

POSTANOWIENIE

Dnia 12 lipca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Kamil Zaradkiewicz (przewodniczący)

SSN Jacek Grela

SSN Małgorzata Manowska (sprawozdawca)

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

przy uczestnictwie E. F. , A. Z. , E. Z. , B. L. , M. L. , A. K. , I. B. , H. B. , D. N. , M. N. , T. N. , M. S. , B. 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. , Z. 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 12 lipca 2019 r., skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 14 kwietnia 2015 r., sygn. akt V Ca (...),

uchyla zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je postanowienie Sądu Rejonowego w W. z dnia 25 listopada 2014 r. i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w W. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 14 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w W. w sprawie o wpis, z wniosku (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. na skutek apelacji wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Rejonowego w W. z dnia 25 listopada 2014 r., oddalił apelację.

Podstawą rozstrzygnięć Sądów obu instancji były następujące ustalenia i wnioski.

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W., we wniosku zawartym w Akcie notarialnym z dnia 12 grudnia 2013 r., sporządzonym przez J. K. , notariusza w W., Rep. A nr (...), będącym nośnikiem Oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej, domagała się wykreślenia w dziale III księgi wieczystej KW Nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w W. następującego wpisu: „ograniczone prawo rzeczowe, nieodpłatna i bezterminowa służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu pasem gruntu o szerokości 8 metrów”, zgodnie z powyższym Aktem, będącym podstawą wpisu. W akcie tym, M. E. S. i A. J. W. , działający jako, odpowiednio Prezes Zarządu i Zastępca Prezesa Zarządu, w imieniu i na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. (Przedstawiciele Spółdzielni), 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 wyżej wskazanej księgi wieczystej. Jednocześnie Przedstawiciele Spółdzielni oświadczyli, że na dokonanie czynności prawnych objętych powyższym aktem notarialnym nie jest wymagana zgoda pozostałych organów (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W..

Postanowieniem z dnia 25 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy w W. oddalił wniosek. W ocenie tego Sądu wniosek (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. nie mógł zostać uwzględniony, gdyż brak było podstaw do jego dokonania zgodnie z art. 626⁹ k.p.c. Sąd I instancji po zapoznaniu się z treścią księgi wieczystej nr (...) stwierdził, iż w jej dziale III wpisana jest wyżej wskazana służebność gruntowa na rzecz nieruchomości władnącej, objętej księgą wieczystą nr KW (...). W dziale II,

natomiast, wpisana jest (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W., jako użytkownik wieczysty gruntu. W dziale II księgi wieczystej nr KW (...), jako współużytkownik wieczysty gruntu i współwłaściciel budynków ujawniona jest (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W., w udziale wynoszącym 73724/140205 części, a w pozostałej części wpisani są właściciele wyodrębnionych lokali, jako współużytkownicy wieczystości gruntu i współwłaściciele. Sąd Rejonowy w W. podkreślił, że w przedmiotowej sprawie oświadczenie o zrzeczeniu się służebności gruntowej złożyła jedynie (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa, stwierdzając, iż sprawuje ona zarząd nieruchomością wspólną, jako zarząd powierzony zgodnie z art. 27 ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, przyjmując jednocześnie, że jej oświadczenie jest wystarczającą podstawą do wykreślenia tej służebności. Tymczasem, w ocenie Sądu Rejonowego, zarząd nieruchomością, 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 posiadających prawo odrębnej własności lokalu. W konkluzji Sąd I instancji uznał, że odmienne stanowisko doprowadzić mogłoby do naruszenia przepisów Konstytucji RP o ochronie własności. Podkreślił też, że zrzeczenie się, objętej wnioskiem aktowym, służebności jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, a w rezultacie wymaga złożenia oświadczenia w tym przedmiocie przez wszystkich współuprawnionych, tj.: (...) Spółdzielnię Mieszkaniową w W. i właścicieli wyodrębnionych lokali.

Apelację od postanowienia Sądu I instancji z dnia 25 listopada 2014 r. wnioś (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W., zaskarżając to orzeczenie w całości. W zarzutach apelacji wskazała na naruszenie: art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dalej „u.s.m.”, przez przyjęcie, że w sprawie nie ma zastosowania art. 27 ust. 2 u.s.m., lecz art. 199, k.c.; art. 19 ustawy o własności lokali przez przyjęcie, iż w sprawie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. We wnioskach domagała się zmiany zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie w całości wniosku aktowego o wykreślenie z działu III księgi wieczystej, o której mowa wyżej, nieodpłatnej i bezterminowej służebności gruntowej, polegającej na prawie przechodu i przejazdu

