

Sygn. akt I CSK 279/17

POSTANOWIENIE

Dnia 22 października 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Beata Janiszewska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Tomasz Szanciło

SSN Kamil Zaradkiewicz

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

przy uczestnictwie (...)

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 22 października 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 przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 25 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy w W. oddalił wniosek (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. (dalej jako: Spółdzielnia) o wykreślenie w dziale III księgi wieczystej nr (...) wpisu ograniczonego prawa rzeczowego w postaci

nieodpłatnej i bezterminowej służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu pasem gruntu o szerokości 8 metrów.

Rozstrzygnięcie to zostało przez Sąd I instancji oparte na ustaleniu, że w dziale III księgi wieczystej nr (...) wpisana jest służebność gruntowa o wskazanej wyżej treści na rzecz nieruchomości władnącej, objętej księgą wieczystą nr (...). Użytkownikiem wieczystym nieruchomości obciążonej jest Spółdzielnia. W dziale II księgi wieczystej nieruchomości władnącej jako współużytkownik wieczysty gruntu i współwłaściciel budynków wpisana jest Spółdzielnia w udziale wynoszącym 73724/140205 części, a w pozostałej części wpisani są właściciele wyodrębnionych prawnie lokali jako współużytkownicy wieczyści gruntu i współwłaściciele posadowionych na nim budynków. W dniu 12 grudnia 2013 r. prezes zarządu i zastępca prezesa zarządu Spółdzielni, działający w jej imieniu, złożyli w formie aktu notarialnego oświadczenie o zrzeczeniu się opisanej wyżej służebności gruntowej.

Powyższe ustalenia przemawiały, zdaniem Sądu I instancji, za oddaleniem wniosku Spółdzielni o wykreślenie wpisu służebności gruntowej. Większość właścicieli lokali nie podjęła unormowanej w art. 24¹ ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: u.s.m.) uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: u.w.l.). Oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej zostały złożone przez Spółdzielnię wykonującą zarząd nieruchomością wspólną (nieruchomością władnącą) na podstawie art. 27 u.s.m., czyli jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l.

Sąd I instancji zważył, że zgodnie z art. 27 ust. 2 zd. 2 u.s.m. przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się wobec spółdzielni mieszkaniowych, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio. Odesłanie do ustawy o własności lokali wyłączało wprowadzenie stosowania art. 22 u.w.l., jednak nie wyłączało stosowania art. 1 ust. 2, odsyłającego do art. 199 k.c. Artykuł 18 ust. 1 u.w.l. nie daje podstawy do stwierdzenia, że zarząd powierzony obejmuje także czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Na podstawie art. 27 ust. 1 u.s.m. Spółdzielnia była więc uprawniona do dokonywania wyłącznie czynności zwykłego zarządu, tymczasem

zrzeczenie się służebności gruntowej należało do czynności przekraczających zwykły zarząd. Spółdzielnia, będąca jedynie współużytkownikiem nieruchomości gruntowej i współwłaścicielką budynków posadowionych na tej nieruchomości, nie mogła więc samodzielnie, własnym oświadczeniem, doprowadzić do zrzeczenia się służebności gruntowej, czyli wywołać skutku wpływającego także na sytuację prawną pozostałych uprawnionych.

