

POSTANOWIENIE

Dnia 10 stycznia 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Paweł Grzegorczyk

SSN Marta Romańska

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. , AA. L. A. , M. A. , M. D. i W. D.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 10 stycznia 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 i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. (dalej: [...]SM) złożyła wniosek o wykreślenie w dziale III księgi wieczystej (...), prowadzonej dla nieruchomości w postaci działki gruntu nr [...]/44, wpisu nieodpłatnej i bezterminowej służebności gruntowej obejmującej prawo przechodu i przejazdu o szerokości 8 metrów. Do wniosku załączyła akt notarialny z dnia 12 grudnia 2013 r., zawierający oświadczenie Spółdzielni Mieszkaniowej w W. reprezentowanej przez dwóch członków zarządu, o zrzeczeniu się opisanego wyżej ograniczonego prawa rzeczowego.

Postanowieniem z dnia 28 maja 2014 r. Sąd Rejonowy w W. oddalił wniosek. Ustalił, że w dziale II księgi wieczystej nr (...) (nieruchomości obciążonej) figuruje Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. jako użytkownik wieczysty gruntu, zaś w dziale III jest ujawniona opisana wyżej służebność gruntowa przechodu i przejazdu na rzecz nieruchomości władnącej, objętej księgą wieczystą (...), prowadzonej dla nieruchomości w postaci zabudowanej działki nr [...]/7, której współużytkownikami wieczystymi gruntu i współwłaścicielami budynków są: Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. w udziale wynoszącym (...) części oraz właściciele wyodrębnionych lokali w stosownych udziałach. W stosunku do tej nieruchomości [...]SM sprawuje zarząd nieruchomością wspólną jako zarząd powierzony na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 845, dalej: „u.s.m.”). W ocenie Sądu Rejonowego, oświadczenie o zrzeczeniu się opisanego prawa rzeczowego złożone przez zarząd [...]SM nie było wystarczające do wykreślenia wpisu służebności, albowiem zarząd nieruchomością, sprawowany na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. nie uprawnia [...]SM do samodzielnego podejmowania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną (do których należy zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego) bez zgody pozostałych współwłaścicieli. W

braku takiej zgody, spółdzielnia może uzyskać zgodę sądu powszechnego (art. 199 k.c.) na zrzeczenie się służebności.

Postanowieniem z dnia 24 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację wnioskodawcy od tego orzeczenia. Podniósł, że sprawowany przez [...]SM zarząd powierzony obejmuje zarówno czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, jak i czynności przekraczające jego zakres. Czynność prawna polegająca na złożeniu oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej jako czynność rozporządzająca nie stanowi jednakże czynności z zakresu zarządu, w tym czynności zarządu powierzonego nieruchomością wspólną. Sąd podkreślił, że czynność rozporządzająca podjęta przez organ spółdzielni mieszkaniowej podlega kontroli członków spółdzielni w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, a następnie w postępowaniu odwoławczym przed sądem. Właściciele wyodrębnionych lokali nie będący członkami spółdzielni mieszkaniowej, także mogą domagać się sądowej kontroli tej czynności zarządu spółdzielni mieszkaniowej. W rozpoznawanej sprawie oświadczenie o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego złożyli członkowie zarządu [...]SM, którzy nie dysponowali uchwałą jakiegokolwiek organu tej Spółdzielni, co spowodowało, że czynność taka pozostawała poza kontrolą.

W skardze kasacyjnej Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. zarzuciła naruszenie art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m. w zw. z art. 22 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r., poz. 737, dalej „u.w.l.”), naruszenie art. 27 ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 35 i 48 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 1285, dalej „pr. spółdz.”) oraz art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l. Domagała się uchylenia zaskarżonego orzeczenia i ewentualnie postanowienia Sądu Rejonowego oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania odpowiednio Sądowi pierwszej lub drugiej instancji, alternatywnie uchylenia zaskarżonego postanowienia i orzeczenia, co do istoty sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest uzasadniona. Uregulowana w art. 626⁸ § 2 k.p.c. kognicja sądu wieczystoksięgowego jest ograniczona do badania treści i formy

wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej; dotyczy to postępowania przed sądami obu instancji: pierwszej (sądu rejonowego) - przy wpisie, drugiej (sądu okręgowego) - przy rozpoznawaniu apelacji od wpisu (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 17 lipca 2008 r., II CSK 115/08, niepubl., z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 109/01, niepubl., z dnia 6 października 2006 r., V CSK 214/06, niepubl. oraz z dnia 27 listopada 2007 r., IV CSK 225/07, niepubl.). Wyłączną podstawą ustaleń faktycznych i prawnych sądu wieczystoksięgowego przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej jest zatem treść wniosku, treść dołączonych do niego dokumentów sporządzonych w przepisanej ustawą formie oraz treść księgi wieczystej; w postępowaniu tym obowiązują zasady formalizmu i wyłączności pisemności postępowania (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2004 r., II CK 265/04, nie publ.; z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 515/12, nie publ., uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r. - zasada prawna - III CZP 80/90, OSNC 2010, nr 6, poz. 84, a także wyrok z dnia 19 marca 2003 r., I CKN 152/01, OSNC 2004, nr 6, poz. 92). 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 powierzonego, o którym mowa w art. 27 ust. 2 u.s.m. nad nieruchomością wspólną będącą nieruchomością władnącą. Stosownie do art. 27 ust. 1 u.s.m., w zakresie nieuregulowanym w tej ustawie, do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy u.w.l., z zastrzeżeniem ust. 2 i 3. Art. 27 ust. 2 u.s.m. stanowi, że zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest 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. Przepisów u.w.l. o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio. Zgodnie z art. 27 ust. 3

u.s.m., przepisów u.w.l. o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 24¹ oraz art. 26. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtowany jest pogląd, że z mocy ustawy spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje zarząd nieruchomością wspólną, tak samo jak zarząd nieruchomościami stanowiącymi jej własność (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14, nie publ., z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 271/14, nie publ. oraz z dnia 29 kwietnia 2015 r., V CSK 273/14, nie publ.). Wykonywanie zarządu przez spółdzielnię mieszkaniową zostało uregulowane w art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m. w sposób kompleksowy i spójny, co wyłącza możliwość odwołania się do zasad wskazanych w art. 199 k.c. i stanowi wyraz kompromisu koniecznego w sytuacji skomplikowanego układu stosunków własnościowych spółdzielni i właścicieli lokali wyodrębnionych (por. 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). Taki sposób regulacji relacji między spółdzielnią mieszkaniową oraz właścicielami wyodrębnionych lokali, będących lub niebędących członkami spółdzielni, ma na celu przede wszystkim zapewnienie - do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu - sprawnego zarządzania nieruchomością wspólną. W sytuacji wyłączenia możliwości zniesienia współwłasności nieruchomości związanej z odrębną własnością lokali (przymusowej), pierwszoplanowe znaczenie ma interes wspólnoty, a nie interes właścicieli poszczególnych lokali. Takie pojmowanie zarządu wykonywanego na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. nie prowadzi do nadmiernego, sprzecznego z art. 64 ust. 1 i 2 w związku z art. 31 ust. 3 oraz art. 64 ust. 2 Konstytucji, 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 lokali 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 k.c.). Ochronie praw właścicieli niebędących członkami spółdzielni służą rozwiązania prawne przewidziane w art. 4 ust. 2, 4, 41, 64 i 8 u.s.m. oraz - w drodze odpowiedniego

stosowania - art. 42 pr. spół. Zarząd powierzony, o którym mowa w art. 27 u.s.m., obejmuje zarówno czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, jak i przekraczające jego zakres (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, OSNC 2015, nr 1, poz. 3). 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 (...) Spółdzielni Mieszkaniowej wykonywanym jako zarząd powierzony na podstawie art. 27 u.s.m. Wnioskodawczyni złożyła oświadczenie woli o zrzeczeniu się służebności gruntowej ustanowionej na rzecz tej nieruchomości, nie złożyli go natomiast inni uprawnieni (właściciele lokali). Z wykonywania zarządu powierzonego - wbrew stanowisku Sądu Okręgowego - wynikało dla wnioskodawczyni upoważnienie do podjęcia tego rodzaju czynności w odniesieniu do wspólnego prawa, poddanego zarządowi wnioskodawczyni. Mając powyższe na uwadze, orzeczono, jak w sentencji.