

POSTANOWIENIE

Dnia 28 września 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Małgorzata Manowska (przewodniczący)

SSN Mariusz Łodko

SSN Kamil Zaradkiewicz (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku W. w W.

z udziałem M. A., M. B., H. B., I. B., U. C., T. C., M. C., M. D., W. D., A. D., M. D.,
W. D., E. F., T. F., D. F., M. G., A. J., A. K., R. K., S. K., Z. K., P. K., M. K., M. K.,
W. K., L. L., A. L. A., B. L., B. Ł. G., R. M., S. M., B. M., D. N., M. N., E. N., J. N.,
M. N., T. N., H. O., R. P., A. P., M. P., T. P., M. P. W., M. R., T. R., M. S., B. S., M.
S., M. S., M. S., A. S., M. S., S. S., P. S., A. S., A. S., Z. S., J. T., J. T., W. W. N., B.
W. M., A. W., A. W., A. Z. i E. Z. o wpis

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 28 września 2021 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 24 lutego 2015 r., sygn. akt V Ca 323/15,

**uchyla zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je
postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w
Warszawie z dnia 6 maja 2014 r. i przekazuje sprawę Sądowi
Rejonowemu dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie do
ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach
postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniem z 24 lutego 2015 r. po rozpoznaniu sprawy z wniosku Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w W. z udziałem M. A., M. B., H. B., I. B., U. C., T. C., M. C., M. D., W. D., A. D., M. D., W. D., E. F., T. F., D. F., M. G., A. J., A. K., R. K., S. K., Z. K., P. K., M. K., M. K., W. K., L. L., A. L. A., B. L., B. Ł. G., R. M., S. M., B. M., D. N., M. N., E. N., J. N., M. N., T. N., H. O., R. P., A. P., M. P., T. P., M. P. W., M. R., T. R., M. S., B. S., M. S., M. S., M. S., A. S., M. S., S. S., P. S., A. S., A. S., Z. S., J. T., J. T., W. W. N., B. W. M., A. W., A. W., A. Z. i E. Z. o wpis w dziale III księgi wieczystej nr [...] i KW nr [...]1 na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z 6 maja 2014 r. oddalił apelację.

We wniosku z 16 grudnia 2013 r., zawartym w akcie notarialnym z 12 grudnia 2013 r., Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. wniosła o dokonanie w dziale III księgi wieczystej Kw Nr [...] wykreślenia wpisu służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu pasem gruntu o szerokości 8 metrów, zgodnie z § 6 ust. 1 aktu notarialnego będącego podstawą wpisu. W akcie notarialnym Prezes Zarządu i Zastępca Prezesa Zarządu, w imieniu i na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w W. oświadczyli, że zrzekają się służebności.

Postanowieniem z 6 maja 2014 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa oddalił wniosek. Sąd wskazał, że zgodnie z art. 626¹ § 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 oddała wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw lub istnieją przeszkody do jego dokonania - art. 626⁹ k.p.c. Sąd Rejonowy wskazał, że nie została podjęta uchwała większości właścicieli lokali, na podstawie art. 24¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1208; dalej: u.s.m.), zaś art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r., poz. 1048; dalej: 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie uprawnia spółdzielni podejmującej czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu do występowania w roli właściciela nieruchomości wspólnej z wyłączeniem osób posiadających prawo odrębnej własności lokalu.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego wniosła Spółdzielnia Mieszkaniowa w W., zaskarżając je w całości. Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzuciła naruszenie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 19 ustawy o własności lokali.

Sąd Okręgowy uznał, iż apelacja była bezzasadna, a podniesione w niej zarzuty nie mogły skutkować zmianą zaskarżonego orzeczenia.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie wywiódł Wnioskodawca, zaskarżając je w całości i zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m. w zw. z art. 22 u.w.l. poprzez niewłaściwe zastosowanie ust. 3 tego ostatniego, art. 27 ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 35 i art. 48 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021 r., poz. 648) poprzez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż oświadczenie o zrzeczeniu się służebności gruntowej nie mieści się w zakresie zarządu powierzonego, art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l. poprzez odesłanie do k.c. przez niewłaściwe ich zastosowanie polegające na uznaniu, iż spółdzielnia mieszkaniowa w celu skutecznego zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego winna dysponować stosownym pełnomocnictwem rodzajowym. Skarżący wniósł o uchylenie w całości skarżonego postanowienia i przekazanie sprawy odpowiednio sądowi pierwszej lub drugiej instancji, względnie o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Najwyższy w licznych dotychczas wydanych orzeczeniach rozstrzygał sprawy o tożsamym stanie faktycznym z wniosku Spółdzielni (zob. m.in. postanowienia z: 12 lipca 2019 r., sygn. akt I CSK 247/17, I CSK 282/17 i I CSK 675/17; 10 stycznia 2020 r., sygn. akt I CSK 444/17 i I CSK 453/17; 21 lutego 2020 r., sygn. akt I CSK 502/17 i I CSK 267/17; 11 marca 2020 r., sygn. akt I CSK

342/17 i I CSK 289/17; 17 czerwca 2020 r., sygn. akt I CSK 276/17; 26 czerwca 2020 r., sygn. akt I CSK 287/17 i I CSK 335/17; 20 lipca 2020 r., sygn. akt I CSK 304/17; 15 października 2020 r., sygn. akt I CSK 353/17, ostatnio także z 10 marca 2021 r., sygn. akt I CSKP 36/21, niepublikowane). W niniejszej sprawie Sąd Najwyższy podziela pogląd wyrażony we wcześniejszym orzecznictwie Sądu, uznając za trafną argumentację podnoszoną w uzasadnieniach tych orzeczeń.

