

POSTANOWIENIE

Dnia 21 lutego 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

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

przy uczestnictwie E. F. , A. Z. , E. Z. , B. L. , M. L. , A. K. , I. B. , H. B. , D. N. , M. N. ,
T. N. , M. S. , B. S. , S. S. , A. S. , M. S. , M. K. , M. D. , W. D. , A. J. , W. W. N. , A.
S. , Z. S. , P. S. , L. L. , M. G. , Z. G. , T. F. , M. B. , B. M. , B. W. M. , R. K. , S. M. ,
R. M. , M. K. , W. K. , M. S. , A. P. , T. C. , M. S. , D. F. , B. Ł. G. , H. O. , T. R. , A.
S. , M. P. W. , T. P. , M. P. , M. C. , M. N. , A. D. , A. W. , A. W. , J. T. , J. T. , R. P. , U.
C. , M. R. , P. K. , S. K. , Z. K. , B. S. , E. N. , J. N. , M. S. , A. L. A. , M. A. , M. D. i
W. D.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 21 lutego 2020 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w W. z dnia
11 marca 2015 r., sygn. akt V Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające
je postanowienie Sądu Rejonowego w W. z dnia 25 czerwca 2014
r.,
sygn.
akt (...), (...) i (...)
i przekazuje sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego
i kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni - [...] Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. wniosła o dokonanie w dziale III księgi wieczystej Kw nr (...) wpisu polegającego na wykreśleniu ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności gruntowej z pasem gruntu o szerokości 8 m, ustanowionej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej, objętej księgą wieczystą Kw nr (...)

Postanowieniem z dnia 25 czerwca 2014 r. Sąd Rejonowy w W. , w następstwie skargi wniesionej przez wnioskodawcę od postanowienia referendarza sądowego, oddalił wniosek, a postanowieniem z dnia 11 marca 2015 r. Sąd Okręgowy w [...] oddalił apelację wnioskodawczyni.

Podstawa faktyczna rozstrzygnięć Sądów obu instancji była zbieżna, częściowo odmienna co do uzasadnienia była podstawa prawna. Ustalono, że w dziale II księgi wieczystej Kw nr (...), prowadzonej dla nieruchomości gruntowej oraz budynkowej, jest wpisane jako właściciel m. W., a jako współużytkownicy wieczystości w odpowiednich udziałach - (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa i właściciele lokali mieszkalnych, stanowiących przedmiot odrębnej własności. W dziale III wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności gruntowej, polegającej na prawie przechodu i przejazdu pasem gruntu o szerokości 8 m, ustanowionej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej, objętej księgą wieczystą Kw nr (...) której użytkownikiem wieczystym także jest (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa. Spółdzielnia, która sprawuje nad nieruchomością wspólną, objętą księgą wieczystą Kw nr (...), zarząd powierzony w rozumieniu art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali przedstawiła, jako podstawę wpisu, oświadczenie Prezesa Zarządu i Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni o zrzeczeniu się wskazanej nieodpłatnej i bezterminowej służebności. W ocenie Sądu Okręgowego czynność taka co do zasady nie mieści się w pojęciu zarządu nieruchomością, a tym bardziej zarządu powierzonego, gdyż dotyczy rozporządzenia majątkiem osób trzecich, w tym współwłaścicieli bez ich zgody lub zezwolenia właściwego

organu. Przemawia za tym jej pominięcie w katalogu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali) oraz cel i znaczenie. Zrzeczenie się nie miało na celu ochrony praw członków spółdzielni lub współwłaścicieli ani zagwarantowania sprawnego zarządu nieruchomością wspólną. W układzie podmiotowym, w którym podmiot sprawujący zarząd nieruchomością wspólną doprowadza do faktycznego jednostronnego zwolnienia innej nieruchomości, do której przysługują mu prawa rzeczowe spod obciążenia, pozostaje jedynym beneficjentem czynności zrzeczenia się. Sąd drugiej instancji wskazał ponadto, że oświadczenie o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego przysługuje uprawnionemu (art. 246 § 1 zd. 1 k.c.), zatem składający je pełnomocnik powinien dysponować pełnomocnictwem rodzajowym (art. 98 zd. 2 k.c.), a będąc drugą stroną czynności prawnej dodatkowo upoważnieniem wynikającym z treści pełnomocnictwa (art. 108 k.c.).

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego w całości złożyła wnioskodawczyni (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa. Wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania powołała podstawę naruszenia prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.). W jej ramach zarzuciła naruszenie:

- art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 22 ustawy o własności lokali poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 22 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, że oświadczenie o zrzeczeniu się służebności gruntowej nie mieści się w katalogu czynności przekraczających zwykły zarząd i tym samym przekracza zakres zarządu powierzonego,

- art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 35 i art. 38 prawa spółdzielczego przez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że czynność zrzeczenia się powinna podlegać kontroli organu spółdzielni i nie mieści się w pojęciu zarządu powierzonego,

- art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali przez niewłaściwe odesłanie do przepisów kodeksu cywilnego i przyjęcie, że spółdzielnia powinna legitymować się pełnomocnictwem rodzajowym, opartym na art. 98 k.c. oraz upoważnieniem do złożenia tego

świadczenia wynikającym z treści pełnomocnictwa, skoro spółdzielnia była także drugą stroną czynności prawnej.

