

Sygn. akt I CSK 318/17

POSTANOWIENIE

Dnia 10 września 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Beata Janiszewska (przewodniczący)

SSN Marcin Krajewski

SSN Joanna Misztal-Konecka (sprawozdawca)

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

o wpis w księdze wieczystej (...)
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 10 września 2020 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 14 kwietnia 2015 r., sygn. akt V Ca (...),

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

UZASADNIENIE

1. 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 działający w jej imieniu 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 (księga wieczysta (...)) jedynie jako współużytkownik wieczysty gruntu oraz współwłaściciel budynków w udziale wynoszącym 73724/140205 części, zaś w pozostałej części, jako współużytkownicy wieczyści 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.

2. 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 to, że decyzja w przedmiocie rozporządzenia nieruchomością wspólną musi podlegać kontroli w tym znaczeniu, że członkowie Spółdzielni mają prawo kwestionować uchwały jej organów w postępowaniu wewnątrzpółdzielczym, 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 zd. 1 k.c. składa pełnomocnik, a, 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 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.

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:

Skarga kasacyjna zasługuje na uwzględnienie.

4. Skargi kasacyjne oparte na analogicznym stanie faktycznym były już przedmiotem oceny Sądu Najwyższego w szeregu spraw, w wyniku których ukształtowane zostało jednolite stanowisko (zob. postanowienia SN: z 12 lipca 2019 r., I CSK 247/17, I CSK 282/17 i I CSK 675/17; z 12 grudnia 2019 r., I CSK 285/17; z 10 stycznia 2020 r., I CSK 444/17 i I CSK 453/17; z 20 lutego 2020 r., I CSK 276/17; z 21 lutego 2020 r., I CSK 502/17, I CSK 334/17 i I CSK 267/17; z 11 marca 2020 r., I CSK 342/17 i I CSK 289/17; z 26 czerwca 2020 r., I CSK 287/17 i I CSK 335/17; z 9 lipca 2020 r., I CSK 257/17; z 20 lipca 2020 r., I CSK 304/17). Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą skargę kasacyjną podziela tę ocenę.

5. Zgodnie z art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. wpis jest dokonywany jedynie na wniosek i w jego granicach, a sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Zgodnie zaś z art. 626⁹ k.p.c., sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw lub istnieją przeszkody do jego dokonania. Przepisy te w jednolitej ocenie doktryny i judykatury istotnie ograniczają kognicję sądu wieczystoksięgowego, co wiąże się z charakterem i funkcją ksiąg wieczystych jako rejestrów praw do nieruchomości.

W rozpoznawanej sprawie wniosek dotyczył wykreślenia wpisu ograniczonego prawa rzeczowego w postaci bliżej opisanej służebności gruntowej, na podstawie dołączonego do wniosku dokumentu sporządzonego w formie aktu notarialnego obejmującego oświadczenie wnioskodawcy o zrzeczeniu się tego prawa (art. 246 k.c.). W świetle zarzutów skargi kasacyjnej rozstrzygnięcia wymaga kwestia, czy wnioskodawca był uprawniony do złożenia przedmiotowego oświadczenia w sytuacji sprawowania zarządu powierzonych, o którym mowa w art. 27 ust. 2 u.s.m., nad nieruchomością wspólną będącą nieruchomością władnącą.

6. Zgodnie z art. 246 § 1 k.c., jeżeli uprawniony zrzeka się ograniczonego prawa rzeczowego, prawo to wygasa. Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa powinno być złożone właścicielowi rzeczy obciążonej. Zgodnie zaś z § 2 tego unormowania, gdy ustawa nie stanowi inaczej, a prawo było ujawnione w księdze wieczystej, do jego wygaśnięcia potrzebne jest wykreślenie z księgi wieczystej. W rozpoznawanej sprawie do skutecznego zniesienia służebności gruntowej w drodze czynności prawnej konieczne było nie tylko złożenie oświadczenia woli przez uprawnionego, ale także wykreślenie z księgi wieczystej.

