

Sygn. akt V CSK 271/14

POSTANOWIENIE

Dnia 27 lutego 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej "Z."
przy uczestnictwie Miejskiego Zakładu Energetyki Ciepłej Spółki z o.o. w Ś.
o wpis służebności przesyłu,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 20 lutego 2015 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego w Ś.
z dnia 5 lutego 2014 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu
Rejonowego w Ś. z dnia 6 grudnia 2013 r.
i sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu
w Ś. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia
o kosztach postępowania kasacyjnego i apelacyjnego .**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy oddalił apelację uczestnika Miejskiego Zakładu Energetyki Ciepłej spółki z o.o. od postanowienia Sądu Rejonowego, którym został oddalony wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej „Z.” o dokonanie wpisu służebności przesyłu ustanowionej umową zawartą z uczestnikiem.

Sąd drugiej instancji podzielił pogląd Sądu Rejonowego, że wobec wyodrębnienia na nieruchomości obciążonej służebności lokali mieszkalnych i powstania prawa współwłasności działki gruntu oraz części wspólnych nieruchomości spółdzielnia utraciła wyłączne prawo do korzystania i rozporządzania nieruchomością. Wykładnia art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (j.t. z 2013 r., poz. 1222; dalej u.s.m.) jednoznacznie wskazuje, że zarząd nieruchomością wspólną spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje z mocy prawa, ale wobec nie określenia w ustawie jego zakresu, podwójne odesłanie zawarte w ustępie pierwszym oraz w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. z 2000 r., Nr 80, poz. 903; dalej u.w.l.) przesądza o obowiązku uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.) w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, chyba że w umowach o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego inaczej został określony zakres zarządu powierzonego (art. 18 ust. 1 u.w.l.). Zarząd nieruchomością sprawowany w trybie art. 27 ust. 2 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, zdaniem Sądu Okręgowego, w istocie niweczyłoby sens wyodrębnienia tego prawa oraz uprawnień właścicieli lokali wynikających z prawa współwłasności nieruchomości wspólnej. Ponadto ustanowienie służebności przesyłu ogranicza w sposób trwały wykonywanie w pełnym zakresie prawa własności, dlatego do jej skutecznego ustanowienia konieczne jest oświadczenie woli wszystkich współwłaścicieli, co w niniejszej sprawie nie zostało uczynione.

W skardze kasacyjnej uczestnik postępowania w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego zarzucił naruszenie przez błędną wykładnię: - art. 27 ust. 2 u.s.m. przez przyjęcie, że reżim spółdzielczy w zakresie zarządu nieruchomością wspólną nie dotyczy czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu; - art. 27 ust. 1 u.s.m. w zw. z art. 1 ust. 2 u.o.w.l. wskutek uznania, że pierwszy z nich odsyła do drugiego, a drugi do art. 199 k.c. w zakresie zarządu nieruchomością wspólną, której spółdzielnia jest współwłaścicielem; - art. 64 ust. 1 i 3 w zw. z art. 31 ust. 3 oraz art. 64 ust. 1 Konstytucji RP w zw. z art. 27 ust. 2 u.s.m. wskutek uznania, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie zawiera w art. 27 ust. 2 ustawowego ograniczenia prawa własności poszczególnych lokali na rzecz spółdzielni mieszkaniowych; - art. 32 Konstytucji RP poprzez zróżnicowanie statusu prawnego właścicieli samodzielnych lokali w zakresie podlegania konstytucyjnej ochronie własności w zależności od podmiotu od którego nastąpiło pierwotne nabycie lokalu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Pogląd prawny, który legł u podstaw zaskarżonego postanowienia, pozostaje w związku z rozbieżnymi stanowiskami przedstawicieli doktryny i wcześniejszych poglądów judykatury co do zagadnienia zakresu zarządu wykonywanego przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m., zgodnie z którym zarząd nieruchomością wspólną stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 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 1a, które stosuje się odpowiednio.

