

POSTANOWIENIE

Dnia 12 lipca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Kamil Zaradkiewicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Jacek Grela

SSN Małgorzata Manowska

w sprawie z wniosku (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W.

przy uczestnictwie E. F. , A. Z. , E. Z. , B. L. , M. L. , A. K. , I. B. , H. B. , D. N. , M. N. , T. N. , M. S. , B. S. , S. S. , A. S. , M. S. , M. K. , M. D. , W. D. , A. J. , W. W. N. , A. S. , Z. S. , P. S. , L. L. , M. G. , Z. G. , T. F. , M. B. , B. M. , B. W. M. , R. K. , S. M. , R. M. , M. K. , W. K. , M. S. , A. P. , T. C. , M. S. , D. F. , B. Ł. G. , H. O. , T. R. , A. S. , M. P. W. , T. P. , M. P. , M. C. , M. N. , A. D. , A. W. , A. W. , J. T. , J. T. , R. P. , U. C. , M. R. , P. K. , S. K. , Z. K. , B. S. , E. N. , J. N. , M. S. , A. L. A. , M. A. , M. D. i W. D. o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 12 lipca 2019 r., skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 14 kwietnia 2015 r., sygn. akt V CA (...),

uchyla zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je postanowienie Sądu w W. z 25 listopada 2014 r. i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w W. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

UZASADNIENIE

W sporządzonym 12 grudnia 2013 r. akcie notarialnym Prezes Zarządu oraz Zastępca Prezesa Zarządu działający w imieniu i na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. oświadczyli, że dokonują jednostronnej czynności prawnej zrzeczenia się nieodpłatnej i bezterminowej służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu pasem gruntu o szerokości 8 metrów. We wniosku z 16 grudnia 2013 r. zawartym w powyższym akcie notarialnym (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. wniosła o dokonanie w dziale III księgi wieczystej Kw Nr (...) wykreślenia powyższego prawa.

Wniosek ten został oddalony postanowieniem Sądu Rejonowego w W. z 25 listopada 2014 r.

W ocenie Sądu wnioszek nie mógł być uwzględniony z powodu braku podstaw do dokonania wpisu w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa jest bowiem wpisana w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości władnącej (nr (...)) jako współużytkownik wieczysty gruntu oraz współwłaściciel budynków w udziale wynoszącym 73724/140205 części, zaś w pozostałej części wpisani są właściciele wyodrębnionych lokali lub współużytkownicy wieczystości gruntu i współwłaściciele. Sąd w tych okolicznościach uznał, że z uwagi na niepodjęcie uchwały większości właścicieli lokali na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r., poz. 845 z późn. zm.; dalej u.s.m.), w przedmiocie zarządu nieruchomością wspólną mają zastosowanie odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. poz. z 2019 r., poz. 737; dalej także u.w.l.). Zarząd powierzony, o którym mowa w art. 27 ust. 1 u.s.m., w ocenie Sądu nie uprawnia spółdzielni dokonującej czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu do występowania w roli właściciela nieruchomości wspólnej z wyłączeniem osób będących właścicielami nieruchomości lokalowych. Zrzeczenie się służebności stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, a zatem wymaga złożenia oświadczeń woli przez wszystkich uprawnionych, w konsekwencji oprócz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej także przez właścicieli wyodrębnionych lokali.

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa od powyższego postanowienia wniosła apelację, zaskarżając je w całości oraz zarzucając naruszenie art. 27 ust. 2 u.s.m. przez jego niewłaściwą interpretację prowadzącą do przyjęcia, że w sprawie nie ma on zastosowania, a ponadto przez przyjęcie, że zarząd sprawowany w trybie tego przepisu nie uprawnia wnioskodawcy do podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, a także zarzucając naruszenie art. 24¹ u.s.m. przez przyjęcie, iż niepodjęcie uchwały większości właścicieli lokali powoduje odpowiednie stosowanie ustawy o własności lokali. Wnioskodawczyni zarzuciła ponadto naruszenie art. 199 k.c. przez przyjęcie, że w sprawie mają zastosowanie przepisy k.c. w sytuacji, gdy u.s.m. reguluje zagadnienia zarządu nieruchomościami wspólnymi jako zarząd powierzony w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Spółdzielnia wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości poprzez uwzględnienie w całości wniosku o wykreślenie służebności gruntowej na podstawie oświadczenia złożonego w trybie art. 27 ust. 2 u.s.m., ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości oraz przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w W. do ponownego rozpoznania.

