

POSTANOWIENIE

Dnia 29 kwietnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący,
sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Wojciech Katner

w sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej "Z." w Ś.
przy uczestnictwie Miejskiego Zakładu Energetyki Ciepłej w Ś. Spółki z o.o.
z siedzibą w Ś.

o wpis służebności przesyłu,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 29 kwietnia 2015 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego w Ś.
z dnia 5 lutego 2014 r.,

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

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 5 lutego 2014 r. Sąd Okręgowy w Ś. oddalił apelację Miejskiego Zakładu Energetyki Ciepłej Spółki z o.o. w Ś. od postanowienia Sądu Rejonowego w Ś. z dnia 6 grudnia 2013 r., oddalającego wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej "Z." w Ś. o wpis służebności przesyłu w księdze wieczystej.

Z ustaleń wynika, że zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej "Z." w Ś. podjął uchwałę o ustanowieniu na rzecz uczestnika służebności przesyłu i służebność tę ustanowił umową zawartą z uczestnikiem. Służebność obciąża nieruchomość zabudowaną wieloma budynkami wielomieszkaniowymi. Udział spółdzielni w prawie własności gruntu wynosi 610068/1000000, w pozostałej części udział ten stanowi sumę udziałów właścicieli 57 lokali mieszkalnych, wyodrębnionych z nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Nieruchomość gruntowa zatem oraz części wspólne budynków stanowią współwłasność spółdzielni oraz właścicieli wyodrębnionych lokali.

W ocenie Sądów, przesądza to o nieważności stanowiącej podstawę wpisu w księdze wieczystej umowy o ustanowienie współwłasności. Ustanowienie służebności stanowi bowiem czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, co oznacza, że zarząd spółdzielni nie mógł takiej czynności dokonać bez zgody wszystkich współwłaścicieli. Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji i uznał, że art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (jedn. tekst Dz. U. z 2013 r., poz. 1222; dalej: u.s.m.), przyznający spółdzielni z mocy prawa zarząd nieruchomością wspólną, nie określa zakresu tego zarządu, zatem, poprzez podwójne odesłanie z art. 27 ust. 1 u.s.m. oraz art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903; dalej: u.w.l.), zastosowanie znajduje art. 199 k.c., nakazujący uzyskanie zgody wszystkich współwłaścicieli w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Postanowienie Sądu Okręgowego zostało zaskarżone skargą kasacyjną uczestnika postępowania, w której zarzucił naruszenie art. 27 ust. 2 u.s.m. poprzez błędną wykładnię prowadzącą do uznania, że reżim spółdzielczy w zakresie

zarządu nieruchomością wspólną nie dotyczy czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu; naruszenie art. 27 ust. 1 u.s.m. w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l. poprzez uznanie, że odsyłają do art. 199 k.c. w sprawach dotyczących zarządu nieruchomością wspólną, której spółdzielnia jest współwłaścicielem. Ponadto zarzucił naruszenie art. 64 ust. 1 i 3 w związku z art. 31 ust. 3 oraz art. 32 Konstytucji RP. W konkluzji wnosił o uchylenie zaskarżonego orzeczenia, lub także poprzedzającego go postanowienia Sądu Rejonowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie budzi wątpliwości uznanie, że obciążenie nieruchomości służebnością przesylu stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością. Zagadnienie prawne przedstawione w skardze kasacyjnej dotyczy natomiast uprawnienia spółdzielni mieszkaniowej do dokonywania tego rodzaju czynności uchwałą zarządu na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. w sytuacji, w której nie jest jedynym właścicielem nieruchomości.

W judykaturze zarysowały się dwa przeciwstawne stanowiska. Pierwsze zakłada, że skoro art. 27 ust. 2 u.s.m., określający przymusowy zarząd spółdzielni, nie reguluje zakresu tego zarządu, natomiast wyłącza możliwość zastosowania ustawy o własności lokali, to nie ma podstaw do preferowania własności spółdzielczej poprzez przyznanie spółdzielni prawa do samodzielnego dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Prokonstytucyjna wykładnia zakłada zaś potrzebę ochrony interesów właścicieli wyodrębnionych lokali, a ochrona ta powinna być zapewniona poprzez wyrażenie przez nich zgody na dokonanie przez spółdzielnię czynności tego rodzaju. Zastosowanie zatem znajdują kodeksowe przepisy dotyczące współwłasności, w tym art. 199 k.c. Stanowisko to przeważa w orzecznictwie sądów administracyjnych, w szczególności zostało wyrażone w uchwale składu siedmiu sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 listopada 2012 r., II OPS 2/12 (ONSAiWSA z 2013 r., nr 2, poz. 23). Taki pogląd wyrażany jest niekiedy również w orzecznictwie sądów powszechnych.