pasem gruntu o szerokości 8 metrów, na podstawie oświadczenia wnioskodawcy złożonego w oparciu o art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ewentualnie jego uchylenia w całości i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W ocenie Sądu Okręgowego w W. apelacja okazała się bezzasadna. Wprawdzie, jak przyjął Sąd II instancji, ustalenia Sądu Rejonowego były odpowiednie wobec zalegającego w aktach sprawy materiału dowodowego, to Sąd ten nie zgodził się w całości z dokonaną w I instancji o oceną prawną stanu faktycznego i wyciągniętymi z tej oceny wnioskami. Co do meritum, Sąd Okręgowy zważył, że zarząd sprawowany przez apelującą jest zarządem powierzonym w rozumieniu art. 27 ust. 2 u.s.m., do którego nie znajdują zastosowania przepisy Kodeksu cywilnego o współwłasności, w szczególności, art. 199 k.c. Zarząd ten obejmuje jednocześnie zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Zarząd powierzony w postaci o której mowa wyżej, przysługiwał, bowiem, samodzielnie Spółdzielni, jednak sama czynność prawna w postaci złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się służebności, w ogóle nie mieściła się w pojęciu takiego zarządu. Innymi słowy, zdaniem Sądu Okręgowego, czynności rozporządzające nieruchomością nie mieszczą się w pojęciu zarządu nieruchomością, co do zasady, a tym samym również nie mieszczą się w pojęciu zarządu powierzonego. Jednocześnie za przyjęciem poglądu, że czynności rozporządzające nieruchomością wspólną nie są w ogóle objęte pojęciem zarządu powierzonego, przemawiało również, w ocenie Sądu II instancji, to, że decyzja taka musi podlegać kontroli, w tym znaczeniu, że członkowie Spółdzielni mają prawo kwestionować uchwały jej organów w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, a następnie sądowym, natomiast podmiotom niebędącym członkami spółdzielni, mającymi prawo własności lokalu, przysługuje, w tym zakresie, droga sądowa. W realiach, zaś, przedmiotowej sprawy, jak zauważył Sąd II instancji, członkowie zarządu Spółdzielni złożyli oświadczenie o zrzeczeniu się przedmiotowej służebności, nie dysponując uchwałą jakiegokolwiek organu tej Spółdzielni, co spowodowało, że czynność taka nie była objęta żadną kontrolą.

Skargą kasacyjną (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. zaskarżyła postanowienie Sądu Okręgowego w W. z dnia 14 kwietnia 2015 r., w całości. Skarga kasacyjna wnioskodawczyni została oparta na art. 398³ § 1 pkt 1) k.p.c. Skarżąca zarzuciła naruszenie następujących przepisów prawa materialnego:

1. art. 27 ust. 2 i ust. 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej jako „u.s.m.”) w związku z art. 22 ustawy o własności lokali (dalej jako „u.w.l.”) poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 22 ust. 3 u.w.l., prowadzące do uznania, iż działanie Spółdzielni Mieszkaniowej, jakim było złożenie przez Zarząd Spółdzielni 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 ustawy z dnia 15 września 2000 r. u.s.m., w związku z art. 35 i art. 48 ustawy Prawo spółdzielcze, przez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż 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 powinno podlegać kontroli, zaś w przedmiotowej sprawie Zarząd Spółdzielni złożył oświadczenie nie dysponując uchwałą jakiegokolwiek organu spółdzielni, 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. poprzez 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.

We wnioskach skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego orzeczenia oraz poprzedzającego je postanowienia Sądu Rejonowego w W. z dnia 25 listopada 2014 r. i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania odpowiednio Sądowi I lub II 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. Wskazać zatem należy, że 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;

Zaznaczyć również należy, 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 wobec złożenia przez skarżącą oświadczenia woli przed tą datą. Zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. za podstawę rozstrzygnięcia, sąd przyjmuje stan faktyczny i prawny istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. W realiach rozpoznawanej sprawy oznaczało to obowiązek rozważenia, jaki wpływ na materialnoprawną podstawę orzeczenia wywiera ustawa z 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596), która weszła w życie z dniem 9 września 2017 r., a zatem po wydaniu przez Sąd Okręgowy zaskarżonego postanowienia. Przedmiotowej kwestii nie rozstrzygnął art. 10 ustawy nowelizującej stanowiący, że do spraw sądowych wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się znowelizowane przepisy. Cytowany przepis dotyczy wyłącznie przepisów proceduralnych i potwierdza obowiązującą generalnie zasadę bezpośredniego stosowania w postępowaniu sądowym nowych przepisów proceduralnych. Niedopuszczalne natomiast byłoby przyjęcie, że powołany przepis przejściowy dotyczy stosowania prawa materialnego, gdyż taka jego wykładnia mogłaby potencjalnie prowadzić do stosowania różnego, zależnie od daty wszczęcia postępowania, prawa materialnego w takich samych stanach faktycznych, dotyczących zdarzeń z tego samego czasu. W tym stanie rzeczy, do oceny skuteczności oświadczenia woli złożonego przez zarząd skarżącej, zastosowanie znajdują przepisy materialnoprawne w brzmieniu obowiązującym w dacie złożenia tego oświadczenia.

