

POSTANOWIENIE

Dnia 25 listopada 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

SSN Roman Trzaskowski

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

(...)

o wpis

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 25 listopada 2020 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W.

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

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

**uchyla zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je
postanowienie Sądu Rejonowego w W. z dnia 24 lipca 2014 r.,
Dz.Kw (...) i sprawę przekazuje temu Sądowi do ponownego
rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania
apelacyjnego i kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Rejonowego w W. oddalającego wniosek o wykreślenie w dziale trzecim księgi wieczystej wpisu dotyczącego służebności drogi koniecznej na rzecz wnioskodawcy.

Aktem notarialnym Zarząd (...) Spółdzielni Mieszkaniowej oświadczył, że zrzeka się w imieniu Spółdzielni nieodpłatnej i bezterminowej służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu, jak również iż na dokonanie tej czynności nie jest wymagana zgoda pozostałych organów Spółdzielni.

W ocenie Sądu Okręgowego skoro większość właścicieli lokali w budynkach położonych w obrębie nieruchomości nie podjęła uchwały, o której mowa w art. 24¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, to w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały przepisy o ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Zastosowanie znajdzie art. 27 ust. 2 u.s.m., zgodnie z którym zarząd nieruchomością wspólną stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 u.s.m. Odwołał się też do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, zgodnie z którą spółdzielnia mieszkaniowa może samodzielnie dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

Zarząd sprawowany przez wnioskodawczynię jest zarządem powierzonym w rozumieniu art. 27 ust. 2 u.s.m., do którego nie znajdują zastosowania przepisy kodeksu cywilnego, w tym art. 199 k.c.

Sąd Okręgowy uznał, że złożenie przez Spółdzielnię oświadczenia o zrzeczeniu się służebności nie mieści się w pojęciu zarządu powierzonego. Art. 22 ust. 3 u.w.l. wskazuje na przykładowe czynności przekraczające czynności zwykłego zarządu i w tym katalogu nie wskazuje się na czynności rozporządzające nieruchomością wspólną takie jak możliwość ustanowienia lub zrzeczenia się

ograniczonych praw rzeczowych. Skoro czynności rozporządzające nie są wymienione, przyjąć trzeba, że ustawodawca nie przewidział możliwości, aby podmiot sprawujący zarząd mógł samodzielnie takich czynności dokonać.

Sąd Okręgowy przyjął, że czynności rozporządzające nieruchomością nie mieszczą się w pojęciu zarządu nieruchomością co do zasady, a tym samym nie mieszczą się w pojęciu zarządu powierzonego. Za przyjęciem tego poglądu przemawia fakt, że taka decyzja musi podlegać kontroli w drodze kwestionowania uchwał w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym przez członków wnioskodawczyń lub w drodze sądowej osobom, które nie są tymi członkami. W tej sprawie oświadczenie o zrzeczeniu służebności złożył Zarząd Spółdzielni nie dysponując uchwałą jakiegokolwiek organu Spółdzielni, co powoduje pozostawanie tej czynności poza kontrolą.

Zgodnie z treścią art. 246 § 1 zd. 1 k.c. jeżeli uprawniony zrzeknie się ograniczonego prawa rzeczowego, prawo to wygasa. Oświadczenie to może złożyć właścicielowi rzeczy obciążonej jedynie uprawniony, a jeżeli jest drugą stroną czynności prawnej, upoważnienie musi wynikać, zgodnie z art. 108 k.c., z treści pełnomocnictwa. Nie można uznać, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych modyfikuje tę zasadę. Zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego jest dopuszczalne w ramach zarządu nieruchomością wspólną, bo czynność ta nie ma na celu ochrony praw członków spółdzielni ani zagwarantowania sprawnego zarządu nieruchomością wspólną, a prowadzi tylko do jednostronnego zwolnienia własnej nieruchomości spod obciążenia.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca zarzucił naruszenie art. 27 ust. 2. ust. 1 u.s.m. w zw. z art. 22 u.w.l., art. 27 ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 35 i 48 ustawy Prawo spółdzielcze i art. 27 ust. 2 i ust. 1 u.s.m. w zw. z art. 1 ust. 1 u.w.l. i wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz postanowienia Sądu Rejonowego w W. z dnia 25 lipca 2014 r. i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania odpowiednio sądowi pierwszej lub drugiej instancji albo o uchylenie zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota sporu prawnego występującego w sprawie polegała na ocenie skuteczności oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej, które zostało złożone przez spółdzielnię wykonującą zarząd powierzony w rozumieniu art. 27 ust. 2 u.s.m.