Drugie stanowisko przyjmuje, że zarząd nieruchomością wspólną wykonywany przez spółdzielnię mieszkaniową *ex lege* wykonywany jest tak, jak

zarząd nieruchomością stanowiącą wyłączną własność spółdzielni i obejmuje zarówno czynności zwykłego zarządu, jak przekraczające ten zakres. Stanowisko to również odwołuje się do ustawowego zarządu spółdzielni i wyłączenia w art. 27 ust. 2 u.s.m. reżimu zarządzania właściwego dla wspólnot mieszkaniowych, akcentuje natomiast brak ograniczenia zakresu zarządu powierzonego w art. 18 ust. 1 u.w.l., odmienny charakter współwłasności nieruchomości wspólnej i współwłasności uregulowanej w kodeksie cywilnym, konieczność stworzenia efektywnego mechanizmu zarządzania w celu ochrony interesu wspólnego zarówno członków spółdzielni niebędących właścicielami lokali, jak i członków spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokali, ale także właścicieli wyodrębnionych lokali niebędących członkami spółdzielni. To stanowisko jest ugruntowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. uchwały z dnia 26 listopada 2008 r., III CZP 100/08, OSNC z 2009 r., nr 10, poz. 140; z dnia 9 lutego 2012 r., III CZP 89/11, OSNC z 2012 r., nr 7-8, poz. 86; z dnia 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, OSNC z 2015 r., nr 1, poz. 3; także wydane w analogicznych sprawach postanowienia z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14 i V CSK 271/14). Do tego stanowiska odwołują się także w niektórych orzeczeniach sądy administracyjne.

Sąd Najwyższy w obecnym składzie podziela powyższy pogląd. Odwoływanie się do przepisów kodeksu cywilnego dotyczących zarządu nieruchomością stanowiącą współwłasność podyktowane było przede wszystkim uznaniem, że konstytucyjne prawo własności nie powinno doznawać uszczerbku w konfrontacji z ekonomicznymi interesami spółdzielni. Obawy w tym przedmiocie nie znajdują jednak uzasadnienia. Trzeba zwrócić uwagę, że kwestia ochrony praw właścicieli wyodrębnionych lokali stanowiła dwukrotnie przedmiot rozważań Trybunału Konstytucyjnego, który w wyrokach z dnia 28 października 2010 r., SK 19/2009 (OTK ZU 2010/8A, poz. 83) oraz z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13 (sentencja ogłoszona 10 lutego 2015 r. w Dz. U. poz. 201) uznał, że art. 27 ust. 2 u.s.m. jest zgodny z Konstytucją. W uzasadnieniu drugiego z tych wyroków (dotychczas niepublikowane, dostępne w internecie), powołując się na dotychczasowe orzecznictwo, wskazał wyraźnie, że prawo własności, choć stanowi najpełniejsze z praw majątkowych, może podlegać ograniczeniom.

Należy podkreślić, że Trybunał Konstytucyjny podzielił wyrażane przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 27 marca 2014 r. stanowisko, że przepis art. 27 ust. 2 u.s.m. nie jest niejasny i możliwe jest ustalenie jego treści, eliminujące niejednolitość stosowania prawa. W przepisie tym uregulowano kompleksowo zakres zarządu nieruchomością wspólną. Przepis ten wyłącza bowiem reżim zarządzania przewidziany w ustawie o własności lokali, nie ma w nim także odesłania do stosowania przepisów kodeksu cywilnego, skoro wprowadzenie regulacji przewidzianej w art. 199 k.c. wymagałoby albo wyraźnej podstawy prawnej, albo stwierdzenia istnienia luki prawnej, Obie te możliwości Trybunał Konstytucyjny wykluczył, przyznając jednak, że ochrona praw podmiotów mających prawo odrębnej własności lokali lub spółdzielczej własności lokali w spółdzielni mieszkaniowej, niebędących członkami spółdzielni wymaga dodatkowych regulacji wzmacniających ich gwarancyjny charakter. Nie oznacza to jednak, wbrew odmiennej ocenie, że zakres zarządu sprawowanego przez spółdzielnię został uregulowany w taki sposób, że dotyczy tylko czynności zwykłego zarządu.

Z powyższych względów należy podzielić wyrażony w orzecznictwie Sądu Najwyższego i Trybunału Konstytucyjnego pogląd, że 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 narzucanie obowiązku wyrażania przez nich zgody na takie czynności.

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