

POSTANOWIENIE

Dnia 30 kwietnia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

sprawie z wniosku (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. z udziałem (...)

o wpis

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 30 kwietnia 2021 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 oraz poprzedzające je postanowienie Sądu Rejonowego w W. z dnia 6 maja 2014 r. Dz. Kw (...) i przekazuje sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 24 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację wnioskodawczyni (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. (dalej: „Spółdzielnia”) wniesioną od postanowienia Sądu Rejonowego w W. z dnia 6 maja

2014 r. oddalającego wniosek Spółdzielni o wykreślenie służebności gruntowej wpisanej w Kw Nr (...).

Według ustaleń Sądu pierwszej instancji, w dziale III wskazanej księgi wieczystej wpisana jest nieodpłatna i bezterminowa służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu pasem gruntu o szerokości ośmiu metrów na rzecz nieruchomości władnącej objętej księgą wieczystą nr (...). W dziale II tej księgi wieczystej wpisana jest Spółdzielnia jako użytkownik wieczysty gruntu, a nadto jako współużytkownik wieczysty gruntu i współwłaściciel budynków w udziale wynoszącym 73724/140205 części, a w pozostałym zakresie wpisani są właściciele wyodrębnionych lokali jako współużytkownicy wieczystości gruntu i współwłaściciele budynków. W dniu 16 grudnia 2013 r. przedstawiciele Spółdzielni złożyli notarialne oświadczenie o zrzeczeniu się nieodpłatnej i bezterminowej służebności gruntowej, której dotyczy wniosek o wykreślenie wpisu.

Na podstawie tych ustaleń Sąd Rejonowy uznał, 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: 2013 r., poz. 1222 – dalej: „u.s.m.” lub „ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych”) nie jest wystarczającą podstawą do wykreślenia wpisu, a konieczne jest złożenie oświadczenia w tym przedmiocie przez wszystkich współuprawnionych tj. nie tylko przez 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 (Dz.U. z 2019 r., poz. 737, dalej: „u.w.l.” lub „ustawa o własności lokali”) z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 1 a, także art. 241 i 26 odnoszących się do wspólnoty mieszkaniowej i zebrania właścicieli, co jednak nie wyłącza stosowania art. 1 ust. u.w.l. odsyłającego do art. 199 k.c. W ocenie Sądu pierwszej instancji zarząd nieruchomością sprawowany w trybie art. 27 u.s.m. nie uprawnia spółdzielni podejmującej czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, a do takiej kategorii zaliczył zrzeczenie się ze służebności, do występowania w roli właściciela

nieruchomości wspólnej z wyłączeniem osób posiadających prawo odrębnej własności lokalu.

Sąd Okręgowy, akceptując ustalenia faktyczne i rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego, nie podzielił jednak oceny, że Spółdzielnia nie może samodzielnie dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu w ramach zarządu powierzonego. Oddalenie wniosku było ostatecznie uzasadnione albowiem złożenie oświadczenia o zrzeczeniu się służebności, jako czynność rozporządzająca nieruchomością, nie mieści się bowiem w pojęciu zarządu powierzonego. Do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nie należą bowiem czynności rozporządzające nieruchomością wspólną na co wskazuje analiza art. 22 ust. 3 u.w.l. oraz przepisów kodeksu cywilnego, które wyraźnie rozróżniają czynności rozporządzające, przekraczające zakres zwykłego zarządu i czynności zwykłego zarządu (art. 199 i 201 k.c.). Za taką oceną przemawia również brak możliwości kwestionowania tego rodzaju oświadczenia Spółdzielni w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub sądowym, skoro wnioskodawczyni nie dysponuje uchwałą jakiegokolwiek organu Spółdzielni, co mogłoby doprowadzić do sytuacji, że tego rodzaju czynność pozostawałaby poza jakąkolwiek kontrolą. Poza tym, Sąd Okręgowy podkreślił, że oświadczenie o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego może złożyć właścicielowi nieruchomości obciążonej, który jest drugą stroną tej czynności jedynie podmiot dysponujący pełnomocnictwem rodzajowym (art. 108 k.c.). Zaznaczył, że przepisom prawa obce są koncepcje rozporządzania majątkiem osób trzecich, w tym współwłaścicieli nieruchomości, bez ich zgody lub zezwolenia właściwego organu, a nie można przyjąć by ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zasadę tę modyfikowała.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczyni, zaskarżając postanowienie w całości, zarzuciła naruszenie art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m. w zw. z art. 22 ust. 3 u.w.l. przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że oświadczenie Spółdzielni o zrzeczeniu się służebności gruntowej, jako czynność rozporządzająca nie jest ujęta w katalogu czynności przekraczających zwykły zarząd, co oznacza, że nie mieści się w pojęciu zarządu powierzonego oraz art. 27 ust. 2 u.s.m. w związku z art. 35 i art. 48 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2018 r., poz. 1285, z późn. zm. - dalej: „Pr. Sp” lub „Prawo Spółdzielcze”)

przez błędną wykładnię i przyjęcie, że złożenie przez zarząd Spółdzielni oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej nie może mieścić się w pojęciu zarządu powierzonego ponieważ, jako czynność rozporządzająca nieruchomością wspólną powinno podlegać kontroli, a zarząd spółdzielni złożył oświadczenie nie dysponując uchwałą jakiegokolwiek organu spółdzielni, co powoduje że czynność taka pozostaje poza jakąkolwiek kontrolą, a także art. 27 ust. 1 i ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l. przez odesłanie do przepisów kodeksu cywilnego i niewłaściwe ich zastosowanie polegające na uznaniu, że Spółdzielnia 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 wynikającym z treści pełnomocnictwa, skoro jest drugą stroną przedmiotowej czynności prawnej.

