

POSTANOWIENIE

Dnia 12 lipca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Kamil Zaradkiewicz (przewodniczący)

SSN Jacek Grela (sprawozdawca)

SSN Małgorzata Manowska

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 12 lipca 2019 r., skargi kasacyjnej wnioskodawcy

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 6 maja 2014 r. i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w W. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego i kasacyjnego.

UZASADNIENIE

We wniosku z 16 grudnia 2013 r., zawartym w akcie notarialnym z 12 grudnia 2013 r., (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. (dalej: „wnioskodawczyni”) wniosła o dokonanie w dziale III księgi wieczystej Kw Nr (...) wykreślenia następującego wpisu: „ograniczone prawo rzeczowe, nieodpłatna i bezterminowa służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu pasem gruntu o szerokości 8 metrów”, zgodnie z § 6 ust. 1 aktu notarialnego będącego podstawą wpisu.

W ww. akcie notarialnym M. S. i A. W., działający jako odpowiednio Prezes Zarządu i Zastępca Prezesa Zarządu, w imieniu i na rzecz wnioskodawczyni oświadczyli, że zrzekają się przedmiotowej służebności gruntowej. Jednocześnie osoby te oświadczyły, że na dokonanie czynności dokumentowanych niniejszym aktem notarialnym nie jest wymagana zgoda pozostałych organów wnioskodawczyni.

Postanowieniem z 6 maja 2014 r. Sąd Rejonowy w W. oddalił wniosek.

Sąd Rejonowy wskazał m.in., że zgodnie z art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. kognicja sądu wieczystoksięgowego jest ograniczona. Wpis jest dokonywany jedynie na wniosek i w jego granicach, a Sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw lub istnieją przeszkody do jego dokonania - art. 626⁹ k.p.c.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji wniosek nie mógł zostać uwzględniony, bowiem brak było podstaw do dokonania żadanego wpisu w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c. Sąd po dokonaniu wglądu do księgi wieczystej nr (...) stwierdził, iż w dziale III tej księgi wpisana jest ww. służebność gruntowa na rzecz nieruchomości władnącej, objętej księgą wieczystą nr (...). W dziale II wpisana jest wnioskodawczyni jako użytkownik wieczysty gruntu. Z kolei w dziale II księgi wieczystej (...) jako współużytkownik wieczysty gruntu i współwłaściciel budynków wpisana jest wnioskodawczyni w udziale wynoszącym 73724/140205 części, a w

pozostalej części wpisani są właściciele wyodrębnionych lokali jako współużytkownicy wieczystości gruntu i współwłaściciele.

Sąd Rejonowy zaakcentował, że w przedmiotowej sprawie oświadczenie o zrzeczeniu się służebności gruntowej złożyła jedynie wnioskodawczyni podnosząc, że sprawuje ona zarząd nieruchomością wspólną jako zarząd powierzony zgodnie z art. 27 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm. - dalej: „u.s.m.”) i że jej oświadczenie jest wystarczającą podstawą do wykreślenia przedmiotowej służebności gruntowej.

Sąd a quo zważył, że wobec tego, iż nie została podjęta uchwała większości właścicieli lokali, na podstawie art. 24¹ u.s.m., w przedmiocie zarządu nieruchomością wspólną, mają zastosowanie odpowiednio przepisy ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm. - dalej: „u.w.l.”). W myśl zaś art. 27 u.s.m. 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 1 a, które stosuje się odpowiednio. Ponadto nie stosuje się przepisów u.w.l. o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli, z zastrzeżeniem art. 24¹ oraz art. 26.

Zdaniem Sądu Rejonowego odesłanie do u.w.l. wyłącza stosowanie art. 22 tej ustawy, nie wyłącza jednak stosowania art. 1 ust. 1, odsyłającego do art. 199 k.c. Artykuł 18 ust. 1 u.w.l. nie daje podstaw do stwierdzenia, że zarząd powierzony obejmuje także czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. W ocenie Sądu pierwszej instancji zarząd nieruchomością sprawowany w trybie art. 27 ust. 2 u.s.m. nie uprawnia spółdzielni podejmującej czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu do występowania w roli właściciela nieruchomości wspólnej z wyłączeniem osób posiadających prawo odrębnej własności lokalu. Sąd Rejonowy uznał, że odmienne stanowisko mogłoby doprowadzić do naruszenia przepisów Konstytucji RP o ochronie własności.