Kolejno wskazać należy, że rozwiązania prawne, które funkcjonowały w omawianym okresie, w odniesieniu do zarządu nieruchomością wspólną, w zasadzie wyłączały przepisy u.w.l. W rozpoznawanej 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. 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.

W art. 27 ust. 2 zd. 2 u.s.m. ustawodawca przewidział istotne, z punktu widzenia rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, rozwiązanie prawne, a mianowicie, że przepisów u.w.l. o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się. Innymi słowy ustawodawca jednoznacznie przyjął, że nie mają zastosowania zarówno przepisy, które dotyczą 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, oderwaną od rozwiązań zawartych w 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 przez spółdzielnię. Możliwe było jedynie, zgodnie z art. 24¹ u.s.m., podjęcie przez większość właścicieli w budynku uchwały

o poddaniu kwestii zarządu nieruchomością wspólną przepisom ustawy o własności lokali. Jeżeli taka uchwała nie została podjęta (co nie zostało wykazane w rozpoznawanej sprawie), zarząd sprawuje spółdzielnia według zasad art. 27 u.s.m., aż do chwili, gdy w budynku zostanie wyodrębniona własność wszystkich lokali co, zgodnie z art. 26 u.s.m., skutkuje z mocy prawa stosowaniem przepisów ustawy o własności lokali, w tym o wspólnocie mieszkaniowej i zarządzie (por. m.in. uchwała SN z 9 lutego 2012 r., III CZP 89/11, OSNC 2012, nr 7-8, poz. 86).

Zgodnie z poglądami prezentowanymi w judykaturze, 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 nieuprzywilejowanie spółdzielni, lecz ochronę interesów ich członków oraz zapewnienie - do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu - sprawnego zarządzania nieruchomością wspólną. Współwłasność nieruchomości wspólnej jest składnikiem 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. np. wyroki Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2010 r., SK 19/09, OTK-A 2010/8/83; Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2015 r., IV CSK 640/14, nie publ.).

W związku z powyższym powstaje pytanie o zakres kompetencji spółdzielni, sprawującej zarząd wynikający z art. 27 ust. 2 u.s.m. W orzecnictwie wyrażono stanowisko, które należy uznać za ugruntowane, że spółdzielnia mieszkaniowa mogła, na podstawie powołanego przepisu, samodzielnie dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, OSNC 2015, nr 1, poz. 3; wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2012 r., IV CNP 80/11, niepubl.; z dnia 3 lipca 2015 r., IV CSK 640/14, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 271/14, OSNC 2016, nr 2, poz. 27; z dnia 29 kwietnia

2015 r., V CSK 274/14, niepubl.; z dnia 29 kwietnia 2015 r., V CSK 273/14, niepubl.). Dodać także 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 wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13, OTK-A 2015/2/11 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z 29 kwietnia 2015 r., V CSK 273/14, nie publ.).

W orzecznictwie przyjęto również, że obciążenie nieruchomości służebnością przesylu stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2015 r., V CSK 274/14; z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14, z dnia 6 lipca 2011 r., I CSK 714/10; z dnia 17 lutego 2011 r., IV CSK 303/10 – niepubl.). W nauce prawa od lat toczy się spór o zakres pojęcia czynności zarządu. Przyjmując szeroko rozumianą koncepcję czynności zarządu, zrzeczenie się służebności gruntowej wchodzi w ich zakres. Poza tym, skoro w judykaturze przyjęto, że obciążenie nieruchomości służebnością przesylu 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, jak wskazano już powyżej, w omawianym okresie współwłaściciele wyodrębnionych lokali, byli całkowicie wyłączeni od zarządu nieruchomością wspólną. Nie oznacza to jednak, że spółdzielnia mieszkaniowa sprawująca zarząd nieruchomością wspólną mogła działać całkowicie dowolnie. Zarząd spółdzielni podlega bowiem regulacjom prawa spółdzielczego, porządkującym kompetencje poszczególnych jej organów. Przedstawiony wyżej 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. Członkowie zarządu nie musieli, przy tym, dysponować pełnomocnictwem rodzajowym. Z ustaleń faktycznych wynika, że złożyli rzeczne 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 dokonuje 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.

Z przytoczonych względów na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398²¹ k.p.c., wobec zasadności podstaw kasacyjnych, Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.