

Sygn. akt I CSK 267/17

POSTANOWIENIE

Dnia 21 lutego 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Owczarek

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej w W.
przy uczestnictwie (...) o wpis,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 21 lutego 2020 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego
w W. z dnia 14 kwietnia 2015 r., sygn. akt V Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je
postanowienie Sądu Rejonowego w W. z dnia 25 listopada 2014
r., sygn. akt Dz.Kw (...) i przekazuje sprawę temu Sądowi do
ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach
postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. (dalej: „(...) SM”) we wniosku z dnia 16
grudnia 2013 r. wniosła o wykreślenie w dziale III księgi wieczystej Kw Nr (...)

wpisu dotyczącego nieopłatnej i bezterminowej służebności gruntowej obejmującej prawo przechodu i przejazdu o szerokości 8 metrów. Jako podstawę zgłoszonego żądania, wraz ze stosownym wnioskiem, przedłożono akt notarialny z dnia 12 grudnia 2013 r. sporządzony przez notariusza J. K., w którym M. S. i A. W., działający jako odpowiednio Prezes Zarządu i Zastępca Prezesa Zarządu, w imieniu i na rzecz wnioskodawczynie oświadczyli, że zrzekają się przedmiotowej służebności gruntowej.

Postanowieniem z dnia 25 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy w W. oddalił wniosek.

Wskazał, że w sprawie zachodziły podstawy do oddalenia wniosku (art. 626⁹ k.p.c.). W dziale III księgi wieczystej nr (...) zawarto wpis o objętej wnioskiem służebności gruntowej, która ustanowiona jest na rzecz nieruchomości władnącej objętej księgą wieczystą nr (...). W dziale II wpisana jest (...) SM jako użytkownik wieczysty gruntu. Natomiast z działu II księgi wieczystej nr (...) wynika, że jako współużytkownik wieczysty gruntu i współwłaściciel budynków wpisana jest (...) SM w udziale wynoszącym 73724/140205 części, a w pozostałej części wpisani są właściciele wyodrębnionych lokali jako współużytkownicy wieczystości gruntu i współwłaściciele.

Sąd Rejonowy wskazał, że w oparciu o treści wpisu w dziale II księgi wieczystej nr (...) należało przyjąć, iż oświadczenie o zrzeczeniu się służebności gruntowej złożyła jedynie (...) SM dążąc przy tym to wykazania, że sprawuje ona zarząd nieruchomością wspólną jako zarząd powierzony zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 845 ze zm. - dalej „u.s.m.”), i w związku z tym jej oświadczenie jest wystarczające do wykreślenia przedmiotowej służebności gruntowej. Jednak takie oświadczenie nie może wywołać zamierzonego przez wnioskodawczynię skutku w postaci wykreślenia służebności gruntowej, gdyż zarząd sprawowany na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. nie uprawnia (...) SM do samodzielnego podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomości. Zawarte w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych odesłanie do przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2019 r., poz. 737, dalej - „u.w.l.”) 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. Zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego (służebności gruntowej) stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd, a tym samym dla jej skutecznego dokonania konieczne było nie tylko złożenie oświadczenia przez (...) SM, lecz także przez wszystkich współuprawnionych, tj. właścicieli wyodrębnionych lokali. Przy braku zaś takiej zgody Spółdzielnia - stosownie do wymagań określonych w art. 199 k.c. - mogła zwrócić się do sądu powszechnego o wyrażenie zgody na zrzeczenie się służebności.

Postanowieniem z dnia 14 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację (...) SM wniesioną od orzeczenia Sądu Rejonowego w W. z dnia 25 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy zaaprobował poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne.

