

Sygn. akt II CSKP 31/22

POSTANOWIENIE

Dnia 18 lutego 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz
(przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Dariusz Dończyk
SSN Karol Weitz

sprawie z wniosku [...] Spółdzielni Mieszkaniowej w W.
przy udziale [...], E. F. [...]
o wpis
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 18 lutego 2022 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
na postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 24 lutego 2015 r., sygn. akt V Ca [...],

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z dnia 24 lutego 2015 r. oddalił apelację wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w W. z dnia 6 maja 2014 r. wydanego w sprawie z wniosku [...] Spółdzielni Mieszkaniowej w W. z udziałem E. F. i innych, którym oddalono wniosek o wykreślenie z księgi wieczystej służebności przejazdu i przechodu przez nieruchomości będącą współużytkowaniem wieczystym gruntu i współwłasnością budynków wnioskodawcy i właścicieli lokali stanowiących odrębną własność.

Wnioskodawca zaskarżył powyższe postanowienie Sądu Okręgowego wnosząc o uchylenie w całości tego postanowienia lub także postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 6 maja 2014 r. i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania odpowiednio Sądowi pierwszej lub drugiej instancji, alternatywnie o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego i orzeczenie co do istoty.

W skardze sformułował następujące zarzuty naruszenia:

- 1) art. 27 ust. 2 i ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. – o spółdzielniach mieszkaniowych (aktualnie t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1208, dalej u.s.m.) w związku z art. 22 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (aktualnie t. j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1048, dalej: „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 spółdzielni oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej, jako czynność rozporządzająca nie jest ujęta 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 spółdzielni polegające na złożeniu powyższego oświadczenia nie może być uznane za prawnie skuteczne, ponieważ podmiot składający takie oświadczenie nie mógł samodzielnie dokonać takiej czynności;
- 2) art. 27 ust. 2 u.s.m. w związku z art. 35 i art. 48 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t. j. Dz.U. z 2021 r., poz. 648 z późn. zm.,

dalej: „p.s.”), 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 oświadczenie takie jako czynność rozporządzająca nieruchomością wspólną powinno podlegać kontroli, zaś w przedmiotowej sprawie zarząd spółdzielni złożył oświadczenie nie dysponując uchwałą jakiegokolwiek organu spółdzielni, co powoduje, iż czynność taka pozostaje poza kontrolą;

- 3) art. 27 ust. 2 i ust. 1 u.s.m. w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l. przez odesłanie do przepisów Kodeksu cywilnego przez niewłaściwe ich zastosowanie polegające na uznaniu, że spółdzielnia mieszkaniowa w celu skutecznego zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego powinna dysponować pełnomocnictwem rodzajowym opartym na art. 98 k.c., a ponadto 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.

Sprawa niniejsza jest jedną z wielu spraw, w których skargi kasacyjne zostały rozpoznane przez Sąd Najwyższy. Wszystkie te sprawy dotyczą takiego samego stanu faktycznego i prawnego, a wniesione skargi kasacyjne zawierają tożsame zarzuty. Z ustaleń w tej i innych sprawach wynika, że w dziale III oznaczonej księgi wieczystej wpisana jest służebność przechodu i przejazdu na rzecz nieruchomości władnącej objętej księgą wieczystą, w której jako współużytkownicy wieczystości nieruchomości gruntowej i współwłaściciele budynków wpisani są [...] Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. i właściciele wyodrębnionych lokali. Spółdzielnia sprawuje zarząd nieruchomością wspólną jako zarząd powierzony. Prezes i zastępca prezesa zarządu Spółdzielni złożyli w formie aktu notarialnego oświadczenie o zrzeczeniu się służebności, oświadczając jednocześnie, że do dokonania tej czynności prawnej nie jest wymagana zgoda pozostałych organów Spółdzielni. Nie została podjęta uchwała większości właścicieli w przedmiocie wyrażenia zgody na zrzeczenie się służebności.

W ocenie orzekających w sprawie Sądów, brak uchwały większości właścicieli wyklucza możliwość wykreślenia wpisu służebności z księgi wieczystej. Zarząd powierzony, sprawowany na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie uprawnia bowiem spółdzielni podejmującej czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu do występowania w roli właściciela nieruchomości wspólnej z wyłączeniem osób, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokali.

Tak w tej sprawie, jak i innych już rozpoznanych, zasadniczą kwestią dla rozstrzygnięcia o zasadności skargi kasacyjnej było wyjaśnienie istoty zarządu powierzonego, o jakim mowa w art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. 2021, poz.1208.; dalej: u.s.m.) oraz w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. 2021, poz. 1048; dalej: „u.w.l.”).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest, z nielicznymi wyjątkami, pogląd, że zarząd powierzony obejmuje zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i czynności przekraczające ten zakres (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, OSNC 2015, nr 1, poz. 3, a także m.in. postanowienia Sądu Najwyższego w tożsamych przedmiotowo sprawach z dnia 12 lipca 2019 r., I CSK 247/17, z dnia 21 lutego 2020 r., I CSK 267/17 i z dnia 11 marca 2020 r., I CSK 289/17, wszystkie nie publ.). Przyjmuje się, że do wykonywania zarządu powierzonego nie mają zastosowania wprost przepisy u.w.l. o zarządzie nieruchomością wspólną, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, przepisy te bowiem stosuje się jedynie odpowiednio. Jednocześnie przyjmuje się również, że zarząd powierzony spółdzielni nie ma charakteru obligatoryjnego, bowiem większości właścicieli może podjąć uchwałę stanowiącą, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali (art. 24¹ u.s.m.). Ochrona praw właścicieli lokali, niebędących członkami spółdzielni, uregulowana jest zaś w art. 24 u.s.m w związku z art. 42 pr. spółdz.

Konsekwencją takiej oceny jest uznanie, że w braku odmiennej uchwały spółdzielnia - z mocy ustawy - wykonuje zarząd nieruchomością wspólną tak samo, jak zarząd nieruchomością stanowiącą jej własność (zob. postanowienia Sądu

Najwyższego z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14 oraz V CSK 271/14, z dnia 29 kwietnia 2015 r. V CSK 273/14, wszystkie nie publ.). Należy zwrócić uwagę, że zarząd powierzony spółdzielni mieszkaniowej unormowany został w sposób wyczerpujący, wyłączający odwołanie się do art. 199 k.c. dotyczącego zarządu nieruchomością wspólną. Został ukształtowany w taki sposób, aby zapewnić sprawne zarządzanie nieruchomością w sytuacji, w której spółdzielnia nie jest jej jedynym właścicielem wobec ustanowienia odrębnej własności lokali i wobec faktu, że nie wszyscy właściciele odrębnych lokali są członkami spółdzielni.

Z ustaleń dokonanych w sprawie nie wynika, aby istniała uchwała współwłaścicieli odmiennie regulująca kwestię zarządu. W konsekwencji uznać należy, że nie jest wymagana zgoda współwłaścicieli nieruchomości na dokonanie czynność przekraczającej zakres zwykłego zarządu, jaką jest niewątpliwie zrzeczenie się nieodpłatnej i bezterminowej służebności przechodu i przejazdu. Należy także zwrócić uwagę, że zrzeczenie się służebności jest jednostronną czynnością prawną, bowiem adresat tej czynności nie składa żadnego oświadczenia woli. Z tej przyczyny dla oceny skuteczności zrzeczenia dokonanego przez skarżącego nie było wymagane ani odrębne pełnomocnictwo określone w art. 98 k.c., ani umocowanie, o jakim mowa w art. 108 k.c.

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.