Postanowieniem z 11 marca 2015 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację wnioskodawczyni od orzeczenia Sądu I instancji. Poczynione przez ten Sąd ustalenia faktyczne sprawy zostały podzielone przez Sąd Okręgowy, lecz stały się podstawą odmiennej oceny prawnej co do zakresu uprawnień spółdzielni mieszkaniowej, która na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 18 ust. 1 u.w.l. sprawuje zarząd nieruchomością wspólną. W tej kwestii Sąd II instancji zaaprobował bowiem stanowisko wyrażone w uchwale SN z 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, że spółdzielnia mieszkaniowa może samodzielnie dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną (art. 27 ust. 2 u.s.m.). Sąd Okręgowy uznał jednak, że do kategorii tej nie należą czynności rozporządzające nieruchomością wspólną, w tym zrzeczenie się służebności. Czynności te, jako niemieszczące się w pojęciu zarządu, a w konsekwencji także w zakresie zarządu powierzonego (art. 27 u.w.l.), nie mogą być samodzielnie dokonane przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Rozważania te przywiodły Sąd Okręgowy do przekonania o zasadności oddalenia apelacji wnioskodawczyni. Uzupełniając wskazano, że aby oświadczenie o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego było skuteczne, tzn. prowadziło do wygaśnięcia tego prawa, musi być złożone właścicielowi nieruchomości przez osobę uprawnioną (art. 246 § 1 zd. 1 k.c.). Jeżeli oświadczenie takie składa pełnomocnik, to powinien on dysponować pełnomocnictwem rodzajowym, stosownie do art. 98 zd. 2 k.c. Jeśli natomiast, jak w niniejszej sprawie, pełnomocnik jest jednocześnie drugą stroną czynności prawnej, to stosowne upoważnienie ma wynikać z treści samego pełnomocnictwa (art. 108 k.c.). Oświadczenie o zrzeczeniu się służebności zostało złożone wyłącznie przez Spółdzielnię, która w ten sposób zmierzała do jednostronnego zwolnienia własnej nieruchomości spod obciążenia. Zrzeczenie się ograniczonego

prawa rzeczowego nie jest dopuszczalne w ramach sprawowania zarządu, gdyż czynność ta nie ma na celu ochrony praw członków spółdzielni lub zagwarantowania sprawnego zarządu nieruchomością wspólną.

Postanowienie Sądu Okręgowego zostało w całości zaskarżone przez Spółdzielnię, która oparła skargę kasacyjną na następujących zarzutach naruszenia przepisów prawa materialnego:

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, iż działanie Spółdzielni, jakim było złożenie przez członków jej zarządu 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 dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 275 z późn. zm.). przez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż działanie, jakim było złożenie przez zarząd Spółdzielni oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej, nie mieści się w pojęciu zarządu powierzonego, ponieważ oświadczenie takie, jako czynność rozporządzająca nieruchomością wspólną, powinno podlegać kontroli, zaś w przedmiotowej sprawie zarząd Spółdzielni złożył oświadczenie nie dysponując uchwałą jakiegokolwiek jej organu, co spowodowało, 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. przez odesłanie do przepisów kodeksu cywilnego, przez niewłaściwe ich zastosowanie polegające na uznaniu, iż Spółdzielnia 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.

Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości lub ewentualnie uchylenie także poprzedzającego je postanowienia Sądu Rejonowego w W. i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania odpowiednio Sądowi I lub II instancji, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skargi kasacyjne dotyczące spraw o tożsamym stanie faktycznym, inicjowanych wnioskiem Spółdzielni o wykreślenie wpisu służebności gruntowej, były już przedmiotem licznych orzeczeń Sądu Najwyższego, w których przedstawione zostało jednolite stanowisko w kwestii skuteczności oświadczenia Spółdzielni o zrzeczeniu się ww. służebności (m.in. postanowienia Sądu Najwyższego: z 12 lipca 2019 r., I CSK 247/17, I CSK 282/17 i I CSK 675/17, z 10 stycznia 2020 r., I CSK 444/17 i I CSK 453/17, z 21 lutego 2020 r., I CSK 502/17 i I CSK 267/17, z 11 marca 2020 r., I CSK 342/17 i I CSK 289/17, z 17 czerwca 2020 r., I CSK 276/17, z 26 czerwca 2020 r., I CSK 287/17 i I CSK 335/17, z 20 lipca 2020 r., I CSK 304/17). Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą skargę kasacyjną podziela pogląd zaprezentowany w przytoczonej linii orzeczniczej i przyłącza się do argumentów podniesionych w uzasadnieniach wskazanych orzeczeń.