Większość właścicieli lokali w budynkach położonych w obrębie nieruchomości, obliczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, nie podjęła uchwały, o której mowa w art. 24¹ u.s.m., o treści, 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. Tym samym zastosowanie znajdzie art. 27 ust. 2 u.s.m., zgodnie z którym zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., choćby właściciele lokali nie byli członkami, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 u.s.m. Do tego zarządu znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego o współwłasności, w tym art. 199 k.c. Zarząd ten obejmuje zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Jednakże oświadczenie o zrzeczeniu się służebności nie mieści się w pojęciu zarządu powierzonego. Złożenie przez wnioskodawczynię oświadczenia o zrzeczeniu się służebności nie zostało umieszczone w art. 22 ust. 3 u.w.l. zawierającym katalog przykładowych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, w którym nie umieszczono także takich czynności, jak czynności rozporządzających nieruchomością wspólną oraz

możliwości ustanowienia lub zrzeczenia się ograniczonych praw rzeczowych. Zatem ustawodawca nie przewidział możliwości, aby podmiot sprawujący zarząd mógł w ogóle samodzielnie takich czynności dokonać. Ponadto taka decyzja powinna podlegać kontroli przez członków spółdzielni, którzy mają prawo kwestionować uchwały jej organów w postępowaniu wewnątrzspółdzielczych, a następnie sądowym. Tymczasem członkowie zarządu spółdzielni złożyli oświadczenie o zrzeczeniu się służebności nie dysponując uchwałą jakiegokolwiek organu spółdzielni, co powoduje, że czynność ta pozostaje poza jakąkolwiek kontrolą.

Zgodnie z art. 246 § 1 zd. 1 k.c., jeżeli uprawniony zrzeknie się ograniczonego prawa rzeczowego prawo to wygasa. Oświadczenie takie może złożyć właścicielowi rzeczy obciążonej jedynie uprawniony. Jeżeli oświadczenie takie składa pełnomocnik, musi on dysponować pełnomocnictwem rodzajowym - art. 98 zd. 2 k.c. Natomiast, jeśli tak jak w sprawie, jest drugą stroną czynności prawnej, upoważnienie musi wynikać z treści pełnomocnictwa - art. 108 k.c. Przepisom obce są koncepcje rozporządzania majątkiem osób trzecich, w tym współwłaścicieli nieruchomości, bez ich jednoznacznej zgody lub zezwolenia właściwego organu. Nie można przyjąć, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zasadę tę modyfikuje.

Skargę kasacyjną na powyższe rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego wniosła wnioskodawczyni, zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m. w zw. z art. 22 ust. 3 u.w.l. poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 22 ust. 3 u.w.l. prowadzące do uznania, że działanie spółdzielni mieszkaniowej, jakim było złożenie przez jej zarząd oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej jako czynność rozporządzająca nie jest ujęta w katalogu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, co oznacza, iż czynność ta nie mieści się w zakresie zarządu powierzonego na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m., zaś działanie spółdzielni polegające na złożeniu powyższego oświadczenia nie może być uznane za prawnie skuteczne, bowiem podmiot składający takie oświadczenie nie mógł samodzielnie dokonać takiej czynności;

- art. 27 ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 35 i 48 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 1285; dalej „pr. spółdz.”)

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 winno podlegać kontroli, zaś w przedmiotowej sprawie zarząd spółdzielni złożył oświadczenie nie dysponując uchwałą jakiegokolwiek organu spółdzielni, co powoduje, iż czynność taka pozostaje poza kontrolą;

- art. 27 ust. 2 i ust. 1 u.s.m. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l. poprzez odesłanie do przepisów Kodeksu cywilnego przez niewłaściwe ich zastosowanie polegające na uznaniu, iż spółdzielnia mieszkaniowa w celu skutecznego zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego powinna dysponować pełnomocnictwem rodzajowym opartym na art. 98 k.c., a nadto zgodnie z art. 108 k.c., upoważnieniem do złożenia takiego oświadczenia wynikającego z treści pełnomocnictwa, skoro spółdzielnia była drugą stroną przedmiotowej czynności prawnej.

Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i ewentualnie postanowienia Sądu Rejonowego oraz przekazania 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:

Wyznaczona przez art. 626⁸ § 2 k.p.c. kognicja sądu wieczystoksięgowego jest ograniczona. Sprowadza się ona do badania treści i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej; dotyczy to postępowania przed sądami obu instancji: pierwszej (sądu rejonowego) - przy wpisie, drugiej (sądu okręgowego) - przy rozpoznawaniu apelacji od wpisu (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 17 lipca 2008 r., II CSK 115/08, nie publ., z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 109/01, nie publ., z dnia 6 października 2006 r., V CSK 214/06, nie publ. oraz z dnia 27 listopada 2007 r., IV CSK 225/07, nie publ.). Wyłącznie podstawą ustaleń faktycznych i prawnych sądu wieczystoksięgowego przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej jest zatem treść wniosku, treść dołączonych do niego dokumentów sporządzonych w przepisanej ustawą formie oraz treść księgi wieczystej; w postępowaniu tym obowiązują zasady formalizmu i wyłączności pisemności

postępowania (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2004 r., II CK 265/04, nie publ., z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 515/12, nie publ., uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r. - zasada prawna III CZP 80/90, OSNC 2010, nr 6, poz. 84, a także wyrok z dnia 19 marca 2003 r., I CKN 152/01, OSNC 2004, nr 6, poz. 92).

W rozpoznawanej sprawie wniosek dotyczył wykreślenia wpisu ograniczonego prawa rzeczowego w postaci bliżej opisanej na wstępie uzasadnienia służebności gruntowej na podstawie dołączonego do wniosku dokumentu sporządzonego w formie aktu notarialnego obejmującego oświadczenie wnioskodawczynie o zrzeczeniu się tego prawa (art. 246 k.c.). Istota sporu prawnego występującego w sprawie sprowadzała się do oceny skuteczności oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej, które zostało złożone przez spółdzielnię wykonującą zarząd powierzony w rozumieniu art. 27 ust. 2 u.s.m. Kluczowe znaczenie dla rozpoznania zasadności skargi kasacyjnej miało zatem określenie wynikającej z art. 27 ust. 2 u.s.m. kompetencji spółdzielni do dokonywania czynności zarządu powierzonego, przy czym adekwatne w tym względzie było odwołanie się do brzmienia art. 27 u.s.m. w brzmieniu obowiązującym w dacie złożenia wniosku (16 grudnia 2013 r., tj. według tekstu jednolitego tej ustawy ogłoszonej w Dz.U. z 2013 r., poz. 1222). Czynność stanowiąca podstawę zgłoszonego wniosku ma charakter materialnoprawny, wobec tego należy stosować zasadę taką jaką przyjęto w stosunku do nowych przepisów kodeksu cywilnego, zgodnie z którą do stosunków prawnych powstałych przed wejściem w życie kodeksu cywilnego stosuje się prawo dotychczasowe, a czynności prawne dokonane przed wejściem w życie kodeksu cywilnego mające za przedmiot zniesienie praw rzeczowych są skuteczne, jeżeli odpowiadają przepisom dotychczasowym (art. XXVI w zw. z art. XXXIX ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94 - por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2019 r., I CSK 285/17, nie publ.).

Stosownie do 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 i 3. Art. 27 ust. 2 u.s.m. stanowi, że 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 1a, które stosuje się odpowiednio. Zgodnie z art. 27 ust. 3 u.s.m., przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 24¹ oraz art. 26. Zgodnie z tymi przepisami, art. 27 ust. 2 u.s.m. wyłączył w zasadzie reżim zarządzania przyjęty w ustawie o własności lokali i wprowadzono zasady zarządzania wynikające z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bez odesłania do odpowiedniego stosowania przepisów kodeksu cywilnego (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 lipca 2019 r., I CSK 675/17 nie publ. i I CSK 675/17, nie publ. oraz z dnia 12 grudnia 2019 r., I CSK 285/17 nie publ.).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtowany jest pogląd, że z mocy ustawy spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje zarząd nieruchomością wspólną, tak samo jak zarząd nieruchomościami stanowiącymi jej własność (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14, nie publ., z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 271/14, nie publ. oraz z dnia 29 kwietnia 2015 r., V CSK 273/14, nie publ.). Podejście to znalazło swoje uzasadnienie także w sprawach, w których podmiotem inicjującym była Spółdzielnia Mieszkaniowa w W., w tym m.in. w postanowieniu z 10 stycznia 2020 r., I CSK 444/17 (nie publ.) oraz postanowieniu z 12 grudnia 2019 r., I CSK 285/17 (nie publ.).

