

POSTANOWIENIE

Dnia 11 marca 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak (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 11 marca 2020
r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W.

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.,
sygn. akt Dz. Kw.
(...) i przekazuje sprawę temu Sądowi do ponownego
rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania
apelacyjnego i kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 6 maja 2014 r. Sąd Rejonowy w W. oddalił, zawarty w akcie notarialnym z dnia 12 grudnia 2013 r. sporządzonym przez notariusza J. K. w Kancelarii Notarialnej W. (Rep. A nr (...)), wniosek (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. o wpis w dziale III księgi wieczystej nr (...) wykreślenia ograniczonego prawa rzeczowego w postaci nieodpłatnej i bezterminowej służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu pasem o szerokości 8 metrów.

Sąd Rejonowy ustalił, że wyżej opisana służebność gruntowa jest wpisana na rzecz nieruchomości władnącej objętej księgą wieczystą nr (...), a w jej dziale II wpisana jest (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. jako współużytkownik wieczysty gruntu i współwłaściciel budynku w udziale wynoszącym 73724/140205 części, a w pozostałej części wpisani są współwłaściciele wyodrębnionych lokali jako współużytkownicy wieczystości gruntu i współwłaściciele wspólnych części budynku. Z kolei w dziale drugim księgi wieczystej nr (...) wpisana jest (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. jako użytkownik wieczysty. W ocenie Sądu pierwszej instancji żądany wpis wykreślenia nie mógł nastąpić, gdyż oświadczenie o zrzeczeniu się służebności gruntowej złożyła jedynie (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W., która powołała się na zarząd powierzony, sprawowany zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. z 2018 r., poz. 845 ze zm.; dalej: „u.s.m.”), a tymczasem konieczna była w tej materii uchwała większości właścicieli lokali, podjęta na podstawie art. 24¹ u.s.m. Według Sądu Rejonowego zarząd sprawowany przez wnioskodawczynię w trybie art. 27 ust. 2 u.s.m. nie uprawnia jej do wystąpienia w roli właściciela nieruchomości wspólnej z wyłączeniem osób posiadających prawo odrębnej własności, tym bardziej, że zawarte w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych odesłanie do ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2019 r., poz. 737; dalej: „u.w.l.”) wyłącza stosowanie art. 22 tej ustawy, ale nie wyłącza stosowania art. 1 ust. 2, odsyłającego do art. 199 k.c. Art. 18 ust. 1 u.w.l. nie daje podstaw do stwierdzenia, że zarząd powierzony spółdzielni mieszkaniowej obejmuje także

czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Spółdzielnia może więc w ramach tego zarządu wykonywać samodzielnie czynności zwykłego zarządu.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację wnioskodawcy. Sąd drugiej instancji przyjmując za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji nie podzielił jego stanowiska, że zarząd powierzony w trybie art. 27 ust. 2 u.s.m. obejmuje wyłącznie czynności zwykłego zarządu. Do zarządu powierzonego nie znajdują zastosowania przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności, a w szczególności art. 199 k.c. Obejmuje więc czynności zwykłego zarządu jak i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Nie zwalnia to jednak sądu wieczysto-księgowego od oceny, czy działanie spółdzielni mieszkaniowej, jakim było złożenie oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej, w ogóle mieści się w pojęciu zarządu powierzonego.

Sąd drugiej instancji wyjaśnił, że przepisy ustawy o własności lokali modyfikują przepisy kodeksu cywilnego odnośnie do sposobu wykonywania zarządu. W obu przypadkach odmienny jest też charakter współwłasności. Odmienność obu rodzajów współwłasności i w konsekwencji zarządu, uzasadnia zbadanie, czy zrzeczenie się służebności mieści się w pojęciu zarządu powierzonego. W art. 22 ust. 3 u.w.l. nie zostały wymienione czynności rozporządzające nieruchomością wspólną. Oczywistym jest, że zbycie takiej nieruchomości byłoby sprzeczne z prawem. Do tego rodzaju czynności nie zalicza się również czynności polegających na ustanowieniu lub zrzeczeniu się ograniczonych praw rzeczowych, gdyż są to czynności rozporządzające. W konsekwencji wymieniony w ustawie o własności lokali katalog dotyczy czynności najistotniejszych, ale tylko takich, które odnoszą się rzeczywiście do zarządu nieruchomością wspólną. W sytuacji, gdy w art. 22 ust. 3 nie są wymienione czynności rozporządzające nieruchomością wspólną to należało przyjąć, że ustawodawca nie przewidział możliwości, by podmiot sprawujący zarząd w ogóle mógł samodzielnie takich czynności dokonać. Jeśli zatem czynności rozporządzające nieruchomością wspólną nie mieszczą się w katalogu zarządu uregulowanego w ustawie o własności lokali, to tym samym również nie wchodzi w zakres zarządu powierzonego w rozumieniu art. 27 ust. 2 u.s.m. Czynność zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego nie ma bowiem na celu

ochrony prawa członków spółdzielni ani zagwarantowania sprawowanego zarządu nieruchomością wspólną, ani nie jest dokonaniem czynności w interesie pozostałych współwłaścicieli. Przeciwnie, prowadzi faktycznie do jednostronnego zwolnienia własnej nieruchomości spod obciążenia.

Ponadto, Sąd drugiej instancji zwrócił uwagę, iż oświadczenie o zrzeczeniu się przez uprawnionego ograniczonego prawa rzeczowego (art. 246 § 1 k.c.), w wyniku którego prawo to wygasa, należy złożyć właścicielowi rzeczy obciążonej i jeśli takie oświadczenie składa pełnomocnik musi on legitymować się pełnomocnictwem rodzajowym, co wynika z art. 98 zd. 2 k.c. Natomiast gdy, jak w tej sprawie, jest drugą stroną czynności prawnej, upoważnienie musi wynikać z treści pełnomocnictwa (art. 108 k.c.). Sąd Okręgowy przywołuje też przykłady z kodeksu rodzinnego i opiekuńczego regulujące ograniczenia osób sprawujących zarząd majątkiem dziecka albo podopiecznego.

