

POSTANOWIENIE

Dnia 20 lutego 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorczyk (sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

w sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej w W.

przy uczestnictwie (...) o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 20 lutego 2020 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w W. z dnia 24 lutego 2015 r., sygn. akt V Ca (...),

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. wniosła o wykreślenie w dziale III księgi wieczystej KW nr (...) nieodpłatnej i bezterminowej służebności

gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu pasem gruntu o szerokości 8 metrów przez nieruchomość objętą tą księgą. Podstawą do dokonania tego wpisu było oświadczenie o zrzeczeniu się służebności złożone przed notariuszem przez prezesa i wiceprezesa zarządu wnioskodawczyni.

Na skutek skargi wnioskodawczyni na orzeczenie referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym w W. oddalające wniosek o wpis, Sąd pierwszej instancji – Sąd Rejonowy w W. ustalił, że w dziale III księgi wieczystej KW nr (...) jest wpisana służebność dla nieruchomości władnącej objętej księgą wieczystą KW nr (...). W dziale II KW nr (...) jako współużytkownik wieczysty gruntu i współwłaściciel budynków jest wpisana wnioskodawczyni, a w pozostałej części są wpisani właściciele wyodrębnionych lokali jako współużytkownicy wieczystości gruntu i współwłaściciele. Zauważył również, że oświadczenie o zrzeczeniu się służebności złożyła wyłącznie wnioskodawczyni, powołując się na sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną jako zarządu powierzonego (art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, jedn. tekst: Dz. U. z 2018 r. poz. 845, dalej – „u.s.m.”).

W ocenie Sądu Rejonowego, skoro właściciele lokali nie podjęli na podstawie art. 24¹ u.s.m. uchwały w przedmiocie zarządu nieruchomością wspólną, to zarząd tą nieruchomością powinien być wykonywany według odpowiednio stosowanych przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2019 r., poz. 937 ze zm., dalej – „u.w.l.”). Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l. Do zarządu tego nie stosuje się przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 i art. 29 ust. 1 i 1a u.w.l., które stosuje się odpowiednio.

Sąd przyjął, że odesłanie do ustawy o własności lokali wyłącza wprawdzie stosowanie art. 22 u.w.l., nie uchyła jednak stosowania do zarządu nieruchomością, której współwłaścicielką jest spółdzielnia, przepisu art. 1 ust. 1 u.w.l., który odsyła z kolei do art. 199 k.c. W konsekwencji zarząd powierzony nie uprawnia spółdzielni podejmującej czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu do występowania

w roli współwłaściciela nieruchomości wspólnej z wyłączeniem osób posiadających prawo odrębnej własności lokalu. Odmienne stanowisko mogłoby doprowadzić do naruszenia konstytucyjnej ochrony własności.

Postanowieniem z dnia 24 lutego 2015 r. Sąd drugiej instancji – Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację wnioskodawczyni.

Sąd Okręgowy przyjął, że spółdzielnia mieszkaniowa może samodzielnie dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. Podstawowe znaczenie miało jednak rozstrzygnięcie, czy zarząd regulowany przepisami kodeksu cywilnego jest tożsamy z zarządem nieruchomością wspólną regulowanym przepisami o własności lokali. Sąd uznał, że niewymienienie w katalogu przewidzianym w art. 22 ust. 3 u.w.l. określonych czynności rozporządzających oznacza, że ustawodawca nie przewidział, by czynności takie mogły być dokonywane samodzielnie przez zarządcę.

Ponadto, za oddaleniem apelacji przemawiały wnioski wynikające z przepisów kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 246 § 1 zdanie pierwsze k.c., jeżeli uprawniony zrzeknie się ograniczonego prawa rzeczowego, prawo to wygasa. Oświadczenie takie może złożyć jedynie uprawniony albo osoba sprawująca zarząd całym jego majątkiem lub jego częścią. Przepisom prawa obce są koncepcje rozporządzenia majątkiem osób trzecich, w tym majątkiem współwłaścicieli nieruchomości, bez ich jednoznacznej zgody lub zezwolenia właściwego organu. Zdaniem Sądu Okręgowego, nie można przyjąć, że zasadę tę modyfikuje art. 27 ust. 2 u.s.m. Zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego prowadzi do faktycznie jednostronnego zwolnienia własnej nieruchomości od obciążenia, którego beneficjentem jest podmiot sprawujący zarząd nieruchomością wspólną. Działanie takie powinno podlegać kontroli zgodnie z art. 24 u.s.m., a tymczasem w okolicznościach sprawy członkowie zarządu wnioskodawczyni złożyli oświadczenie o zrzeczeniu się służebności nie dysponując uchwałą jakiegokolwiek organu spółdzielni.

