

POSTANOWIENIE

Dnia 22 września 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Grela (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Tomasz Szanciło

SSN Kamil Zaradkiewicz

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

przy uczestnictwie E. F., A. Z., E. Z., B. L., A. K., I. B., H. B., D. N., M. N., T. N., M. 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., 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 22 września 2020 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 24 lutego 2015 r., sygn. akt (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je
postanowienie Sądu Rejonowego (...) w W. z dnia 28 maja 2014 r.
i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu (...) w W. do**

ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

UZASADNIENIE

We wniosku z 16 grudnia 2013 r., zawartym w akcie notarialnym z 12 grudnia 2013 r., wnioskodawczyni (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w W. wniosła o dokonanie w dziale III księgi wieczystej Kw Nr (...) wykreślenia następującego wpisu: „ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i bezterminowa służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu pasem gruntu o szerokości 8 metrów”, zgodnie z § 6 ust. 1 aktu notarialnego będącego podstawą wpisu.

W przedmiotowym akcie notarialnym M. S. i A. W., działający jako odpowiednio Prezes Zarządu i Zastępca Prezesa Zarządu, w imieniu i na rzecz wnioskodawczyni oświadczyli, że zrzekają się nieodpłatnej i bezterminowej służebności gruntowej, polegającej na prawie przechodu i przejazdu pasem gruntu o szerokości 8 metrów, zgodnie z § 6 ust. 1 aktu notarialnego będącego podstawą wpisu - opisaney w dziale III ww. księgi wieczystej. Jednocześnie osoby te oświadczyły, że na dokonanie czynności, dokumentowanych niniejszym aktem notarialnym, nie jest wymagana zgoda pozostałych organów wnioskodawczyni.

Postanowieniem z 28 maja 2014 roku Sąd Rejonowy w W. oddalił wniosek.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. kognicja sądu wieczystoksięgowego jest ograniczona. 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. Sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw lub istnieją przeszkody do jego dokonania - art. 626⁹ k.p.c.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji przedmiotowy wniosek nie mógł zostać uwzględniony, bowiem brak było podstaw do dokonania żądanego wpisu w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c. Sąd pierwszej instancji, po dokonaniu wglądu do księgi wieczystej nr (...) stwierdził, iż w dziale III tej księgi wpisana jest ww. służebność gruntowa na rzecz nieruchomości władnącej, objętej księgą wieczystą

nr (...). W dziale II wpisana jest wnioskodawczyni jako użytkownik wieczysty gruntu. W dziale II księgi wieczystej (...) jako współużytkownik wieczysty gruntu i współwłaściciel budynków wpisana jest wnioskodawczyni w udziale wynoszącym 73724/140205 części, a w pozostałej części wpisani są właściciele wyodrębnionych lokali jako współużytkownicy wieczystości gruntu i współwłaściciele.

Sąd Rejonowy zaakcentował, że w przedmiotowej sprawie oświadczenie o zrzeczeniu się służebności gruntowej złożyła jedynie wnioskodawczyni, podnosząc, iż sprawuje ona zarząd nieruchomością wspólną jako zarząd powierzony zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm. – dalej: „u.s.m.”) i że jej oświadczenie jest wystarczającą podstawą do wykreślenia przedmiotowej służebności gruntowej.

Sąd pierwszej instancji zważył, że wobec tego, że nie została podjęta uchwała większości właścicieli lokali, na podstawie art. 24¹ u.s.m., w przedmiocie zarządu nieruchomością wspólną, mają zastosowanie odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm. - dalej: „u.w.l.”). W myśl zaś art. 27 u.s.m. zarząd nieruchomościami wspólnymi, stanowiącymi współwłasność spółdzielni, jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów u.w.l. o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1 , które stosuje się odpowiednio. Ponadto nie stosuje się przepisów u.w.l. o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli, z zastrzeżeniem art. 24¹ oraz art. 26.

Zdaniem Sądu Rejonowego odesłanie do u.w.l. wyłącza stosowanie art. 22 tej ustawy, nie wyłącza jednak stosowania art. 1 ust. 1, odsyłającego do art. 199 k.c. Artykuł 18 ust. 1 u.w.l. nie daje podstaw do stwierdzenia, że zarząd powierzony obejmuje także czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. W ocenie Sądu pierwszej instancji zarząd nieruchomością sprawowany w trybie art. 27 ust. 2 u.s.m. nie uprawnia spółdzielni, podejmującej czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, do występowania w roli właściciela nieruchomości wspólnej

z wyłączeniem osób posiadających prawo odrębnej własności lokalu. Sąd Rejonowy uznał, że odmienne stanowisko mogłoby doprowadzić do naruszenia przepisów Konstytucji RP o ochronie własności.