Na skutek apelacji Wnioskodawczyni postanowieniem z 14 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację, uznając ją za bezzasadną. Uznał, że mimo wykonywania zarządu powierzonego przez Wnioskodawczynię oświadczenie o zrzeczeniu się służebności nie mieści się w jego ramach. Zdaniem Sądu Okręgowego, skoro w katalogu czynności zarządu określonych w art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali nie wymieniono czynności rozporządzających, to to oznacza, iż ustawodawca nie przewidział możliwości, aby podmiot sprawujący zarząd mógł w ogóle samodzielnie takich czynności dokonać.

Od powyższego postanowienia Wnioskodawczyni wywiodła skargę kasacyjną, zarzucając postanowieniu Sądu Okręgowego w W. naruszenie prawa materialnego, tj.:

- 1) art. 27 ust. 2 i ust. 1 u.s.m. w związku z art. 22 u.w.l. poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 22 ust. 3 u.w.l. prowadzące do uznania, że działanie spółdzielni mieszkaniowej, jakim było złożenie przez jej zarząd oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej jako czynność rozporządzająca nie jest ujęta w katalogu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu co oznacza, iż czynność ta nie mieści się w zakresie zarządu powierzonego na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m., zaś działanie spółdzielni polegające na złożeniu powyższego oświadczenia nie może być uznane za prawnie skuteczne, bowiem podmiot składający takie oświadczenie nie mógł samodzielnie dokonać takiej czynności;
- 2) art. 27 ust. 2 u.s.n. w związku z art. 35 i art. 48 ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2018 r. poz. 1285 z późn. zm.) poprzez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że działanie, jakim było złożenie przez zarząd spółdzielni oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej, nie może mieścić się w pojęciu zarządu powierzonego, ponieważ oświadczenie takie

jako czynność rozporządzająca nieruchomością wspólną winno podlegać kontroli, zaś w przedmiotowej sprawie zarząd spółdzielni złożył oświadczenie nie dysponując uchwałą jakiegokolwiek organu spółdzielni, co powoduje, iż czynność taka pozostaje poza kontrolą;

- 3) art. 27 ust. 2 i ust. 1 u.s.m. w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l. poprzez odesłanie do przepisów Kodeksu cywilnego przez niewłaściwe ich zastosowanie polegające na uznaniu, iż spółdzielnia mieszkaniowa w celu skutecznego zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego powinna dysponować pełnomocnictwem rodzajowym opartym na art. 98 k.c., a nadto zgodnie z art. 108 k.c., upoważnieniem do złożenia takiego oświadczenia wynikającego z treści pełnomocnictwa, skoro spółdzielnia była drugą stroną przedmiotowej czynności prawnej.

Wobec powyższego Wnioskodawczyni (Skarżąca) wniosła o uchylenie w całości postanowienia Sądu Okręgowego w W. z 14 kwietnia 2015 r. oraz postanowienia Sądu Rejonowego w W. z 25 listopada 2014 r. i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania odpowiednio sądowi pierwszej lub drugiej instancji, bądź o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w W. i orzeczenie co do istoty sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługuje na uwzględnienie.

1. Zgodnie z art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. wpis jest dokonywany jedynie na wniosek i w jego granicach, a Sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Zgodnie zaś z art. 626⁹ k.p.c., Sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw lub istnieją przeszkody do jego dokonania. Przepisy te w jednolitej ocenie doktryny i judykatury istotnie ograniczają kognicję sądu wieczystoksięgowego, co wiąże się z charakterem i funkcją ksiąg wieczystych jako rejestrów praw na nieruchomościach.

