

POSTANOWIENIE

Dnia 9 marca 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mariusz Łodko (przewodniczący)

SSN Beata Janiszewska

SSN Kamil Zaradkiewicz (sprawozdawca)

sprawie z wniosku [...] Spółdzielni Mieszkaniowej w W. przy udziale M.A., M.B., H.B., I.B., U.C., T.C., M.C., M.D., W.D., A.D., M.D.1, W.D.1, E.F., T.F., D.F., M.G., A.J., A.K., R.K., S.K., Z.K., P.K., M.K., M.K.1, W.K., L.L., A.L., B.L., B.Ł., R.M., S.M., B.M., D.N., M.N., E.N., J.N., M.N.1, T.N., H.O., R.P., A.P., M.P., T.P., M.P.1, M.R., T.R., M.S., B.S., M.S., M.S.2, M.S.3, A.S., M.S.4, S.S., P.S., A.S., A.S.1, Z.S., J.T., J.T.1, W.W., B.W., A.W., A.W.1, A.Z. i E.Z.

o wpis

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 9 marca 2022 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

na postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 11 marca 2015 r., sygn. akt V Ca 525/15,

uchyła zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie z 25 lipca 2014 r. Dz. Kw [...] i przekazuje sprawę Sadowi Rejonowemu dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie 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. wniosła o dokonanie w dziale III księgi wieczystej Kw Nr [...]1 wykreślenia wpisu nieodpłatnej i bezterminowej służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu pasem gruntu o szerokości ośmiu metrów, zgodnie z § 6 ust. 1 aktu notarialnego będącego podstawą wpisu.

W powyższym akcie notarialnym Prezes Zarządu i Zastępca Prezesa Zarządu działając w imieniu i na rzecz [...] Spółdzielni Mieszkaniowej w W. oświadczyli, że zrzekają się nieodpłatnej i bezterminowej służebności gruntowej, polegającej na prawie przechodu i przejazdu pasem gruntu o szerokości ośmiu metrów, zgodnie z § 6 ust. 1 aktu notarialnego będącego podstawą wpisu - opisanej w dziale III wyżej wskazanej księgi wieczystej. Jednocześnie oświadczyli, że na dokonanie czynności dokumentowanych aktem notarialnym nie jest wymagana zgoda pozostałych organów [...] Spółdzielni Mieszkaniowej w W..

Postanowieniem z 25 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa oddalił wniosek.

Rozstrzygnięcie Sądu I instancji wydane zostało w oparciu o następujące ustalenia i rozważania.

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 tylko 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, gdyż brak było podstaw do dokonania żądanego wpisu w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c. Sąd I instancji po dokonaniu wglądu do księgi wieczystej nr [...]1 stwierdził, iż w dziale III tej księgi wpisana jest ww. służebność gruntowa na rzecz nieruchomości władnącej, objętej księgą wieczystą nr [...]2. W dziale II wpisana jest

[...] Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. jako użytkownik wieczysty gruntu. W dziale II księgi wieczystej WA1 [...]2 jako współużytkownik wieczysty gruntu i współwłaściciel budynków wpisana jest [...] Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w W. w udziale wynoszącym 73724/140205 części, a w pozostałej 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 [...] Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w W., podnosząc, iż 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 2021 r., poz. 1208 ze zm., dalej: u.s.m.), stając na stanowisku, że jej oświadczenie jest wystarczającą podstawą do wykreślenia przedmiotowej służebności gruntowej.

Sąd Rejonowy zważył, że 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 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 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 ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 2, które stosuje się odpowiednio

Zdaniem Sądu Rejonowego odesłanie do ustawy o własności lokali 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.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego wniosła Spółdzielnia Mieszkaniowa w W.. Orzeczenie zaskarżyła w całości. Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzuciła naruszenie art. 27 ust. 2, art. 24¹ u.s.m. oraz art. 199 k.c.

Wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie w całości wniosku o dokonanie wpisu stanowiącego wykreślenie z działu III księgi wieczystej ograniczonego prawa rzeczowego w postaci nieodpłatnej i bezterminowej służebności gruntowej, polegającej na prawie przechodu i przejazdu pasem gruntu o szerokości 8 metrów na podstawie oświadczenia wnioskodawcy złożonego w oparciu o art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ewentualnie o jego uchylenie w całości i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniem z 11 marca 2015 r. apelację oddalił wskazując, że jest ona bezzasadna, a podniesione w niej zarzuty nie mogły skutkować zmianą zaskarżonego orzeczenia. W ocenie Sądu Okręgowego ustalenia Sądu Rejonowego są adekwatne do materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. Sąd Okręgowy podziela te ustalenia i przyjmuje je jako własne.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie z 11 marca 2015 r. wywiodła Wnioskodawczyni zaskarżając je w całości. Zaskarżonemu postanowieniu zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj. art. 27 ust. 2 i ust. 1 u.s.m., art. 27 ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 35 i art. 48 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 648 ze zm.) oraz art. 27 ust. 2 i ust. 1 u.s.m. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l. Wniosła o uchylenie w całości postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie z 11 marca 2015 r. lub także postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z 25 lipca 2014 r. i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania odpowiednio sądowi pierwszej lub drugiej instancji bądź uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie z 11 marca 2015 r. i orzeczenie co do istoty.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługiwała na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 246 § 1 k.c., ograniczone prawo rzeczowe wygasa jeżeli uprawniony się go zrzeka. Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa powinno być

złożone właścicielowi rzeczy obciążonej. Co do zasady zaś do wygaśnięcia prawa ujawnionego w księdze wieczystej potrzebne jest jego wykreślenie z tej księgi.

W niniejszej sprawie do zniesienia służebności gruntowej w drodze czynności prawnej konieczne było poza oświadczeniem woli uprawnionego także wykreślenie z księgi wieczystej ujawnionego w niej obciążenia. Spółdzielnia złożyła oświadczenie o zrzeczeniu się służebności gruntowej, jednak nie uczynili tego uprawnieni właściciele lokali. Zrzeczenie się służebności nie jest możliwe w części, tj. w zakresie udziału w tym prawie, a to z uwagi na jej niepodzielność. Zatem treścią czynności prawnej zniesienia prawa, jaką jest zrzeczenie, mogło być tylko jego zniesienie w całości.

Istota zarzutów w niniejszej sprawie sprowadza się do wykładni art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m. (w brzmieniu obowiązującym w dniu złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej, zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 10 marca 2021 r., sygn. akt I CSKP 36-21, niepublikowane).

Zgodnie z ówczesnym brzmieniem art. 27 ust. 2 zd. 1 u.s.m., zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni był wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Art. 27 ust. 2 zd. 2 u.s.m. wyłączał co do zasady stosowanie przepisów o zarządzie nieruchomością wspólną z ustawy o własności lokali, z wyjątkami wskazanymi w art. 27 ust. 2 zd. 2 u.s.m., a zatem do zarządu nieruchomością wspólną będącą współwłasnością spółdzielni nie miały zastosowania przepisy o wykonywaniu zarządu ani w tzw. małych (art. 19 u.w.l.), ani tzw. dużych wspólnotach mieszkaniowych (art. 20 i n. u.w.l.). W związku z tym nie znajdowały zastosowania także przepisy ogólne Kodeksu cywilnego o współwłasności, co odnosiło się w szczególności do rozróżnienia na czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, bowiem zarząd nieruchomością wspólną określony w art. 27 ust. 2 u.s.m. stanowił instytucję szczególną. Zarząd nieruchomością wspólną wynikający z art. 27 ust. 2 u.s.m. w brzmieniu obowiązującym przed 9 września 2017 r. stanowił instytucję autonomiczną, oderwaną od rozwiązań dotyczących zarządu przyjętych w Kodeksie cywilnym i ustawie o własności lokali (postanowienie Sądu

