

POSTANOWIENIE

Dnia 10 marca 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Grela (przewodniczący)

SSN Tomasz Szanciło (sprawozdawca)

SSN Kamil Zaradkiewicz

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

o wpis po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 10 marca 2021 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 dnia 6 maja 2014 r., Dz. Kw (...) i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w W. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 16 grudnia 2013 r., zawartym w akcie notarialnym z dnia 12 grudnia 2013 r., (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. (dalej: (...) SM, Spółdzielnia) wniosła o wykreślenie w dziale III księgi wieczystej Kw nr (...) wpisu ograniczonego prawa rzeczowego w postaci nieodpłatnej i bezterminowej służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu pasem gruntu o

szerokości 8 m, zgodnie z § 6 ust. 1 aktu notarialnego będącego podstawą wpisu. W tym akcie notarialnym M. S. i A. W., działający jako prezes zarządu i zastępca prezesa zarządu (...) SM, oświadczyli, że zrzekają się wskazanej służebności gruntowej, opisanej w dziale III ww. księgi wieczystej. Jednocześnie oświadczyli, że na dokonanie czynności dokumentowanych tym aktem notarialnym nie jest wymagana zgoda pozostałych organów (...) SM.

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

Sąd Rejonowy wskazał, 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 wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw lub istnieją przeszkody do jego dokonania (art. 626⁹ k.p.c.).

Zdaniem Sądu Rejonowego przedmiotowy wniosek nie mógł zostać uwzględniony. Po dokonaniu wglądu do KW nr (...) stwierdzono, że w dziale III jest wpisana ww. służebność gruntowa na rzecz nieruchomości władnącej, objętej KW nr (...). W dziale II jest wpisana (...) SM jako użytkownik wieczysty gruntu. W dziale II KW nr (...) jako współużytkownik wieczysty gruntu i współwłaściciel budynków jest wpisana (...) SM w udziale wynoszącym 73724/140205 części, a w pozostałej części są wpisani właściciele wyodrębnionych lokali jako współużytkownicy wieczystości gruntu i współwłaściciele.

Sąd Rejonowy zaakcentował, że oświadczenie o zrzeczeniu się służebności gruntowej złożyła jedynie (...) SM, podnosząc, iż sprawuje ona zarząd nieruchomością wspólną jako zarząd powierzony zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (aktualnie: t.j. Dz.U. z 2020 r., nr 1465 ze zm.; dalej: u.s.m.), stając na stanowisku, że jej oświadczenie jest wystarczającą podstawą do wykreślenia przedmiotowej służebności gruntowej. Wobec tego, że 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 dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (aktualnie: t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1910 ze zm.; dalej: u.w.l.). W myśl zaś art.

27 ust. 2 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 26. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 i art. 29 ust. lit. a, które stosuje się odpowiednio. Ponadto nie stosuje się przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli, z zastrzeżeniem art. 24¹ i 26.

Zdaniem Sądu Rejonowego odesłanie do ustawy o własności lokali wyłącza stosowanie art. 22 tej ustawy, nie wyłącza jednak stosowania jej 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 I 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 Rejonowy 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. Zrzeczenie się przedmiotowej służebności jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, a tym samym wymaga złożenia oświadczenia w tym przedmiocie przez wszystkich współuprawnionych, tj. (...) SM i właścicieli wyodrębnionych lokali. Nie bez znaczenia jest również fakt, że wnioskodawczyni jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości obciążonej i współużytkownikiem wieczystym nieruchomości władnącej. W razie braku zgody Spółdzielnia będzie mogła uzyskać zgodę sądu powszechnego (art. 199 k.c.).

Postanowieniem z dnia 24 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację wnioskodawczyni.

Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i przyjął je za własne, nie zgadzając się jednak w pełni z dokonaną przez ten Sąd oceną prawną i wyciągniętymi wnioskami. Podkreślił, że ponieważ 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 ust. 1 u.s.m., że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, zastosowanie znajdzie art. 27 ust. 2 u.s.m. Powołując 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 (art. 27 ust. 2 u.s.m.), Sąd Okręgowy uznał, że zarząd sprawowany przez (...) SM jest zarządem powierzonym w rozumieniu art. 27 ust. 2 u.s.m., do którego nie znajdują zastosowania przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności, w szczególności jego art. 199. Zarząd ten obejmuje jednocześnie zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

Niemniej jednak, według Sądu Okręgowego, wniosek podlegał oddaleniu. Zarząd powierzony w postaci, o jakiej mowa wcześniej, przysługuje samodzielnie Spółdzielni, co jednak nie zwalnia z oceny, czy działanie (...) SM w postaci złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się służebności w ogóle mieści się w pojęciu zarządu powierzonego. Odpowiedź na to pytanie jest negatywna. Sąd Najwyższy w powołanej uchwale ocenił, że przepisy ustawy o własności lokali modyfikują przepisy kodeksowe, co do sposobu wykonywania zarządu. Wskazał również na inny charakter współwłasności - zgodnie z kodeksem cywilnym ma ona charakter tymczasowy, zaś współwłasność nieruchomości wspólnej jest czynnikiem koniecznym, nierozzerwalnie związanym z odrębną własnością lokali. Tym samym również odmienny charakter ma zarząd w rozumieniu kodeksowym i w zrozumieniu przepisów ustawy o własności lokali, co z kolei powoduje, że należy zbadać, jaki charakter ma zarząd powierzony i czy czynność zrzeczenia się służebności mieści się w pojęciu tego zarządu. Wymaga to odwołania się do treści art. 22 ust. 3 u.w.l., który wskazuje na przykładowe czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. W tym katalogu nie wymieniono czynności rozporządzających nieruchomością

wspólną. Jest to oczywiste w przypadku możliwości zbycia nieruchomości, byłoby to bowiem sprzeczne z prawem, gdyż taka nieruchomość jest ściśle związana z prawem własności lokali. Przepis ten nie wymienia jednak również możliwości ustanowienia lub zrzeczenia się ograniczonych praw rzeczowych, ale jednocześnie wskazuje, że taką czynnością jest nabycie nieruchomości (art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l.). Zdaniem Sądu Okręgowego wymieniony w ustawie o własności lokali 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 dokonać. Analogicznie te kwestie reguluje kodeks cywilny, który w art. 199 i 201 wyraźnie rozróżnia czynności rozporządzające, czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu oraz czynności zwykłego zarządu. Czynności rozporządzające nieruchomością nie mieszczą się zatem, co do zasady, w pojęciu zarządu nieruchomością, a tym samym w pojęciu zarządu powierzonego. Przemawia za tym również fakt, że taka decyzja musi podlegać kontroli w tym znaczeniu, że członkowie spółdzielni mają prawo kwestionować uchwały jej organów w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, a następnie sądowym, natomiast podmiotom niebędącym członkami spółdzielni, mającymi prawo własności lokalu, przysługuje w tym zakresie droga sądowa, zgodnie z art. 24 u.s.m. W realiach sprawy członkowie zarządu (...) SM złożyli zaś oświadczenie o zrzeczeniu się przedmiotowej służebności, nie dysponując uchwałą jakiegokolwiek organu Spółdzielni, co powodowałoby, że czynność tak pozostaje poza jakąkolwiek kontrolą.

Sąd Okręgowy powołał się również na art. 246 § 1 zd. 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli uprawniony zrzeknie się ograniczonego prawa rzeczowego, prawo to wygasa. Takie oświadczenie może złożyć właścicielowi rzeczy obciążonej jedynie uprawniony. Jeżeli oświadczenie takie składa pełnomocnik, musi 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.). Podobnie zresztą przepisy kodeksu rodzinnego i opiekuńczego stanowią, że osoba sprawująca zarząd całym

