

Sygn. akt I CSK 257/17

POSTANOWIENIE

Dnia 9 lipca 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący,
sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

SSN Roman Trzaskowski

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

przy uczestnictwie (...)

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 9 lipca 2020 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 11 marca 2015 r., sygn. akt V Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i poprzedzające
je postanowienie Sądu Rejonowego w W. z dnia 25 lipca 2014 r.
sygn. akt Dz. Kw (...), (...) i (...) i przekazuje sprawę Sądowi
Rejonowemu w W. do ponownego rozpoznania i orzeczenia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 25 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. o wykreślenie z oznaczonej księgi wieczystej wpisu ograniczonego prawa rzeczowego w postaci nieodpłatnej i bezterminowej służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu oznaczonym bliżej pasem gruntu.

Z ustaleń wynika, że w dziale III oznaczonej księgi wieczystej wpisana jest służebność przechodu i przejazdu na rzecz nieruchomości władnącej objętej księgą wieczystą, w której jako współużytkownicy wieczystości i współwłaściciele budynków wpisani są (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. i właściciele wyodrębnionych lokali. Spółdzielnia sprawuje zarząd nieruchomością wspólną jako zarząd powierzony. Prezes i zastępca prezesa zarządu Spółdzielni złożyli w formie aktu notarialnego oświadczenie o zrzeczeniu się służebności, oświadczając jednocześnie, że do dokonania tej czynności prawnej nie jest wymagana zgoda pozostałych organów Spółdzielni. Nie została podjęta uchwała większości właścicieli w przedmiocie wyrażenia zgody na zrzeczenie się służebności.

W ocenie Sądu Rejonowego, brak uchwały większości właścicieli wyklucza możliwość wykreślenia wpisu służebności z księgi wieczystej. Zarząd powierzony, sprawowany na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie uprawnia spółdzielni podejmującej czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu do występowania w roli właściciela nieruchomości wspólnej z wyłączeniem osób, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokali.

Postanowieniem z dnia 11 marca 2015 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację wnioskodawcy od powyższego postanowienia. Sąd ten, dzieląc dokonane w sprawie ustalenia, wyraził odmienną ocenę prawną. Uznał, że w sprawie ma zastosowanie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2013 r., poz. 1222 ze zm.; dalej: usm), zgodnie z którym zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jako zarząd powierzony. Do takiego zarządu nie mają zastosowania przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności, w tym art. 199 tej ustawy. Zarząd powierzony obejmuje zarówno czynności zwykłego zarządu jak i czynności przekraczające ten zakres. Sąd Okręgowy uznał jednak, że czynność prawna obejmująca oświadczenie woli o zrzeczeniu się służebności nie mieści się w pojęciu zarządu powierzonego. Przesądza o tym, zdaniem Sądu Okręgowego, przepis art. 22 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: u.w.l.). Przepis ten zawiera przykładowy katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Chodzi tu o

czynności najistotniejsze, rzeczywiście dotyczące zarządu nieruchomością wspólną. Czynności rozporządzające nie są w tym katalogu zamieszczone. Ta konstatacja doprowadziła Sąd Okręgowy do wniosku, że ustawodawca nie przewidział możliwości, aby podmiot sprawujący zarząd mógł takich czynności dokonać, tym bardziej, że decyzja o ich dokonaniu musi podlegać kontroli członków spółdzielni, którzy mogą kwestionować uchwały organów spółdzielni. Ponadto, zdaniem Sądu, oświadczenie o zrzeczeniu się służebności może złożyć właścicielowi rzeczy obciążonej jedynie uprawniony, czyli beneficjariusz służebności lub jego pełnomocnik, legitymujący się pełnomocnictwem rodzajowym, a jeżeli dokonuje czynności z samym sobą, musi dysponować upoważnieniem wynikającym z treści pełnomocnictwa (art. 98 § 2 i art. 108 k.c.). Osoby składające oświadczenie takim pełnomocnictwem nie dysponowały.

W konsekwencji tych rozważań Sąd Okręgowy ostatecznie podzielił rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji, uznając je za odpowiadające prawu.

