj. założenie indywidualnych kotłów grzewczych w lokalach jest metodą bardzo kosztowną, wymagającą przebudowy istniejącej instalacji wentylacyjnej każdego z lokali. Powyższe wynika pośrednio z przedłożonego dokumentu w postaci opinii (...) z dnia 6 listopada 2013 r. dotyczącej ustalenia prawidłowości podłączeń urządzeń grzewczych i wentylacyjnych. Zarządca zwrócił się również do przedsiębiorstwa (...)S.A. w P. z prośbą o możliwość przyłączenia nieruchomości do miejskiej sieci ciepłej. W odpowiedzi zarządca otrzymał informację, iż w pobliżu projektowanego obiektu nie przebiega sieć ciepła. Najbliższa sieć ciepła zlokalizowana jest w pobliżu ul. (...). Z uwagi na zbyt dużą odległość przedmiotowej inwestycji od sieci ciepłej, brak jest możliwości dostawy energii ciepłej do przedmiotowego budynku, a prowadzenie sieci ciepłej wyłącznie dla potrzeb jednego obiektu nie ma uzasadnienia ekonomicznego. Sąd Rejonowy przychylił się również do stanowiska, iż zmiana sposobu rozliczania ciepła i przyjęcie systemu podzielnikowego, nie rozwiązuje zaistniałego na nieruchomości problemu, albowiem nie prowadzi w żadnej mierze do ograniczenia kosztów ogrzewania generowanego przez kocioł gazowy. Bezspornym w sprawie pozostawało, iż aktualnie istniejący na nieruchomości kocioł firmy (...) pochodzi z 1998 r. i nie spełnia należytych wymagań technicznych. Zdaniem Sądu I instancji ustalona w sprawie sytuacja faktyczna wymaga zatem przeprowadzenia wnioskowanych przez zarządcę prac. Likwidacja dotychczasowego kotła i montaż kotła nowego, prowadzi do konieczności wykonania niezbędnego remontu kotłowni w zakresie przygotowania pomieszczeń do współpracy z nowym kotłem. W konsekwencji planowanej inwestycji, w pełni uzasadnione jest również założenie automatyki pogodowej sterującej bezobsługowo systemem grzewczym oraz opomiarowanie zużycia ciepła w lokalach przy pomocy urządzeń pomiarowo-kontrolnych, celem umożliwienia prawidłowych rozliczeń zużycia ciepła. Nie budziło wątpliwości Sądu Rejonowego, że zamierzone czynności leżą w interesie wszystkich współwłaścicieli nieruchomości przy ul. (...). Zarządca przedstawił ofertę wstępną obejmującą koszt remontu kotłowni z wymianą kotła gazowego o mocy (...) wraz z urządzeniami dla budynku mieszkalnego. Oferta ta ma charakter orientacyjny, pozwalający ustalić przybliżoną kwotę planowanej inwestycji. W ocenie Sądu Rejonowego na obecnym etapie dokument ten jest wystarczający dla oceny skali przedsięwzięcia. Ustanowienie zarządu sądowego prowadzi do ograniczenia uprawnień współwłaścicieli nieruchomości wspólnej. Z chwilą ustanowienia takiego zarządu zakres tego ograniczenia objawia się w pozbawieniu ich sprawowaniu zarządu, który jest narzędziem władztwa nad rzeczą. Zarządca podejmuje działania prawne i faktyczne, konieczne do utrzymania rzeczy w należytym stanie, zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Oznacza to, że ustanowiony w tym trybie zarządca wyłącza działania współwłaścicieli od możliwości dokonywania takich czynności. Uczestniczki postępowania H. W. i R. R. nie powołały żadnych konkretnych okoliczności, które mogłyby wskazywać na niezasadność planowanego przez zarządcę przedsięwzięcia. Nie jest przy tym rolą członków wspólnoty nieruchomości dla której ustanowiony został zarządca sądowy, forsowanie w toku postępowania o wyrażenie zgody na czynność przekraczającą zwykły zarząd własnych rozwiązań. Nadto w ocenie Sądu I instancji uczestniczki nie wykazały, aby wnioskowany przez nie sposób rozwiązania istniejącego problemu, polegający na zainstalowaniu dwóch osobnych pieców gazowych- dla budynku O. (...) i dla budynku O. (...), był ekonomicznie bardziej uzasadniony. Wskazać należy, iż od niemalże dwudziestu lat na nieruchomości istniał wspólny system ogrzewania. Mając powyższe na uwadze Sąd udzielił zarządy zgody na podjęcie czynności zgodnie ze złożonym wnioskiem. O kosztach orzeczono na podstawie art. 520 §1 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożyły uczestniczki postępowania H. W. i R. R., zaskarżając orzeczenie w zakresie punktu 1.

