

Sygn. akt I CSK 306/17

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 (...)/13) oddalającego wniosek o wpis stanowiący wykreślenie z działu III księgi wieczystej nr WA(...) 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 wnioskodawczyni 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 wnioskodawczyni 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:

Zgodnie z art. 27 ust. 1 u.s.m., w zakresie nieuregulowanym w tej ustawie, do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 - stanowi on, 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, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26, i że przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio – jak również z zastrzeżeniem

ust. 3, który przewiduje, iż przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 24¹ oraz art. 26. Oznacza to, że w rozpatrywanym przypadku ustawodawca co do zasady wyłączył reżim zarządu nieruchomością wspólną przewidziany w ustawie o własności lokali i poddał go zasadom wynikającym z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bez odesłania do odpowiedniego stosowania przepisów kodeksu cywilnego (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2019 r., I CSK 285/17, nie publ., z dnia 21 lutego 2020 r., I CSK 267/17, nie publ.).

W związku z tym w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że z mocy ustawy spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje zarząd nieruchomością wspólną w ten sam sposób, jak zarząd nieruchomościami stanowiącymi jej własność (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14, nie publ. i V CSK 271/14, OSNC 2016, nr 2, poz. 27, z dnia 29 kwietnia 2015 r., V CSK 273/14 i V CSK 278/14, oba nie publ., z dnia 12 grudnia 2019 r., I CSK 285/17, z dnia 10 stycznia 2020 r., I CSK 453/17, nie publ., z dnia 20 lutego 2020 r., I CSK 276/17, nie publ., z dnia 21 lutego 2020 r., I CSK 267/17 oraz z dnia 9 lipca 2020 r., I CSK 257/17, nie publ.). Kompetencja Spółdzielni obejmuje zatem zarówno czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, jak i przekraczające ten zakres (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, OSNC 2015, nr 1, poz. 3 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 2020 r., I CSK 276/17, z dnia 21 lutego 2020 r., I CSK 267/17 oraz z dnia 9 lipca 2020 r., I CSK 257/17 i powołane tam orzecznictwo). Podział ten ma charakter dychotomiczny i rozłączny, a rozporządzenie wspólnym prawem, w postaci ustanowienia lub zniesienia ograniczonego prawa rzeczowego, przynależy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2020 r., I CSK 267/17). Skarżąca ma rację, że zarząd powierzony spółdzielni został uregulowany kompleksowo i spójnie, dlatego też nie ma podstaw do jego modyfikacji – i ograniczenia kompetencji zarządczych spółdzielni - przez zastosowanie art. 199 k.c. (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14 i V CSK 271/14, z dnia 20 lutego 2020 r., I CSK 276/17, z dnia 21 lutego 2020 r., I CSK 267/17 i z dnia 9 lipca 2020 r., I CSK 257/17) albo

przepisów o pełnomocnictwie. Zarząd (...) SM, działający przez prezesa i wiceprezesa, jako jej ustawowy organ, mógł zatem złożyć skutecznie oświadczenie o zrzeczeniu się służebności gruntowej (art. 35 § 1 pkt 3 i art. 48 pr. spółdz.) bez potrzeby legitymowania się odrębnym umocowaniem w postaci uchwały innych organów, ani pełnomocnictwem rodzajowym lub szczególnym (art. 98 k.c.). Właściciel nieruchomości obciążonej jest jedynie adresatem tego oświadczenia i nie składa własnego oświadczenia woli (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2016 r., V CSK 544/15, nie publ. oraz z dnia 21 lutego 2020 r., I CSK 267/17).

W orzecznictwie wyjaśniono już, że taka interpretacja stanowi wyraz kompromisu koniecznego w sytuacji skomplikowanego układu stosunków własnościowych spółdzielni i właścicieli lokali wyodrębnionych (por. 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 oraz wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2010 r., SK 19/09, OTK-A Zb. Urz. 2010, nr 8, poz. 83) i ma przede wszystkim na względzie potrzebę zapewnienia - do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu - sprawnego zarządzania nieruchomością wspólną. W ramach zarządu nieruchomością wspólną, stanowiącą współwłasność przymusową, pierwszoplanowe znaczenie ma interes wspólnoty, a nie interes właścicieli poszczególnych lokali (por. też postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14 i V CSK 271/14, z dnia 20 lutego 2020 r., I CSK 276/17 i z dnia 21 lutego 2020 r., I CSK 267/17). Z drugiej strony zarząd sprawowany na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. nie ma charakteru obligatoryjnego, gdyż zgodnie z art. 24¹ ust. 1 u.s.m. większość właścicieli lokali może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14, z dnia 20 lutego 2020 r., I CSK 276/17 i z dnia 21 lutego 2020 r., I CSK 267/17).

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