Sąd pierwszej instancji podkreślił jednocześnie, że za czynności zwykłego zarządu należy uznać czynności mające na celu załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach jej przeznaczenia. Zdaniem Sądu zrzeczenie się przedmiotowej służebności jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, a tym samym wymaga złożenia oświadczenia w tym przedmiocie przez wszystkich współuprawnionych, tj. wnioskodawczynię i właścicieli wyodrębnionych lokali.

Sąd wskazał, że nie bez znaczenia jest również fakt, że wnioskodawczyni jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości obciążonej i współużytkownikiem wieczystym nieruchomości władnącej. W razie braku zgody, wnioskodawczyni będzie mogła uzyskać zgodę Sądu na podstawie art. 199 k.c.

Postanowieniem z 24 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację wnioskodawczyni.

Sąd Okręgowy odwołał się do uchwały Sądu Najwyższego z 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, w której wskazano że spółdzielnia mieszkaniowa może samodzielnie dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m.

Preferowany przez ustawodawcę zarząd spółdzielni mieszkaniowej we wszystkich sytuacjach, w których jest ona współwłaścicielem nieruchomości wspólnej, uzasadniony jest potrzebą ochrony interesów członków spółdzielni dysponujących spółdzielczymi prawami do lokali mieszkalnych i zapewnieniem sprawnego zarządzania nieruchomością wspólną oraz zagwarantowaniem właścicielom lokali, niebędącym członkami spółdzielni, że w odniesieniu do nieruchomości wspólnej będą podejmowane czynności zarządu.

Wskazuje się, że prawa właścicieli dostatecznie są chronione regulacją zawartą w art. 24¹ u.s.m., tj. możliwością zaskarżenia do sądu uchwał spółdzielni czy możliwością kwestionowania na drodze sądowej opłat związanych

z eksploatacją i utrzymywaniem lokali, i nieruchomości wspólnych oraz innych kosztów zarządu tymi nieruchomościami.

Zdaniem Sądu drugiej instancji, podstawowe znaczenie w przedmiotowej sprawie ma rozstrzygnięcie czy zarząd, przy regulacji przepisami k.c., jest tożsamy z zarządem nieruchomości wspólną w świetle przepisów u.w.l. Sąd Najwyższy w cytowanym orzeczeniu, jakkolwiek nie wypowiedział się na ten temat, ocenił jednak, że przepisy u.w.l. modyfikują przepisy kodeksowe, co do sposobu wykonywania zarządu. Wskazał również na inny charakter współwłasności. Współwłasność zgodnie z k.c. ma charakter tymczasowy, zaś współwłasność nieruchomości wspólnej jest czynnikiem koniecznym, nierozzerwalnie związanym z odrębną własnością lokali. Kodeks cywilny nie definiuje pojęcia zarządu. Nie wskazuje również jakie czynności przekraczają zakres zwykłego zarządu majątkiem, z wyjątkiem rozporządzania rzeczą (art. 199 k.c.).

U.w.l. w art. 22 ust. 3 wskazuje przykładowe czynności przekraczające zwykły zarząd. Są to czynności związane z kosztami utrzymania nieruchomości, podziałem nieruchomości wspólnej, nabycia nieruchomości (art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l.). W przykładowym katalogu czynności przekraczających zwykły zarząd art. 23 ust. 3 u.w.l. nie wymienia natomiast czynności rozporządzających nieruchomością wspólną. Jest to oczywiste w przypadku możliwości zbycia nieruchomości. Czynność ta byłaby bowiem sprzeczna z prawem. Nieruchomość taka jest ściśle związana z prawem własności lokali. Przepis ten nie wymienia jednak w otwartym katalogu czynności przekraczających zwykły zarząd również ustanowienia i zrzeczenia się ograniczonych praw rzeczowych. Chociaż jednoznacznie wskazuje, że czynnością taką jest nabycie nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego należy uznać, że wymieniony w u.w.l. katalog dotyczy czynności najistotniejszych. Jeśli więc czynności rozporządzające nie są w katalogu wymienione przyjąć należy, że ustawodawca nie przewidział możliwości, aby podmiot sprawujący zarząd mógł samodzielnie takich czynności dokonać.