Dla oceny zasadności skargi kasacyjnej kluczowe znaczenie ma wykładnia art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m. w brzmieniu obowiązującym w dacie złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej, czyli 12 grudnia 2013 r. Wprowadzone później zmiany art. 27 u.s.m., dokonane z dniem 9 września 2017 r. ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz. U. poz. 1596, dalej jako ustawa zmieniająca), nie wpływają na ocenę skuteczności tego oświadczenia. Zgodnie bowiem z regułą *tempus regit actum* skuteczność czynności prawnej jest oceniana według stanu prawnego z chwili dokonania tej czynności. Ustawa zmieniająca nie przewiduje wstecznego (retroaktywnego) stosowania

nowego prawa w odniesieniu do zaistniałego wcześniej zdarzenia prawnego w postaci złożenia oświadczeń o zrzeczeniu się służebności gruntowej.

W czasie dokonania tej czynności art. 27 ust. 2 zd. 1 u.s.m. stanowił, że zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. W art. 27 ust. 2 zd. 2 u.s.m. w zasadzie wyłączono więc stosowanie przepisów o zarządzie nieruchomością wspólną zawartych w ustawie o własności lokali, z wyjątkami wskazanymi w art. 27 ust. 2 zd. 2 u.s.m. W konsekwencji, do zarządu nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni nie miały zastosowania przepisy regulujące wykonywanie zarządu w tzw. małych (art. 19 u.w.l.) oraz tzw. dużych wspólnotach mieszkaniowych (art. 20 i nast. u.w.l.). Takie ukształtowanie zasad zarządu nieruchomością wspólną prowadziło do wykluczenia zastosowania zarówno przepisów kodeksu cywilnego o współwłasności, do których odwoływał się art. 19 u.w.l., jak i przyjętego w art. 22 u.w.l. rozróżnienia na czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające ten zakres, gdyż regulacja dotycząca spółdzielni mieszkaniowych nie odwoływała się do tego unormowania.

Powyższe oznacza, że zarząd nieruchomością wspólną określony w art. 27 ust. 2 u.s.m. stanowił instytucję szczególną, oderwaną od modelu zarządu przyjętego w kodeksie cywilnym i w ustawie o własności lokali. Zgodność tego modelu zarządu z normami konstytucyjnymi była badana przez Trybunał Konstytucyjny (wyroki z 5 lutego 2015 r., K 60/13 i z 28 października 2010 r., SK 19/09). W orzeczeniach tych uznano w szczególności, że analizowana regulacja nie ogranicza nadmiernie prawa własności właścicieli wyodrębnionych lokali, którzy nie są członkami spółdzielni i w związku z tym nie mają wpływu na zarząd nieruchomością wspólną. Trybunał Konstytucyjny przyjął też, że pewne kolizje praw wynikające z nałożenia na siebie korporacyjnego i własnościowego sposobu zarządu w spółdzielni są nie do uniknięcia.

Za trafny należy uznać przyjęty w zaskarżonym orzeczeniu pogląd, że zarząd powierzony, o którym mowa w art. 27 ust. 2 u.s.m. w poprzednim

brzmieniu, obejmował zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Przepisy przywołanej ustawy nie rozróżniały ww. kategorii, toteż nie było podstaw do tego, aby w ramach wykonywania zarządu przez spółdzielnię mieszkaniową odmiennie traktować czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Oznacza to w szczególności, że przed dokonaniem przez spółdzielnię czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nie było potrzeby wyrażenia zgody przez właścicieli lokali - ani przez podjęcie uchwały, ani w inny sposób (uchwała Sądu Najwyższego z 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, wyrok Sądu Najwyższego z 3 lipca 2015 r., IV CSK 640/14, postanowienia Sądu Najwyższego: z 27 lutego 2015 r., V CSK 271/14 i V CSK 269/14, z 29 kwietnia 2015 r., V CSK 273/14 i V CSK 274/14).

