

Sygn. akt II CSKP 157/22

POSTANOWIENIE

Dnia 25 lutego 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)
SSN Paweł Grzegorzczak
SSN Roman Trzaskowski (sprawozdawca)

sprawie z wniosku [...] Spółdzielni Mieszkaniowej w W.
przy udziale M. A., [...]
o wpis
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 18 lutego 2022 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.,
sygn. akt 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 (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. dalej - „(...) SM”) od postanowienia Sądu Rejonowego w W. z dnia 6 maja 2014 r., oddalającego jej wniosek o wykreślenie w dziale III księgi wieczystej nr (...) wpisu nieodpłatnej i bezterminowej służebności gruntowej, polegającej na prawie przechodu i przejazdu pasem gruntu o szerokości 8 metrów, którego podstawą był akt notarialny z dnia 12 grudnia 2013 r., w którym M. S. i A. W., działający w imieniu i na rzecz (...) SM, odpowiednio jako prezes jej zarządu i zastępca prezesa zarządu, oświadczyli, że zrzekają się tej służebności, na co nie jest potrzebna zgoda pozostałych organów (...) SM.

W sprawie ustalono, że w dziale III księgi wieczystej nr (...) wpisana jest przedmiotowa służebność gruntowa na rzecz nieruchomości władnącej, objętej księgą wieczystą nr (...). W dziale II księgi prowadzonej dla nieruchomości obciążonej wpisana jest (...) SM jako użytkownik wieczysty gruntu, natomiast w dziale II księgi prowadzonej dla nieruchomości władnącej wpisani są W

(...) SM oraz właściciele wyodrębnionych lokali jako współużytkownicy wieczystości gruntu i współwłaściciele budynków, przy czym udział (...) SM wynosi 73724/140205.

Większość właścicieli lokali w budynkach położonych w obrębie nieruchomości władnącej, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, nie podjęła uchwały, o której mowa w art. 24¹ ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (ówcześnie tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm.; dalej - „u.s.m.”), że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (ówcześnie tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.; „u.w.l.”).

Uzasadniając oddalenie apelacji, Sąd Okręgowy wyjaśnił, że zgodnie z art. 27 ust. 2 u.s.m. (...)SM wykonuje zarząd wspólną nieruchomością władnącą jako zarząd powierzony w rozumieniu art. 18 ust. 1 u.w.l., do którego nie ma zastosowania ani art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l., ani art. 199 k.c., co oznacza, iż (...) SM może samodzielnie dokonywać także czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Tym niemniej nie może zrzec się służebności

gruntowej związanej z nieruchomością wspólną (jako nieruchomością władnącą), gdyż nie jest to w ogóle czynność zarządu (także zarządu powierzonego) nieruchomością wspólną. Za stanowiskiem takim przemawia - zdaniem Sądu odwoławczego - przede wszystkim to, że w art. 22 ust. 3 u.w.l., określającym otwarty katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, nie wymieniono żadnych czynności rozporządzających nieruchomością wspólną, w tym możliwości ustanowienia lub zrzeczenia się ograniczonych praw rzeczowych. Również w art. 199 k.c. i 201 k.c. wyraźnie rozróżnia się czynności rozporządzające, czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu oraz czynności zwykłego zarządu. Na rzecz tego zapatrywania przemawia również to, że wyłączenie konieczności powzięcia przez organ spółdzielni uchwały decydującej o dokonaniu czynności rozporządzającej nieruchomością wspólną, oznaczałoby, iż czynność ta nie podlegałaby kontroli, którą zapewnia możliwość kwestionowania uchwały organów spółdzielni w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, a następnie sądowym. Ponadto zrzeczenie się służebności nie ma na celu ani ochrony praw członków spółdzielni, ani zagwarantowania sprawnego zarządu nieruchomością wspólną, ani nie jest dokonaniem czynności w interesie pozostałych współwłaścicieli, a *in casu* prowadzi jedynie do jednostronnego zwolnienia własnej nieruchomości spod obciążenia. Jedynym beneficjentem tej czynności jest podmiot sprawujący zarząd nieruchomością wspólną.