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:

Zaskarżone postanowienie mieści się w grupie podobnych spraw o wykreślenie służebności gruntowej na podstawie oświadczenia o zrzeczeniu się tej służebności z wniosku (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W.. W sprawach tych, różniących się jedynie oznaczeniem nieruchomości obciążonych, ukształtowało się jednolite stanowisko Sądu Najwyższego w zakresie wykładni i zastosowania art. 27 ust. 2 u.s.m. prowadzące do uwzględnienia skarg kasacyjnych Spółdzielni (zob. m. in. niepubl. postanowienia 12 lipca 2019 r. sygn. akt I CSK 675/17, I CSK 282/17, I CSK 247/17, z dnia 10 stycznia 2020 r., sygn. akt I CSK 444/17, I CSK 453/17 z dnia 21 lutego 2020 r., I CSK 502/17 i I CSK 267/17; z 11 marca 2020 r., I CSK 342/17 i I CSK 289/17; z 17 czerwca 2020 r., I CSK 276/17; z 26 czerwca 2020 r., I CSK 287/17 i I CSK 335/17). Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą

skargę kasacyjną podziela to stanowisko i przyłącza się do argumentów podniesionych w uzasadnieniach wskazanych orzeczeń.

Do materialnoprawnego oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej, złożonego, tak jak w przedmiotowej sprawie - w dniu 12 grudnia 2013 r., 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 (9 września 2017 r.), nie mogą mieć znaczenia dla oceny jego skuteczności. Wynika to między innymi z odpowiedniego zastosowania 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.

Sąd Najwyższy oceniając we wskazanych orzeczeniach treść art. 27 ust. 2 u.s.m. w brzmieniu obowiązującym przed 9 września 2017 r. wskazał, że przepis ten wyłączył w zasadzie reżim zarządzania przyjęty w ustawie o własności lokali, wprowadzając 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 spółdzielni ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków, a także mienie właścicieli lokali nie będących 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 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 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.

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 2017 r. 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, OSNC 2015, nr 1, poz. 3, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2015 r., IV CSK 640/14, nie publ., z dnia 22 marca 2012 r., IV CNP 80/11, nie publ., i z dnia 19 października 2012 r., V CSK 459/11, nie publ. oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 271/14, OSNC 2016 r., 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., z dnia 29 kwietnia 2015 r., V CSK 273/14, nie publ.). 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, ONSA i WSA 2016, nr 2, poz. 16).

W przedmiotowej sprawie, podobnie jak w innych rozpoznawanych sprawach nie można podzielić stanowiska Sądu Okręgowego, iż czynności rozporządzające obejmujące wspólne prawo, w tym ustanowienia lub zniesienia ograniczonego prawa rzeczowego nie mieszczą się w pojęciu zarządu nieruchomością, w tym zarządu powierzonego wykonywanego przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie art. 27 u.s.m. w stanie prawnym obowiązującym przed 9 września 2017 r.

Czynności zarządu obejmują 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, OSNC 1991, nr 10-12, poz. 117 oraz uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 1994 r., III CZP 182/93, OSNC 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, nie publ., z dnia 6 lipca 2011 r., I CSK 714/10, nie publ., i z dnia 17 lutego 2011 r., IV CSK 303/10, niepubl.). Podzielając ten pogląd, przyjąć należy, że czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest także czynność zrzeczenia się służebności gruntowej.

Pogląd ten na gruncie art. 27 ust. 2 u.s.m. w poprzednim brzmieniu jest usprawiedliwiony jeśli uwzględni się, że 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).

Słusznie we wskazanych orzeczeniach kwestionuje się stanowisko, że Spółdzielnia wykonując zarząd nieruchomością wspólną może działać dowolnie i bez jakiejkolwiek kontroli, skoro podlega regulacjom Prawa Spółdzielczego. Poza tym 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.).

W podsumowaniu należy uznać, że zarząd Spółdzielni, jako jej ustawowy organ, miał 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 Prawa Spółdzielczego) 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.).

Takiej podstawy nie stanowiły także powołane przez Sąd drugiej instancji przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące pełnomocnictwa rodzajowego (art. 98 zd. 2 k.c.) oraz zakazu podejmowania określonych czynności przez pełnomocnika (art. 108 k. c.). W świetle dotychczasowych rozważań nie ulega wątpliwości, iż do dokonania jednostronnej czynności prawnej zrzeczenia się służebności gruntowej w ramach zarządu powierzonego na podstawie art. 27 u.s.m. Spółdzielnia nie musiała dysponować uchwałą innych organów, ani pełnomocnictwem rodzajowym lub szczególnym (art. 98 k.c.). Nie ma też podstaw do wymagania odpowiedniego umocowania z uwagi na przewidziany w art. 108 k.c. zakaz dokonywania czynności prawnych „z samym sobą”. Oświadczenie o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego jest tylko kierowane do właściciela obciążonej rzeczy (art. 246 § 1 zd. 2 k.c.), który nie jest stroną takiej czynności. Właściciel nieruchomości obciążonej jest tylko adresatem oświadczenia woli zrzeczenia się służebności. Nie składa żadnego własnego oświadczenia woli, które miałyby znaczenie dla oceny skuteczności zrzeczenia.

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 108 § 2 k.p.c. w zw. z 391 § 1 k.p.c.).

ke