Sąd podkreślił jednocześnie, że za czynności zwykłego zarządu należy uznać czynności mające na celu załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach jej przeznaczenia. Zdaniem Sądu zrzeczenie się służebności jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, a tym samym wymaga złożenia oświadczenia w tym przedmiocie przez wszystkich współuprawnionych, tj. wnioskodawczynię i właścicieli wyodrębnionych lokali.

Sąd wskazał, że nie bez znaczenia jest również fakt, że wnioskodawczyni jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości obciążonej i współużytkownikiem wieczystym nieruchomości władnącej. W razie braku zgody wnioskodawczyni będzie mogła uzyskać zgodę Sądu na podstawie art. 199 k.c.

W wyniku apelacji wnioskodawczyny, Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z 24 lutego 2015 r. oddalił ją.

W uzasadnieniu podniósł m.in., że ustalenia Sądu Rejonowego są adekwatne do materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. Sąd Okręgowy podzielił te ustalenia i przyjął je jako własne. Z kolei nie podzielił w pełni dokonanej oceny prawnej.

Sąd ad quem za bezsporne uznał, że większość właścicieli lokali w budynkach położonych w obrębie nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, nie podjęła uchwały, o której mowa w art. 24¹ u.s.m., o treści, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy u.w.l. Tym samym zastosowanie znajdzie art. 27 ust. 2 u.s.m., zgodnie z którym zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa art. 18 ust. 1 u.w.l., choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 u.s.m.

Biorąc powyższe za punkt wyjścia należało odwołać się z kolei do treści uchwały Sądu Najwyższego z 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, zgodnie z którą spółdzielnia mieszkaniowa może samodzielnie dokonywać czynności

przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną - art. 27 ust. 2 u.s.m.

W ocenie Sądu Okręgowego nie ulega wątpliwości, że zarząd sprawowany przez wnioskodawczynię jest zarządem powierzonym w rozumieniu art. 27 ust. 2 u.s.m., do którego nie znajdują zastosowania przepisy k.c. o współwłasności, w szczególności art. 199 k.c. Zarząd ten obejmuje jednocześnie zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Nie mniej jednak, mimo powyższych rozważań, wniosek podlegał oddaleniu. Zarząd powierzony w postaci o jakiej mowa wcześniej, przysługuje niewątpliwie samodzielnie spółdzielni, co jednak nie zwalnia z oceny, czy działanie spółdzielni, jakim było złożenie oświadczenia o zrzeczeniu się służebności, w ogóle mieści się w pojęciu zarządu powierzonego.

Sąd ad quem wskazał, że Sąd Najwyższy w cytowanym orzeczeniu ocenił, iż przepisy u.w.l. modyfikują przepisy kodeksowe co do sposobu wykonywania zarządu. Wskazał również na inny charakter współwłasności. Współwłasność zgodnie z k.c. ma charakter tymczasowy, zaś współwłasność nieruchomości wspólnej jest czynnikiem koniecznym, nierozzerwalnie związanym z odrębną własnością lokali. Tym samym, odmienny charakter ma również zarząd w rozumieniu kodeksowym, jak i w rozumieniu przepisów u.w.l., co z kolei powoduje, że należy zbadać, jaki charakter ma zarząd powierzony i czy czynność zrzeczenia się służebności mieści się w pojęciu tego zarządu.

