

## POSTANOWIENIE

Dnia 27 sierpnia 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący, sprawozdawca)  
SSN Paweł Grzegorzczak  
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 27 sierpnia 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 dnia 25 listopada 2014  
r., sygn. akt Dz. Kw. (...) 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 nieodpłatnej i bezterminowej służebności gruntowej przechodu i przejazdu pasem gruntu o szerokości 8 m, ustanowionej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej, objętej księgą wieczystą Kw nr (...). Podstawą żadanego wpisu było zawarte w akcie notarialnym z dnia 12 grudnia 2013 r. oświadczenie wnioskodawczyni złożone w jej imieniu przez Prezesa Zarządu M. S. i jego zastępcę – A. W. W treści oświadczenia wnioskodawczyni zrzekła się tej służebności wyjaśniając, że dokonanie tej czynności nie wymagało zgody organów spółdzielni.

Postanowieniem z dnia 25 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy w W. oddalił wniosek. Uznał, że nie zachodziły podstawy do wpisu (wykreślenia). Wskazał, że wnioskodawczyni figuruje w dziale II księgi wieczystej nieruchomości władnącej (Kw nr (...)) jako współużytkowniczka wieczysta gruntu i współwłaścicielka budynków znajdujących się na tym gruncie w udziale 73724/140205 części. Pozostałe udziały w prawie użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków przypadają ujawnionym w księdze właścicielom wyodrębnionych lokali znajdujących się w budynku.

Sąd Rejonowy uznał, że przysługujący wnioskodawczyni status zarządcy sprawującego zarząd powierzony nieruchomością wspólną na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (w wersji ujętej w tekście jednolitym opublikowanym w Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 - dalej „u.s.m.”) nie uprawniał jej do skutecznego zrzeczenia się służebności gruntowej. Sąd wskazał, że skutkiem niepodjęcia przez większość właścicieli lokali uchwały przewidzianej w art. 24<sup>1</sup> u.s.m., przyjmującej, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (w kształcie obowiązującym w 2014 r. - jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, ze zm. Dz.U. z 2000 r. Nr 29, poz. 355 i z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), zastosowanie znalazł art. 27

§ 2 u.s.m. Przepis ten powierzał spółdzielni mieszkaniowej z mocy prawa zarząd nieruchomościami wspólnymi, stanowiącymi współwłasność tej spółdzielni, jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> oraz art. 26 u.s.m. Jednakże przepisów ustawy o własności lokali traktujących o zarządzie nieruchomością wspólną w tym wypadku nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio. Ponadto nie stosuje się przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> oraz art. 26 u.s.m.

Wykładając art. 27 u.w.l. Sąd Rejonowy przyjął, że odesłanie do ustawy o własności lokali nie obejmuje jej art. 22, natomiast nie wyłącza zastosowania art. 1 ust. 1 u.w.l., kierującego do art. 199 k.c. Jednocześnie art. 18 ust. 1 u.w.l. nie uzasadnia włączenia do zakresu powierzonych zarządcy czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu. Ostatecznie więc Sąd pierwszej instancji uznał, że wnioskodawczyni nie mogła skutecznie zrzec się służebności, ponieważ czynność ta przekracza zakres zwykłego zarządu i wymaga złożenia oświadczenia przez wszystkich współuprawnionych, tj. przez wnioskodawczynię i właścicieli wyodrębnionych lokali. Wyjaśnił też, że w wypadku braku zgody wszystkich współwłaścicieli wnioskodawczyni będzie mogła wystąpić o jej udzielenie do sądu na podstawie art. 199 k.c.