2. Zgodnie z art. 246 § 1 k.c., jeżeli uprawniony zrzeka się ograniczonego prawa rzeczowego, prawo to wygasa. Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa powinno być złożone właścicielowi rzeczy obciążonej. Zgodnie zaś z § 2 tego przepisu, gdy ustawa nie stanowi inaczej, a prawo było ujawnione w księdze

wieczystej, do jego wygaśnięcia potrzebne jest wykreślenie prawa z księgi wieczystej.

W rozpoznawanej sprawie do skutecznego zniesienia służebności gruntowej w drodze czynności prawnej konieczne było nie tylko złożenie oświadczenia woli przez uprawnionego, ale także wykreślenie w księdze wieczystej. Z uwagi na okoliczności sprawy i zakres zaskarżenia Sąd Najwyższy pomija w niniejszej sprawie ocenę, czy ustanowienie lub zniesienie ograniczonego prawa rzeczowego mogło być dokonane na lub na rzecz użytkownika wieczystego.

3. W niniejszej sprawie ocena zarzutów skargi kasacyjnej sprowadza się do interpretacji art. 27 u.s.m.

Zgodnie z ust. 2 art. 27 u.s.m., zgodnie z którym zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi spółdzielnię jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 u.w.l. o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio. Z kolei ust. 1 art. 27 u.s.m. stanowi, iż w zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, stosuje się przepisy ustawy o własności lokali. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa sprawuje zarząd nieruchomością wspólną jako zarząd powierzony na podstawie art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, a zatem taki, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali.

4. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa złożyła oświadczenie woli o zrzeczeniu się służebności gruntowej, nie złożyli go natomiast inni uprawnieni (właściciele lokali). Z uwagi na niepodzielność tego prawa oraz charakter wspólności nie można uznać, iż możliwe było w niniejszej sprawie zrzeczenie się udziału w ograniczonym prawie rzeczowym przysługującego Skarżącej. W konsekwencji nie ulega wątpliwości, iż treścią jednostronnej czynności prawnej mogło być jedynie zniesienie tego prawa w całości (nie zaś w ułamkowej części). Spółdzielnia uznała, iż jest ono wystarczające dla skutecznego zniesienia służebności, w tym jej wykreślenia z księgi wieczystej.

Zarząd powierzony, o którym mowa w art. 27 u.s.m., obejmuje zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i te, które przekraczają zakres zwykłego zarządu w odniesieniu do nieruchomości wspólnej (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z 27 marca 2014 r., sygn. akt III CZP 122/13, OSNC 2015 r. nr 1, poz. 3).

Podział czynności w zakresie wykonywania wspólnych praw (przede wszystkim współwłasności, ale także wspólnego użytkowania wieczystego *pro indiviso*) ma charakter dychotomiczny i rozłączny. W jego świetle - wbrew pojawiającym się zapatrywaniom doktryny - czynności rozporządzające obejmujące wspólne prawo, w tym ustanowienia lub zniesienia ograniczonego prawa rzeczowego, stanowią czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu (innymi słowy - niebędące czynnościami takiego zarządu). Za nietrafny należy uznać pogląd prezentowany w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w W., jakoby czynności rozporządzające nieruchomością nie mieściły się w pojęciu zarządu nieruchomością, w tym w pojęciu tzw. zarządu powierzonego.

5. Nie bez znaczenia pozostaje okoliczność, iż w świetle generalnych zasad Kodeksu cywilnego przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych kształtują wspólne prawo jako mające charakter tymczasowy (przejściowy), przede wszystkim z uwagi na to, że żaden ze współwłaścicieli co do zasady nie może być przymuszany do pozostawania we wspólności z innymi osobami. Odmienny natomiast charakter mają przepisy dotyczące wspólności praw i zarządu nimi w przypadku praw na nieruchomościach, w których wyodrębnione zostały lokale stanowiące odrębny przedmiot własności. Wówczas bowiem istnienie udziałów w tzw. nieruchomości wspólnej ma charakter przymusowy, bowiem wynika z konieczności zapewnienia wszystkim współuprawnionym (przede wszystkim właścicielom lokali) możliwości prawidłowego korzystania z przysługującego im prawa własności, co z kolei jest możliwe jedynie poprzez odpowiednią prawną i gospodarczą eksploatację części wspólnych nieruchomości.