Pierwsze stanowisko przyjmuje, że art. 27 ust. 2 u.s.m. nie określa zakresu zarządu powierzonego spółdzielni, natomiast wyłącza możliwość zastosowania ustawy o własności lokali, co w świetle art. 1 ust. 2 u.w.l. uzasadnia zastosowanie przepisów kodeksu cywilnego o zarządzie współwłasnością. Zarząd nieruchomością wspólną nie uprawnia więc spółdzielni do podejmowania czynności przekraczającej zakres czynności zwykłego zarządu. Przedstawiciele

tego poglądu podkreślają niejednoznaczne brzmienie omawianego przepisu ograniczające uprawnienia właściciela, co czyni koniecznym zastosowanie prokonstytucyjnej wykładni i dyrektywy *in dubio pro libertate*, a w konsekwencji stwierdzają, że nie ma podstaw do preferowania własności spółdzielczej i nieuzasadnionego uprzywilejowania właścicieli będących członkami spółdzielni, a ochronę uprawnień właścicielskich należy postawić wyżej, niż potrzebę usprawniania działalności spółdzielni, czy wyeliminowania ewentualnych trudności z zarządzaniu nieruchomością wspólną (uchwała składu siedmiu sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 listopada 2012 r., II OPS 2/12, ONSAiWSA z 2013 r., nr 2, poz. 23, Palestra z 2013 r., nr 5- 6, poz. 213, wyroki Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 października 2011 r., VII SA/Wa 1395/11, Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 19 lutego 2013 r., II SA/Bd 1177/12, Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 26 lipca 2013 r., II SA/GI 591/13 - nie publ.).

Stanowisko przeciwne, wskazujące na ustawowy charakter zarządu spółdzielni nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność jej i innych właścicieli lokali oraz wyłączenie w art. 27 ust. 2 u.s.m. reżimu zarządzania przewidzianego w ustawie o własności lokali i wprowadzenie reżimu uregulowanego w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych bez zamieszczenia odesłania do stosowania przepisów kodeksu cywilnego, akcentuje brak określenia w art. 18 ust. 1 u.w.l. zakresu zarządu powierzonego, odmienny charakter współwłasności nieruchomości wspólnej i współwłasności uregulowanej w kodeksie cywilnym, konieczność stworzenia efektywnego mechanizmu zarządzania w celu ochrony interesu wspólnego członków spółdzielni nie będących właścicielami wyodrębnionych lokali, członków spółdzielni, którym służy prawo odrębnej własności lokalu oraz właścicieli lokali wyodrębnionych nie będących członkami spółdzielni. W rezultacie przyjmuje, że zarząd nieruchomością wspólną wykonywany przez spółdzielnię mieszkaniową *ex lege* wykonywany jest tak, jak zarząd nieruchomościami stanowiącymi wyłącznie jej własność i obejmuje zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i czynności przekraczające zwykły zarząd (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, OSNIC

z 2015 r., nr 1, poz. 3, wyrok z dnia 22 marca 2012 r., IV CNP 80/11, nie publ., wyroki Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 21 czerwca 2011 r., II SA/O1 293/11 i Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 3 czerwca 2008 r., II SA/Bd 16/08 - nie publ.).

To stanowisko uznać należy za ukształtowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego i znajdujące także oparcie w orzeczeniach Trybunału Konstytucyjnego uznających art. 27 ust. 2 u.s.m. - zarówno w brzmieniu aktualnym, jak i obowiązującym do dnia wejścia w życie z dniem 19 grudnia 2002 r. ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 240, poz. 2058) - za zgodny z art. 64 ust. 2 i 64 ust. 3 w zw. z art. 31 ust. 3 oraz (art. 27 ust. 1 w zw. z art. 24¹ i 26 ust. 1 u.s.m.) za zgodny z art. 21 ust. 1, art. 31 ust. 3, art. 32, art. 58 ust. 1 i art. 64 k.c. (wyroki z dnia 28 października 2010 r., SK 19/2009, OTK ZU 2010/8A poz. 83, Rejent z 2010 r., nr 11, str. 219, z dnia 5 lutego 2015, K 60/13, dotychczas nie publ.).