Sąd Najwyższy zważył:

Zagadnienie dotyczące sprawowania przez spółdzielnię mieszkaniową zarządu nad nieruchomościami wspólnymi, stanowiącymi współwłasność spółdzielni, wykonywanym przez spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 845 ze zm.) oraz art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2019 r., poz. 737) wielokrotnie było przedmiotem wypowiedzi orzecznictwa i piśmiennictwa. Sąd Najwyższy wskazał, że zarząd ten dotyczy także nieruchomości, stanowiących współwłasność, w których własność lokalu została wyodrębniona przed wejściem życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zarząd nad nią był sprawowany na podstawie ustawy o własności lokali (por. uchwała z dnia 9 lutego 2012 r., III CZP 89/11, OSNC 2012, nr 7-8, poz. 86), a spółdzielnia mieszkaniowa może samodzielnie dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną (por. uchwała z dnia 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, OSNC 2015, nr 1, poz. 3). Wyjaśniono, że spółdzielnia mieszkaniowa sprawująca zarząd nieruchomością wspólną na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wykonuje go tak, jak zarząd nieruchomością stanowiącymi jej wyłączną własność, stąd obejmuje zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i przekraczające zwykły zarząd (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 271/14, OSNC 2016, nr 2, poz. 27, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2015 r., IV CSK 640/14 oraz niepublikowane postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14). Panuje zgoda co do tego, że skoro ustawodawca wyłączył w art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej jako: "u.s.m."). obowiązek podjęcia uchwały co do czynności przekraczających zwykły zarząd, to nie ma uzasadnienia narzucanie im obowiązku wyrażenia zgody na podjęcie takich czynności. Wskazano przy tym, że tylko taka interpretacja w sytuacji skomplikowanego układu stosunków własnościowych umożliwia sprawne, efektywne zarządzanie nieruchomością wspólną i ma znaczenie gwarancyjne dla właścicieli lokali nie

będących członkami spółdzielni jakkolwiek, w pewnych sytuacjach, może prowadzić do kolizji interesów ich i członków spółdzielni. Wyjaśniono, że brak podstaw do wprowadzenia do konstrukcji zarządu wykonywanego przez spółdzielnię mieszkaniową regulacji art. 199 k.c., gdyż wymagałoby to albo wyraźnej podstawy prawnej, albo stwierdzenia luki prawnej. Stanowisko to podzielił Trybunał Konstytucyjny, stwierdzając zgodność art. 27 ust. 2 z Konstytucją (por. wyroki z dnia 28 października 2010 r., SK 19/09, OTK ZU2010/8A, poz. 83 i z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13). Kierując się tą motywacją Sąd Najwyższy dopuścił dokonanie czynności prawnej, przekraczającej co do zasady zakres zwykłego zarządu, w postaci ustanowienia służebności przesyłu na podstawie umowy zawartej przez zarząd spółdzielni mieszkaniowej i przedsiębiorstwo energetyczne (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2015 r., V CSK 272/14, V CSK 273/14, V CSK 274/14, V CSK 275/14, V CSK 276/14, V CSK 277/14, V CSK 278/14, V CSK 279/14).

Argumentacja ta zachowuje aktualność w odniesieniu do jednostronnej czynności prawnej zarządu spółdzielni, sprawującej zarząd powierzony nad nieruchomością obciążoną, polegającej na zrzeczeniu się służebności gruntowej, polegającej na prawie przechodu i przejazdu. Wobec niepodzielności wskazanego ograniczonego prawa rzeczowego czynność ta mogła dotyczyć wyłącznie wskazanego prawa rzeczowego w całości, a nie w zakresie udziałów. Dopóki trwa przymusowa wspólność praw do gruntu wykonywanie tych uprawnień musi być efektywne, a nie uzależnione od indywidualnej woli podmiotów związanych węzłem stosunku prawnorzecowego. Trafny jest zarzut skargi kasacyjnej dotyczący wadliwej wykładni art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m., której następstwem była odmowa zastosowania przepisów przyznających spółdzielni wyłączną kompetencję dokonania czynności zrzeczenia się służebności ze skutkiem wiążącym wszystkich właścicieli lokali. Zastrzec przy tym należy, że zastosowanie w sprawie ma wskazany przepis w dacie dokonywania czynności prawnej, tj. przed zmianą wprowadzoną od dnia 9 września 2017 r. (Dz. U. z 2017 r., poz. 1596). Nie znajduje dostatecznego uzasadnienia pogląd Sądu drugiej instancji o stosowaniu wprost przepisów kodeksu cywilnego dotyczących pełnomocnictwa do czynności zarządu (art. 98 k.c., art. 108 k.c.), bowiem odwołanie w art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali do

przepisów kodeksu cywilnego ma charakter ograniczony i dotyczy wprost „własności lokali”. Chybiony jest także pogląd o dokonywaniu przez spółdzielnię czynności prawnej „samej z sobą”, wymagającej kwalifikowanej formy pełnomocnictwa oraz uniemożliwiającej reprezentowanie jej przez tego samego pełnomocnictwa. Niezależnie od powyższych rozważań zwrócić należy uwagę, że zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego ze skutkiem wygaśnięcia nie jest dokonywane w drodze dwustronnej, tylko jednostronnej czynności prawnej, jakkolwiek kierowanej do właściwego odbiorcy (art. 246 k.c.).

Z tych względów trafnie wywiedzione podstawy kasacyjne skutkują uchyleniem zaskarżonego orzeczenia oraz orzeczenia Sądu pierwszej instancji i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ § 1 zd. 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). O kosztach postępowania kasacyjnego postanowiono zgodnie z art. 108 § 2 k.p.c.