Skarżące zarzuciły zaskarżonemu orzeczeniu:

- nie rozpoznanie istoty sprawy,
- błędne stosowanie art. 935 § 1 i § 3 k.p.c.,
- błędne stosowanie art. 199, art. 200, art. 203 k.c.,
- błędne stosowanie art. art. 5, 12, 13, 14, 17, 19 i 22 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tj Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.),
- błędne stosowanie art. 29 i 30 prawa budowlanego,
- nierozeznanie całości sprawy i błędne ustalenia faktyczne, szczególnie techniczne, w tym: pominięcie ustalenia zakresu remontu kotłowni wraz z kosztami, pominięcie dokonania wyboru firmy, typu, modelu i mocy nowego gazowego kotła (pieca) automatycznego i jego kosztów, założenie automatyki pogodowej na gazowym kotle automatycznym i jego kosztów, opomiarowaniu zużycia ciepła w lokalach przy pomocy urządzeń pomiarowo - kontrolnych bez wskazania typu tych urządzeń i zakresu przebudowy instalacji centralnego ogrzewania we wszystkich lokalach wraz ze wskazaniem ponoszonych kosztów.

Mając na uwadze powyższe uczestniczki wniosły o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do Sądu Rejonowego Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację uczestnik postępowania (...) S.A. z siedzibą w W. wniósł o jej uwzględnienie w całości i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja uczestniczek postępowania H. W. oraz R. R. doprowadziła do uchylenia w całości zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Zgodnie z treścią art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 361 k.p.c. oraz w zw. z art. 13§2 k.p.c. Sąd drugiej instancji może uchylić zaskarżony wyrok (postanowienie) i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania tylko w razie nierozpoznania przez Sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Nierozpoznanie istoty sprawy w rozumieniu wskazanego przepisu kodeksu postępowania cywilnego, według zapatrywań prezentowanych w piśmiennictwie, polega na pominięciu przez Sąd pierwszej instancji podstawy roszczenia, tj. przesłanek stanowiących o jego istnieniu. Zachodzi ono wówczas, gdy sąd nie zbadał podstawy materialnej pozwu (wniosku), jak też skierowanych do niego zarzutów merytorycznych i w swoim rozstrzygnięciu nie odniósł się do tego, co jest przedmiotem sprawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia (...)).

Przesądzającym w niniejszej sprawie było to, iż Sąd Rejonowy nie rozpoznał sprawy w zakresie w jakim nadawałaby się ona do kontroli instancyjnej.

W niniejszej sprawie wnioskodawca – zarządca sądowy domagał się udzielenia zezwolenia na wykonanie remontu kotłowni opalanej gazem w zakresie przygotowania pomieszczeń do współpracy z nowym kotłem automatycznym oraz likwidację dotychczasowego kotła gazowego, a także założenie automatyki pogodowej sterującej bezobsługowo systemem grzewczym oraz zezwolenia na opomiarowanie zużycia ciepła w lokalach przy pomocy urządzeń pomiarowo-kontrolnych. Sąd Rejonowy wniosek ten rozpoznał bez wnikliwej analizy i przedwcześnie go uwzględnił.

Podkreślić należy, iż zgodnie z treścią art. 203 k.c. zarządca sądowy jest ustanawiany gdy współwłaściciele nieruchomości nie mogą się porozumieć w istotnych sprawach związanych z zarządem rzeczą wspólną. Jeżeli natomiast chodzi o rodzaj obowiązków i uprawnień zarządcy w zakresie sprawowania zarządu nieruchomością i sposób ich realizacji, to przepisy kodeksu postępowania cywilnego w art. 615 k.p.c. odsyłają do odpowiedniego stosowania przepisów o zarządzie nieruchomością w toku egzekucji. W związku z tym należy zauważyć, że art.