majątkiem, do dokonania takiej czynności musi dysponować zezwoleniem sądu opiekuńczego (art. 156). Przepisom obce są koncepcje rozporządzenia majątkiem osób trzecich, w tym współwłaścicieli nieruchomości, bez ich jednoznacznej zgody lub zezwolenia właściwego organu. Nie można jednocześnie przyjąć, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych modyfikuje tę zasadę. Przytoczone w uzasadnieniu omawianej uchwały Sądu Najwyższego argumenty, wskazujące na wyłączone stosowanie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie przemawiają - według Sądu Okręgowego - za uznaniem, że zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego jest dopuszczalne w ramach sprawowania zarządu nieruchomością wspólną. Czynność ta nie ma bowiem na celu ani ochrony praw członków spółdzielni, ani zagwarantowania sprawnego zarządu nieruchomością wspólną, ani nie jest dokonaniem czynności w interesie pozostałych współwłaścicieli. Przeciwnie, prowadzi jedynie do faktycznie jednostronnego zwolnienia własnej nieruchomości spod obciążenia. Jedynym beneficjentem tej czynności jest podmiot sprawujący zarząd nieruchomością wspólną.

Skargę kasacyjną od powyższego wyroku w całości wniósł wnioskodawca, zarzucając naruszenie prawa materialnego:

1/ art. 27 ust. 2 i 1 u.s.m. w zw. z art. 22 u.w.l. poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 22 ust. 3 u.w.l. prowadzące do uznania, że działanie spółdzielni mieszkaniowej, jakim było złożenie przez zarząd (...) SM oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej, jako czynność rozporządzająca, nie jest ujęta w katalogu czynności przekraczających zwykły zarząd, co oznacza iż czynność ta nie mieści się w pojęciu zarządu powierzonego opartego o art. 27 ust. 2 u.s.m., a działanie Spółdzielni polegające na złożeniu powyższego oświadczenia nie może być uznane za prawnie skuteczne, bowiem podmiot składający takie oświadczenie nie mógł samodzielnie dokonać takiej czynności;

2/ art. 27 ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 35 i 48 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (aktualnie: t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 275 ze zm.; dalej: pr. spółdz.) przez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że działanie, jakim było złożenie przez zarząd Spółdzielni oświadczenia o zrzeczeniu się służebności

gruntowej, nie może mieścić się w pojęciu zarządu powierzonego, ponieważ takie oświadczenie jako czynność rozporządzająca nieruchomością wspólną winno podlegać kontroli, zaś w tej sprawie zarząd (...) SM złożył oświadczenie nie dysponując uchwałą jakiegokolwiek organu Spółdzielni, co powoduje, że taka czynność pozostaje poza kontrolą;

3/ art. 27 ust. 2 i ust. 1 u.s.m. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l. poprzez odesłanie do przepisów kodeksu cywilnego przez niewłaściwe ich zastosowanie polegające na uznaniu, że spółdzielnia mieszkaniowa w celu skutecznego zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego winna 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 spółdzielnia jest drugą stroną przedmiotowej czynności prawnej;

Powołując się na powyższe zarzuty, skarżąca wniosła o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia lub także poprzedzającego go postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 6 maja 2014 r. i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania odpowiednio Sądowi I lub II instancji, ewentualnie o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skargi kasacyjne dotyczące spraw o tożsamym stanie faktycznym, inicjowanych wnioskiem Spółdzielni o wykreślenie wpisu służebności gruntowej, były już przedmiotem licznych orzeczeń Sądu Najwyższego, w których przedstawione zostało jednolite stanowisko w kwestii skuteczności oświadczenia Spółdzielni o zrzeczeniu się ww. służebności (zob. m.in. postanowienia SN: z dnia 12 lipca 2019 r., I CSK 247/17, I CSK 282/17 i I CSK 675/17; z dnia 10 stycznia 2020 r., I CSK 444/17 i I CSK 453/17; z dnia 21 lutego 2020 r., I CSK 502/17 i I CSK 267/17; z dnia 11 marca 2020 r., I CSK 342/17 i I CSK 289/17; z dnia 17 czerwca 2020 r., I CSK 276/17; z dnia 26 czerwca 2020 r., I CSK 287/17 i I CSK 335/17; z dnia 20 lipca 2020 r., I CSK 304/17; z dnia 15 października 2020 r., I CSK 353/17). Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą skargę kasacyjną

podziela pogląd zaprezentowany w przytoczonej linii orzeczniczej i przyłącza się do argumentów podniesionych w uzasadnieniach wskazanych orzeczeń.