Najwyższego z 15 października 2020 r., sygn. akt I CSK 353/17, niepublikowane). W konsekwencji zarząd powierzony, o którym mowa w art. 27 ust. 2 u.s.m. w ówczesnym brzmieniu obejmował czynności zwykłego zarządu oraz czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. W konsekwencji nie można uznać za trafne rozróżnienia w ramach wykonywania zarządu przez spółdzielnię mieszkaniową czynności że zakres zwykłego zarządu i czynności zwykłego zarządu. Skutkowało to uznaniem, że do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nie była potrzebna zgoda właścicieli lokali (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z 27 marca 2014 r., sygn. akt III CZP 122/13, OSNC 2015 r. nr 1, poz. 3; wyrok Sądu Najwyższego z 3 lipca 2015 r., sygn. akt IV CSK 640/14; postanowienia Sądu Najwyższego z 27 lutego 2015 r., sygn. akt V CSK 271/14 i V CSK 269/14; 29 kwietnia 2015 r., sygn. akt V CSK 273/14 i V CSK 274/14). Zarząd powierzony, o którym mowa w art. 27 u.s.m., obejmuje zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i te, które przekraczają zakres zwykłego zarządu w odniesieniu do nieruchomości wspólnej (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z 27 marca 2014 r., sygn. akt III CZP 122/13, j.w.). Spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje *ex lege* zarząd tak, jak zarząd nieruchomościami stanowiącymi jej wyłączną własność. W konsekwencji tak ukształtowany *ex lege* zarząd powierzony o charakterze przymusowym obejmuje nie tylko czynności zwykłego zarządu, ale także czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 27 marca 2014 r., sygn. akt III CZP 122/13, j.w.; wyrok Sądu Najwyższego z 3 lipca 2015 r., sygn. akt IV CSK 640/14, niepublikowany; postanowienia Sądu Najwyższego z: 27 lutego 2015 r., sygn. akt V CSK 269/14 i V CSK 271/14, niepublikowane; 29 kwietnia 2015 r., sygn. akt V CSK 273/14, niepublikowane; 29 kwietnia 2015 r., sygn. akt V CSK 272/14, niepublikowane). Oznacza to, że wykonywanie zarządu powierzonego w braku odmiennej uchwały o charakterze przymusowym przez spółdzielnię mieszkaniową zostało uregulowane w art. 27 ust. 2 w związku z ust. 1 u.s.m. w sposób całościowy i spójny, wolny od luki prawnej, usprawiedliwiającej odwołanie się do art. 199 k.c. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 3 lipca 2015 r., sygn. akt IV CSK 640/14). Stanowisko to zostało wprost wskazane w uchwale Sądu Najwyższego z 27 marca 2014 r., sygn. akt III CZP 122/13, w której wskazano, że „spółdzielnia

mieszkaniowa może samodzielnie dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną”.

Czynności rozporządzające, a do takich należy zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego, zostały wprost wskazane w art. 199 zd. 1 k.c. jako należące do grupy czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Pojęcie zarządu w znaczeniu przyjętym w Kodeksie cywilnym powinno być przyjęte do wykładni ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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.

Z uwagi na treść art. 29 § 2 i 3 ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1904) Sąd Najwyższy, nie mając kompetencji do pominięcia stosowania przepisów ustawy oraz mając na względzie niepodważalność powołania sędziego na podstawie art. 179 Konstytucji RP, odstąpił od oceny prawidłowości powołania sędziów w składzie Sądu *ad quem* oraz w postępowaniu zainicjowanym skargą kasacyjną w niniejszej sprawie (tzw. przedsądu), a w konsekwencji ważności postępowania czy skuteczności orzeczenia z powyższych względów, co wynika z wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 7 października 2021 r., sygn. K 3/21. Powyższe nie pozwalają bowiem na ocenę kryteriów odnoszących się do okoliczności wyboru kandydatów na stanowisko sędziowskie przez Krajową Radę Sądownictwa, a w konsekwencji kwestionowanie skuteczności powołania do pełnienia urzędu na stanowisku sędziego przez Prezydenta RP, a tym samym ubezskutecznienia inwestytury, czego nie mogą w szczególności uzasadniać kryteria wskazane w wyroku Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z 19 listopada 2019 r. w sprawach połączonych C-585/18, C-624/18 i C-625/18, A.K. przeciwko Krajowej Radzie Sądownictwa oraz C.P., D.O. przeciwko Sądowi Najwyższemu, ECLI:EU:C:2019:982. Niezależnie od powyższego jednak, również w świetle wyroków Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej ewentualne wady procedury wyboru kandydata na urząd sędziego przed Krajową Radą Sądownictwa, nawet w razie uznania naruszenia Konstytucji RP w tym zakresie (poprzez

stwierdzenie niezgodności z Konstytucją przepisów stanowiących podstawę procedury zakończonej powołaniem do pełnienia urzędu na stanowisku sędziego) nie pozwalają na podważenie niezależności sądu rozpoznającego sprawę (wyrok TSUE z 29 marca 2022 r., C-132/20, w sprawie BN i in. przeciwko Getin Noble Bank S.A., ECLI:EU:C:2022:235), zaś samo powołanie przez Prezydenta RP na urząd sędziego jest niepodważalne (wyrok TSUE z 22 marca 2022 r., C-508/19, M.F. przeciwko J.M., ECLI:EU:C:2022:201).

as

jw