Postanowienie Sądu Okręgowego zaskarżyła w całości skargą kasacyjną wnioskodawczyni, zarzucając naruszenie art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m. w związku

z art. 22 u.w.l., art. 27 ust. 2 u.s.m. w związku z art. 35 i art. 48 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz. U. z 2018 r., poz. 1285, dalej – „pr. spółdz.”) oraz art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m. w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l. Na tej podstawie wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W postanowieniach z dnia 10 stycznia 2020 r., I CSK 444/17 (niepubl.) i I CSK 453/17 (niepubl.) [zob. też wcześniejsze postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 lipca 2019 r., I CSK 247/17, I CSK 282/17 i I CSK 675/17, wszystkie niepubl.], wydanych w analogicznych stanach faktycznych, Sąd Najwyższy zauważył, że w judykaturze utrwaliło się stanowisko, według którego spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje *ex lege* zarząd nieruchomością wspólną, podobnie jak zarząd nieruchomościami stanowiącymi jej wyłączną własność (por. uchwałę z dnia 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, OSNC 2015, nr 1, poz. 3, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2015 r., IV CSK 640/15, niepubl. oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14 i V CSK 271/14, oba niepubl. i z dnia 29 kwietnia 2015 r., V CSK 273/14, niepubl.). Stanowisko to zostało oparte na trafnym założeniu, że wykonywanie zarządu przez spółdzielnię mieszkaniową jest uregulowane w art. 27 ust. 2 w związku z ust. 1 u.s.m. w sposób kompleksowy i wolny od luk, co eliminuje potrzebę uzupełniającego sięgania do art. 199 k.c.

W powołanych orzeczeniach Sąd Najwyższy przyjął również, że sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną przez spółdzielnię mieszkaniową może wprawdzie prowadzić do kolizji interesów właścicieli lokali niewyodrębnionych i wyodrębnionych, w tym należących do spółdzielni lub pozostających poza kręgiem członków, jest to jednak wyraz kompromisu koniecznego do efektywnego zarządzania nieruchomością wspólną w sytuacji skomplikowanego układu stosunków własnościowych w relacji między spółdzielnią a właścicielami wyodrębnionych lokali (zob. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2008 r., III CZP 100/08, OSNC 2009, nr 10, poz. 140 i z dnia 9 lutego 2012 r., III CZP 89/11, OSNC 2012, nr 7 - 8, poz. 86, a także wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia

28 października 2010 r., SK 19/09, OTK-A 2010, nr 8, poz. 83). Współwłasność nieruchomości wspólnej ma charakter trwały, związany z istnieniem odrębnej własności lokali, toteż w pierwszym rzędzie uwzględnienia wymaga w tej mierze interes wspólny, nie zaś interes poszczególnych właścicieli. Zarząd sprawowany zgodnie z art. 27 ust. 2 u.s.m. nie ma przy tym charakteru obligatoryjnego, zważywszy, że większość właścicieli może podjąć uchwałę, według której w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali (art. 24¹ ust. 1 u.w.l.). Do ochrony uprawnień właścicieli niebędących członkami spółdzielni służą zarazem rozwiązania przewidziane w art. 4 ust. 2, 4, 4¹, 6⁴ i 8 u.s.m. oraz odpowiednio stosowany art. 42 pr. spółdz.

Podzielając te wywody, należało dodać, że zarząd powierzony, o którym stanowi art. 27 u.s.m., obejmuje zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w odniesieniu do nieruchomości wspólnej (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2012 r., IV CNP 80/11, niepubl., i z dnia 3 lipca 2015 r., IV CSK 640/15, a także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 271/14). Skoro zatem *in casu* nieruchomość władnąca była objęta zarządem powierzonym wykonywanym przez wnioskodawczynię, to wnioskodawczyni była także uprawniona do samodzielnego dokonania czynności prawnej w postaci zrzeczenia się służebności gruntowej ustanowionej na rzecz tej nieruchomości.

Stanowisko to prowadziło do konieczności uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

aj