

UZASADNIENIE

We wniosku z 16 grudnia 2013 r., zawartym w akcie notarialnym z 12 grudnia 2013 r., sporządzonym przez J. K., notariusza w W., Rep. (...) nr (...), (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. wniósł o dokonanie w dziale III księgi wieczystej Kw Nr (...) wykreślenia następującego wpisu, ograniczone prawo rzeczowe, nieodpłatna i bezterminowa służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu pasem gruntu o szerokości 8 metrów, zgodnie z § 6 ust. 1 aktu notarialnego będącego podstawą wpisu.

W ww. akcie notarialnym M. S. i A. W., działający jako odpowiednio Prezes Zarządu i Zastępca Prezesa Zarządu, w imieniu i na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. oświadczyli, że zrzekają się nieodpłatnej i bezterminowej służebności gruntowej, polegającej na prawie przechodu i przejazdu pasem gruntu o szerokości 8 metrów, zgodnie z § 6 ust. 1 aktu notarialnego będącego podstawą wpisu – opisaney w dziale III ww. księgi wieczystej. Jednocześnie ww. osoby oświadczyły, że na dokonanie czynności dokumentowanych niniejszym aktem notarialnym nie jest wymagana zgoda pozostałych organów (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W..

Postanowieniem z 6 maja 2014 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa oddalił wniosek.

Rozstrzygnięcie Sądu I instancji wydane zostało w oparciu o następujące ustalenia i rozważania.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. kognicja sądu wieczystoksięgowego jest ograniczona. Wpis jest dokonywany jedynie na wniosek i w jego granicach, a Sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw lub istnieją przeszkody do jego dokonania - art. 626⁹ k.p.c.

Zdaniem Sądu Rejonowego przedmiotowy wniosek nie mógł zostać uwzględniony, bowiem brak było podstaw do dokonania żadanego wpisu w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c. Sąd I instancji po dokonaniu wglądu do księgi wieczystej nr (...) stwierdził, iż w dziale III tej księgi wpisana jest ww. służebność gruntowa na rzecz nieruchomości władnącej, objętej księgą wieczystą nr (...). W dziale II wpisana jest (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. jako użytkownik wieczysty gruntu. W dziale II księgi wieczystej (...) jako współużytkownik wieczysty gruntu i współwłaściciel budynków wpisana jest (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w W. w udziale wynoszącym (...) części, a w pozostałej części wpisani są właściciele wyodrębnionych lokali jako współużytkownicy wieczystości gruntu i współwłaściciele.

Sąd Rejonowy zaakcentował, że w przedmiotowej sprawie oświadczenie o zrzeczeniu się służebności gruntowej złożyła jedynie (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w W., podnosząc, iż sprawuje ona zarząd nieruchomością wspólną jako zarząd powierzony zgodnie z art. 27 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, stając na stanowisku, że jej oświadczenie jest wystarczającą podstawą do wykreślenia przedmiotowej służebności gruntowej.

Sąd Rejonowy zważył, że wobec tego, że nie została podjęta uchwała większości właścicieli lokali, na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przedmiocie zarządu nieruchomością wspólną mają zastosowanie odpowiednio przepisy ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W myśl zaś art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zarząd nieruchomościąmi wspólnymi, stanowiącymi wspólność spółdzielni, jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, 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 1 a, które stosuje się odpowiednio. Ponadto nie stosuje się przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli, z zastrzeżeniem art. 24¹ oraz art. 26.

Zdaniem Sądu Rejonowego odesłanie do ustawy o własności lokali wyłącza stosowanie art. 22 tej ustawy, nie wyłącza jednak stosowania art. 1 ust. 1, odsyłającego do art. 199 k.c. Artykuł 18 ust. 1 ustawy o własności lokali nie daje podstaw do stwierdzenia, że zarząd powierzony obejmuje także czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. W ocenie Sądu I instancji zarząd nieruchomością sprawowany w trybie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie uprawnia spółdzielni podejmującej czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu do występowania w roli właściciela nieruchomości wspólnej z wyłączeniem osób posiadających prawo odrębnej własności lokalu. Sąd Rejonowy uznał, że odmienne stanowisko doprowadzić mogłoby do naruszenia przepisów konstytucji RP o ochronie własności.