W tym stanie rzeczy należy odwołać się do art. 22 ust. 3 u.w.l., który wskazuje na przykładowe czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. W katalogu tym, który w oczywisty sposób odnosi się do czynności istotniejszych, niż czynności zwykłego zarządu, nie wymienia się czynności rozporządzających nieruchomością wspólną. Jest to oczywiste w przypadku możliwości zbycia nieruchomości. Byłoby to bowiem sprzeczne z prawem. Nieruchomość taka jest bowiem ściśle związana z prawem własności lokali. Przepis ten nie wymienia również w tym otwartym katalogu możliwości ustanowienia lub zrzeczenia się ograniczonych praw rzeczowych, co musi dziwić, skoro jednocześnie wskazuje, że czynnością taką jest nabycie nieruchomości - dodany pkt 6a do art. 22 ust. 3

u.w.l. Należy zatem uznać, że wskazany katalog dotyczy czynności najistotniejszych, ale tylko takich, które dotyczą rzeczywiście zarządu nieruchomością wspólną. Skoro zatem czynności rozporządzające nie są w tym katalogu wymienione przyjąć należy, że ustawodawca nie przewidział możliwości, aby podmiot sprawujący zarząd mógł w ogóle samodzielnie takich czynności dokonywać. Analogicznie zresztą kwestie te reguluje k.c., który w art. 199 k.c. i 201 k.c. wyraźnie rozróżnia czynności rozporządzające, czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu oraz czynności zwykłego zarządu.

Wobec tego przyjąć należy, że czynności rozporządzające nie mieszczą się w pojęciu zarządu nieruchomością co do zasady, a tym samym nie mieszczą się również w pojęciu zarządu powierzonego.

Sąd Okręgowy dodał, że za przyjęciem poglądu, że czynności rozporządzające nie są w ogóle objęte pojęciem zarządu powierzonego przemawia również to, iż decyzja taka musi podlegać kontroli. Członkowie spółdzielni bowiem mają prawo kwestionować uchwały jej organów w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym, a następnie sądowym, natomiast podmiotom niebędącym członkami spółdzielni, posiadającym prawo własności lokalu, przysługuje w tym zakresie droga sądowa na podstawie art. 24 u.s.m. W realiach zaś przedmiotowej sprawy, członkowie zarządu spółdzielni złożyli oświadczenie o zrzeczeniu się służebności nie dysponując uchwałą jakiegokolwiek organu spółdzielni co spowodowało, że czynność taka pozostaje poza jakąkolwiek kontrolą.

Sąd ad quem zaznaczył również, że zgodnie z art. 246 § 1 zd. I k.c. jeżeli uprawniony zrzeknie się ograniczonego prawa rzeczowego, prawo to wygasa. Oświadczenie takie może złożyć właścicielowi rzeczy obciążonej jedynie uprawniony. Jeżeli oświadczenie takie składa pełnomocnik, musi on dysponować pełnomocnictwem rodzajowym - art. 98 zd. 2 k.c. Natomiast jeśli, tak jak w niniejszej sprawie, jest drugą stroną czynności prawnej, upoważnienie musi wynikać z treści pełnomocnictwa - art. 108 k.c.

Powyższe orzeczenie w całości zaskarżyła skargą kasacyjną wnioskodawczyni, zarzucając naruszenie prawa materialnego:

1) art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m. w związku z art. 22 u.w.l. przez niewłaściwe zastosowanie art. 22 ust. 3 u.w.l. prowadzące do uznania, że działanie spółdzielni mieszkaniowej, jakim było złożenie przez jej zarząd oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej, które jako czynność rozporządzająca nie jest ujęte w katalogu czynności przekraczających zwykły zarząd i nie mieści się w pojęciu zarządu powierzonego opartego na art. 27 ust. 2 u.s.m., nie może być uznane za prawnie skuteczne, skoro podmiot je składający nie mógł samodzielnie dokonać takiej czynności;

2) art. 27 ust. 2 u.s.m. w związku z art. 35 i 48 ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r., Nr 188, poz. 1848 ze zm. - dalej: „Prawo spółdzielcze”), przez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że 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 innych organów spółdzielni;

3) art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m. w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l. polegające na uznaniu, że spółdzielnia mieszkaniowa w celu skutecznego zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego, powinna dysponować pełnomocnictwem rodzajowym opartym na art. 98 k.c., a nadto zgodnie z art. 108 k.c., upoważnieniem do złożenia takiego oświadczenia wynikającego z treści pełnomocnictwa, skoro była drugą stroną przedmiotowej czynności prawnej.