Sąd Okręgowy w W., do którego wnioskodawczyni skierowała apelację, oddalił ją postanowieniem z dnia 14 kwietnia 2015 r. Sąd podzielił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, natomiast dokonał ich odmiennej kwalifikacji prawnej. Zgodził się co prawda z wnioskiem, że skoro większość właścicieli lokali w budynkach położonych na nieruchomości władnącej obliczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, nie podjęła uchwały, o której mowa w art. 24<sup>1</sup> u.s.m., a więc nie poddała swoich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną zasadom przewidzianym w ustawie o własności lokali, to zastosowanie znajdzie art. 27 ust. 2 u.s.m., wprowadzający zarząd powierzony, wykonywany przez wnioskodawczynię. Inaczej ocenił jednak zakres tego zarządu, przyjmując – z odwołaniem do stanowiska wyrażonego przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 27 marca 2014 r. (III CZP 122/13, OSNC z 2015 r., nr 1, poz. 3) - że spółdzielnia

mieszkaniowa jako zarządca może samodzielnie wykonywać także czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Zaznaczył przy tym, że do zarządu powierzonego nie znajdują zastosowania przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności, w szczególności art. 199 k.c.

Mimo takiej oceny Sąd Okręgowy oddalił apelację, ponieważ uznał, że oświadczenie o zrzeczeniu się służebności w ogóle nie mieści się w pojęciu zarządu powierzonego. Do takiego wniosku skłoniły go wyniki analizy art. 22 ust. 3 u.w.l., wskazującego przykładowe czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, wśród których nie ma jednak takich, które wiążą się z rozporządzeniem nieruchomością wspólną. Sąd zwrócił uwagę, że zbycie nieruchomości wspólnej byłoby sprzeczne z prawem, skoro nieruchomość ta jest ściśle związana z prawem własności lokali. Jednak katalog nie wymienia możliwości ustanowienia bądź odwołania ograniczonych praw rzeczowych, a za czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu uznaje nabycie nieruchomości (art. 22 ust 3 pkt 6a u.w.l.). Sąd Okręgowy stwierdził, że czynności wymienione w art. 22 ust. 3 u.w.l. to najistotniejsze czynności dotyczące zarządzania nieruchomością wspólną. Czynności rozporządzające nie zostały wskazane przez ustawodawcę w tym katalogu, ponieważ nie mieszczą się w pojęciu zarządu nieruchomością i podmiot sprawujący zarząd nie może ich samodzielnie dokonać. Dotyczy to również zarządu powierzonego, jaki wykonywała wnioskodawczyni. Swój wniosek Sąd drugiej instancji wsparł argumentem, że jest to konsekwencja konieczności zapewnienia kontroli sądowej tego rodzaju czynności, której właściciele lokali są pozbawieni w wypadku, kiedy oświadczenie zarządu nie wymagało uchwały jakiegokolwiek organu. Odwołał się też do postanowień art. 246 § 1 zd. 1 k.c., który wygaśnięcie ograniczonego prawa rzeczowego uzależnia od oświadczenia osoby uprawnionej, lub jej pełnomocnika dysponującego pełnomocnictwem rodzajowym (art. 98 zd. 2 k.c.). Zwrócił uwagę, że w wypadku kiedy pełnomocnik jest drugą stroną czynności prawnej (wnioskodawczyni jest wyłączną użytkowniczką wieczystą nieruchomości obciążonej) - upoważnienie musi wynikać z treści pełnomocnictwa (art. 108 k.c.). Z kolei art. 156 k.r.o. wymaga, by osoba sprawująca zarząd majątkiem, do dokonania takiej czynności dysponowała zezwoleniem sadu opiekuńczego. Sąd odwoławczy podkreślił, że przepisy nie przewidują możliwości

rozporządzenia majątkiem osób trzecich bez ich jednoznacznej zgody lub bez zezwolenia właściwego organu. Nie znalazł też podstaw do oceny, że zasadę tę modyfikuje ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Podkreślił, że zrzeczenie się służebności nie ma na celu ochrony praw członków spółdzielni ani zagwarantowania sprawnego zarządu nieruchomością wspólną, nie jest również czynnością podejmowaną w interesie pozostałych współwłaścicieli. Przeciwnie - w rozstrzyganym wypadku prowadzi do jednostronnego zwolnienia własnej nieruchomości wnioskodawczynie spod obciążenia i tylko wnioskodawczynie odniesie z tej czynności korzyść.

