

POSTANOWIENIE

Dnia 17 września 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

(...) o wpis,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 17 września 2020 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 24 lutego 2015 r., sygn. akt V Ca (...),

**uchyła zaskarżone postanowienie i poprzedzające
je postanowienie Sądu Rejonowego w W. z dnia 28 maja 2014 r.,
sygn. akt (...), (...) i (...) i przekazuje sprawę Sądowi pierwszej
instancji do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o
kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 24 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację wnioskodawczyni (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. (dalej: „Spółdzielnia”) od postanowienia Sądu Rejonowego w W. z dnia 28 maja 2014 r.

oddalającego wniosek Spółdzielni o wykreślenie służebności gruntowej wpisanej w Kw Nr (...)/3.

Rozstrzygnięcie to zostało oparte na podzielonych i uznanych za własne przez Sąd Okręgowy ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego. Z ustaleń tych wynika, że w dziale II wymienionej księgi wieczystej jest wpisana Spółdzielnia jako użytkownik wieczysty gruntu, a w dziale III tej księgi jest wpisane ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i bezterminowa służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu pasem gruntu o szerokości ośmiu metrów na rzecz nieruchomości władnącej objętej Kw Nr (...)/3, której współużytkownikiem wieczystym gruntu i współwłaścicielem budynków w 73724/140205 części jest Spółdzielnia, a w pozostałym zakresie właściciele wyodrębnionych lokali jako współużytkownicy wieczyści gruntu i współwłaściciele budynków. W dniu 12 grudnia 2013 r. przedstawiciele Spółdzielni złożyli notarialne oświadczenie o zrzeczeniu się nieodpłatnej i bezterminowej służebności gruntowej, której dotyczy wniosek o wykreślenie wpisu.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy przyjął, że złożenie oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej jedynie przez Spółdzielnię sprawującą zarząd powierzony na podstawie art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym do 8 września 2017 r. (jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm.; obecny jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 845 ze zm.; dalej: „u.s.m.”) nie jest wystarczającą podstawą do wykreślenia wpisu, a konieczne jest złożenie oświadczenia w tym przedmiocie przez wszystkich współuprawnionych, tj. nie tylko Spółdzielnię, ale również właścicieli wyodrębnionych lokali, skoro jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu. Wprawdzie do zarządu powierzonego spółdzielni nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2019 r., poz. 737 ze zm., dalej: „u.w.l.”), ale stosuje się przepisy kodeksu cywilnego. W konsekwencji w wypadku braku zgody wszystkich współwłaścicieli na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w postaci złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej Spółdzielnia jest zobligowana uzyskać zgodę Sądu (art. 199 k.c.).

Sąd Okręgowy uznał, że ustalenia Sądu Rejonowego są adekwatne do materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, podzielił te ustalenia i przyjął jako własne. Powołał się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2014 r., III CZP 122/13 (OSNC 2015, nr 1, poz. 3), zgodnie z którą spółdzielnia mieszkaniowa może samodzielnie dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. Stwierdził, że według tej uchwały przepisy ustawy o własności lokali modyfikują przepisy kodeksowe co do sposobu wykonywania zarządu, współwłasność zgodnie z kodeksem cywilnym ma charakter tymczasowy, zaś współwłasność nieruchomości wspólnej jest czynnikiem koniecznym, nierozzerwalnie związanym

z odrębną własnością lokali. Podkreślił, że w przykładowym katalogu czynności przekraczających zwykły zarząd art. 23 ust. 3 u.w.l. nie wymienia czynności rozporządzających nieruchomością wspólną. Uznał zatem, że ustawodawca nie przewidział możliwości, aby podmiot sprawujący zarząd mógł samodzielnie dokonać takich czynności. Spostrzegł, że przytoczone w uzasadnieniu uchwały argumenty wskazujące na wyłączne stosowanie przepisów kodeksu cywilnego nie przemawiają za tym, że zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego jest dopuszczalne w ramach sprawowania zarządu nieruchomością wspólną.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczyni, zaskarżając postanowienie w całości, zarzuciła naruszenie art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m. w związku z art. 22 ust. 3 u.w.l., art. 27 ust. 2 u.s.m. w związku 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: „pr. spółdz.”) oraz art. 27 ust. 1 i ust. 2 u.s.m. w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l.