6. Zgodnie z art. 22 ust. 2 u.w.l., stosowanym odpowiednio w przypadku zarządu powierzonego sprawowanego przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie art. 27 u.s.m., do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca

zgode na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Z kolei art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali wśród czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nie wymienia czynności rozporządzających nieruchomością wspólną. Nie może to budzić wątpliwości w zakresie zbywania takiej nieruchomości, skoro musi ona istnieć co do zasady przez cały okres trwania wspólności determinowanej istnieniem odrębnej własności lokali.

Nie można także tracić z pola widzenia okoliczności, iż wprowadzenie w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych szczególnej postaci zarządu powierzonego tej spółdzielni wiąże się z możliwością współistnienia w obrębie nieruchomości wielu różnych praw (w tym praw własności lokali oraz praw spółdzielczych do części niewyodrębnionych nieruchomości pozostającej przedmiotem własności spółdzielni mieszkaniowej), co stanowi wyraz kompromisu koniecznego w sytuacji istnienia takiego skomplikowanego układu stosunków własnościowych spółdzielni i właścicieli lokali wyodrębnionych. Jak wskazuje Sąd Najwyższy w dotychczasowym orzecznictwie, ma to na celu nie uprzywilejowanie spółdzielni, lecz ochronę interesów ich członków oraz zapewnienie - do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu - sprawnego zarządzania nieruchomością wspólną ((zob. uchwały Sądu Najwyższego: z 26 listopada 2008 r., sygn. akt III CZP 100/08, OSNC 2009, nr 10, poz. 140 i z 9 lutego 2012 r., sygn. akt III CZP 89/11, OSNC 2012, nr 7-8, poz. 86; wyrok Sądu Najwyższego z 3 lipca 2015 r., sygn. akt IV CSK 640/14, niepublikowany; wyrok Sądu Najwyższego z 3 lipca 2015 r., sygn. akt IV CSK 640/14, niepublikowany; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2010 r., sygn. akt SK 19/09, OTK-A ZU 2010, nr 8 poz. 83).

5. W analizowanym kontekście, w szczególności zaś do ustalenia zakresu uprawnień spółdzielni mieszkaniowej sprawującej tzw. zarząd powierzony nieruchomością wspólną, w tym ustalenia, czy zarząd ten może obejmować czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, należy odwołać się do dotychczasowego orzecznictwa.

6. Zarząd powierzony ma charakter ustawowy i dotyczy nieruchomości wspólnej stanowiącej współwłasność (co dotyczyło odpowiednio także wspólnego prawa użytkowania wieczystego) samej spółdzielni oraz innych właścicieli lokali niebędących jej członkami i poddanie tego zarządu wyłącznie reżimowi ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Rozwiązanie to jest - jak już podniesiono - wyrazem konieczności stworzenia efektywnego mechanizmu zarządzania w celu ochrony interesu wspólnego członków spółdzielni nie będących właścicielami wyodrębnionych lokali, członków spółdzielni, którym służy prawo odrębnej własności lokalu oraz właścicieli lokali wyodrębnionych nie będących członkami spółdzielni.

