

POSTANOWIENIE

Dnia 20 lipca 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Małgorzata Manowska (przewodniczący)

SSN Marcin Krajewski (sprawozdawca)

SSN Tomasz Szanciło

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

przy uczestnictwie (...)

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 20 lipca 2020 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 25 listopada 2014 r.
(Dz.Kw. (...)) i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w W. do
ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach
postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 25 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. (dalej: „Spółdzielnia”) o wykreślenie z działu III księgi wieczystej nr (...) ograniczonego prawa rzeczowego w postaci nieodpłatnej i bezterminowej służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu pasem gruntu o szerokości ośmiu metrów. Podstawą oddalonego wniosku był akt notarialny z 12 grudnia 2013 r., w którym prezes i zastępca prezesa Spółdzielni oświadczyli, że zrzekają się wymienionej służebności, a także, że na dokonanie czynności udokumentowanej aktem nie jest wymagana zgoda pozostałych organów Spółdzielni.

W ocenie Sądu I instancji wniosek nie mógł zostać uwzględniony, gdyż Spółdzielnia jest wpisana w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości władnącej (nr (...)) jedynie jako współużytkownik wieczysty gruntu oraz współwłaściciel budynków w udziale wynoszącym 73724/140205 części, zaś w pozostałej części, jako współużytkownicy wieczysti gruntu i współwłaściciele, wpisani są właściciele wyodrębnionych lokali. Oświadczenie o zrzeczeniu się służebności gruntowej złożyła Spółdzielnia, występując w charakterze podmiotu sprawującego zarząd powierzony w rozumieniu art. 27 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: „u.s.m.”). Sąd I instancji uznał, że z uwagi na niepodjęcie uchwały większości właścicieli lokali na podstawie art. 24¹ u.s.m., w przedmiocie zarządu nieruchomością wspólną mają zastosowanie odpowiednio przepisy ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej „u.w.l.”). Odesłanie do ustawy o własności lokali wyłącza stosowanie art. 22 tej ustawy, nie wyłącza jednak stosowania art. 1 ust 1 (powinno być „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. W ocenie Sądu Rejonowego zarząd nieruchomością sprawowany w trybie art. 27 ust. 2 u.s.m. nie uprawnia spółdzielni dokonującej czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu do występowania w roli właściciela nieruchomości wspólnej z wyłączeniem osób będących właścicielami nieruchomości lokalowych, a odmienne stanowisko mogłoby doprowadzić do naruszenia przepisów Konstytucji RP o ochronie

własności. Zrzeczenie się służebności stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, a zatem wymaga złożenia oświadczeń woli przez wszystkich uprawnionych, tj. zarówno przez Spółdzielnię, jak i przez właścicieli wyodrębnionych lokali.

Apelacja Spółdzielni od tego orzeczenia została oddalona zaskarżonym skargą kasacyjną postanowieniem Sądu Okręgowego w W. z 14 kwietnia 2015 r. Sąd II instancji podzielił ustalenia Sądu Rejonowego, nie zgodził się jednak częściowo z wyciągniętymi z tej oceny wnioskami. W szczególności nie został podzielony pogląd, zgodnie z którym Spółdzielnia w ramach zarządu powierzonego nie może samodzielnie dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Oddalenie apelacji było rezultatem uznania, że złożenie oświadczenia o zrzeczeniu się służebności, jako czynność rozporządzająca nieruchomością, nie mieści się w ogóle w pojęciu zarządu powierzonego. Analiza art. 22 ust. 3 u.w.l. oraz przepisów Kodeksu cywilnego, które odróżniają czynności rozporządzające, przekraczające zakres zwykłego zarządu i czynności zwykłego zarządu (art. 199 i 201 k.c.), prowadzi do wniosku, że czynności rozporządzające nieruchomością wspólną nie należą do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu i nie mieszczą się w ogóle w pojęciu zarządu powierzonego. Za przyjęciem takiego wniosku przemawia również fakt, że decyzja w przedmiocie rozporządzenia nieruchomością wspólną musi podlegać kontroli w tym znaczeniu, że członkowie Spółdzielni mają prawo kwestionować uchwały jej organów w postępowaniu wewnątrzs spółdzielczym, a następnie sądowym, natomiast właścicielom lokali niebędącym członkami Spółdzielni, przysługuje w tym zakresie droga sądowa zgodnie z art. 24 u.s.m. W stanie faktycznym sprawy 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.