Wnioskodawca zaskarżył powyższe postanowienie skargą kasacyjną opartą na podstawie naruszenia prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.), zarzucając naruszenie przez niewłaściwe zastosowanie i błędną wykładnię art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 września 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz tych przepisów w związku z art. 1 ust. 2 oraz art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali, a także z art. 35 i 48 ustawy Prawo spółdzielcze. W konkluzji wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia, ewentualnie także postanowienia Sądu pierwszej instancji oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Złożył też alternatywny wniosek o uchylenie zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zasadniczą kwestią dla rozstrzygnięcia o zasadności skargi kasacyjnej było wyjaśnienie istoty zarządu powierzonego, o jakim mowa w art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. 2018, poz. 845 ze zm.; dalej: u.s.m.) oraz w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. 2019, poz. 737; dalej: u.w.l.).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się jednolicie, że zarząd powierzony obejmuje zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i czynności

przekraczające ten zakres (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, OSNC 2015, nr 1, poz. 3, a także m.in. postanowienia Sądu Najwyższego w tożsamych przedmiotowo sprawach z dnia 12 lipca 2019 r., I CSK 247/17, z dnia 21 lutego 2020 r., I CSK 267/17 i z dnia 11 marca 2020 r., I CSK 289/17, wszystkie nie publ.). Do wykonywania zarządu powierzonego nie mają zastosowania wprost przepisy u.w.l. o zarządzie nieruchomością wspólną, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, przepisy te stosuje się jedynie odpowiednio. Jednocześnie przyjmuje się również, że zarząd powierzony spółdzielni nie ma charakteru obligatoryjnego, bowiem większości 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 u.s.m.). Ochrona praw właścicieli lokali, niebędących członkami spółdzielni, uregulowana jest zaś w art. 24 u.s.m w związku z art. 42 pr. spółdz.

W braku zatem odmiennej uchwały spółdzielnia - z mocy ustawy - wykonuje zarząd nieruchomością wspólną tak samo, jak zarząd nieruchomością stanowiącą jej własność (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14 oraz V CSK 271/14, z dnia 29 kwietnia 2015 r. V CSK 273/14, wszystkie nie publ.).

Sąd Najwyższy w obecnym składzie aprobuje te poglądy. Zarząd powierzony spółdzielni mieszkaniowej został bowiem ukształtowany w taki sposób, aby zapewnić sprawne zarządzanie nieruchomością w sytuacji, w której spółdzielnia nie jest jej jedynym właścicielem wobec ustanowienia odrębnej własności lokali i wobec faktu, że nie wszyscy właściciele odrębnych lokali są członkami spółdzielni. Zarząd powierzony spółdzielni unormowany został w sposób wyczerpujący, wyłączający odwołanie się do art. 199 k.c. dotyczącego zarządu nieruchomością wspólną.

Z ustaleń dokonanych w sprawie nie wynika, aby istniała uchwała współwłaścicieli odmiennie regulująca kwestię zarządu. W konsekwencji uznać należy, że nie jest wymagana zgoda współwłaścicieli nieruchomości na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, jaką jest niewątpliwie rzeczenie się nieodpłatnej i bezterminowej służebności przechodu i przejazdu.

Zważyć też należy, że z uwagi na charakter tego ograniczonego prawa rzeczowego, nie jest możliwe zrzeczenie się jedynie udziału w nim, a nie można wykluczyć sytuacji, w której pozostali współwłaściciele nieruchomości wspólnej, bądź niektórzy z nich odmawiają udzielenia zgody na dokonanie takiej czynności prawnej.

Niezależnie od powyższego należy także zwrócić uwagę, że zrzeczenie się służebności jest jednostronną czynnością prawną, bowiem adresat tej czynności nie składa żadnego oświadczenia woli. Z tej przyczyny dla oceny skuteczności zrzeczenia dokonanego przez skarżącego nie było wymagane odrębne ani pełnomocnictwo określone w art. 98 k.c., ani umocowanie, o jakim mowa w art. 108 k.c.

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.

jw