Mając na uwadze powyższe argumenty w orzecznictwie Sądu Najwyższego prezentowany jest pogląd, podzielany przez ten Sąd w niniejszym składzie, iż spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje *ex lege* zarząd nieruchomością wspólną tak, jak zarząd nieruchomościami stanowiącymi jej wyłączną własność. W konsekwencji należy przyjąć, iż tak ukształtowany *ex lege* zarząd powierzony o charakterze przymusowym obejmuje nie tylko czynności zwykłego zarządu, ale także czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 27 marca 2014 r., sygn. akt III CZP 122/13, OSNC 2015 r. nr 1, poz. 3; wyrok Sądu Najwyższego z 3 lipca 2015 r., sygn. akt IV CSK 640/14, niepublikowany; postanowienia Sądu Najwyższego z: 27 lutego 2015 r., sygn. akt V CSK 269/14 i V CSK 271/14, niepublikowane; 29 kwietnia 2015 r., sygn. akt V CSK 273/14, niepublikowane; 29 kwietnia 2015 r., sygn. akt V CSK 272/14, niepublikowane). Stanowisko to zakłada, że wykonywanie zarządu powierzonego w braku odmiennej uchwały o charakterze przymusowym przez spółdzielnię mieszkaniową zostało uregulowane w art. 27 ust. 2 w związku z ust. 1 u.s.m. w sposób całościowy i spójny, wolny od luki prawnej, usprawiedliwiającej odwołanie się do art. 199 k.c. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 3 lipca 2015 r., sygn. akt IV CSK 640/14). Stanowisko to zostało wprost wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z 27 marca 2014 r., sygn. akt III CZP 122/13, w której wskazano, że „spółdzielnia mieszkaniowa może samodzielnie dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną”.

7. Nie można zapominać, że tak ukształtowany zarząd ustawowy nie ma charakteru obligatoryjnego, ponieważ większość właścicieli może podjąć uchwałę stanowiącą, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali (art. 24¹ § 1 k.c.). W jej braku zarząd Spółdzielni jako jej ustawowy organ podejmuje wszelkie działania w zakresie funkcjonowania spółdzielni (kieruje jej działalnością) także w zakresie zarządu powierzonego, o ile co innego nie wynika z powyższej uchwały (art. 35 oraz art. 48 ustawy – Prawo spółdzielcze).

8. W świetle powyższych ustaleń nie ulega zatem wątpliwości, iż do dokonania jednostronnej czynności prawnej zrzeczenia się służebności gruntowej w ramach zarządu powierzonego na podstawie art. 27 u.s.m. Spółdzielnia nie musiała do dysponować odrębnym umocowaniem, tj. ani uchwałą innych organów, ani pełnomocnictwem rodzajowym lub szczególnym (art. 98 k.c.). Tym bardziej nie można uznać za uzasadnioną tezę w szczególności, że powinna dysponować odpowiednim umocowaniem w świetle art. 108 k.c. z uwagi na przewidziany w tym przepisie zakaz dokonywania czynności prawnych „z samym sobą”. Nie należy bowiem tracić z pola widzenia okoliczności, iż wyzbycie się ograniczonego prawa rzeczowego w drodze zrzeczenia, niezależnie od tego, iż oświadczenie jest kierowane do właściciela obciążonej rzeczy (art. 246 § 1 zd. 2 k.c.), nie pozwala na przyjęcie tezy, iż ten ostatni jest stroną takiej czynności, a nie jedynie jej adresatem. Nie składa zatem oświadczenia woli, które miałyby jakiegokolwiek znaczenie dla oceny skuteczności zrzeczenia.

9. Reasumując, w ramach zarządu powierzonego spółdzielnia mieszkaniowa może dokonywać czynności, których celem jest, w zakresie niewylączonym w ustawie, rozporządzanie prawem rzeczowym, a zatem również - tak jak w niniejszej sprawie - zniesienie ograniczonego prawa rzeczowego na mocy jednostronnej czynności prawnej. Do tak ustalonego zarządu powierzonego nie znajdują zastosowania przepisy o współwłasności, w tym w szczególności art. 199 k.c. Wynika to w szczególności z faktu, iż przepisy o zarządzie na gruncie innych ustaw, w tym ustawy o własności lokali oraz u.s.m., mają charakter unormowań szczególnych w stosunku do ogólnej regulacji k.c.

10. Mając powyższe na uwadze Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., uchylił postanowienia Sądów obu instancji i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w W. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

jw