Sąd Okręgowy podniósł również, że jeżeli oświadczenie o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego na podstawie art. 246 § 1 zdanie 1 k.c. składa pełnomocnik, to jeżeli, tak jak w niniejszej sprawie, jest on drugą stroną czynności prawnej, zastosowanie znajdzie art. 108 k.c., co oznacza, że upoważnienie do dokonania czynności „z samym sobą” musi wynikać z treści pełnomocnictwa.

Obowiązującym przepisom obce są koncepcje rozporządzania majątkiem osób trzecich, w tym współwłaścicieli nieruchomości, bez ich zgody lub zezwolenia właściwego organu i nie można przyjąć, by ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zasadę tę modyfikowała.

Spółdzielnia zaskarżyła postanowienie Sądu Okręgowego w całości, opierając skargę kasacyjną na zarzutach naruszenia następujących 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 jej zarząd oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej, jako czynność rozporządzająca nie jest ujęte 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 – Prawo spółdzielcze 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 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.

We wnioskach skarżąca domagała się uchylenia w całości zaskarżonego postanowienia lub - ewentualnie - także poprzedzającego je postanowienia Sądu Rejonowego w W. z 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:

Skargi kasacyjne oparte na analogicznym stanie faktycznym były już przedmiotem oceny Sądu Najwyższego w szeregu orzeczeń, w wyniku których ukształtowane zostało jednolite stanowisko (por. m.in. postanowienia SN: 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). Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą skargę kasacyjną podziela tę ocenę i przyłącza się do argumentów podniesionych w uzasadnieniach wskazanych orzeczeń.

Dla oceny zasadności skargi kasacyjnej kluczowe znaczenie ma interpretacja art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m. Wskazać przy tym należy, że relewantne jest brzmienie tych przepisów obowiązujące w chwili złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej (12 grudnia 2013 r.). Zmiany wprowadzone ustawą z 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze, które weszły w życie 9 września 2017 r., nie mogą mieć znaczenia dla oceny skuteczności oświadczenia. Jest bowiem oczywiste, że skuteczność czynności prawa materialnego należy oceniać według stanu prawnego obowiązującego w chwili jej dokonania.

Artykuł 27 ust. 2 u.s.m. w brzmieniu obowiązującym przed 9 września 2017 r. przewidywał, że zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni 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, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 u.s.m. W zdaniu 2 art. 27 ust. 2 u.s.m. wyłączono stosowanie przepisów o zarządzie nieruchomością wspólną zawartych w ustawie o

własności lokali, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 u.w.l. oraz art. 29 ust. 1 i 1a u.w.l., które należało stosować odpowiednio. W ten sposób ustawodawca przyjął, że nie mają zastosowania zarówno przepisy regulujące wykonywanie zarządu w tzw. małych wspólnotach mieszkaniowych (art. 19 u.w.l.), jak również w dużych wspólnotach (art. 20 i nast. u.w.l.). Jednocześnie brak było podstaw do stosowania przepisów Kodeksu cywilnego o współwłasności, do których odwoływał się wspomniany art. 19 u.w.l. Przed 9 września 2017 r. nie było również podstaw do stosowania przyjętego w art. 22 u.w.l. rozróżnienia na czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające ten zakres, gdyż u.s.m. nie odwoływała się do tego przepisu.

Z powyższego wynika, że zarząd nieruchomością wspólną wynikający z art. 27 ust. 2 u.s.m. w analizowanym okresie stanowił instytucję szczególną, oderwaną od rozwiązań dotyczących zarządu przyjętych w Kodeksie cywilnym i ustawie o własności lokali. Rezygnacja ze stosowania tych szczególnych zasad mogła nastąpić jedynie na podstawie art. 24¹ u.s.m. przez podjęcie przez większość właścicieli lokali uchwały o poddaniu zarządu nieruchomością wspólną przepisom ustawy o własności lokali.