Zgodnie z art. 246 § 1 k.c., jeżeli uprawniony zrzeka się ograniczonego prawa rzeczowego, prawo to wygasa. Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa powinno być złożone właścicielowi rzeczy obciążonej. W świetle natomiast § 2 tego artykułu, gdy ustawa nie stanowi inaczej, a prawo było ujawnione w księdze wieczystej, do jego wygaśnięcia potrzebne jest wykreślenie z księgi wieczystej. W rozpoznawanej sprawie do skutecznego zniesienia służebności gruntowej w drodze czynności prawnej konieczne było nie tylko złożenie oświadczenia woli przez uprawnionego, ale także wykreślenie z księgi wieczystej. Spółdzielnia złożyła oświadczenie woli o zrzeczeniu się służebności gruntowej, nie złożyli go natomiast inni uprawnieni (właściciele wyodrębnionych lokali). Z uwagi na niepodzielność tego prawa oraz charakter wspólności nie można uznać, iż możliwe było w niniejszej sprawie zrzeczenie się udziału w ograniczonym prawie rzeczowym przysługującego skarżącej. W konsekwencji, nie ulega wątpliwości, że treścią jednostronnej czynności prawnej mogło być jedynie zniesienie tego prawa w całości (nie zaś w ułamkowej części). Spółdzielnia uznała, że jej oświadczenie jest wystarczające dla skutecznego zniesienia służebności, w tym jej wykreślenia z księgi wieczystej.

Dla oceny zasadności skargi kasacyjnej kluczowe znaczenie ma wykładnia art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m. w brzmieniu obowiązującym w dacie złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej (12 grudnia 2013 r.). Wprowadzone później zmiany art. 27 u.s.m., dokonane z dniem 9 września 2017 r. ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. poz. 1596; dalej: ustawa zmieniająca), nie wpływają na ocenę skuteczności tego oświadczenia. Zgodnie bowiem z regułą *tempus regit actum* skuteczność czynności prawnej jest oceniana według stanu prawnego z chwili dokonania tej czynności. Ustawa zmieniająca nie przewiduje wstecznego (retroaktywnego) stosowania nowego prawa w odniesieniu do zaistniałego wcześniej zdarzenia prawnego w postaci złożenia oświadczeń o zrzeczeniu się służebności gruntowej.

W czasie dokonania przedmiotowej czynności art. 27 ust. 2 zd. 1 u.s.m. stanowił, 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., z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. W art. 27 ust. 2 zd. 2 u.s.m. w zasadzie wyłączono stosowanie przepisów o zarządzie nieruchomością wspólną zawartych w ustawie o własności lokali, z wyjątkami wskazanymi w art. 27 ust. 2 zd. 2 u.s.m. W konsekwencji, do zarządu nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni nie miały zastosowania przepisy regulujące wykonywanie zarządu w tzw. małych (art. 19 u.w.l.) oraz tzw. dużych wspólnotach mieszkaniowych (art. 20 i n. u.w.l.). Takie ukształtowanie zasad zarządu nieruchomością wspólną prowadziło do wykluczenia zastosowania zarówno przepisów kodeksu cywilnego o współwłasności, do których odwoływał się art. 19 u.w.l., jak i przyjętego w art. 22 u.w.l. rozróżnienia na czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające ten zakres, gdyż regulacja dotycząca spółdzielni mieszkaniowych nie odwoływała się do tego unormowania.

Oznacza to, że zarząd nieruchomością wspólną określony w art. 27 ust. 2 u.s.m. stanowił instytucję szczególną, oderwaną od modelu zarządu przyjętego w kodeksie cywilnym i w ustawie o własności lokali. Zgodność tego modelu zarządu z normami konstytucyjnymi była badana przez Trybunał Konstytucyjny (zob. wyrok TK z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13, OTK-A 2015, nr 2, poz. 11; por. też wyrok TK z dnia 28 października 2010 r., SK 19/09, OTK-2010, nr 8, poz. 83). W tych orzeczeniach uznano w szczególności, że analizowana regulacja nie ogranicza nadmiernie prawa własności właścicieli wyodrębnionych lokali, którzy nie są członkami spółdzielni i w związku z tym nie mają wpływu na zarząd nieruchomością wspólną. Trybunał Konstytucyjny przyjął też, że pewne kolizje praw wynikające z nałożenia na siebie korporacyjnego i własnościowego sposobu zarządu w spółdzielni są nie do uniknięcia.