Sąd drugiej instancji zauważył też, że zgodnie z art. 246 k.c. oświadczenie o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego może złożyć właścicielowi rzeczy obciążonej jedynie uprawniony. Jeżeli zrekający się działa przez pełnomocnika, musi legitymować się pełnomocnictwem rodzajowym (art. 98 zd. 2 k.c.), a jeżeli - tak jak w niniejszej sprawie - pełnomocnik jest drugą stroną czynności prawnej, upoważnienie musi wynikać z treści pełnomocnictwa (art. 108 k.c.).

Ponadto Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że również przepisy k.r.o. stanowią, iż osoba sprawująca zarząd całym majątkiem, do dokonania takiej czynności musi dysponować zezwoleniem sądu opiekuńczego (art. 156 k.r.o.).

W związku z tym stwierdził, że przepisom prawa obce są koncepcje rozporządzenia majątkiem osób trzecich, w tym współwłaścicieli nieruchomości, bez ich jednoznacznej zgody lub zezwolenia właściwego organu, a nie ma podstaw, by uznać, iż ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zasadę tę modyfikuje.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego wywiodła wnioskodawczyni, zaskarżając je w całości. Zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj. art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m. w związku z art. 22 ust. 3 u.w.l., art. 27 ust. 2 u.s.m. w związku z art. 35 i 48 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (ówcześnie tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 1443 ze zm.; dalej - „pr. spółdz.”) i art. 27 ust. 2 i ust. 1 u.s.m w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l., i wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia lub także postanowienia Sądu Rejonowego oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania odpowiednio Sądowi pierwszej lub drugiej instancji, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty i wywody zamieszczone w skardze kasacyjnej zmierzają w istocie do wykazania, że zrzeczenie się służebności gruntowej związanej z nieruchomością wspólną jest czynnością zarządu tą nieruchomością, której (...)SM mogła dokonać samodzielnie, bez konieczności dysponowania pełnomocnictwem rodzajowym, obejmującym szczególne upoważnienie do złożenia takiego oświadczenia (...)SM jako drugiej stronie czynności prawnej. Zdaniem skarżącej, odmienne stanowisko Sądu Okręgowego było błędne już z tego względu, że z art. 27 ust. 2 zd. 2 u.s.m. wynika jasno, iż do wykonywanego przez (...)SM zarządu powierzonego (władnącą) nieruchomością wspólną nie ma zastosowania art. 22 u.w.l., w związku z czym analizy kompetencji (...)SM nie można dokonywać przez pryzmat art. 22 ust. 3 u.w.l. Zarząd nieruchomością wspólną wykonywany przez spółdzielnię mieszkaniową *ex lege*, w oparciu o art. 27 ust. 2 u.s.m., stanowi całościowy i spójny reżim (nie zawiera luk) i odpowiada samodzielnemu zarządowi nieruchomością stanowiącą wyłączną własność spółdzielni. Oznacza to, że spółdzielnia może działać samoistnie (autonomicznie) także dokonując czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu (w tym zrzekając się służebności gruntowej).

Bez wyraźnej podstawy prawnej, której nie ma, reżim ten - wynikający wprost z ustawy, bez konieczności zawierania umów i udzielania umocowania - nie może być podważany i ograniczany przez stosowanie przepisów o pełnomocnictwie przewidzianych w kodeksie cywilny.

Wnioskodawczynie nie zgodziła się też ze stanowiskiem, że powzięcie przez właścicieli lokali uchwały jest niezbędne ze względu na konieczność zapewnienia im kontroli nad decyzją o zrzeczeniu się służebności. W jej ocenie, odpowiednią ochronę praw członków spółdzielni gwarantują procedury spółdzielcze i działania poszczególnych organów w ramach swoich kompetencji, co wyjaśniono w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13, w którym art. 27 ust. 2 u.s.m. został uznany za zgodny z Konstytucją.

Rozpatrując tę argumentację, należy przede wszystkim przypomnieć, że zgodnie z art. 27 ust. 1 u.s.m., w zakresie nieuregulowanym w tej ustawie, do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 – stanowi on, iż zarząd nieruchomością 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, i że przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio - jak również z zastrzeżeniem ust. 3, który przewiduje, iż przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 24¹ oraz art. 26. Oznacza to, że w rozpatrywanym przypadku ustawodawca co do zasady wyłączył reżim zarządu nieruchomością wspólną przewidziany w ustawie o własności lokali i poddał go zasadom wynikającym z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bez odesłania do odpowiedniego stosowania przepisów kodeksu cywilnego (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2019 r., I CSK 285/17, nie publ., z dnia 21 lutego 2020 r., I CSK 267/17, nie publ.).