Sąd drugiej instancji zaznaczył również, że zgodnie z art. 246 § 1 zd. 1 k.c. jeżeli uprawniony zrzeknie się ograniczonego prawa rzeczowego, prawo to wygasa.

Oświadczenie takie może złożyć jedynie uprawniony, a także osoba sprawująca zarząd całym jego majątkiem lub jego częścią. Jeżeli oświadczenie takie składa pełnomocnik, musi on dysponować pełnomocnictwem rodzajowym (art. 98 k.c.). Natomiast jeśli, tak jak w niniejszej sprawie, jest drugą stroną czynności prawnej, upoważnienie musi wynikać z treści pełnomocnictwa (art. 108 k.c.).

Sąd Okręgowy wskazał, że przepisom obce są koncepcje rozporządzenia majątkiem osób trzecich, w tym współwłaścicieli nieruchomości, bez ich jednoznacznej zgody lub zezwolenia właściwego organu. Nie można przyjąć, że u.s.m. zasadę tę modyfikuje. Wskazać należy, że przytoczone w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego w sprawie III CZP 122/13 argumenty, wskazujące na wyłączenie stosowania przepisów k.c., nie przemawiają za uznaniem, że zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego jest dopuszczalne w ramach sprawowania zarządu nieruchomością wspólną. Nie wynika ono z ochrony praw członków spółdzielni, zagwarantowania sprawnego zarządu nieruchomością wspólną, nie jest dokonaniem czynności w interesie pozostałych współwłaścicieli. Przeciwnie, prowadzi ono do faktycznie jednostronnego zwolnienia własnej nieruchomości spod obciążenia. Jedynym beneficjentem tej czynności jest podmiot sprawujący zarząd nieruchomością wspólną.

Sąd drugiej instancji wskazał, że członkowie zarządu spółdzielni złożyli oświadczenie nie dysponując uchwałą jakiegokolwiek organu spółdzielni. Tymczasem uchwała ta podlegać będzie kontroli, w tym znaczeniu, że członkowie wnioskodawczynie będą mieli prawo kwestionować uchwały jej organów w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, a następnie sądowym, natomiast podmiotom niebędącym członkami spółdzielni, mającym prawo własności lokalu, przysługiwać będzie w tym zakresie droga sądowa, a to zgodnie z treścią art. 24 u.s.m., który stanowi, że właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności. Nie ulega przy tym wątpliwości, iż uchwała w przedmiocie zrzeczenia się służebności należy do kategorii uchwał, o których mowa w ww. przepisie. Nie można również tracić z pola widzenia okoliczności, że omawiana czynność nie ma na celu zagwarantowania sprawnego zarządu nieruchomością wspólną, nie jest dokonaniem czynności

w interesie pozostałych współwłaścicieli. Przeciwnie, prowadzi ona do faktycznie jednostronnego zwolnienia własnej nieruchomości, tym samym powinna podlegać kontroli w ramach przepisów prawa spółdzielczego.

Powyższe orzeczenie w całości zaskarżyła skargą kasacyjną wnioskodawczyni, zarzucając naruszenie prawa materialnego, tj.:

1. art. 27 ust. 2 i ust. 1 u.s.m. w związku z art. 22 u.w.l. przez 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 zwykły zarząd, co oznacza, iż czynność ta nie mieści się w pojęciu zarządu powierzonego opartego o art. 27 ust. 2 u.s.m., a 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.m., w związku z art. 35 i art. 48 ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r., Nr 188, poz. 1848 ze zm. - dalej: „Prawo spółdzielcze”), przez 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;

3. art. 27 ust. 2 i ust. 1 u.s.m. w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l. przez odesłanie do przepisów kodeksu cywilnego i niewłaściwe ich zastosowanie polegające na uznaniu, że spółdzielnia mieszkaniowa w celu skutecznego zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego, winna 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 jest drugą stroną przedmiotowej czynności prawnej.