Sąd Najwyższy w składzie orzekającym w obecnie rozpoznawanej sprawie podziela argumenty stanowiące podstawę drugiego poglądu zaprezentowanego w powyższych orzeczeniach. Spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje zarząd nieruchomością wspólną na podstawie art. 27 ust. 2 zd. 1 u.s.m. z mocy prawa tak, jak zarząd powierzony czyli tak, jakby właściciele lokali, w tym również nie będący członkami spółdzielni, powierzyli jej zarząd w oparciu o art. 18 ust. 1 u.w.l. Przepis ten w zdaniu drugim wyłącza, poza art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, stosowanie przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną, co oznacza, że nie ma zastosowania uregulowanie ograniczające samodzielne działanie zarządcy do czynności zwykłego zarządu oraz wprowadzające wymóg uchwały właścicieli lokali dla czynności przekraczających zakres tych czynności (art. 22 u.w.l.), a więc odmiennie, niż to jest w wypadku powierzenia zarządu przez właścicieli w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego, o ile nie rozszerzą oni uprawnień zarządcy (art. 18 ust. 1 u.w.l.).

Brak także podstaw do przyjęcia, że poprzez normy art. 27 ust. 1 u.s.m. i art. 1 ust. 2 u.w.l. ustawodawca odsyła do odpowiedniego stosowania ustawy kodeks

cywilny w zakresie dotyczącym zarządu nieruchomością wspólną. Odesłanie zawarte w art. 27 ust. 1 dotyczy jedynie zakresu nieuregulowanego w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, z zastrzeżeniem ustępu drugiego. Takie sformułowanie przepisu wskazuje, że ustawodawca uznał przedmiot objęty normą ustępu drugiego za uregulowany. Brak wyraźnego określenia zakresu zarządu wykonywanego przez spółdzielnię także przemawia za tym, że nie został on ograniczony do czynności zwykłego zarządu, w tych bowiem wypadkach, w których ustawodawca takie ograniczenie wprowadza, przepis zawiera wyraźne i precyzyjne wskazanie na granice dozwolonych samodzielnych czynności zarządcy rzeczą wspólną - art. 22 u.w.l., art. 199 i 201 k.c., art. 38 i 48 ustawy Prawo spółdzielcze. Uznać więc należy, że unormowanie sposobu i zakresu wykonywania zarządu przez spółdzielnię mieszkaniową w art. 27 ust. 2 w zw. z ust. 1 u.s.m. jest systemem całościowym i spójnym, który nie zawiera luki prawnej uzasadniającej odwołanie się do art. 199 k.c. Zauważyć również trzeba, że nie byłoby zrozumiałe stosowanie przepisów kodeksu cywilnego w zakresie zarządu rzeczą wspólną w sytuacji, gdy zagadnienie to jest uregulowane w sposób tożsamy, z odmiennościami wynikającymi z charakteru rzeczy wspólnej, w ustawie o własności lokali. Skoro ustawodawca w art. 27 ust. 2 u.s.m. wyłączył obowiązek podjęcia uchwały przez właścicieli lokali co do czynności przekraczających zwykły zarząd, to nie ma uzasadnienia wprowadzenie obowiązku wyrażenia przez nich zgody na takie czynności. W konsekwencji przyjąć należy, że spółdzielnia mieszkaniowa wykonująca zarząd na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. jest uprawniona do dokonywania czynności zwykłego zarządu, jak i przekraczających zwykły zarząd.