We wnioskach skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego postanowienia lub także postanowienia Sądu Rejonowego i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania odpowiednio Sądowi pierwszej lub drugiej instancji, ewentualnie uchylenia zaskarżonego postanowienia i orzeczenia co do istoty sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kluczowym problemem w rozpoznawanej sprawie było zastosowanie przepisów prawa materialnego, zawartych w u.s.m., u.w.l. i Prawie spółdzielczym, w brzmieniu odpowiednim na chwilę dokonania przez zarząd wnioskodawczyni

czynności w postaci zrzeczenia się służebności gruntowej, czyli na dzień 12 grudnia 2013 r.

Zgodnie z art. 27 u.s.m.:

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy u.w.l., z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. 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.

3. Przepisów u.w.l. o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 24¹ oraz art. 26.

4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 u.w.l., podejmuje rada nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 u.w.l., występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

Od razu należy zaznaczyć, że art. 22 u.w.l. został dodany w zdaniu drugim art. 27 ust. 2 u.s.m. dopiero we wrześniu 2017 r. Zatem uregulowania nim objęte, dotyczące kompetencji do podejmowania czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczających ten zakres oraz zawierające otwarty katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, nie mają zastosowania w rozpoznawanej sprawie.

Rozwiązania prawne, które funkcjonowały w omawianym okresie, w odniesieniu do zarządu nieruchomością wspólną, w zasadzie wyłączały przepisy u.w.l. W niniejszej sprawie bowiem nie występowały przypadki wskazane w art. 24¹

i art. 26 u.s.m. Poza zakresem zainteresowania pozostawały również kwestie wskazane w art. 27 ust. 3, 4 i 5 u.s.m.

Z kolei wymieniony w art. 27 ust. 2 zd. 2 u.s.m.- art. 29 ust. 1 i 1a u.w.l., stanowi o obowiązku prowadzenia odpowiednich ksiąg ewidencjujących koszty zarządu i wskazuje, że okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy.

W rezultacie istotna, z punktu widzenia okoliczności sprawy, jest pozostała części uregulowania zawartego w art. 27 ust. 2 u.s.m. Wynika z niego, 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 oraz, że przepisów u.w.l. o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1.

Wydaje się, że powtórzenie w drugim zdaniu art. 18 ust. 1 było zbędne, co zauważył ustawodawca w kolejnych nowelizacjach. Z kolei samo odwołanie do art. 18 ust. 1 u.w.l., nie ma większego znaczenia, ponieważ wskazuje jedynie, że na kanwie u.s.m. powierzenie zarządu spółdzielni następuje z mocy prawa i de facto wynika z art. 27 u.s.m. bez potrzeby sięgania do przepisów u.w.l.

Z art. 27 ust. 2 zd. 2 u.s.m. wynika bardzo ważne rozwiązanie prawne. Otóż przepisów u.w.l. o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się. Innymi słowy ustawodawca jednoznacznie przyjął, że nie mają zastosowania zarówno przepisy, dotyczące zarządu w dużych wspólnotach mieszkaniowych (art. 20 i nast. u.w.l.), jak i przepisy które regulują sprawowanie zarządu w małych wspólnotach (art. 19 u.w.l.). Jednocześnie wyłączone zostały przepisy k.c. i k.p.c. o współwłasności, gdyż cyt. art. 19 u.w.l. wprost nawiązuje do ich odpowiedniego stosowania.

Podsumowując stwierdzić należy, że zarząd nieruchomością wspólną wynikający z art. 27 ust. 2 u.s.m., w analizowanym czasookresie, stanowił instytucję prawną o autonomicznym charakterze, znacznie oderwaną od rozwiązań u.w.l. Co więcej, w myśl art. 27 ust. 2 zd. 1 u.s.m. zarząd ten był wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., choćby

właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni. Oznacza to, że współwłaściciele wyodrębnionych lokali, nawet niebędący członkami spółdzielni, byli wyłączeni od czynności sprawowania zarządu.