Wnioskodawczynie złożyła skargę kasacyjną, zaskarżając nią postanowienie Sądu Okręgowego w całości. Powołała podstawę kasacyjną naruszenia prawa materialnego (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.):

- art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m. w zw. z art. 22 u.w.l. poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 22 ust. 3 u.w.l. polegające na przyjęciu, że oświadczenie o zrzeczeniu się służebności gruntowej nie mieści się w katalogu czynności przekraczających zwykły zarząd i tym samym przekracza zakres zarządu powierzonego, co prowadzi do bezskuteczności złożonego przez wnioskodawczynię oświadczenia;

- art. 27 ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 35 i art. 38 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 1443) przez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że czynność zrzeczenia się służebności gruntowej powinna podlegać kontroli organu spółdzielni i także z tego powodu nie mieści się w pojęciu zarządu powierzonego,

- 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 i niewłaściwe ich zastosowanie polegające na uznaniu, że spółdzielnia powinna legitymować się pełnomocnictwem rodzajowym, opartym na art. 98 k.c. oraz upoważnieniem do złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej, wynikającym z treści pełnomocnictwa, zgodnie z art. 108 k.c., skoro była także drugą stroną dokonanej czynności prawnej.

Skarżąca wnioskowała o uchylenie zaskarżonego postanowienia lub także postanowienia Sądu Rejonowego w W. z dnia 25 listopada 2014 r. i przekazanie

sprawy do ponownego rozpoznania odpowiednio Sądowi pierwszej lub drugiej instancji, ewentualnie orzeczenie co do istoty sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zagadnienia dotyczące sprawowania przez spółdzielnię mieszkaniową - na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. - zarządu powierzonego nieruchomościami wspólnymi, stanowiącymi współwłasność spółdzielni były wielokrotnie omawiane w orzecznictwie i piśmiennictwie. Sąd Najwyższy wyjaśnił m. in., że zarząd powierzony obejmuje również nieruchomości stanowiące współwłasność, w których przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, została wyodrębniona własność lokalu i nad którą zarząd 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). Dokonał także wykładni zakresu zarządu powierzonego przyjmując, że spółdzielnia mieszkaniowa może w jego ramach samodzielnie dokonywać także 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), ponieważ sprawując zarząd tą nieruchomością, wykonuje go tak, jak zarząd nieruchomościami stanowiącymi jej wyłączną własność. Należą do niej więc (i podział ten jest zupełny i wyczerpujący) zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i takie, które zwykły zarząd przekraczają (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 271/14, OSNC 2016, nr 2, poz. 27; z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14, nie publ., z dnia 29 kwietnia 2015 r., V CSK 273/14, baza Lex nr 1710403, czy z dnia 20 lutego 2020 r., I CSK 334/17, nie publ. I z dnia 11 marca 2020 r., I CSK 289/17, baza Lex nr 3027537 - bliźniacze w stosunku do aktualnie rozpatrywanej; a także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2015 r., IV CSK 640/14, baza Lex nr 1808598), przy czym ustawodawca wyłączył w art. 27 ust. 2 u.s.m. obowiązek uzyskania zgody na czynności przekraczające zwykły zarząd. Sąd Najwyższy uzasadnił przyjętą interpretację skomplikowanym układem stosunków własnościowych, który wymaga zapewnienia sprawnego i efektywnego zarządzania nieruchomością wspólną i ma gwarantować poszanowanie praw właścicieli lokali, nie będącym członkami spółdzielni, gdyż w pewnych sytuacjach może dochodzić do kolizji interesów ich i członków spółdzielni. Wyjaśnił również, że brak podstaw do powiązania konstrukcji

zarządu wykonywanego przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. z zasadami przewidzianymi w art. 199 k.c., skoro ustawodawca nie zawarł w przepisach stosownego odesłania, a konstrukcja art. 27 ust. 2 u.s.m. nie wskazuje na istnienie luki prawnej.