Sąd Rejonowy podkreślił jednocześnie, że za czynności zwykłego zarządu, należy uznać czynności mające na celu załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie nie pogorszonym w ramach jej przeznaczenia. Zdaniem Sądu I instancji zrzeczenie się przedmiotowej służebności jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, a tym samym wymaga złożenia oświadczenia w tym przedmiocie przez wszystkich współuprawnionych, tj.: (...) Spółdzielnię Mieszkaniową z siedzibą w W. i właścicieli wyodrębnionych lokali.

Sąd wskazał, że nie bez znaczenia jest również fakt, że (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości obciążonej i współużytkownikiem wieczystym nieruchomości władnącej. W razie braku zgody Spółdzielnia będzie mogła uzyskać zgodę Sądu powszechnego - art. 199 k.c.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy po przeprowadzeniu badania stosownie do art. 626⁸ § 2 k.p.c. i na podstawie art. 626⁹ k.p.c. orzekł jak w sentencji postanowienia.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego wniosła (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W..

Orzeczenie zaskarżył w całości.

Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzuciła naruszenie:

- art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dalej „usm”, przez przyjęcie, że w sprawie nie ma zastosowania art. 27 ust. 2 usm, lecz art. 199 k.c.;

- art. 19 ustawy o własności lokali przez przyjęcie, iż w sprawie mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności;

Wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie w całości wniosku o dokonanie wpisu stanowiącego wykreślenie z działu III księgi wieczystej ograniczonego prawa rzeczowego w postaci nieodpłatnej i bezterminowej służebności gruntowej, polegającej na prawie przechodu i przejazdu pasem gruntu o szerokości 8 metrów na podstawie oświadczenia wnioskodawcy złożonego w oparciu o art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ewentualnie o jego uchylenie w całości i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna, a podniesione w niej zarzuty nie mogły skutkować zmianą zaskarżonego orzeczenia.

W ocenie Sądu Okręgowego ustalenia Sądu Rejonowego są adekwatne do materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. Sąd Okręgowy podziela te ustalenia i przyjmuje je jako własne. Nie zgadza się jednak w pełni z dokonaną przez ten Sąd oceną prawną stanu faktycznego i wyciągniętymi z tej oceny wnioskami, wyrażonymi w treści zaskarżonego orzeczenia.

Zgodnie z dyspozycją art. 626⁸ § 2 k.p.c. kognicja sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym jest ograniczona. Rozpoznając wniosek o wpis, Sąd bada wyłącznie treść wniosku i dołączonych do niego dokumentów, nie może natomiast uwzględnić żadnych dalszych okoliczności z dokumentów tych nie wynikających.

Za bezsporne uznać należy to, że większość właścicieli lokali w budynkach położonych w obrębie nieruchomości, 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 (usm), o treści, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej uwl). Tym samym zastosowanie znajdzie art. 27 ust. 2 usm, zgodnie z którym zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi spółdzielnię jest wykonywany przez spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa art. 18 ust. 1 uwl, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 usm.

Biorąc powyższe za punkt wyjścia należało odwołać się z kolei do treści uchwały Sądu Najwyższego z 27 marca 2014r., III CZP 122/13, zgodnie z którą spółdzielnia mieszkaniowa może samodzielnie dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną - art. 27 ust. 2 usm.

Nie ulega wątpliwości, że zarząd sprawowany przez (...) jest zarządem powierzonym w rozumieniu art. 27 ust. 2 usm, do którego nie znajdują zastosowania przepisy Kodeksu cywilnego o współwłasności, w szczególności zaś art. 199 k.c. Zarząd ten obejmuje jednocześnie zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Nie mniej jednak, mimo powyższych rozważań, wniosek podlegał oddaleniu. Zarząd powierzony w postaci o jakiej mowa wcześniej, przysługuje bowiem niewątpliwie samodzielnie Spółdzielni, co jednak nie zwalnia z oceny, czy działanie Spółdzielni, jakim było złożenie oświadczenia o zrzeczeniu się służebności, w ogóle mieści się w pojęciu zarządu powierzonego.

Na tak zadane pytanie należy udzielić odpowiedzi negatywnej. Wskazać przy tym należy, iż Sąd Najwyższy w cytowanym orzeczeniu ocenił, że przepisy uwl modyfikują przepisy kodeksowe co do sposobu wykonywania zarządu. Wskazał również na inny charakter współwłasności. Współwłasność zgodnie z k.c. ma charakter tymczasowy, zaś współwłasność nieruchomości wspólnej jest czynnikiem koniecznym, nierozzerwalnie związanym z odrębną własnością lokali. Tym samym również odmienny charakter ma zarząd w rozumieniu kodeksowym, jak i w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali, co z kolei powoduje, iż należy zbadać, jaki charakter ma zarząd powierzony i czy czynność zrzeczenia się służebności mieści się w pojęciu tego zarządu.