935 k.p.c. wprowadza podział zadań związanych z zarządaniem nieruchomością na czynności zwykłego zarządu oraz czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, do których zarządca musi uzyskać zgodę stron lub sądu. Postanowienie sądu w przedmiocie wyrażenia zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu stanowi zatem podstawę jej dokonania przez zarządcę sądowego. Czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu musi być jednak przez wnioskodawcę określona precyzyjnie, tak, by mogła zostać dokonana bez jakichkolwiek wątpliwości co do jej treści czy zakresu. Stąd też, niezbędne jest określenie przez wnioskodawcę rodzaju tejże czynności, jej treści, ale także ewentualnych warunków (materiałów, wykonawców) oraz maksymalnych kosztów związanych z jej dokonaniem. Celem wydania orzeczenia zastępującego zgodę współwłaścicieli jest bowiem takie rozstrzygnięcie sprawy, które ureguluje w sposób kompleksowy sytuację prawną współwłaścicieli w zakresie wnioskowanej czynności, która często poddawana jest rozstrzygnięciu sądu z uwagi na istnienie konfliktu współwłaścicieli. Stąd też - a contrario - wydanie przez sąd zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu jedynie w sposób ogólny, tj. poprzez wyrażenie np. zgody na przeprowadzenie napraw budynku, bez precyzyjnego określenia ich zakresu, miejsca, kosztu oraz warunków, nie wypełnia tego postulatu i nie rozstrzyga sporu współwłaścicieli.

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy, Sąd Okręgowy uznał, że tak wnioskodawca, jak i Sąd Rejonowy nie sprostali nałożonym na nim obowiązkom. Analiza bowiem wniosku zarządcy sądowego prowadzi do konstatacji, że jego żądanie nie zostało właściwie sprecyzowane – jest zbyt ogólne, a przy tym nie zawiera elementów pozwalających ustalić zasadności wskazanego sposobu wymiany pieca. Sąd Rejonowy, nie tylko przeoczył wskazane uchybienie, wskutek czego przeprowadził postępowanie w sposób bardzo ogólny i nieprecyzyjny, ale udzielił zgody zarządcy sądowemu na likwidację dotychczasowego kotła gazowego, wykonanie remontu kotłowni opalanej gazem w zakresie przygotowania pomieszczeń do współpracy z nowym kotłem automatycznym, założenie nowego kotła automatycznego, założenie automatyki pogodowej sterującej bezobsługowo systemem grzewczym, opomiarowanie zużycia ciepła w lokalach przy pomocy urządzeń pomiarowo – kontrolnych w sposób ogólnikowy i lakoniczny.

W pierwszej kolejności należało się odnieść do wniosku zarządcy sądowego. Zauważyć należy, że wnioskodawca nie wskazał w nim w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości, jakie czynności (prawne lub/i faktyczne, przy czym te pierwsze – na jakich warunkach), w jakim zakresie (co obejmujące), w jakim celu (tzn. jakie jest ich uzasadnienie gospodarcze), przy użyciu jakich materiałów i w jakiej ilości (konkretnie; przy czym dotyczy to czynności faktycznych) i za jaką cenę winny być wykonane. Co prawda, określił on, jakie czynności faktyczne chciałby wykonać, jednakże wskazania te były mało konkretne.

Wnioskodawca we wniosku zaznaczył, że wnosi o wykonanie remontu kotłowni opalanej gazem w zakresie przygotowania pomieszczeń do współpracy z nowym kotłem automatycznym oraz likwidację dotychczasowego kotła gazowego, a także założenie automatyki pogodowej sterującej bezobsługowo systemem grzewczym oraz o zezwolenie na opomiarowanie zużycia ciepła w lokalach przy pomocy urządzeń pomiarowo-kontrolnych. We wniosku wskazał jedynie koszt remontu wraz z wymianą kotła gazowego w kwocie 9.936 zł opierając się na jednej również lakonicznie ofercie, jednocześnie nie określił na czym ten remont ma polegać, jaki będzie zakres tych robót, z jakich materiałów i w jakiej ilości chce użyć (konkretnie) oraz jaka jest ich wartość, na jakim poziomie będą kształtowały koszty wykonania tej czynności (tzw. robocizny). Podobne uwagi należy odnieść do pozostałych czynności, przy czym przy niektórych z nich nie określił żadnych bliższych danych.

W przypadku nowego kotła gazowego wnioskodawca nie określił bowiem danych technicznych tego kotła, nie wskazał firmy, typu, modelu, ani mocy nowego kotła oraz tego czy będzie to kocioł z automatyką pogodową, o czym będzie mowa poniżej. Wnioskodawca nie przedstawił również ofert, na podstawie których można by było określić koszt zakupu nowego kotła gazowego, poza jedną która obejmowała remont kotłowni wraz z wymianą kotła. Niemniej jednak z tej oferty nie wynika, jakie konkretnie prace zostaną wykonane, na czym będą polegać, jaki będzie koszt prac, jaki koszt materiałów, a jaki koszt nowego kotła gazowego.

Nie określono również, czy ma to być kocioł z automatyką pogodową (zamontowaną już w samym kotle). We wniosku nie sprecyzowano czy kocioł będzie miał taką funkcję, czy też nie, tym samym nie wiadomo czy w ogóle zgoda Sądu na założenie automatyki pogodowej sterującej bezobsługowo systemem grzewczym jest konieczna.

