

POSTANOWIENIE

Dnia 27 kwietnia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marcin Krajewski (przewodniczący)

SSN Marcin Łochowski (sprawozdawca)

SSN Tomasz Szanciło

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

z udziałem (...)

o wpis

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 27 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 Sądowi Rejonowemu w W. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 24 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację wnioskodawcy (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. od postanowienia Sądu Rejonowego w W. z 6 maja 2014 r. oddalającego wniosek o wykreślenie wpisu w księdze wieczystej. Wnioskiem tym, zawartym w akcie notarialnym z 12 grudnia 2013 r., (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. wniosła o wykreślenie w dziale III księgi wieczystej nr (...) /7 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 spółdzielni WSM, oświadczyli, że zrzekają się wskazanej służebności gruntowej, opisaney w dziale III ww. księgi wieczystej. Jednocześnie oświadczyli, że na dokonanie czynności dokumentowanych tym aktem notarialnym nie jest wymagana zgoda pozostałych organów WSM.

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. Sąd Rejonowy wskazał bowiem, że w dziale III księgi wieczystej nr (...) /7 jest wpisana służebność gruntowa na rzecz nieruchomości władnącej, objętej księgą wieczystą nr (...) /3. W dziale II księgi wieczystej nr (...) /3 jako współużytkownik wieczysty gruntu i współwłaściciel budynków wpisana jest WSM w udziale wynoszącym 73724/140205 części, a w pozostałej części są wpisani właściciele wyodrębnionych lokali jako współużytkownicy wieczystości gruntu i współwłaściciele. Oświadczenie o zrzeczeniu się służebności gruntowej złożyła jedynie WSM, uznając, że jest to wystarczająca podstawa do wykreślenia służebności gruntowej. W ocenie Sądu Rejonowego, zarząd nieruchomością sprawowany w trybie art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1465 ze zm., dalej: 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.

Odmienne stanowisko mogłoby doprowadzić do naruszenia przepisów Konstytucji RP o ochronie własności. Zrzeczenie się służebności jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, a tym samym wymaga złożenia oświadczenia w tym przedmiocie przez wszystkich współuprawnionych, tj. WSM i właścicieli wyodrębnionych lokali. Sąd Rejonowy podkreślił, 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 ust. 1 u.s.m. Powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, Sąd Okręgowy uznał, że zarząd sprawowany przez WSM jest zarządem powierzonym w rozumieniu art. 27 ust. 2 u.s.m., do którego nie znajdują zastosowania przepisy kodeksu cywilnego 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.

Zdaniem Sądu Okręgowego, działanie WSM w postaci złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się służebności w ogóle nie mieści się w pojęciu zarządu powierzonego. Wymieniony w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1910 ze zm., dalej: u.w.l.) 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. 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, mającym prawo własności lokalu, przysługuje w tym zakresie droga sądowa, zgodnie z art. 24 u.s.m. Członkowie zarządu WSM złożyli oświadczenie o zrzeczeniu się przedmiotowej służebności nie dysponując uchwałą jakiegokolwiek organu Spółdzielni, co powodowałoby, że czynność tak pozostaje poza jakąkolwiek

kontrolą. Według Sądu Okręgowego, zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego nie 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. Prowadzi jedynie do jednostronnego zwolnienia własnej nieruchomości spod obciążenia. Jedynym beneficjentem tej czynności jest podmiot sprawujący zarząd nieruchomością wspólną.

Skargę kasacyjną od tego postanowienia wniósł wnioskodawca, zaskarżając je w całości, wnosząc o uchylenie zaskarżonego postanowienia lub także poprzedzającego go postanowienia Sądu Rejonowego z 6 maja 2014 r. i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania odpowiednio Sądowi pierwszej lub drugiej instancji, ewentualnie o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia i wydanie orzeczenia co do istoty sprawy. Skarżący zarzucił postanowieniu Sądu Okręgowego naruszenie prawa materialnego, tj.:

1) art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m. w zw. 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 zarząd WSM oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej, jako czynność rozporządzająca, nie jest ujęte 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 WSM, 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 (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 275 ze zm.) 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 WSM 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. przez odesłanie do przepisów kodeksu cywilnego przez niewłaściwe ich zastosowanie polegające na uznaniu, że w celu skutecznego zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego spółdzielnia mieszkaniowa 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.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Skargi kasacyjne dotyczące spraw o tożsamym stanie faktycznym, inicjowanych wnioskiem WSM 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 służebności (zob. postanowienia Sądu Najwyższego: z 12 lipca 2019 r., I CSK 247/17; z 12 lipca 2019 r., I CSK 282/17; z 12 lipca 2019 r., I CSK 675/17; z 10 stycznia 2020 r., I CSK 444/17; z 10 stycznia 2020 r., I CSK 453/17; z 21 lutego 2020 r., I CSK 502/17; z 21 lutego 2020 r., I CSK 267/17; z 11 marca 2020 r., I CSK 342/17; z 11 marca 2020 r., I CSK 289/17; z 17 czerwca 2020 r., I CSK 276/17; z 26 czerwca 2020 r., I CSK 287/17; z 26 czerwca 2020 r., I CSK 335/17; z 20 lipca 2020 r., I CSK 304/17; z 15 października 2020 r., I CSK 353/17; z 10 marca 2021 r., I CSKP 36/21 oraz z 30 kwietnia 2021 r., I CSKP 93/21). Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną podziela pogląd zaprezentowany w tych postanowieniach i przyłącza się do argumentów podniesionych w ich uzasadnieniach.

2. 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. Do skutecznego zniesienia służebności gruntowej w drodze czynności prawnej

konieczne jest zatem nie tylko złożenie oświadczenia woli przez uprawnionego, ale także wykreślenie z księgi wieczystej. Spółdzielnia WSM 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.

3. 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. z 2017 r., 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.

4. W czasie dokonania tej 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 u.s.m. W art. 27 ust. 2 zd. 2 u.s.m. w zasadzie wyłączono stosowanie przepisów o zarządzie nieruchomością wspólną zawartych w przepisach u.w.l., 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 u.w.l. Zgodność tego modelu zarządu z normami konstytucyjnymi była badana przez Trybunał Konstytucyjny (zob. wyrok z 5 lutego 2015 r., K 60/13; por. też wyrok z 28 października 2010 r., SK 19/09). W tych orzeczeniach Trybunał Konstytucyjny uznał 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.

5. 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 u.s.m. nie rozróżniały tych 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 (uchwała Sądu Najwyższego z 27 marca 2014 r., III CZP 122/13; zob. też wyrok Sądu Najwyższego z 3 lipca 2015 r., IV CSK 640/14 oraz postanowienia Sądu Najwyższego: z 27 lutego 2015 r., V CSK 271/14; z 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14; z 29 kwietnia 2015 r., V CSK 273/14 i z 29 kwietnia 2015 r., V CSK 274/14).

6. Nietrafne jest 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 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 Sądu Najwyższego: z 17 lutego 2011 r., IV CSK 303/10; z 6 lipca 2011 r., I CSK 714/10; z 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14 i z 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.

7. Stanowisko Sądu Okręgowego o nieskuteczności zrzeczenia się służebności gruntowej nie może być także uzasadnione treścią art. 108 k.c. Przywołane unormowanie nie mogło mieć wprost 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 obejmującego takie zrzeczenie 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.

8. Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je postanowienie Sądu Rejonowego i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w W. do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia zgodnie z art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. o kosztach postępowania kasacyjnego.

jw