Zbadanie powyższej kwestii powoduje konieczność odwołania się do treści art. 22 ust. 3 uwl, który wskazuje na przykładowe czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. W owym przykładowym katalogu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, który w oczywisty sposób odnosi się do czynności istotniejszych, niż czynności zwykłego zarządu, nie wymienia się czynności rozporządzających nieruchomością wspólną. Jest to oczywiste w przypadku możliwości zbycia nieruchomości. Byłoby to bowiem sprzeczne z prawem. Nieruchomość taka jest bowiem ściśle związana z prawem własności lokali. Przepis ten nie wymienia jednak również, w otwartym katalogu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, możliwości ustanowienia lub zrzeczenia się ograniczonych praw rzeczowych, co musi dziwić, skoro jednocześnie wskazuje, że czynnością taką jest nabycie nieruchomości - dodany pkt 6a art. 22 ust. 3 uwl. Należy zatem uznać, że wymieniony w uwl katalog dotyczy czynności najistotniejszych, ale tylko takich, które dotyczą rzeczywiście zarządu nieruchomością wspólną. Skoro zatem czynności rozporządzające nie są w tym katalogu wymienione, przyjmując należy, że ustawodawca nie przewidział możliwości, aby podmiot sprawujący zarząd mógł w ogóle samodzielnie takich czynności dokonać. Analogicznie zresztą kwestie te reguluje Kodeks cywilny, który w art. 199 k.c. i 201 k.c. wyraźnie rozróżnia czynności rozporządzające, czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu oraz czynności zwykłego zarządu.

Tym samym przyjmując należy, że czynności rozporządzające nieruchomością nie mieszczą się w pojęciu zarządu nieruchomością co do zasady, a tym samym również nie mieszczą się w pojęciu zarządu powierzonego.

Jednocześnie za przyjęciem poglądu, że czynności rozporządzające nieruchomością wspólną nie są w ogóle objęte pojęciem zarządu powierzonego, przemawia również to, iż decyzja taka musi podlegać kontroli, w tym znaczeniu, że członkowie Spółdzielni mają prawo kwestionować uchwały jej organów w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, a następnie sądowym, natomiast podmiotom niebędącym członkami spółdzielni, mającymi prawo własności lokalu, przysługuje w tym zakresie droga sądowa, a to zgodnie z treścią art. 24 usm. W realiach zaś przedmiotowej sprawy członkowie zarządu spółdzielni złożyli oświadczenie o zrzeczeniu się przedmiotowej służebności, nie dysponując uchwałą jakiegokolwiek organu spółdzielni, co powodowałoby, że czynność tak pozostaje poza jakąkolwiek kontrolą.

Należy zaznaczyć również, iż zgodnie z treścią 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 niniejszej sprawie, jest drugą stroną czynności prawnej, upoważnienie musi wynikać z treści pełnomocnictwa - art. 108 k.c. Podobnie zresztą przepisy k.r.o. stanowią, że osoba sprawująca zarząd całym majątkiem, do dokonania takiej czynności musi dysponować zezwoleniem sądu opiekuńczego - art. 156 k.r.o. Przepisom obce są koncepcje rozporządzenia majątkiem osób trzecich, w tym współwłaścicieli nieruchomości, bez ich jednoznacznej zgody lub zezwolenia właściwego organu. Nie można jednocześnie przyjąć, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zasadę tę modyfikuje. Wskazać, należy że przytoczone w uzasadnieniu omawianej uchwały Sądu Najwyższego argumenty, wskazujące na wyłączne stosowanie przepisów usm, nie przemawiają za uznaniem, że zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego jest dopuszczalne w ramach sprawowania zarządu nieruchomością wspólną. Czynność ta nie ma bowiem na celu ani ochrony praw członków spółdzielni, ani zagwarantowania sprawnego zarządu nieruchomością wspólną, ani nie jest dokonaniem czynności w interesie pozostałych współwłaścicieli. Przeciwnie prowadzi ono jedynie do faktycznie jednostronnego zwolnienia własnej nieruchomości spod obciążenia. Jedynym beneficjentem tej czynności jest podmiot sprawujący zarząd nieruchomością wspólną.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 385 k.p.c. jak w sentencji.