Zgodność z Konstytucją RP przyjętego rozwiązania co do zarządu sprawowanego przez spółdzielnię mieszkaniową została zweryfikowana przez Trybunał Konstytucyjny (zob. wyr. z 5 lutego 2015 r., K 60/13, OTK - A 2015, nr 2, poz. 11; por. także wyr. z 28 października 2010 r., SK 19/09, OTK - A 2010, nr 8, poz. 83). 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 zarządzanie nieruchomością wspólną. Trybunał przyjął też, że pewnego rodzaju 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, zgodnie z którym zarząd powierzony w rozumieniu art. 27 u.s.m. w poprzednim brzmieniu obejmował zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i czynności przekraczające ten zakres. Przepisy u.s.m. nie rozróżniały tych dwóch kategorii, a odwoływały się

ogólnie do zarządu albo do zarządzania. W tym stanie rzeczy, zgodnie z zasadą *lege non distinguente nec nostrum est distinguere*, nie było podstaw do odmiennego traktowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Oznacza to w szczególności, że przed dokonaniem takich czynności przez Spółdzielnię nie było potrzeby podjęcia przez właścicieli lokali uchwały ani wyrażenia przez nich zgody w inny sposób (zob. uchw. SN z 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, OSNC 2015, nr 1, poz. 3; wyr. SN z 3 lipca 2015 r., IV CSK 640/14; postanowienia SN: z 27 lutego 2015 r., V CSK 271/14, OSNC 2016, nr 2, poz. 27; z 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14; z 29 kwietnia 2015 r., V CSK 273/14 oraz V CSK 274/14).

Za nietrafne należy uznać stanowisko Sądu Okręgowego, zgodnie z którym czynności rozporządzające obejmujące wspólne prawo, w tym ustanowienie lub zniesienie ograniczonego prawa rzeczowego, nie mieszczą się w pojęciu zarządu nieruchomością, a w szczególności w pojęciu zarządu powierzonego wykonywanego przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie art. 27 u.s.m. Odnosząc się do tej kwestii, należy wspomnieć, że wyróżnienie kategorii czynności rozporządzających jako odrębnej w stosunku do czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczających zwykły zarząd pozostaje w sprzeczności z założeniami Kodeksu cywilnego. W art. 199 § 1 zdanie 1 k.c. jest mowa wyraźnie o rozporządzeniu rzeczą wspólną oraz „innych czynnościach” przekraczających zakres zwykłego zarządu. Wprawdzie, jak wyżej wskazano, przepis ten nie ma wprost zastosowania w analizowanym przypadku, jednak konwencje terminologiczne przyjmowane na tle Kodeksu cywilnego powinny stanowić wzorzec w całym obszarze prawa cywilnego, jeżeli z przepisów szczególnych nie wynika nic innego. Ponadto w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością jest obciążenie jej służebnością przesyłu (por. m.in. postanowienia: z 29 kwietnia 2015 r., V CSK 274/14; z 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14; z 6 lipca 2011 r., I CSK 714/10; z 17 lutego 2011 r., IV CSK 303/10), co niewątpliwie jest również czynnością o charakterze rozporządzającym. W świetle powyższego nie powinien ulegać wątpliwości podobny (tj. zarówno rozporządzający, jak i przekraczający zakres zwykłego zarządu) charakter czynności w postaci zrzeczenia się służebności.

Za nietrafne należy uznać stanowisko Sądu Okręgowego, w którym odwołuje się on do art. 108 k.c. Oświadczenie o zrzeczeniu się służebności zostało złożone przez członków organów Spółdzielni, którzy nie byli pełnomocnikami ani Spółdzielni, ani właścicieli wyodrębnionych lokali. Również sama Spółdzielnia przy wykonywaniu czynności z zakresu zarządu powierzonych nie działa w imieniu właścicieli lokali jako ich pełnomocnik, w związku z czym art. 108 k.c. co do zasady nie może mieć zastosowania. Gdyby nawet zaś rozważać zastosowanie tego przepisu w drodze analogii, należy wziąć pod uwagę, że adresat oświadczenia woli o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego nie składa jakiegokolwiek oświadczenia i nie jest stroną tej czynności, w związku z czym brak jest „drugiej strony” w rozumieniu wymienionego przepisu.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 zdanie 2 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398²¹ k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.

jw