W związku z tym w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że z mocy ustawy spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje zarząd nieruchomością wspólną w ten

sam sposób, jak zarząd nieruchomościami stanowiącymi jej własność (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14, nie publ. i V CSK 271/14, OSNC 2016, nr 2, poz. 27, z dnia 29 kwietnia 2015 r., V CSK 273/14 i V CSK 278/14, oba nie publ., z dnia 12 grudnia 2019 r., I CSK 285/17, z dnia 10 stycznia 2020 r., I CSK 453/17, nie publ., z dnia 20 lutego 2020 r., I CSK 276/17, nie publ., z dnia 21 lutego 2020 r., I CSK 267/17 oraz z dnia 9 lipca 2020 r., I CSK 257/17, nie publ.). Kompetencje Spółdzielni obejmują zatem zarówno czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, jak i przekraczające ten zakres (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, OSNC 2015, nr 1, poz. 3 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 2020 r., I CSK 276/17, z dnia 21 lutego 2020 r., I CSK 267/17 oraz z dnia 9 lipca 2020 r., I CSK 257/17 i tam przywoływane orzecznictwo). Wbrew wywodom Sądu Okręgowego trzeba przy tym stwierdzić, że podział ten ma charakter dychotomiczny i rozłączny, a rozporządzenie wspólnym prawem, w postaci ustanowienia lub zniesienia ograniczonego prawa rzeczowego, przynależą do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2020 r., I CSK 267/17). Skarżąca ma też rację, że zarząd powierzony spółdzielni został uregulowany kompleksowo i spójnie, dlatego też nie ma podstaw do jego modyfikacji – i ograniczenia kompetencji zarządczych spółdzielni - przez zastosowanie art. 199 k.c. (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14 i V CSK 271/14, z dnia 20 lutego 2020 r., I CSK 276/17, z dnia 21 lutego 2020 r., I CSK 267/17 i z dnia 9 lipca 2020 r., I CSK 257/17) albo przepisów o pełnomocnictwie. Zarząd WSM, działający przez swego prezesa i wiceprezesa, jako jej ustawowy organ, mógł zatem złożyć skutecznie oświadczenie o zrzeczeniu się służebności gruntowej (art. 35 § 1 pkt 3 i art. 48 pr. spółdz.) bez potrzeby legitymowania się odrębnym umocowaniem w postaci uchwały innych organów, ani pełnomocnictwem rodzajowym lub szczególnym (art. 98 k.c.). Właściciel nieruchomości obciążonej jest jedynie adresatem tego oświadczenia i nie składa własnego oświadczenia woli (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2016 r., V CSK 544/15, nie publ. oraz z dnia 21 lutego 2020 r., I CSK 267/17).

W orzecznictwie wyjaśniono już, że taka interpretacja stanowi wyraz kompromisu koniecznego w sytuacji skomplikowanego układu stosunków własnościowych spółdzielni i właścicieli lokali wyodrębnionych (por. 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 Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2010 r., SK 19/09, OTK-A Zb. Urz. 2010, nr 8, poz. 83) i ma przede wszystkim na względzie potrzebę zapewnienia - do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu - sprawnego zarządzania nieruchomością wspólną. W ramach zarządu nieruchomością wspólną, stanowiącą współwłasność przymusową, pierwszoplanowe znaczenie ma interes wspólnoty, a nie interes właścicieli poszczególnych lokali (por. też postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14 i V CSK 271/14, z dnia 20 lutego 2020 r., I CSK 276/17 i z dnia 21 lutego 2020 r., I CSK 267/17). Z drugiej strony zarząd sprawowany na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. nie ma charakteru obligatoryjnego, gdyż zgodnie z art. 24¹ ust. 1 u.s.m. większość właścicieli lokali może podjąć uchwałę, iż w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14, z dnia 20 lutego 2020 r., I CSK 276/17 i z dnia 21 lutego 2020 r., I CSK 267/17).

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.