Za trafny należy uznać pogląd przyjęty w zaskarżonym orzeczeniu, że zarząd powierzony, o którym mowa w art. 27 ust. 2 u.s.m. w poprzednim brzmieniu, obejmował zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Przepisy przywołanej ustawy nie rozróżniały ww. kategorii, toteż nie było podstaw do tego, aby w ramach

wykonywania zarządu przez spółdzielnię mieszkaniową odmiennie traktować czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Oznacza to w szczególności, że przed dokonaniem przez spółdzielnię czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nie było potrzeby wyrażenia zgody przez właścicieli lokali - ani przez podjęcie uchwały, ani w inny sposób (zob. powołaną uchwałę SN z dnia 27 marca 2014 r., III CZP 122/13; wyrok SN z dnia 3 lipca 2015 r., IV CSK 640/14; postanowienia SN: z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 271/14 i V CSK 269/14; z dnia 29 kwietnia 2015 r., V CSK 273/14 i V CSK 274/14).

Nietrafne było natomiast stanowisko Sądu Okręgowego, że czynności rozporządzające dotyczące wspólnego prawa, w tym zniesienie ograniczonego prawa rzeczowego, nie zawierają się w zakresie zarządu nieruchomością, w tym zarządu powierzonego wykonywanego przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. Wyróżnienie kategorii czynności rozporządzających jako kategorii odrębnej od czynności zarządu rzeczą wspólną pozostaje w sprzeczności z założeniami systemu prawa cywilnego. Czynności rozporządzające zostały bowiem wprost wskazane w art. 199 zd. 1 k.c. jako klasa czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, a zatem należących do czynności zarządczych *sensu largo*. Wprawdzie, o czym była uprzednio mowa, ten przepis nie ma zastosowania w analizowanym stanie faktycznym, jednak brak jest podstaw do tego, aby pojęcie zarządu w znaczeniu przyjętym w kodeksie cywilnym było odmiennie rozumiane na tle wykładni przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością należy także obciążenie jej służebnością przesyłu (zob. postanowienia SN: z dnia 17 lutego 2011 r., IV CSK 303/10; z dnia 6 lipca 2011 r., I CSK 714/10; z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14; z dnia 29 kwietnia 2015 r., V CSK 274/14). Takie obciążenie niewątpliwie również stanowi czynność o charakterze rozporządzającym. Tak samo, czyli jako czynność zarówno rozporządzającą, jak i przekraczającą zakres zwykłego zarządu, należy ocenić zrzeczenie się służebności.

Stanowisko Sądu Okręgowego o nieskuteczności zrzeczenia się służebności gruntowej nie może być także uzasadnione treścią art. 108 k.c. Przywołane

unormowanie nie mogło mieć zastosowania w sprawie, gdyż członkowie zarządu, którzy złożyli oświadczenie o zrzeczeniu się służebności, działali za Spółdzielnię, tzn. w charakterze jej organu, a nie jako pełnomocnicy Spółdzielni lub właścicieli wyodrębnionych lokali. Również sama Spółdzielnia przy wykonywaniu zarządu powierzonego nie działa w imieniu właścicieli lokali jako ich pełnomocnik, co wyklucza zastosowanie art. 108 k.c. Unormowanie to nie mogłoby być stosowane także w drodze analogii, gdyż zgodnie z art. 246 § 1 zd. 2 k.c. zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego jest czynnością jednostronną. Adresat oświadczenia woli o takim zrzeczeniu się nie składa jakiegokolwiek oświadczenia i nie jest stroną tej czynności prawnej, co oznacza, że w opisywanej sytuacji brak jest „drugiej strony” w rozumieniu art. 108 k.c.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 zd. 1 *in fine* w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 398²¹ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., orzeczono, jak w sentencji postanowienia.

jw