

Sygn. akt II CSK 23/11

## **POSTANOWIENIE**

Dnia 7 października 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

SSA Agnieszka Piotrowska

w sprawie z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej  
przy uczestnictwie Gminy Miasto S.  
o wpis służebności gruntowej,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 7 października 2011 r.,  
skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania  
od postanowienia Sądu Okręgowego  
z dnia 28 maja 2010 r.,

**oddala skargę kasacyjną.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z 6 maja 2009 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej budynku nr 30 przy ulicy Ś. o wpis w księdze wieczystej służebności drogowej na rzecz każdorazowego właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiących działki nr 4/49, nr 4/53, nr 4/54, uprawniającej do przechodu i przejazdu przez prześwit bramowy na gruncie wchodzącym w skład nieruchomości wspólnej. Do wniosku zawartego w akcie notarialnym zawierającym oświadczenie o ustanowieniu służebności wnioskodawca dołączył protokół notarialny z zebrania wspólnoty mieszkaniowej zawierający uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie tej służebności oraz pełnomocnictwo dla zarządu do złożenia oświadczenia o jej ustanowieniu.

Postanowieniem z 28 maja 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację uczestnika Gminy Miasto S. od postanowienia z 6 maja 2009 r.

W skardze kasacyjnej na postanowienie z 28 maja 2010 r. uczestnik zarzucił, że rozstrzygnięcie to zapadło z naruszeniem prawa materialnego przez: - błędną wykładnię art. 21 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903, ze zm.; dalej – u.w.l.) i przyjęcie, że przepis ten ma zastosowanie w przypadku dokonywania obciążenia służebnością nieruchomości wspólnej oraz że wyklucza on zastosowanie art. 22 ust. 2 u.w.l. w przypadku ustanowienia przez wspólnotę mieszkaniową służebności gruntowej; - niewłaściwe zastosowanie art. 22 ust. 2 u.w.l. w związku z przyjęciem, że przepis ten nie jest podstawą podjęcia przez wspólnotę uchwały o obciążeniu nieruchomości wspólnej służebnością oraz umocowania zarządu wspólnoty do złożenia oświadczenia w celu wykonania takiej uchwały; - niewłaściwe zastosowanie art. 199 k.c. i w związku z uznaniem, że stanowi on podstawę do ustanowienia przez wspólnotę mieszkaniową służebności gruntowej.

Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozwiązania odnoszące się do zarządu nieruchomością wspólną przewidziane w ustawie o własności lokali znajdują zastosowanie wtedy, gdy właściciele lokali wchodzących w skład wspólnoty nie uregulowali tych kwestii

w umowie, a liczba samodzielnych lokali w nieruchomości wspólnej jest większa niż siedem (art. 19 i 20 u.w.l.). Prowadzenie zarządu nieruchomością wspólną należy do zarządu, który kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a właścicielami lokali (art. 21 ust. 1 u.w.l.). Oświadczenia woli za wspólnotę składa zarząd jednoosobowy bądź przynajmniej dwaj jego członkowie przy zarządzie wieloosobowym (art. 21 ust. 2 u.w.l.).

Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie (art. 22 ust. 1 u.w.l.). W tych ramach zarząd wspólnoty może udzielić pełnomocnictwa, jak też zawrzeć umowę o administrowanie z osobą trzecią (art. 22 ust. 1 u.w.l.). W sprawach czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu - zgodnie z art. 22 ust. 2 u.w.l. - zarząd wspólnoty musi uzyskać zgodę właścicieli lokali wyrażoną w formie uchwały oraz pełnomocnictwo do zawarcia umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, przy czym pełnomocnictwo powinno być udzielone w takiej samej formie, jakiej wymaga umowa dla dokonania czynności. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu ustawodawca wymienił przykładowo w art. 22 ust. 3 u.w.l., ale nie ma wątpliwości co do tego, że taki charakter ma także obciążenie nieruchomości wspólnej służebnością.

Stosownie do art. 21 ust. 3 u.w.l. zarząd na podstawie pełnomocnictwa, o którym stanowi art. 22 ust. 2 u.w.l., składa oświadczenia w celu wykonania uchwał w sprawach wymienionych w art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6 u.w.l., ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali. Chodzi o wykonanie uchwał w sprawach udzielenia zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego (art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l.), a także udzielenia zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej (art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l.) i dokonania podziału nieruchomości wspólnej (art. 22 ust. 3 pkt 6 u.w.l.). Uregulowanie takie umożliwia załatwienie wyliczonych spraw bez konieczności udziału wszystkich właścicieli lokali w kolejnych wymaganych prawem etapach decyzyjnych. Wystarczy, że na zebraniu właściciele lokali podejmą w tych sprawach uchwałę i udzielą zarządowi pełnomocnictwo do jej

wykonania, by zarząd sam, reprezentując całą wspólnotę, złożył stosowne oświadczenie w celu jej wykonania.