Formułując te zarzuty, skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego postanowienia w całości lub także poprzedzającego go postanowienia Sądu pierwszej instancji i przekazania sprawy odpowiednio Sądowi Okręgowemu lub Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, ewentualnie uchylenia zaskarżonego postanowienia i orzeczenia co do istoty sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Do oceny skuteczności materialnoprawnego oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej, którego dotyczy wniosek o wykreślenie wpisu, znajdzie zastosowanie art. 27 u.s.m. w brzmieniu obowiązującym w dacie jego złożenia. Zmiany tego przepisu wprowadzone 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; dalej: „ustawa nowelizująca”), które weszły w życie po dacie złożenia oświadczenia przedstawicieli Spółdzielni, nie mogą mieć znaczenia dla oceny jego skuteczności.

Przepisy międzyczasowe ustawy nowelizującej (art. 4-11) nie dotyczą tego zagadnienia. Artykuł 10 stanowi natomiast, że do spraw sądowych wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się znowelizowane przepisy. Ustawa w brzmieniu znowelizowanym weszła jednak w życie po prawomocnym zakończeniu postępowania, a przepis międzyczasowy w takim brzmieniu może mieć zastosowanie przede wszystkim do przepisów proceduralnych potwierdzając zasadę poddawania dokonywanej czynności prawu formalnemu obowiązującemu w chwili jej dokonywania (zasada aktualizacji).

W systemie prawa polskiego nie ma kodyfikacji obejmującej zasady prawa intertemporalnego. Brak ten powoduje, że za dopuszczalne uznaje się korzystanie z reguł międzyczasowych zawartych w ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. - Przepisy wprowadzające Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 297 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Przepisy wprowadzające

kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94; dalej: „p.w.k.c.”). Zważywszy, że art. 27 ust. 2 u.s.m. w zakresie obejmującym skuteczność złożonego przez zarząd Spółdzielni oświadczenia ma charakter materialnoprawny, stosować należy zasadę, że do stosunków prawnych powstałych przed wejściem w życie kodeksu cywilnego stosuje się prawo dotychczasowe (art. XXVI p.w.k.c.) uszczegółowioną w art. XXXIX p.w.k.c., zgodnie z którym czynności prawne dokonane przed wejściem w życie kodeksu cywilnego mające za przedmiot zniesienie praw rzeczowych są skuteczne, jeżeli odpowiadają przepisom dotychczasowym. W konsekwencji dalsze rozważania dotyczą art. 27 ust. 2 u.s.m. w brzmieniu sprzed zmiany wprowadzonej ustawą nowelizującą. Po jej wejściu w życie do zarządu powierzonego wykonywanego przez spółdzielnię stosuje się bowiem art. 22 u.w.l., co zasadniczo zmienia zakres uprawnień spółdzielni mieszkaniowej do dokonywania w ramach zarządu powierzonego czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. W aktualnym stanie prawnym zarząd powierzony jest wykonywany zarówno w reżimie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak i ustawy o własności lokali. W konsekwencji na czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu spółdzielnia musi uzyskać zgodę większości współwłaścicieli lokali udzieloną w formie uchwały, zgodnie z zasadami wynikającymi z ustawy o własności lokali.

W art. 27 ust. 2 u.s.m. w brzmieniu obowiązującym przed 9 września 2017 r. został wyłączony w zasadzie reżim zarządzania przyjęty w ustawie o własności lokali, w konsekwencji czego wprowadzono zasady zarządzania wynikające z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bez odesłania do odpowiedniego stosowania przepisów kodeksu cywilnego (art. 199 - 215 k.c.), odmiennie niż ma to miejsce w przypadku wspólnot mieszkaniowych (art. 1 ust. 2 i art. 19 u.w.l.). Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wyłączyła także w art. 27 ust. 2 zdanie drugie (w poprzednim brzmieniu) dopuszczalność stosowania przyjętego w art. 22 u.w.l. rozróżnienia czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczających ten zakres. W ramach zarządu powierzonego spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków, a także mienie właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni (art. 18 ust. 1 i art. 4 ust. 4 u.s.m.). Inaczej rzecz ujmując, ustawodawca w analizowanej regulacji przyjął, że do zarządu powierzonego nie mają zastosowania przepisy dotyczące zarządu w małych i dużych wspólnotach mieszkaniowych, a także przepisy kodeksu cywilnego dotyczące współwłasności, a rozstrzygnął o wyborze spółdzielczego reżimu zarządu nieruchomością wspólną. Celem wyłączenia tych zasad możliwe było jedynie, zgodnie z art. 24¹ u.s.m., podjęcie przez większość właścicieli budynku uchwały o poddaniu kwestii zarządu nieruchomością wspólną przepisom ustawy o własności lokali.