Wniosek zarządcy nie wskazuje również zakresu prac i kosztów związanych z zainstalowaniem urządzeń pomiarowo – kontrolnych. Instalacja urządzeń pomiarowo – kontrolnych ma być wykonana w poszczególnych lokalach, zatem urządzenia te nie będą częścią wspólną nieruchomości, a własnością właścicieli lokali, a tym samym koszty instalacji tych urządzeń poniosą właściciele lokali. Uczestniczki podniosły, iż budynki przy ul. (...) nie mają jednego pionu centralnego ogrzewania, tak żeby założyć tylko jedno urządzenie pomiarowo – kontrolne w każdym lokalu. Tym samym, założenie urządzeń pomiarowych może wiązać się z przebudową instalacji centralnego ogrzewania w poszczególnych lokalach, w każdym z lokali osobno, tak aby urządzenia te można było zainstalować w pionie. Z wniosku nie wynika natomiast w jaki sposób w takim przypadku mają zostać zainstalowane te urządzenia i jaki to będzie koszt. Sąd Rejonowy nie poczynił w tym zakresie żadnych ustaleń.

Sąd Okręgowy zauważa też, że brak jest wskazania jakie względy przemawiały za wyborem przez wnioskodawcę oferty (...)Sp. z o.o. Słusznie zauważyły apelujące, iż na rynku istnieje wiele firm, które specjalizują się w remontach kotłowni wraz z wymianą kotła gazowego. Pozyskanie i przedstawienie tylko jednej oferty nie jest wystarczające do uznania, iż jest ona najkorzystniejsza, w szczególności, iż w ofercie tej brak jest szczegółowego wskazania robót, kosztów robocizny, materiałów, danych technicznych pieca wraz z jego kosztem. Nie sposób również ustalić, czy ta oferta obejmuje założenie automatyki pogodowej sterującej bezobsługowo systemem grzewczym (jeśli przyjmiemy, iż kocioł grzewczy nie jest wyposażony w funkcję pogodową) oraz opomiarowania zużycia ciepła w lokalach przy pomocy urządzeń pomiarowo – kontrolnych. Racje mają apelujące, iż właściciele lokali winni znać rozmiar koniecznych do przeprowadzenia prac, ofert potencjalnych wykonawców z uwzględnieniem średnich rynkowych cen za wykonanie usług danego rodzaju, bowiem tylko takie rozwiązanie prowadzić może do wyboru najkorzystniejszej oferty.

Pomimo istnienia powyższych uchybień wniosku, Sąd I instancji nie wezwał wnioskodawcy do jego uzupełnienia, doprecyzowania, w tym w szczególności do przedłożenia zakresu prac planowanej inwestycji, w tym również szczegółowego zestawienia możliwych do poniesienia kosztów. Sąd Rejonowy mimo brak wiedzy odnośnie zakresu remontu kotłowni wraz z kosztami, firmy, typu, modelu i mocy nowego kotła gazowego wraz z kosztami, automatyki pogodowej na gazowym kotle automatycznym i jej kosztów oraz opomiarowania zużycia ciepła w lokalach przy pomocy urządzeń pomiarowo - kontrolnych bez wskazania typu tych urządzeń i zakresu przebudowy instalacji centralnego ogrzewania we wszystkich lokalach wraz ze wskazaniem ponoszonych kosztów wydał postanowienie w sprawie, które z oczywistych względów, jest nieprawidłowe. Przy tym, co istotne, powiela ono ogólnikowość wniosku zarządcy sądowego. Rację mają apelujące, iż zaskarżone orzeczenie jest niejednoznaczne, nieprecyzyjne i pozostawia zarządcy sądowemu całkowitą dowolność w wykonaniu robót, ich zakresie, ogólnym koszcie, a także całkowitą dowolność w wyborze firmy, typu modelu i mocy nowego kotła gazowego do zasilania centralnego ogrzewania.

Sąd Odwoławczy zauważa też, że w sprawach o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczających zwykły zarząd, sąd określając zakres, rodzaj, jakość i koszt tychże czynności, powinien kierować się możliwościami finansowymi wszystkich współwłaścicieli. Tymczasem, analiza akt niniejszej sprawy prowadzi do wniosku, że również w tym zakresie Sąd Rejonowy nie poczynił żadnych ustaleń.