Nietrafne jest natomiast stanowisko Sądu Okręgowego, że czynności rozporządzające dotyczące wspólnego prawa, w tym zniesienie ograniczonego prawa rzeczowego, nie zawierają się w zakresie zarządu nieruchomością, w tym zarządu powierzonego wykonywanego przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. Wyróżnienie kategorii czynności rozporządzających jako kategorii odrębnej od czynności zarządu rzeczą wspólną pozostaje w sprzeczności z założeniami systemu prawa cywilnego. Czynności rozporządzające zostały bowiem wprost wskazane w art. 199 zd. 1 k.c. jako klasa czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, a zatem należących do czynności zarządczych *sensu largo*.

Wprawdzie, o czym była uprzednio mowa, art. 199 zd. 1 k.c. nie ma zastosowania w analizowanym stanie faktycznym, jednak brak jest podstaw do tego, aby pojęcie zarządu w znaczeniu przyjętym w kodeksie cywilnym było odmiennie rozumiane na tle wykładni przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wypada zauważyć, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, iż do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością należy także obciążenie jej służebnością przesyłu (postanowienia Sądu Najwyższego z: 29 kwietnia 2015 r., V CSK 274/14, 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14, 6 lipca 2011 r., I CSK 714/1, 17 lutego 2011 r., IV CSK 303/10). Obciążenie takie niewątpliwie również stanowi czynność o charakterze rozporządzającym.

Tak samo, czyli jako czynność zarówno rozporządzającą, jak i przekraczającą zakres zwykłego zarządu, należy ocenić zrzeczenie się służebności.

Stanowisko Sądu Okręgowego o nieskuteczności zrzeczenia się służebności gruntowej nie może być także uzasadnione treścią art. 108 k.c. Przywołane unormowanie nie mogło mieć zastosowania w sprawie, gdyż członkowie zarządu, którzy złożyli oświadczenie o zrzeczeniu się służebności, działali za Spółdzielnię, tzn. w charakterze jej organu, a nie jako pełnomocnicy Spółdzielni lub właścicieli wyodrębnionych lokali. Również sama Spółdzielnia przy wykonywaniu zarządu powierzonego nie działa w imieniu właścicieli lokali jako ich pełnomocnik, co wyklucza zastosowanie art. 108 k.c. Unormowanie to nie mogłoby być stosowane także w drodze analogii, gdyż zgodnie z art. 246 § 1 zd. 2 k.c. zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego jest czynnością jednostronną. Adresat oświadczenia woli o takim zrzeczeniu się nie składa jakiegokolwiek oświadczenia i nie jest stroną tej czynności prawnej, co oznacza, że w opisywanej sytuacji brak jest „drugiej strony” w rozumieniu art. 108 k.c.

Wbrew nieścislemu stwierdzeniu Sądu I instancji, służebność gruntowa nie jest ustanawiana na rzecz nieruchomości, lecz na rzecz właściciela nieruchomości (nieruchomości władnącej). Utrwalone jest stanowisko, zgodnie z którym służebność może być ustanowiona także na rzecz użytkownika wieczystego gruntu. Wniosek dotyczył wykreślenia wpisu służebności gruntowej w dziale III księgi wieczystej nieruchomości obciążonej (Kw nr (...)). Na marginesie powyższych wywodów wypada wskazać, że z treści tego wpisu wynika, iż służebność gruntowa została ustanowiona na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości władnącej. W ramach ponownego rozpoznania sprawy potrzebne będzie zatem dokonanie wykładni oświadczenia woli Spółdzielni o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego, w celu ustalenia zakresu skutków tego oświadczenia, złożonego przez użytkownika wieczystego jako uprawnionego z tytułu służebności gruntowej.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 zd. 2 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398²¹ k.p.c., orzeczono, jak w sentencji postanowienia.

jw