Konstytucyjność tego rodzaju rozwiązania, w którym spółdzielnia w ramach zarządu nieruchomością wspólną działa jako osoba prawna zobowiązana do

ochrony majątku spółdzielni pozostającego prywatną własnością jej członków (art. 3 pr. spółdz.), a jednocześnie jako osoba prawna, której właściciele lokali stanowiących odrębną własność wołał ustawodawca „powierzyli” zarząd ich określonym w ustawie mieniem (art. 27 ust. 2 u.s.m.), została zweryfikowana przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13 (OTK-A 2015, nr 2, poz. 11, por. także wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2010 r., SK 19/09, OTK-A 2010, nr 8, poz. 83), jako zgodna ze wskazanymi w sentencji orzeczenia wzorcami kontroli. Trybunał Konstytucyjny nie stwierdził, by analizowana regulacja nadmiernie do zamierzonego przez ustawodawcę celu ograniczała prawo własności właścicieli wyodrębnionych lokali, którzy nie są członkami spółdzielni i w konsekwencji nie mają wpływu na zarządzanie nieruchomością wspólną, uznając, że nie do uniknięcia są pewnego rodzaju kolizje praw wynikające z nałożenia na siebie korporacyjnego i własnościowego sposobu zarządu w spółdzielni. W rezultacie stanął na stanowisku, że przyjęte w art. 27 ust. 2 u.s.m. rozwiązanie jest konieczne dla ochrony uprawnień korporacyjnych członków spółdzielni, a jednocześnie nie zamyka drogi uzyskania statusu członka spółdzielni mieszkaniowej i nie wyklucza podjęcia decyzji przez większość współwłaścicieli o zmianie reżimu prawnego wykonywania zarządu nieruchomością wspólną.

Prawidłowo Sąd Okręgowy przyjął, że zarząd powierzony, o którym mowa w art. 27 u.s.m. w poprzednim brzmieniu w związku z art. 18 ust. 1 u.w.l., obejmował zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w odniesieniu do nieruchomości wspólnej. We wszystkich przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wspomina się bowiem ogólnie o zarządzie lub zarządzaniu bez rozróżnienia na czynności zwykłego zarządu i przekraczające zakres zwykłego zarządu. Ustawodawca w art. 27 ust. 2 u.s.m. w brzmieniu obowiązującym do 9 września 2017r. wyłączył potrzebę podjęcia uchwały przez właścicieli lokali co do czynności przekraczających zwykły zarząd, nie ma zatem podstaw narzucania im obowiązku wyrażania zgody na takie czynności (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2015 r., IV CSK 640/14, niepubl., z dnia 22 marca 2012 r., IV CNP 80/11, niepubl. i z dnia 19 października 2012 r., V CSK 459/11, niepubl. oraz 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, niepubl., z dnia 29 kwietnia 2015 r., V CSK 274/14, niepubl. i z dnia 29 kwietnia 2015 r., V CSK 273/14, niepubl.). Taki też pogląd na tle poprzednio obowiązującej regulacji ostatecznie ukształtował się w orzecznictwie sądów administracyjnych (por. uchwała składu siedmiu sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 października 2015 r., II OPS 2/15, ONSAiWSA 2016, nr 2, poz. 16).

Nie zasługuje jednak na podzielenie stanowisko Sądu Okręgowego, że czynności rozporządzające, obejmujące wspólne prawo, w tym ustanowienia lub zniesienia ograniczonego prawa rzeczowego, nie mieszczą się w pojęciu zarządu nieruchomością, w tym zarządu powierzzonego, wykonywanego przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie art. 27 u.s.m. w stanie prawnym obowiązującym przed 9 września 2017 r.

W piśmiennictwie rozbieżnie oceniane jest zagadnienie włączenia czynności rozporządzających obejmujących wspólne prawo, w tym ustanowienia lub zniesienia ograniczonego prawa rzeczowego do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. W orzecnictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że czynności zarządu nieruchomością wspólną należy rozumieć szeroko. Tak rozumiany zarząd obejmuje całokształt czynności prawnych i faktycznych współwłaścicieli dotyczących ich majątku wspólnego bezpośrednio lub pośrednio poprzez osiągnięty skutek gospodarczy (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 1991 r. - zasada prawna, III CZP 76/90, OSNCP 1991, nr 10-12, poz. 117 oraz uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 1994 r., III CZP 182/93, OSNCP 1994, nr 7-8, poz. 146). Również obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością (por. m.in. niepublikowane postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2015 r., V CSK 274/14, z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14, z dnia 6 lipca 2011 r., I CSK 714/10, i z dnia 17 lutego 2011 r., IV CSK 303/10). Podzielając ten pogląd, przyjąć należy, że czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu będzie także czynność zrzeczenia się służebności gruntowej.