Analogiczny stan faktyczny był przedmiotem rozpoznania w postanowieniach z dnia 12 stycznia 2019 r. I CSK 247/17, I VSK 282/17 i I CSK 675/17 (nie publ.), z dnia 12 lipca 2019 r. I CSK 247/17 (nie publ.), z dnia 10 stycznia 2020 r., I CSK 444/17 (nie publ.), i I CSK 453/17 (nie publ.), z dnia 20 lutego 2020 r., I CSK 276/17 (nie publ., z dnia 21 lutego 2020 r. i z dnia 22 września 2020 r., I CSK 275/17 (nie publ.). Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że w judykaturze utrwaliło się stanowisko, według którego spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje *ex lege* zarząd nieruchomością wspólną, podobnie jak zarząd nieruchomościami stanowiącymi jej wyłączną własność (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, OSNC 2015 r., nr 1, poz. 3, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2015 r., IV CSK 640/15, nie publ., postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14 i V CSK 271/14 nie publ. i z dnia 29 kwietnia 2015 r., V CSK 273/14, nie publ.). Treść art. 27 ust. 1, 2 i 3 przesądza, że spółdzielnia wykonuje zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 u.w.l., ale wyłącza w zasadzie reżim zarządzania przyjęty w ustawie o własności lokali i wprowadza zasady zarządzania wynikające z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bez odesłania do odpowiedniego stosowania przepisów kodeksu cywilnego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2020 r., I CSK 267/17, nie publ. i orzeczenia w nim powołane). Te zasady zarządzania i wykonywania zarządu powierzonego przez spółdzielnię mieszkaniową zostały ujęte w art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m. w sposób kompleksowy i wolny od luk, co prowadzi do przyjęcia tego rozstrzygnięcia jako wyrazu kompromisu koniecznego do efektywnego zarządzania nieruchomością wspólną w sytuacji skomplikowanego układu stosunków własnościowych w relacjach pomiędzy spółdzielnią a właścicielami lokali wyodrębnionych (uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2008 r., III CZP 100/08, OSNC 2009 r., nr 10, poz. 140 i z dnia 9 lutego 2012 r., III CZP 89/11, OSNC 2012 r., nr 7-8, poz.

86 oraz wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2010 r., SK 19/09, OTK-A 2010 r., nr 8, poz. 83). Współwłasność nieruchomości wspólnej ma charakter trwały, związany z istnieniem odrębnej własności lokali i uwzględnienia wymaga przede wszystkim interes wspólny a nie interes poszczególnych właścicieli. Pogląd ten nie przesądza o ograniczeniu prawa własności w związku z wykonywaniem zarządu powierzonego przez spółdzielnię, bo zarząd ten nie ma charakteru obligatoryjnego skoro większość właścicieli może podjąć uchwałę, zgodnie z którą 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.).

Zarząd powierzony, o którym mówi art. 27 u.s.m. obejmuje zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i czynności przekraczające jego zakres (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2012 r., IV CNP 80/11, nie publ. i z dnia 3 lipca 2015 r., IV CSK 640/15 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 271/14). Podział czynności w zakresie wykonywania wspólnych praw ma charakter dychotomiczny i rozłączny. Czynności rozporządzające obejmujące wspólne prawo w postaci ustanowienia lub zniesienia ograniczonego prawa rzeczowego stanowią czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu i mieszczą się w zakresie zarządu powierzonego.

Skoro zatem w niniejszej sprawie nieruchomość władnąca była objęta zarządem powierzonym wykonywanym przez wnioskodawczynię, to jej zarząd jako organ ustawowy miał prawo złożyć oświadczenie o zrzeczeniu się służebności gruntowej bez potrzeby legitymowania się uchwałą innych organów spółdzielni.

Z tych względów orzeczono na podstawie art. 398¹⁵ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.