

POSTANOWIENIE

Dnia 10 stycznia 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzczak

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

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

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 11 marca 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

Wnioskodawca (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa wniosła o wykreślenie w
dziale III księgi wieczystej KW nr (...) nieodpłatnej i bezterminowej służebności
gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu pasem gruntu o szerokości

8 metrów przez nieruchomość objętą tą księgą, a podstawą do dokonania tego wpisu miało być złożone przed notariuszem przez prezesa i wiceprezesa jej zarządu oświadczenie - niewymagające zgody innych osób, a w szczególności właścicieli lokali w zasobie zarządzanym przez wnioskodawczynię - o zrzeczeniu się służebności.

Postanowieniem z 14 stycznia 2014 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w W. oddalił wniosek i tak samo - postanowieniem z 25 czerwca 2014 r., wydanym na skutek skargi na orzeczenie referendarza sądowego - Sąd Rejonowy. Sąd Rejonowy stwierdził, że w dziale III księgi wieczystej KW nr (...) wpisana jest służebność drogi koniecznej dla nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...). Nieruchomość, której dotyczy wniosek, jest przedmiotem współużytkowania wieczystego i współwłasności nie tylko Spółdzielni, lecz i osób, którym przysługują prawa do wyodrębnionych lokali. Oświadczenie o zrzeczeniu się służebności złożyła wyłącznie Spółdzielnia, powołując się na sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną jako zarządu powierzonego, stosownie do art. 27 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 845; dalej - u.s.m.). Sąd Rejonowy uznał jednak, że skoro współwłaściciele lokali nie podjęli na podstawie art. 24¹ u.s.m. uchwały w przedmiocie zarządu nieruchomością wspólną, to zarząd tą nieruchomością powinien być wykonywany według przepisów ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r., poz. 937 ze zm.; dalej - u.w.l.). Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez nią jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Nie stosuje się do niego przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a u.w.l., które stosuje się odpowiednio. Nie wyłącza to jednak stosowania do zarządu nieruchomością, której współwłaścicielką jest spółdzielnia, art. 1 ust. 1 u.w.l. i art. 199 k.c. Zdaniem Sądu Rejonowego, zarządem powierzonym nie jest objęte wykonywanie na rzecz pozostałych współwłaścicieli, bez ich zgody, czynności przekraczającej zwykły zarząd. Odmienne stanowisko godziłoby w prawo własności współwłaścicieli niewykonujących zarządu.

Postanowieniem z 11 marca 2015 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego. Sąd ten zakwestionował pogląd Sądu Rejonowego, jakoby wykonywany przez wnioskodawcę zarząd powierzony nieruchomością wspólną nie obejmował czynności przekraczających zwykły zarząd. Stwierdził, że do tego zarządu, jako wykonywanego na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m., nie znajduje zastosowania art. 199 k.c. Działanie polegające na złożeniu oświadczenia o zrzeczeniu się służebności, jako czynność rozporządzająca prawem, w ogóle nie mieści się w zakresie czynności zarządczych, a zatem z tego powodu nie jest objęte zarządem powierzonym. Czynność tego rodzaju powinna podlegać kontroli albo w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym albo na podstawie art. 24 u.s.m., jako prowadząca do utraty wspólnego prawa.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego z 11 marca 2015 r. wnioskodawczyni zarzuciła, że zostało ono wydane z naruszeniem art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m. w zw. z art. 22 u.w.l. przez niewłaściwe zastosowanie oraz art. 22 ust. 3 u.w.l. przez uznanie, że zrzeczenie się służebności nie jest czynnością z zakresu zarządu powierzonego, przekraczającą zwykły zarząd; - art. 27 ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 35 i 48 ustawy z 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 1285, dalej - pr. spółdz.) przez uznanie, że zrzeczenie się służebności nie mieści się w zakresie zarządu powierzonego; - art. 27 ust. 2 i 3 u.s.m. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l. przez określenie warunków dokonania czynności polegającej na zrzeczeniu się przez spółdzielnię służebności z odwołaniem się do przepisów kodeksu cywilnego.

Wnioskodawczyni wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

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.).

Wnioskodawczyni jest współużytkownikiem wieczystym nieruchomości władnącej, na rzecz której nieruchomość objęta księgą wieczystą KW nr (...),

stanowiąca jednak także przedmiot jej współużytkowania wieczystego, pozostaje obciążona służebnością drogi koniecznej.

Stosownie do art. 27 ust. 2 u.s.m., zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez nią jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l. z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 u.s.m. Nie stosuje się do niego przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a u.w.l., które stosuje się odpowiednio.

W orzecnictwie 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 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, OSNC 2015, nr 1, poz. 3; postanowienia z 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14 i V CSK 271/14, nie publ., z 29 kwietnia 2015 r., V CSK 273/14, nie publ.). To stanowisko i przytoczoną w jego uzasadnieniu argumentację podziela skład orzekający w niniejszej sprawie. Oparte ono zostało 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 odwołanie się do art. 199 k.c. Niewątpliwie 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 26 listopada 2008 r., III CZP 100/08, OSNC 2009, nr 10, poz. 140 i z 9 lutego 2012 r., III CZP 89/11, OSNC 2012, nr 7 - 8, poz. 86 oraz wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 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 ich 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 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 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 zawarte 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, jak i te, które przekraczają zakres zwykłego zarządu w odniesieniu do nieruchomości wspólnej (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z 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 ustanowienia lub zniesienia ograniczonego prawa rzeczowego, stanowią czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu (innymi słowy - niebędące czynnościami zwykłego zarządu).

Nieruchomość władająca pozostaje w zarządzie wnioskodawczyni 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, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.,

Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.