W art. 21 ust. 3 u.w.l. nie została wymieniona czynność polegająca na obciążeniu służebnością nieruchomości wspólnej, a i Sądy obu instancji nie przyjęły, żeby przepis ten miał zastosowanie w przypadku dokonania takiego obciążenia. Nie sposób zatem przyjąć, żeby w sprawie doszło do naruszenia prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 21 ust. 3 u.w.l., sprowadzającą się do przyjęcia, że ma on zastosowanie w sprawie. Problem ten był już zresztą wyjaśniony w niniejszej sprawie w związku z pytaniem prawnym Sądu Okręgowego w Szczecinie, zadany na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. w toku postępowania wywołanego apelacją uczestnika od postanowienia z 6 maja 2009 r. W uchwale z 5 lutego 2010 r., III CZP 127/09, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że wspólnota mieszkaniowa na podstawie art. 21 ust. 3 u.w.l. nie może udzielić zarządowi pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o ustanowieniu służebności drogowej. Zgodnie z art. 390 § 2 k.p.c. uchwała Sądu Najwyższego rozstrzygająca zagadnienie prawne wiąże w danej sprawie.

Artykuł 22 ust. 2 u.w.l. ma zastosowanie w każdym przypadku, gdy zarząd wspólnoty chce uzyskać legitymację do podjęcia czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Zgodnie z art. 23 ust. 2 u.w.l. uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Z powyższego wynika, że podjęcie uchwały upoważniającej zarząd wspólnoty do określonego działania w sprawie przekraczającej zakres zwykłego zarządu nie musi być zgodne z wolą każdego członka wspólnoty, a tryb podejmowania decyzji w tych sprawach różni się od tego, który ustalony został w art. 199 k.c. dla czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Z art. 199 zd. 1 k.c. wynika, że do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W razie braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na uwadze cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich

współwłaścicieli. Z powołaniem się na art. 22 ust. 2 u.w.l. wspólnota może wprowadzić podjąć uchwałę zezwalającą na obciążenie nieruchomości wspólnej służebnością drogi koniecznej na rzecz innej nieruchomości, ale uchwała taka stanowi jedynie wyraz woli większości członków wspólnoty. Podjęcie takiej uchwały, w trybie i na zasadach określonych w art. 23 u.w.l., oczywiście nie prowadzi do powstania ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości wspólnej i nie oznacza, że prawo takie powstanie na skutek działań podjętych przez zarząd wspólnoty.

Skoro art. 21 ust. 3 u.w.l. zawiera enumeratywne wyliczenie czynności z zakresu zarządu nieruchomością wspólną, które zarząd wspólnoty na podstawie udzielonego mu pełnomocnictwa, o którym stanowi art. 22 ust. 2 u.w.l., podejmuje składając oświadczenia w celu wykonania uchwały wspólnoty, ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali, to oznacza to, że w trybie przewidzianym w art. 21 ust. 3 u.w.l. nie może być udzielone pełnomocnictwo do złożenia przez zarząd oświadczenia w celu wykonania innych uchwał niż w nim wymienione. Złożenie oświadczenia o ustanowieniu służebności drogi koniecznej na nieruchomości wspólnej należy niewątpliwie do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Czynność ta, prowadząca do obciążenia nieruchomości wspólnej służebnością, nie została wymieniona w katalogu zawartym w art. 21 ust. 3 u.w.l. Oznacza to, że na podstawie tego przepisu wspólnota mieszkaniowa nie może udzielić zarządowi pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o ustanowieniu służebności drogowej. O ile zatem czynność polegająca na dokonaniu obciążenia nieruchomości wspólnej ma być podjęta i skutecznie przeprowadzona, to – po wykluczeniu trybu określonego w art. 21 ust. 3 u.w.l. w zw. z art. 22 ust. 2 u.w.l. – pozostaje dokonanie jej zgodnie z art. 199 k.c. Takie stanowisko w sprawie zajął też Sąd rozpoznający apelację uczestnika od postanowienia oddalającego wniosek o wpisanie obciążenia w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.