W judykaturze stwierdzono na ten temat, że 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. Ma ono na celu nieuprzywilejowanie 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 - co do elementów koniecznych (art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l.) - należy mieć na uwadze w pierwszym rzędzie interes wspólny, a nie interes poszczególnych właścicieli (por. wyrok Sądu Najwyższego z 3 lipca 2015 r., IV CSK 640/14, nie publ.).

W związku z powyższym powstaje pytanie o zakres kompetencji spółdzielni, sprawującej zarząd wynikający z art. 27 ust. 2 u.s.m.

W orzecznictwie wyrażono pogląd, w myśl którego spółdzielnia mieszkaniowa może samodzielnie dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną (art. 27 ust. 2 u.s.m.) - por. uchwałę Sądu Najwyższego z 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, OSNC 2015, nr 1, poz. 3. Kolejne orzeczenia potwierdziły to stanowisko (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z 27 lutego 2015 r., V CSK 271/14, OSNC 2016, nr 2, poz. 27; z 29 kwietnia 2015 r., V CSK 274/14, nie publ.; z 29 kwietnia 2015 r., V CSK 273/14, nie publ.).

Dodać trzeba, że z orzecznictwa Sądu Najwyższego i Trybunału Konstytucyjnego wynika pogląd, że skoro ustawodawca w art. 27 ust. 2 u.s.m. wyłączył obowiązek podjęcia uchwały przez właścicieli lokali, co do czynności przekraczających zwykły zarząd, to nie ma uzasadnienia narzucanie obowiązku

wyrażania przez nich zgody na takie czynności (por. uzasadnienie cytowanego już postanowienia Sądu Najwyższego z 29 kwietnia 2015 r., V CSK 273/14, nie publ.).

W cytowanym powyżej orzeczeniu oraz w postanowieniu z 29 kwietnia 2015 r., V CSK 274/14, nie publ., przyjęto bez wahania, że obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością.

W nauce prawa od lat toczy się spór o zakres pojęcia czynności zarządu. Wydaje się, że przyjmując szeroko rozumianą koncepcję czynności zarządu, zrzeczenie się służebności gruntowej wchodzi w ich zakres. Poza tym, skoro przyjęto, że obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością, to tym bardziej czynnością zarządu - a ze względu na jej wagę, czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu – będzie zrzeczenie się służebności gruntowej.

Tym niemniej wskazano już powyżej, że w omawianym okresie współwłaściciele wyodrębnionych lokali, zostali całkowicie wyłączeni od zarządu nieruchomością wspólną. Nie oznacza to jednak, że byli pozbawieni ochrony prawnej. Np. na podstawie art. 24 u.s.m. właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

Powyższy wywód prowadzi do wniosku, że w istocie nie tyle podział na czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające ten zakres ma pierwszoplanowe znaczenie, ile zakres kompetencji poszczególnych organów spółdzielni, stosownie do uregulowań zawartych w Prawie spółdzielczym. W konsekwencji poddając analizie art. 35, 38 § 1, 46 § 1 i 48 § 2 Prawa spółdzielczego, należy uznać, że zarząd wnioskodawczyni miał prawo złożyć oświadczenie o zrzeczeniu się służebności gruntowej. Oczywiście, członkowie zarządu nie musieli dysponować pełnomocnictwem rodzajowym. Z ustaleń faktycznych wynika, że złożyli rzeczony oświadczenie bezpośrednio, a nie przez pełnomocnika. Byli również umocowani do tego, aby odebrać to oświadczenie, w charakterze użytkownika wieczystego rzeczy obciążonej (art. 246 § 1 zd. 2 k.c.).

Niezrozumiałym jest również sięgnięcie przez Sąd drugiej instancji do art. 108 k.c. Dla porządku przypomnieć należy, że zakaz dokonywania czynności z samym sobą oznacza, że pełnomocnik nie może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonywa w imieniu mocodawcy, jak również w przypadku gdy pełnomocnik reprezentuje obie strony czynności prawnej, czyli gdy jedna osoba jest pełnomocnikiem dwóch różnych mocodawców. W okolicznościach niniejszej sprawy sytuacje takie nie miały miejsca.

W rezultacie zarzuty sformułowane w punktach: 1, 2 i 3 okazały się uzasadnione.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398²¹ k.p.c.