Konstytucyjność rozwiązania przyjętego w art. 27 ust. 2 u.s.m. została poddana kontroli Trybunału Konstytucyjnego, który w wyrokach z dnia 28 października 2010 r., SK 19/09 (OTK ZU 2010/8A, poz. 83) i z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13 (Dz.U. z 2015 r., poz.201) stwierdził zgodność tego przepisu z Konstytucją. Kierując się tą motywacją Sąd Najwyższy w serii postanowień z dnia 29 kwietnia 2015 r. (V CSK 272/14 - baza Lex nr 1710402; V CSK 273/14 - baza Lex nr 1710403; V CSK 274/14 - baza Lex nr 1771723; V CSK 275/14 - baza Lex nr 2640457; V CSK 276/14 i V CSK 277/14 nie publ., V CSK 278/14 - baza Lex nr 1712835 oraz V CSK 279/14, nie publ.) dopuścił ustanowienie służebności przesylu na podstawie umowy zawartej przez spółdzielnię mieszkaniową, sprawującą zarząd powierzony nieruchomością wspólną, z przedsiębiorstwem energetycznym. Czynność tę uznał za przekraczającą zakres zwykłego zarządu.

Przedstawioną argumentację odnieść należy także do jednostronnej czynności prawnej spółdzielni, wykonanej w ramach zarządu powierzonego nad nieruchomością władnącą, polegającej na zrzeczeniu się służebności gruntowej, przechodu i przejazdu. Tego rodzaju ograniczone prawo rzeczowe jest niepodzielne i podjęta czynność mogła dotyczyć jedynie całości ustanowionej służebności, ponieważ dopóki trwa przymusowa wspólność praw do gruntu, dopóty wykonywanie tych uprawnień musi być efektywne, nie zaś uzależnione od indywidualnej woli poszczególnych podmiotów stosunku prawnorzecowego.

W konsekwencji za uzasadniony należało uznać zarzut błędnej wykładni art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m., odmawiającej spółdzielni uprawnienia do zrzeczenia się służebności ze skutkiem wiążącym wszystkich właścicieli lokali, dokonanego w dniu 12 grudnia 2013 r. Data podjęcia czynności jest istotna ze względu na zmianę art. 27 ust. 2 u.s.m., która nastąpiła w wyniku nowelizacji tego przepisu ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r., poz. 1596) i spowodowała, że zarząd powierzony, wykonywany jest obecnie przez

spółdzielnię z zastosowaniem reguł przewidzianych w art. 22 u.w.l., które wcześniej były wyłączone.

Nie oznacza to jednak, że wcześniej właściciele odrębnych lokali byli ograniczeni w swobodzie decydowania o przysługujących im prawach. Pamiętać należy, że większość właścicieli określona udziałami w nieruchomości wspólnej mogła podjąć uchwałę na podstawie art. 24<sup>1</sup> ust. 1 u.s.m., poddając w niej prawa i obowiązki właścicieli odrębnych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną przepisom ustawy o własności lokali, także w zakresie stosowania art. 22 u.w.l., co zapewniłoby im bezpośredni wpływ na czynności zarządcy przekraczające zwykły zarząd.

Skarżąca ma także rację, że Sąd Okręgowy niewłaściwie zastosował przepisy art. 98 k.c. i art. 108 k.c., dotyczące pełnomocnictwa. Czynność prawna wnioskodawczyni nie była wykonywana przez nią z samą sobą, ponieważ zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego ze skutkiem jego wygaśnięcia jest czynnością jednostronną, kierowaną jedynie do właściwego odbiorcy (art. 246 k.c.), który nie jest jednak stroną tej czynności (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2016 r., V CSK 544/15, baza Lex nr 2061191, z dnia 12 grudnia 2019 r., I CSK 285/17, baza Lex nr 2758631, czy z dnia 10 stycznia 2020 r., I CSK 453/17, baza Lex nr 2783272).

Z przytoczonych względów skarga kasacyjna zasługiwała na uwzględnienie, przy czym stwierdzone uchybienia uzasadniały uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz orzeczenia Sądu pierwszej instancji i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w W. (art. 398<sup>15</sup> § 1 zd. 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego uzasadnia art. 108 § 2 w zw. z art. 398<sup>21</sup>, art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c.