Zasady wykonywania zarządu powierzonego przez spółdzielnię mieszkaniową zostały ujęte w art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m. w sposób kompleksowy i spójny. Determinuje to wniosek o wyłączeniu możliwości odwołania się w tym względzie do zasad wyznaczonych przez art.199 k.c. w zakresie sprawowania zarządu nad rzeczą wspólną. Takie postrzeganie znaczenia art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m. 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). Zasadniczym celem takiego podejścia interpretacyjnego przy określaniu relacji między spółdzielnią mieszkaniową a właścicielami wyodrębnionych lokali, będących lub niebędących członkami spółdzielni, jest zapewnienie - do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu - sprawnego zarządzania nieruchomością wspólną. W sytuacji wyłączenia możliwości zniesienia współwłasności nieruchomości związanej z odrębną własnością lokali (przymusowej), pierwszoplanowe znaczenie ma interes wspólnoty, a nie interes właścicieli poszczególnych lokali. Przyjmowane podejście - co należy podkreślić - nie kreuje stanu sprzecznego z art. 64 ust. 2 i 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji jako przejaw ograniczenia prawa własności w związku z wykonywaniem zarządu nieruchomością wspólną. Zarząd sprawowany na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. nie ma charakteru obligatoryjnego. Większość właścicieli lokali może bowiem podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali (art. 24¹ ust. 1 u.s.m.).

Zarząd powierzony, o którym mowa w art. 27 u.s.m., dotyczy nieruchomości wspólnej stanowiącej współwłasność (odpowiednio także wspólnego prawa użytkowania wieczystego) samej spółdzielni oraz innych właścicieli lokali niebędących jej członkami i jest regulowany przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Obejmuje on zarówno czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, jak i przekraczające jego zakres (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, OSNC 2015, nr 1, poz. 3). Podział czynności w zakresie wykonywania wspólnych praw ma charakter dychotomiczny i rozłączny. Czynności rozporządzające obejmujące wspólne prawo, w postaci ustanowienia lub zniesienia ograniczonego prawa rzeczowego, stanowią czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Niezasadne było więc stanowisko Sądu drugiej instancji, zgodnie z którym czynność rozporządzająca prawem rzeczowym w postaci zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego (służebności gruntowej) nie mieściła się w pojęciu zarządu powierzonego nieruchomością, o którym mowa w art. 27 ust. 2 u.s.m.

Nieruchomość władająca pozostaje w zarządzie (...) SM wykonywanym jako zarząd powierzony na podstawie art. 27 u.s.m. Wnioskodawczyni złożyła

oświadczenie woli o zrzeczeniu się służebności gruntowej ustanowionej na rzecz tej nieruchomości, nie złożyli go natomiast inni uprawnieni (właściciele lokali). Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, należało przyjąć, że zarząd Spółdzielni (w realiach rozpoznawanej sprawy działający przez M. S. i A. W. - odpowiednio - Prezesa i Wice Prezesa Zarządu wnioskodawcy), jako jej ustawowy organ, miał prawo, w ramach wykonywania zarządu powierzonego na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. w poprzednim brzmieniu, złożyć 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.). Oświadczenie o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego jest składane przez uprawnionego właścicielowi rzeczy obciążonej (art. 246 § 1 k.c.), co nie oznacza, że ten ostatni jest stroną takiej czynności, a nie jedynie jej adresatem. Nie składa zatem oświadczenia woli, które miałyby jakiegokolwiek znaczenie dla oceny skuteczności zrzeczenia (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2016 r., V CSK 544/15, nie publ. oraz z dnia 12 lipca 2019 r., I CSK 247/17 i 675/17).

Z tych przyczyn skarga jako oparta na uzasadnionej podstawie uzasadniała uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego go postanowienia Sądu Rejonowego i przekazanie jej do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego i apelacyjnego (art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1, 398²¹ i 13 § 2 k.p.c.).