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa złożyła oświadczenie woli o zrzeczeniu się służebności gruntowej, nie złożyli go natomiast inni uprawnieni (właściciele wyodrębnionych lokali). Z uwagi na niepodzielność tego prawa oraz charakter wspólności nie można uznać, iż możliwe było w niniejszej sprawie zrzeczenie się udziału w ograniczonym prawie rzeczowym przysługującego Skarżącej. W konsekwencji nie ulega wątpliwości, że treścią jednostronnej czynności prawnej mogło być jedynie zniesienie tego prawa w całości (nie zaś w ułamkowej części). Spółdzielnia uznała, że jej oświadczenie jest wystarczające do skutecznego zniesienia służebności, w tym jej wykreślenia z księgi wieczystej.

7. Dla oceny zasadności skargi kasacyjnej kluczowe znaczenie ma interpretacja art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m. w wersji obowiązującej w chwili złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej (12 grudnia 2013 r.). Przepisy te w brzmieniu określonym 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 są relewantne dla oceny skuteczności tego oświadczenia, ponieważ o skuteczności czynności materialnoprawnej przesądza, co do zasady, stan prawny obowiązujący w chwili jej dokonania. *Tempus regit actum*.

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 ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych 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 autonomiczną, 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. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 5 lutego 2015 r., K 60/13, OTK-A 2015/2/11; por. także wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 28 października 2010 r., SK 19/09, OTK-A 2010/8/83). 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.

W podsumowaniu należy stwierdzić, że zarząd powierzony miał charakter ustawowy i dotyczył nieruchomości wspólnej stanowiącej współwłasność

(co odnosiło się odpowiednio także do wspólnego prawa użytkowania wieczystego) samej spółdzielni oraz innych właścicieli lokali niebędących jej członkami, przy czym poddano ten zarząd wyłącznie reżimowi ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W konsekwencji w orzecznictwie Sądu Najwyższego prezentowany był pogląd, że spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje *ex lege* zarząd nieruchomością wspólną tak, jak zarząd nieruchomościami stanowiącymi wyłącznie jej własność (uchwała Sądu Najwyższego z 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, OSNC 2015/1/3; postanowienie Sądu Najwyższego z 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 27 lutego 2015 r., V CSK 271/14, OSNC 2016/2/27; wyrok Sądu Najwyższego z 3 lipca 2015 r., IV CSK 640/14, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 29 kwietnia 2015 r., V CSK 274/14, niepubl.; por. też uchwałę Naczelnego Sądu Administracyjnego z 19 października 2015 r., II OPS 2/15, ONSAiWSA 2016/2/16).

8. 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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. np. uchwałę Sądu Najwyższego z 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, OSNC 2015/1/3).

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 kategorii odrębnej w stosunku do czynności zwykłego

zarządu i czynności przekraczających zwykły zarząd, pozostaje w sprzeczności z założeniami Kodeksu cywilnego. W art. 199 § 1 zd. 1 k.c. 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 konwencji terminologicznej przyjmowanej 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 (m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z 17 lutego 2011 r., IV CSK 303/10, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 6 lipca 2011 r., I CSK 714/10, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 29 kwietnia 2015 r., V CSK 274/14, niepubl.), 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.

9. Za niezrozumiałe należy natomiast 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 właścicielami wyodrębnionych lokali. Również sama Spółdzielnia przy wykonywaniu czynności z zakresu zarządu powierzonego 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.

10. Reasumując należy wskazać, że zarząd Spółdzielni miał prawo, w ramach wykonywania zarządu powierzonego na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. w poprzednim brzmieniu, złożyć oświadczenie o zrzeczeniu się służebności gruntowej (art. 35 § 1 pkt 3 i art. 48 Prawa Spółdzielczego) i odebrać to

oświadczenie w charakterze użytkownika wieczystego rzeczy obciążonej (art. 246 § 1 zd. 2 k.c.). Sąd wieczystoksięgowy, działając w ramach granicach swojej kognicji, nie miał zatem podstaw do oddalenia wniosku o dokonanie żadanego wpisu (art. 626⁸ § 1 i 2 oraz art. 626⁹ k.p.c.).

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je postanowienie Sądu Rejonowego i przekazał sprawę Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. i 108 § 2 k.p.c. w zw. z 391 § 1 k.p.c. i art. 398²¹ k.p.c.).

jw