We wnioskach skarżąca domagała się uchylecia zaskarżonego postanowienia lub także postanowienia Sądu Rejonowego i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, odpowiednio Sądowi pierwszej lub drugiej instancji,

ewentualnie uchylenia zaskarżonego postanowienia i orzeczenia co do istoty sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kluczowym problemem w rozpoznawanej sprawie było zastosowanie przepisów prawa materialnego, zawartych w u.s.m., u.w.l. i Prawie spółdzielczym, w brzmieniu odpowiednim na chwilę dokonania przez zarząd wnioskodawczyni czynności w postaci zrzeczenia się służebności gruntowej, czyli na dzień 12 grudnia 2013 r.

Zgodnie z art. 27 u.s.m.:

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy u.w.l., z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów u.w.l. o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

3. Przepisów u.w.l. o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 24¹ oraz art. 26.

4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 u.w.l., podejmuje rada nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 u.w.l., występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

Od razu należy zaznaczyć, że art. 22 u.w.l. został dodany w zdaniu drugim art. 27 ust. 2 u.s.m. dopiero we wrześniu 2017 r. Zatem uregulowania nim objęte, dotyczące kompetencji do podejmowania czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczających ten zakres oraz zawierające otwarty katalog

czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, nie mają zastosowania w rozpoznawanej sprawie.

Rozwiązania prawne, które funkcjonowały w omawianym okresie, w odniesieniu do zarządu nieruchomością wspólną, w zasadzie wyłączały przepisy u.w.l. W niniejszej sprawie bowiem nie występowały przypadki wskazane w art. 24¹ i art. 26 u.s.m. Poza zakresem zainteresowania pozostawały również kwestie wskazane w art. 27 ust. 3, 4 i 5 u.s.m.

Z kolei wymieniony w art. 27 ust. 2 zd. 2 u.s.m.- art. 29 ust. 1 i 1a u.w.l., stanowi o obowiązku prowadzenia odpowiednich ksiąg ewidencjujących koszty zarządu i wskazuje, że okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy.

W rezultacie istotna, z punktu widzenia okoliczności sprawy, jest pozostała część uregulowania zawartego w art. 27 ust. 2 u.s.m. Wynika z niego, że zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni oraz, że przepisów u.w.l. o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1.

Wydaje się, że powtórzenie w drugim zdaniu art. 18 ust. 1 było zbędne, co zauważył ustawodawca w kolejnych nowelizacjach. Z kolei samo odwołanie do art. 18 ust. 1 u.w.l., nie ma większego znaczenia, ponieważ wskazuje jedynie, że na kanwie u.s.m. powierzenie zarządu spółdzielni następuje z mocy prawa i de facto wynika z art. 27 u.s.m. bez potrzeby sięgania do przepisów u.w.l.

Z art. 27 ust. 2 zd. 2 u.s.m. wynika bardzo ważne rozwiązanie prawne. Otóż przepisów u.w.l. o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się. Innymi słowy, ustawodawca jednoznacznie przyjął, że nie mają zastosowania zarówno przepisy, które dotyczące zarządu w dużych wspólnotach mieszkaniowych (art. 20 i nast. u.w.l.), jak i przepisy, które regulują sprawowanie zarządu w małych wspólnotach (art. 19 u.w.l.). Jednocześnie wyłączone zostały przepisy k.c. i k.p.c. o współwłasności, gdyż cyt. art. 19 u.w.l. wprost nawiązuje do ich odpowiedniego stosowania.

Podsumowując stwierdzić należy, że zarząd nieruchomością wspólną, wynikający z art. 27 ust. 2 u.s.m., w analizowanym czasookresie, stanowił instytucję prawną o autonomicznym charakterze, znacznie oderwaną od rozwiązań u.w.l. Co więcej, w myśl art. 27 ust. 2 zd. 1 u.s.m. zarząd ten był wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni. Oznacza to, że współwłaściciele wyodrębnionych lokali, nawet niebędący członkami spółdzielni, byli wyłączeni od czynności sprawowania zarządu.

W judykaturze stwierdzono na ten temat, że niewątpliwie wykonywanie - ex lege - zarządu nieruchomością wspólną spółdzielni mieszkaniowej może prowadzić do kolizji interesów poszczególnych właścicieli lokali niewyodrębnionych i wyodrębnionych, w tym będących lub niebędących członkami spółdzielni. Jest to jednak wyraz kompromisu koniecznego w sytuacji skomplikowanego układu stosunków własnościowych spółdzielni i właścicieli lokali wyodrębnionych. Ma ono na celu nie uprzywilejowanie spółdzielni, lecz ochronę interesów ich członków oraz zapewnienie - do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu - sprawnego zarządzania nieruchomością wspólną. Współwłasność nieruchomości wspólnej jest czynnikiem trwałym, związanym z odrębną własnością lokali. Wobec wyłączenia możliwości jej zniesienia - co do elementów koniecznych (art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l.) - należy mieć na uwadze w pierwszym rzędzie interes wspólny, a nie interes poszczególnych właścicieli (por. wyrok Sądu Najwyższego z 3 lipca 2015 r., IV CSK 640/14, niepubl.).