Takie ukształtowanie sposobu wykonywania zarządu nieruchomością wspólną przez spółdzielnię mieszkaniową może prowadzić do kolizji interesów poszczególnych właścicieli lokali niewyodrębnionych i wyodrębnionych, w tym będących lub nie członkami spółdzielni. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwałach z dnia 26 listopada 2008 r., III CZP 100/08, OSNC z 2009 r., nr 10, poz. 140 i z dnia 9 lutego 2012 r., III CZP 89/11, OSNIC z 2012 r., nr 7 - 8, poz. 86 oraz Trybunał Konstytucyjny w powołanym wyroku z dnia 29 października 2010 r., SK 19/2009, zasada wykonywania zarządu przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie

ustawy, po ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu w budynku należącym dotychczas w całości do spółdzielni, była wyrazem kompromisu koniecznego w sytuacji skomplikowanego układu stosunków własnościowych spółdzielni i właścicieli lokali wyodrębnionych. Przyjęte rozwiązanie ma na celu nie tyle uprzywilejowanie spółdzielni, ile ochronę interesów ich członków oraz zapewnienie – do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu – sprawnego zarządzania nieruchomością wspólną. W przeciwieństwie do współwłasności rzeczy uregulowanej w kodeksie cywilnym mającej z natury charakter tymczasowy, współwłasność nieruchomości wspólnej jest czynnikiem trwałym, związanym z odrębną własnością lokali. W braku możliwości jej zniesienia co do elementów koniecznych (art. 3 ust. 1 zd. 2 u.w.l.) prymat trzeba przyznać interesowi wspólnemu, a nie interesowi poszczególnych właścicieli. Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego kwestia sprawnego zarządzania nieruchomością wspólną jest równie istotna dla właścicieli lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych będących spółdzielcami, jak i właścicieli lokali nie będącymi członkami spółdzielni, zwłaszcza w budynkach wielomieszkaniowych. Nie stanowi to również nadmiernego i sprzecznego z art. 64 ust. 1 i 2 w zw. z art. 31 ust. 3 oraz art. 64 ust. 2 Konstytucji RP ograniczenia prawa własności w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną. Zarząd unormowany w art. 27 ust. 2 u.s.m. nie ma charakteru obligatoryjnego i przymusowego; większość właścicieli może bowiem podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali (art. 24 ¹ § 1 k.c.). Nie zostaje więc naruszona istota własności, skoro właściele mają możliwość porozumienia się w kwestii zarządu własnością; fakt, że porozumienie to musi uwzględniać wolę wszystkich współwłaścicieli, a więc również spółdzielni mieszkaniowej, nie stanowi, jak stwierdził w powołanym wyroku Trybunał Konstytucyjny, nadmiernego ograniczenia własności, wykraczającego poza poziom niezbędności. Prawa właścicieli nie będących członkami spółdzielni są także zagwarantowane poprzez rozwiązania zawarte w art. 4 ust. 2, ust. 4, ust. 6 ⁴ i ust. 8 u.s.m. poprzez zrównanie ich obowiązków w zakresie pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz kwestionowania wysokości opłat na drodze sądowej. Ochronie własności służy również, w drodze

odpowiedniego stosowania art. 42 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (j.t. z 2013 r., poz. 1443), prawo zaskarżenia uchwał walnego zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczą ich praw odrębnej własności (art. 24 u.s.m.). Odrębna własność lokalu obejmuje także udziały w nieruchomości wspólnej, a więc zakres zaskarżenia obejmuje również sprawy związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Nie ma też dysproporcji pomiędzy unormowaniem w zakresie kontroli czynności zarządczych spółdzielni pomiędzy właścicielami lokali niewyodrębnionych i wyodrębnionych będącymi członkami spółdzielni oraz właścicielami lokali wyodrębnionych, którzy nie są członkami spółdzielni.

Wyrażone wyżej stanowisko uchyla potrzebę odniesienia się do zagadnienia, czy umowne ustanowienie służebności przesyłu stanowi czynność zwykłego zarządu, czy też przekraczającą zwykły zarząd. Na marginesie jedynie należy wskazać, że Sąd Najwyższy wyraził pogląd, iż jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną (postanowienie z dnia 6 lipca 2011 r., I CSK 714/10 i z dnia 17 lutego 2011 r., IV CSK 303/10 – nie publ.).

Przyjęcie odmiennego poglądu przez Sąd drugiej instancji nie pozwala na odparcie zarzutów prawa materialnego podniesionych w skardze kasacyjnej.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ k.c.