W toku postępowania pod rozwagę Sądu I instancji zostały przedstawione dwa rozwiązania dotyczące instalacji kotła gazowego. Pierwsze zostało zaproponowane przez wnioskodawcę – zarządcę sądowego, który zawnioskował o zamontowanie jednego kotła gazowego dla budynku O. (...) i dla budynku O.(...), wskazując, iż takie stan rzeczy istnieje na nieruchomości od 20 lat i się sprawdza. Drugie rozwiązanie zaproponowały uczestniczki postępowania. Wskazały one, aby zamontować dwa osobne kotły gazowe dla każdego budynku. Podały, iż od 1943 roku każdy z budynków miał osobny piec gazowy. Taki stan rzeczy utrzymywał się przez okres 55 lat. Dopiero w 1998 roku wymieniono dwa kotły gazowe na jeden. Obecnie zdaniem uczestniczek jest możliwość zamontowania dwóch kotłów, przy czym nie będzie trzeba wykonywać remontować kotłowni.

Tymczasem Sąd pierwszej instancji nie rozważył, jakie rozwiązanie, a więc czy zamontowanie jednego kotła gazowego, czy też dwóch osobnych kotłów będzie lepsze. Sąd Rejonowy w uzasadnieniu w sposób bardzo lakoniczny i ogólnikowy uznał, iż uczestniczki nie wykazały, aby wnioskowany przez nie sposób rozwiązania istniejącego problemu, polegający na zainstalowaniu dwóch osobnych pieców gazowych - dla budynku O. (...) i dla budynku O.(...), był ekonomicznie

bardziej uzasadniony. Niemniej jednak to rolą Sądu było rozważenie obu z opcji i wybranie optymalnego rozwiązania. Sąd I instancji w żaden sposób nie przedstawił dlaczego rozwiązanie zaproponowane przez zarządcę sądowego jest lepsze niż to zaproponowane przez uczestniczki postępowania. Sam fakt, iż taki stan rzeczy na nieruchomości istnieje od niemalże 20 lat, nie oznacza, iż takie rozwiązanie jest prawidłowe.

W tym stanie rzeczy, uchybienia Sądu Rejonowego w zakresie prowadzenia postępowania dowodowego oraz oceny zgromadzonego już materiału powodują, że na akceptację nie mogły zasługiwać zarówno ustalenia faktyczne stanowiące podstawę rozstrzygnięcia, jak również ich ocena prawna. Wydanie orzeczenia nastąpiło w istocie bez przeprowadzenia postępowania dowodowego, co stanowi naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik postępowania i świadczy o nierozpoznaniu istoty sprawy. Sąd Rejonowy przedwcześnie udzielił zgody zarządcy sądowemu na dokonanie wnioskowanych czynności, uchylając się od wnikliwego zbadania w przedmiotowej sprawie wszystkich okoliczności związanych z przedmiotowymi czynnościami.

Mając na uwadze powyżej przytoczone argumenty Sąd Okręgowy uznał, iż Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy i na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego (art. 108 § 2 k.p.c.).

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy przede wszystkim winien ustosunkować się do zarzutów podnoszonych przez uczestniczki postępowania i w pierwszej kolejności powinien rozważyć obie opcje, a więc to czy w niniejszej sprawie bardziej optymalnym i ekonomicznym rozwiązaniem jest montaż dwóch osobnych kotłów gazowych, czy też jednego kotła gazowego. Następnie należałoby zależełoby rozważyć zakres takiego remontu wraz z jego kosztami, pozyskać oferty od firm na remont kotłowni wraz z wymianą kotła gazowego, celem i porównania i wyboru najlepszej oferty. Sąd winien również poczynić ustalenia w zakresie wyboru firmy, typu, modelu i mocy nowego kotła gazowego wraz z ustaleniem jego kosztów. Koniecznym jest również poczynienie niezbędnych ustaleń w zakresie automatyki pogodowej sterującej bezobsługowo systemem grzewczym i ustalenie czy dany piec będzie miał taką funkcję, czy też koniecznym będzie założenie tego systemu, co spowoduje dodatkowe koszty, które Sąd winien również ustalić. Sąd powinien również dokonać ustaleń w zakresie robót i kosztów instalacji opomiarowania zużycia ciepła w lokalach przy pomocy urządzeń pomiarowo – kontrolnych. W przypadku niemożności ustalenia powyższych okoliczności Sąd I instancji winien zasięgnąć opinii biegłego.

Po zbadaniu zarzutów podnoszonych przez uczestniczki postępowania i ewentualnie po zasięgnięciu wiadomości specjalnych na okoliczności jak powyżej, Sąd Rejonowy po rozważeniu wypowie się co do zasadności wniosku zarządcy sądowego.

Maciej Agaciński Brygida Łagodzińska Barbara Dolata