Jest on możliwy do zaakceptowania na gruncie art. 27 ust. 2 u.s.m. w poprzednim brzmieniu, skoro zarząd powierzony obejmuje wyłącznie „nieruchomości wspólne”, czyli grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, nie obejmuje zatem lokali stanowiących odrębne nieruchomości (art. 3 ust. 2 u.w.l. w związku z art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m.). Szerokie rozumienie zakresu zarządu dotyczącego współwłasności nieruchomości wspólnej wykonywanego przez spółdzielnię jest uzasadnione, skoro współwłasność taka jest czynnikiem koniecznym, nierozzerwalnie związanym z odrębną własnością lokali (art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l.). W przeciwieństwie zatem do współwłasności uregulowanej w kodeksie cywilnym, która ze swej istoty jest konstrukcją tymczasową, co uzasadnia większe zabezpieczenie praw poszczególnych właścicieli (art. 199 i art. 201 k.c.), rozstrzyganie kolizji interesów współwłaścicieli musi nastąpić w obrębie współwłasności przez stworzenie efektywnego mechanizmu zarządzania nieruchomością wspólną z reguły znacznych rozmiarów, do czego spółdzielnia ze swoją strukturą organizacyjną jest lepiej przygotowana (por. wyroki Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2010 r., SK 19/09 i z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13, 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 Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2015 r., IV CSK 640/14).

Nie można również zgodzić się ze stanowiskiem, że Spółdzielnia, wykonując zarząd nieruchomością wspólną, może działać dowolnie i bez jakiejkolwiek kontroli, skoro podlega regulacjom ustawy - Prawo spółdzielcze. Ponadto ustawowy zarząd powierzony nie ma charakteru obligatoryjnego, skoro większość właścicieli może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną, zastosowanie będą miały przepisy o własności lokali (art. 24¹ u.w.l.) Wbrew stanowisku Sądów obu instancji, zarząd Spółdzielni, jako jej ustawowy organ, miał zatem 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 pr. spółdz.) i odebrać to oświadczenie w charakterze użytkownika wieczystego rzeczy obciążonej (art. 246 § 1 zdanie drugie k.c.). Jeżeli uprawniony zrzeka się ograniczonego prawa rzeczowego, prawo to wygasa (art. 246 § 1 zdanie drugie k.c.), do czego w razie ujawnienia prawa w księdze wieczystej konieczne jest jego wykreślenie (art. 246 § 2 k.c.). Sąd wieczystoksięgowy, działając w ramach swojej kognicji, z przyczyn wyżej podniesionych, nie miał zatem podstaw do oddalenia wniosku o wpis (art. 626⁸ § 1 i 2 oraz art. 626⁹ k.p.c.).

W stanie faktycznym badanej sprawy nie miała również miejsca sytuacja, o której mowa w art. 108 k.c. Spółdzielnia celem zrzeczenia się służebności gruntowej nie musiała dysponować odrębnym umocowaniem (art. 98 k.c.), w tym umocowaniem, o którym mowa w art. 108 k.c. Adresat oświadczenia woli o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego nie jest bowiem stroną takiej czynności, nie składa zatem jakiegokolwiek oświadczenia, które miałyby znaczenie dla oceny skuteczności zrzeczenia (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2016 r., V CSK 544/15, niepubl.).

Należy też podkreślić, że tożsame stanowisko Sąd Najwyższy zajął w wydanych w analogicznych stanach faktycznych postanowieniach z dnia 12 lipca 2019 r., I CSK 247/17, I CSK 282/17 i I CSK 675/17 (niepubl.), z dnia 12 grudnia 2019 r., I CSK 285/17 (niepubl.), z dnia 10 stycznia 2020 r., I CSK 444/17 (niepubl.) i I CSK 453/17 (niepubl.), z dnia 20 lutego 2020 r., I CSK 276/17 (niepubl.), z dnia 21 lutego 2020 r., I CSK 334/17 (niepubl.) oraz z dnia 11 marca 2020 r., I CSK 289/17 (niepubl.) i I CSK 343/17 (niepubl.) oraz z dnia 26 czerwca 2020 r., I CSK 287/17 (niepubl.).

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je postanowienie Sądu Rejonowego i przekazał sprawę Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach

postępowania kasacyjnego i apelacyjnego (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c.
w związku z art. 391 § 1 k.p.c.).
jw