Konkludując stwierdził, że przepisom prawa obce są koncepcje rozporządzenia majątkiem osób trzecich, w tym współwłaścicieli nieruchomości, bez ich jednoznacznej zgody lub zezwolenia właściwego organu i nie można przyjąć, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zasadę tę modyfikuje. W sprawie niniejszej jedynym beneficjentem tej czynności jest podmiot sprawujący zarząd nieruchomością wspólną.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczyni zaskarżając postanowienie Sądu drugiej instancji w całości wniosła o jego uchylenie i poprzedzającego je postanowienia Sądu Rejonowego w W. oraz przekazanie temu Sądowi sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty. Zarzuciła naruszenie art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m. w zw. z art. 22 u.w.l. przez niewłaściwe zastosowanie art. 22 ust. 3 u.w.l. prowadzące do uznania, iż działanie Spółdzielni Mieszkaniowej, jakim jest złożenie przez zarząd Spółdzielni oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej, jako czynność rozporządzająca nie jest ujęta w katalogu czynności przekraczających zwykły zarząd, co oznacza, że czynność ta nie mieści się w pojęciu zarządu powierzonego w rozumieniu art. 27 u.s.m., a działanie Spółdzielni polegające na złożeniu powyższego oświadczenia, nie może być uznane za prawne skuteczne, bowiem

podmiot składający takie oświadczenie nie mógł samodzielnie dokonać tego rodzaju czynności; art. 27 ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 35 i art. 48 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz. U. z 2018 r., poz. 1285 ze zm.; dalej: „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 organu spółdzielni, co powoduje, iż czynność taka pozostaje poza kontrolą; art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l. przez odesłanie do przepisów kodeksu cywilnego wskutek niewłaściwego ich zastosowania polegającego na uznaniu, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa w celu skutecznego zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego, powinna dysponować pełnomocnictwem rodzajowym, o którym mowa w 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.

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.). Zgodnie z art. 27 u.s.m. zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym stanowi art. 18 ust. 1 u.w.l., z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 u.s.m. (błędnie identyfikowanych z ustawą o własności lokali w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 12 lipca 2019 r., I CSK 247/17, nie publ.; oczywistym jest, że chodzi o art. 24¹ i 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), do którego nie stosuje się przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną, z wyjątkiem art. 22 i art. 29 ust. 1 i 1a u.w.l., które stosuje się odpowiednio. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności

lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 art. 27 u.s.m. stosuje się przepisy ustawy o własności lokali.

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 dnia 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, OSNC 2015, nr 1, poz. 3, postanowienia z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14 i V CSK 271/14, nie publ., z dnia 29 kwietnia 2015 r., V CSK 273/14, nie publ.). Stanowisko to opiera się na trafnym 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 odwoływanie się do art. 199 k.c. Bez wątpienia 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 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). Ma ono na celu nie uprzywilejowanie spółdzielni, lecz ochronę interesów jej 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 u.s.m. nie prowadzi do nadmiernego, sprzecznego z art. 64 ust. 1 i 2 w zw. z art. 31 ust. 3 oraz art. 64 ust. 2 Konstytucji RP, 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 u.s.m.). 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 Prawa spółdzielczego (zob. powołane postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14 i postanowienie z dnia 10 stycznia 2020 r., I CSK 453/17, nie publ.).

Zarząd powierzony, o którym stanowi art. 27 ust. 2 u.s.m., obejmuje zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i te, które przekraczają zakres zwykłego zarządu w odniesieniu do nieruchomości wspólnej (por. powołaną uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2014 r., III CZP 122/13). Podział czynności w zakresie wykonywania wspólnych praw ma charakter dychotomiczny i rozłączny. Czynności rozporządzające obejmujące wspólne prawo, w tym ustanowienie lub zniesienie ograniczonego prawa rzeczowego, stanowią czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu.

Nieruchomość władnąca pozostaje w zarządzie wnioskodawczyni wykonywanym jako zarząd powierzony na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. Wnioskodawczyni złożyła oświadczenie woli o zrzeczeniu się służebności gruntowej ustanowionej na rzecz tej nieruchomości, nie złożyli go natomiast inni uprawnieni (właściciele wyodrębnionych lokali). Z wykonywanego zarządu powierzonego - wbrew stanowisku Sądu Okręgowego - wynikało dla wnioskodawczyni upoważnienie do podjęcia tego rodzaju czynności w odniesieniu do wspólnego prawa, poddanego zarządowi wnioskodawczyni.

Spółdzielnia nie musiała dysponować odrębnym umocowaniem, tj. ani uchwałą innych organów, ani pełnomocnictwem rodzajowym lub szczególnym (art. 98 k.c.), a tym bardziej nie można uznać za uzasadnianą tezę, że powinna dysponować odpowiednim umocowaniem, o którym stanowi art. 108 k.c. Zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego, niezależnie od tego, że oświadczenie w tym przedmiocie jest kierowane do właściciela rzeczy obciążonej, nie daje podstaw do przyjęcia, iż właściciel nieruchomości obciążonej jest stroną takiej czynności, lecz jej adresatem i odbiorcą, co oznacza, że nie

składa oświadczenia woli, które miałyby jakiegokolwiek znaczenie dla oceny skuteczności wyzbycia się przez uprawnionego ograniczonego prawa rzeczowego.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 398²⁰ k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.