

Sygn. akt I CSK 301/17

POSTANOWIENIE

Dnia 25 listopada 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Maria Szulc

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

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

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

uchyła zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je postanowienie Sądu Rejonowego w W. z dnia 28 maja 2014 r., sygn. akt 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. oddalił apelację wnioskodawcy (...) Spółdzielni Mieszkaniowej od postanowienia Sądu Rejonowego w W. z dnia 28 maja 2014 r. oddalającego wniosek o wpis stanowiący wykreślenie z działu III księgi wieczystej nr (...) ograniczonego prawa rzeczowego w postaci bliżej określonej służebności drogi koniecznej.

Podstawą do dokonania żądanego wpisu było złożone przed notariuszem przez prezesa i wiceprezesa zarządu wnioskodawczyni oświadczenie - niewymagające zgody innych osób, a w szczególności właścicieli lokali w zasobie zarządzanym przez wnioskodawczynię - o zrzeczeniu się służebności.

U podłoża postanowienia Sądu Okręgowego legł 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 wnioskodawczyni zarzuciła naruszenie art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m., art. 22 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: 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 (jedn. tekst: 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:

Do wygaśnięcia ograniczonego prawa rzeczowego dochodzi na podstawie oświadczenia uprawnionego o zrzeczeniu się tego prawa, złożonego właścicielowi rzeczy obciążonej, przy czym jeśli prawo było ujawnione w księdze wieczystej, konieczne jest jeszcze jego wykreślenie (art. 246 § 1 k.c.).

Skarżąca jest współużytkownikiem wieczystym nieruchomości władnącej, na rzecz której nieruchomość stanowiąca także przedmiot jej współużytkowania wieczystego, pozostaje obciążona służebnością drogi koniecznej.

Stosownie do art. 27 ust. 2 u.s.m., zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez nią jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l. z zastrzeżeniem art. 241 i art. 26 u.s.m. Nie stosuje się do niego przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1 a u.w.l., które stosuje się odpowiednio. W orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie prezentowany jest pogląd, że spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje *ex lege* zarząd nieruchomością wspólną, tak samo jak zarząd nieruchomościami stanowiącymi jej wyłączną własność (zob. uchwała z 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, OSNC 2015, nr 1, poz. 3; postanowienia z 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14 i V CSK 271/14, nie publ., z 29 kwietnia 2015 r., V CSK 273/14, nie publ.). Oparty został na powszechnie aprobowanym założeniu, że wykonywanie zarządu przez spółdzielnię mieszkaniową zostało uregulowane w art. 27 ust. 2 w zw. z ust. 1 u.s.m. w sposób całościowy i spójny, wolny od luki prawnej, usprawiedliwiającej odwołanie się do art. 199 k.c. 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 (zob. uchwały Sądu Najwyższego z 26 listopada 2008 r., III CZP 100/08, OSNC 2009, nr 10, poz. 140 i z 9 lutego 2012 r., III CZP 89/11, OSNC 2012, nr 7 - 8, poz. 86 oraz wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 28 października 2010 r., SK 19/09, OTK-A Zb. Urz. 2010, nr 8, poz. 83). Ma on na celu nie uprzywilejowanie spółdzielni, lecz ochronę interesów ich członków oraz zapewnienie - do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu - sprawnego zarządzania nieruchomością wspólną. Współwłasność nieruchomości wspólnej jest czynnikiem trwałym, związanym z odrębną własnością lokali. Wobec wyłączenia możliwości jej zniesienia, należy mieć na uwadze w pierwszym rzędzie interes wspólny, a nie interes poszczególnych właścicieli. Takie rozumienie zarządu

wykonywanego na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. nie prowadzi do nadmiernego, sprzecznego z art. 64 ust. 1 i 2 w związku z art. 31 ust. 3 oraz art. 64 ust. 2 Konstytucji, ograniczenia prawa własności w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną. Zarząd sprawowany według art. 27 ust. 2 u.s.m. nie ma charakteru obligatoryjnego, gdyż większość właścicieli może podjąć uchwałę stanowiącą, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali (art. 24¹ § 1 k.c.). Ochronie praw właścicieli niebędących członkami spółdzielni służą rozwiązania zawarte w art. 4 ust. 2, 4, 4¹, 6⁴ i 8 u.s.m. oraz - w drodze odpowiedniego stosowania - art. 42 pr. spół.

Zarząd powierzony, o którym mowa w art. 27 u.s.m., obejmuje zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i te, które przekraczają zakres zwykłego zarządu w odniesieniu do nieruchomości wspólnej (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, OSNC 2015, nr 1, poz. 3). Podział czynności w zakresie wykonywania wspólnych praw ma charakter dychotomiczny i rozłączny. Czynności rozporządzające obejmujące wspólne prawo, w tym ustanowienia lub zniesienia ograniczonego prawa rzeczowego, stanowią czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu (innymi słowy - niebędące czynnościami zwykłego zarządu).

Nieruchomość władnąca pozostaje w zarządzie skarżącej wykonywanym jako zarząd powierzony na podstawie art. 27 u.s.m. Skarżąca złożyła oświadczenie woli o zrzeczeniu się służebności gruntowej ustanowionej na rzecz tej nieruchomości. Z wykonywania zarządu powierzonego - wbrew stanowisku Sądu Okręgowego - wynikało dla skarżącej upoważnienie do podjęcia tego rodzaju czynności w odniesieniu do wspólnego prawa, poddanego jej zarządowi.

Dodać należy, że skarżąca celem zrzeczenia się służebności drogi nie musiała dysponować odrębnym umocowaniem (art. 98 k.c.), w tym umocowaniem, o którym mowa w art. 108 k.c. Adresat oświadczenia woli o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego nie jest stroną takiej czynności, nie składa zatem jakiegokolwiek oświadczenia, które miałoby znaczenie dla oceny skuteczności

zrzeczenia (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2016 r., V CSK 544/15 nie publ. oraz z dnia 12 grudnia 2019 r., I CSK 285/17, nie publ.)

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

jw