

POSTANOWIENIE

5 maja 2026 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Dariusz Pawłyszcz

na posiedzeniu niejawnym 5 maja 2026 r. w Warszawie

w sprawie z powództwa S. w K.

z udziałem M. S.A. w K.

o wpis,

na skutek skargi kasacyjnej S. w K.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie z 27 grudnia 2023 r.,

II Ca 2744/23,

odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

(G.G.)

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 22 sierpnia 2023 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie odmówił wpisania służebności przesyłu do księgi wieczystej.

Postanowieniem zaskarżonym skargą kasacyjną Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił apelację wnioskodawcy: spółdzielni mieszkaniowej będącej współwłaścicielem nieruchomości.

Sąd drugiej instancji ustalił, że spółdzielnia mieszkaniowa złożyła w formie aktu notarialnego oświadczenie o ustanowieniu służebności przesyłu na nieruchomości będącej współwłasnością spółdzielni i właścicieli wyodrębnionych lokali. Właściciele lokali nie podjęli wspólnie ze spółdzielnią uchwały o zgodzie na

ustanowienie służebności, a Sąd uznał, że bez takiej uchwały ustanowienie służebności było nieskuteczne.

Spółdzielnia wniosła o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania ze względu na wystąpienie w sprawie zagadnień prawnych:

1) czy złożenie przez spółdzielnię mieszkaniową w imieniu właścicieli lokali oświadczenia woli o ustanowieniu służebności przesyłu na nieruchomości stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nad nieruchomością;

2) czy na uznanie, że dana czynność jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu nad nieruchomością, ma wpływ cel podejmowanej czynności oraz jej korzystność z punktu widzenia właścicieli lokali.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zagadnienie prawne, o którym mowa w art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c., tym się różni od potrzeby wykładni przepisów prawnych (art. 398⁹ § 1 pkt 2 k.p.c.), że nie sprowadza się do rozumienia pojęcia użytego w przepisie prawnym. Zagadnienie prawne powstaje, gdy dokonanie prawidłowej subsumcji ustalonego stanu faktycznego wymaga uwzględnienia kilku przepisów, niekiedy regulujących odrębne kwestie. Zagadnienie prawne powstaje zazwyczaj na tle wzajemnej relacji dwóch przepisów, tj. czy jeden nich wyłącza drugi, czy też stosuje się je niezależnie. Oczywiście może się zdarzyć, że po dokonaniu wykładni niejasnego przepisu powstaje zagadnienie prawne związane z wzajemną relacją już wyłożonych przepisów. Skarżący w istocie nie przedstawił zagadnień prawnych, lecz potrzebę wykładni pojęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali (u.w.l.).

Ponieważ granica między zagadnieniem prawnym a potrzebą wykładni pojedynczego pojęcia prawnego nie zawsze jest ostra, nie powinno mieć znaczenia niewłaściwe nazwanie danej podstawy przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania i Sąd Najwyższy rozpoznał wniosek o przyjęcie skargi jako uzasadniony potrzebą wykładni. Przy tym skarżący nie przedstawił rozbieżności w orzecznictwie sądów co do rozumienia pojęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu.

Zatem Sąd Najwyższy sprawdził, czy pojęcie to budzi poważne wątpliwości (art. 398⁹ § 1 pkt 2 k.p.c.).

Nie budzi wątpliwości, że ustanowienie służebności gruntowej jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością, a zatem także ustanowienie służebności przesyłu przekracza zakres zwykłego zarządu (art. 305⁴ k.c.). Do podjęcia takiej czynności potrzebna jest uchwała właścicieli lokali (art. 22 ust. 2 u.w.l. w zw. z art. 27 ust. 2 u.s.m.). Treść art. 22 u.w.l. i art. 199 k.c., posługujących się tym samym pojęciem, nie daje podstaw do różnicowania kwalifikacji ustanowienia służebności, jako czynności wykraczającej poza zwykły zarząd, w zależności od tego, czy ustanowienie służebności jest korzystne dla wszystkich współwłaścicieli.

Skarżący przedstawił rozbieżności w orzecznictwie, lecz dotyczą one zagadnienia innego niż przedstawione we wniosku, a mianowicie: czy ustanowienie służebności należy do kompetencji wspólnoty mieszkaniowej, czy też stosuje się wyłącznie art. 199 k.c. W niektórych orzeczeniach Sąd Najwyższy uznawał, że ustanowienie służebności gruntowej w ogóle pozostaje poza kompetencjami wspólnoty mieszkaniowej (np. uchwała z 5 lutego 2010 r., III CZP 127/09). Przy takiej wykładni do ustanowienia służebności konieczne jest oświadczenie wszystkich właścicieli lokali o ustanowieniu służebności, a w jego braku konieczne byłoby postanowienie sądu wydane na wniosek właścicieli, których udziały wynoszą co najmniej połowę (art. 199 k.c.). Jednak w późniejszych orzeczeniach Sąd Najwyższy przyjął, że art. 22 ust. 2 u.w.l. całkowicie wyłącza stosowanie art. 199 k.c. (np. uchwała z 27 marca 2014 r., III CZP 122/13). Przy takiej wykładni środkiem ochrony mniejszości jest prawo do zaskarżenia uchwały wspólnoty wyrażającej zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Jednak to zagadnienie nie występuje w sprawie. Wystąpiłoby dopiero w przypadku podjęcia uchwały wymaganej przez art. 22 ust. 2 u.w.l. i sporu, czy wyłącza ona potrzebę uzyskania zgody sądu, o której mowa w art. 199 k.c.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Najwyższy na podstawie art. 398⁹ k.p.c. oddalił wniosek o przyjęcie skargi do rozpoznania.

Dariusz Pawłyszcz

(G.G.)

[a.ł]