Zgodnie z art. 246 § 1 k.c., jeżeli uprawniony zrzeką się ograniczonego prawa rzeczowego, prawo to wygasa. Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa powinno być złożone właścicielowi rzeczy obciążonej. Zgodnie zaś z § 2 tego przepisu, gdy ustawa nie stanowi inaczej, a prawo było ujawnione w księdze wieczystej, do jego wygaśnięcia potrzebne jest wykreślenie z księgi wieczystej.

W niniejszej sprawie do skutecznego zniesienia służebności gruntowej w drodze czynności prawnej konieczne było w świetle art. 246 k.c. wystąpienie dwóch zdarzeń: złożenie oświadczenia woli przez uprawnionego oraz wykreślenie ograniczonego prawa rzeczowego z księgi wieczystej.

Ocena zasadności skargi kasacyjnej wymaga dokonania wykładni art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m. w brzmieniu obowiązującym w dacie złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej. 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. Wynika to z uznania, iż skuteczność czynności prawnej jest oceniana według stanu prawnego z chwili jej dokonania. Zgodnie z art. XXXIX ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94 z późn. zm.), dokonane przed dniem wejścia w życie tego Kodeksu czynności prawne mające za przedmiot przeniesienie, obciążenie, zmianę treści lub pierwszeństwa albo zniesienie praw rzeczowych są skuteczne, jeżeli odpowiadają przepisom dotychczasowym. Norma ta ma znaczenie dla ustalenia zasad intertemporalnych także w niniejszej sprawie, bowiem przepisy wprowadzające Kodeks cywilny stosuje się również jako ogólne zasady prawa intertemporalnego także w razie zmian dokonywanych po

uchwaleniu Kodeksu. Z kolei 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. Oznacza to, że skuteczność oświadczenia woli o zrzeczeniu się służebności gruntowej w niniejszej sprawie należy ocenić według przepisów obowiązujących w chwili złożenia tego oświadczenia.

W tamtym czasie 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. zasadniczo 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. Oznaczało to, że do zarządu nieruchomością wspólną stanowiącą 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.). W konsekwencji nie stosowano ani przepisów Kodeksu cywilnego o współwłasności, do których odsyłał art. 19 u.w.l., ani wynikającego z art. 22 u.w.l. rozróżnienia na czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. W związku z tym zarząd nieruchomością wspólną określony w art. 27 ust. 2 u.s.m. stanowił rozwiązanie odrębne i szczególne, niezależne od tego, normowanego zarówno w Kodeksie, jak i w ustawie o własności lokali. Zgodność tego szczególnego rozwiązania z konstytucyjną zasadą ochrony własności stwierdził Trybunał Konstytucyjny (zob. wyroki z: 5 lutego 2015 r., sygn. K 60/13, OTK-A 2015, nr 2, poz. 11; 28 października 2010 r., sygn. SK 19/09, OTK-2010, nr 8, poz. 83).

Unormowany w ówczesnym art. 27 ust. 2 u.s.m. zarząd powierzony obejmował zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z 27 marca 2014 r., sygn. akt III CZP 122/13, wyroki Sądu Najwyższego z 22 marca 2012 r., sygn. akt IV CNP 80/11, i z 3 lipca 2015 r., sygn. akt IV CSK 640/15, a także postanowienie Sądu Najwyższego z 27 lutego 2015 r., sygn. akt V CSK 271/14, niepublikowane). W konsekwencji, jak przyjmuje się w judykaturze, przed dokonaniem przez

spółdzielnię czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, a taką niewątpliwie jest zniesienie ograniczonego prawa rzeczowego w drodze jednostronnej czynności zrzeczenia, nie było potrzeby wyrażenia zgody przez właścicieli lokali (ani przez podjęcie uchwały, ani w inny sposób (zob. powołaną uchwałę Sądu Najwyższego z 27 marca 2014 r., sygn. akt III CZP 122/13; wyrok z 3 lipca 2015 r., sygn. akt IV CSK 640/14; postanowienia z 27 lutego 2015 r., sygn. akt V CSK 271/14 i V CSK 269/14 oraz z 29 kwietnia 2015 r., sygn. akt V CSK 273/14 i V CSK 274/14). Należy jednocześnie uznać za trafne stanowisko, zgodnie z którym czynności rozporządzające wprost wskazane w art. 199 zd. 1 k.c. należą do kategorii czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, a zatem pozostają czynnościami zarządczymi *sensu largo*. Jednocześnie Sąd Najwyższy podziela stanowisko prezentowane dotychczas w orzecznictwie (zob. np. uchwałę z 27 marca 2014 r., sygn. akt III CZP 122/13, OSNC 2015, Nr 1, poz. 3, wyrok Sądu Najwyższego z 3 lipca 2015 r., sygn. akt IV CSK 640/15, niepublikowane, oraz postanowienia Sądu Najwyższego z 27 lutego 2015 r., sygn. akt V CSK 269/14 i V CSK 271/14, z 29 kwietnia 2015 r., sygn. akt V CSK 273/14, postanowienia Sądu Najwyższego z 12 lipca 2019 r., sygn. akt I CSK 247/17, I CSK 282/17 i I CSK 675/17, z 10 stycznia 2020 r., sygn. akt I CSK 444/17, I CSK 453/17, niepublikowane), iż spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje *ex lege* zarząd nieruchomością wspólną, podobnie jak zarząd nieruchomościami stanowiącymi jej wyłączną własność. Wykonywanie zarządu przez spółdzielnię mieszkaniową jest uregulowane w art. 27 ust. 2 w związku z ust. 1 u.s.m. w sposób kompleksowy i wolny od luk, co eliminuje potrzebę uzupełniającego sięgania do art. 199 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.

(r.g.)

[ms]