W związku z powyższym powstaje pytanie o zakres kompetencji spółdzielni, sprawującej zarząd wynikający z art. 27 ust. 2 u.s.m.

W orzecnictwie wyrażono pogląd, w myśl którego spółdzielnia mieszkaniowa może samodzielnie dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną (art. 27 ust. 2 u.s.m.) - por. uchwałę Sądu Najwyższego z 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, OSNC 2015, nr 1, poz. 3. Kolejne orzeczenia potwierdziły to stanowisko (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z 27 lutego 2015 r., V CSK 271/14, OSNC 2016, nr 2, poz. 27;

z 29 kwietnia 2015 r., V CSK 274/14, niepubl.; z 29 kwietnia 2015 r., V CSK 273/14, niepubl.).

Dodać trzeba, że z orzecznictwa Sądu Najwyższego i Trybunału Konstytucyjnego wynika pogląd, że skoro ustawodawca w art. 27 ust. 2 u.s.m. wyłączył obowiązek podjęcia uchwały przez właścicieli lokali, co do czynności przekraczających zwykły zarząd, to nie ma uzasadnienia narzucanie obowiązku wyrażania przez nich zgody na takie czynności (por. uzasadnienie cytowanego już postanowienia Sądu Najwyższego z 29 kwietnia 2015 r., V CSK 273/14, niepubl.).

W cytowanym powyżej orzeczeniu oraz w postanowieniu z 29 kwietnia 2015 r., V CSK 274/14, niepubl., przyjęto bez wahania, że obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością.

W nauce prawa od lat toczy się spór o zakres pojęcia czynności zarządu. Wydaje się, że przyjmując szeroko rozumianą koncepcję czynności zarządu, zrzeczenie się służebności gruntowej wchodzi w ich zakres. Poza tym, skoro przyjęto, że obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością, to tym bardziej czynnością zarządu - a ze względu na jej wagę, czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu - będzie zrzeczenie się służebności gruntowej.

Tym niemniej wskazano już powyżej, że w omawianym okresie współwłaściciele wyodrębnionych lokali, zostali całkowicie wyłączeni od zarządu nieruchomością wspólną. Nie oznacza to jednak, że byli pozbawieni ochrony prawnej, np. na podstawie art. 24 u.s.m. właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

Powyższy wywód prowadzi do wniosku, że w istocie nie tyle podział na czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające ten zakres ma pierwszoplanowe znaczenie, ile zakres kompetencji poszczególnych organów spółdzielni, stosownie do uregulowań zawartych w Prawie spółdzielczym. W konsekwencji poddając analizie art. 35, 38 § 1, 46 § 1 i 48 § 2 Prawa

spółdzielczego, należy uznać, że zarząd wnioskodawczyni miał prawo złożyć oświadczenie o zrzeczeniu się służebności gruntowej. Oczywiście, członkowie zarządu nie musieli dysponować pełnomocnictwem rodzajowym. Z ustaleń faktycznych wynika, że złożyli rzeczony oświadczenie bezpośrednio, a nie przez pełnomocnika. Byli również umocowani do tego, aby odebrać to oświadczenie, w charakterze użytkownika wieczystego rzeczy obciążonej (art. 246 § 1 zd. 2 k.c.). Niezrozumiałym jest również sięgnięcie przez Sąd drugiej instancji do art. 108 k.c. Dla porządku przypomnieć należy, że zakaz dokonywania czynności z samym sobą oznacza, że pełnomocnik nie może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonywa w imieniu mocodawcy, jak również w przypadku gdy pełnomocnik reprezentuje obie strony czynności prawnej, czyli gdy jedna osoba jest pełnomocnikiem dwóch różnych mocodawców. W okolicznościach niniejszej sprawy sytuacje takie nie miały miejsca.

W rezultacie zarzuty sformułowane w punktach: 1, 2 i 3 okazały się uzasadnione.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398²¹ k.p.c.

jw