

POSTANOWIENIE

Dnia 30 września 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Kozłowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

SSN Roman Trzaskowski

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

przy uczestnictwie (...)

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 30 września 2020 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

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

uchyla zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je postanowienie Sądu Rejonowego w W. z dnia 6 maja 2014 r., Dz. Kw (...) i przekazuje sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z dnia 24 lutego 2015 r. (sygn. akt V Ca (...)) oddalił apelację wnioskodawcy (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. od postanowienia Sądu Rejonowego w W. z dnia 6 maja 2014 r. (Dz. Kw (...)) oddalającego wniosek o wpis stanowiący wykreślenie z działu III księgi wieczystej nr (...) ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności gruntowej przechodu i przejazdu pasem gruntu szerokości 8 metrów. Podstawą do dokonania żądanego wykreślenia było złożone przed notariuszem przez prezesa i wiceprezesa zarządu wnioskodawczynie oświadczenie - niewymagające zgody innych osób, a w szczególności właścicieli lokali w zasobie zarządzanym przez wnioskodawczynię - o zrzeczeniu się służebności.

Sąd Okręgowy wyraził pogląd, że złożenie oświadczenia o zrzeczeniu się służebności, jako czynność rozporządzająca prawem, w ogóle nie mieści się w zakresie czynności zarządczych przewidzianych w art. 27 ust. 2 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 845; dalej - u.s.m.).

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego wnioskodawczynie zarzuciła naruszenie art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m., art. 22 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r. poz. 937 ze zm.; dalej - u.w.l.), art. 35 i 48 ustawy z 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1285, dalej - pr. spółdz.) oraz art. 98, 108 k.c., i wniosła o uchylenie tego orzeczenia, a także poprzedzającego je postanowienia Sądu Rejonowego oraz przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W postanowieniach z dnia 10 stycznia 2020 r., I CSK 444/17 (nie publ.) i I CSK 453/17 (nie publ.) [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, nie publ.], 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, nie publ. oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14 i V CSK 271/14, oba nie publ. i z dnia 29 kwietnia 2015 r., V CSK 273/14, nie publ.). 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 wprowadzić 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, stąd też w pierwszym rzędzie uwzględnienia wymaga 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, nie publ., 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 nieruchomość władająca 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.

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

jw