

POSTANOWIENIE

Dnia 29 grudnia 2023 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Małgorzata Radomska-Stęplewska

po rozpoznaniu w dniu 29 grudnia 2023 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) oraz (...) S A z siedzibą w P.

o wpis służebności przesyłu

na skutek apelacji wnioskodawcy (...) S A z siedzibą w P.

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w P.

z dnia 22 czerwca 2023 r.

KW nr (...)

Dz.KW (...)

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu Poznań–Stare Miasto w Poznaniu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Małgorzata Radomska-Stęplewska

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z 22 czerwca 2023 roku Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu w sprawie z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w P. oraz (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w P. o wpis służebności przesyłu oddalił wniosek (punkt 1), a nadto kosztami postępowania obciążył wnioskodawcę w zakresie poniesionym (punkt 2).

Apelację od ww. postanowienia wniosła (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w P., zaskarżając je w całości, zarzucając zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie:

- art. 199 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie, a w konsekwencji przyjęcie, że do obciążania nieruchomości wspólnej służebnością przesyłu w tzw. „dużych wspólnotach mieszkaniowych” wymagana jest zgoda wszystkich współwłaścicieli na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd w sytuacji, gdy do zarządu nieruchomością wspólną, w której współwłasności udziały przysługują właścicielom wyodrębnionych samodzielnych lokali mieszkalnych mają zastosowanie przepisy rozdziału 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,

- art. 22 ust. 2 w związku z art. 21 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: „u.w.l”) poprzez błędną wykładnię skutkującą uznaniem, że wspólnota nie może udzielić zarządowi pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia mającego na celu wykonanie innych uchwał niż taksatywnie wymienionych w drugim z przywołanych przepisów (art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6 u.w.l),

- art. 626⁹ k.p.c. poprzez uznanie, że nie zachodzą podstawy do dokonania wnioskowanego wpisu.

Mając powyższe na uwadze apelująca wniosła o zmianę ww. postanowienia poprzez dokonanie wpisu służebności przesyłu na rzecz (...) S.A. w księdze wieczystej KW Nr (...) zgodnie z wnioskiem złożonym za pośrednictwem system teleinformatycznego przez notariusza D. F. w oparciu o umowę z dnia 28.10.2022 r., Rep. A (...) oraz uchwałę Rep. A 121/2020 oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zauważył, co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona.

W pierwszej kolejności podkreślić trzeba, że Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska Sądu I instancji opartego na orzecznictwie Sądu Najwyższego, dotyczącego wykładni art. 22 ust. 2 w zw. z art. 21 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z którego wynika, że na podstawie art. 21 ust. 3 u.w.l. wspólnota mieszkaniowa nie może udzielić zarządowi pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowej, gdyż złożenie oświadczenia o ustanowieniu służebności na nieruchomości wspólnej należy niewątpliwie do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, która to czynność, jako prowadząca do obciążenia nieruchomości wspólnej służebnością, nie została wymieniona w katalogu zawartym w art. 21 ust. 3 u.w.l., co oznacza, że na podstawie tego przepisu wspólnota mieszkaniowa nie może udzielić zarządowi pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o ustanowieniu służebności drogowej i dla skutecznego jej ustanowienia pozostaje dokonanie jej zgodnie z art. 199 k.c. (uchwała SN w sprawie III CZP 127/09, postanowienie SN w sprawie II CSK 23/11).

Wskazać należy, że ustęp 3 art. 21 u.w.l. został dodany do tekstu ustawy na podstawie art. 1 pkt 4 ustawy z 22.08.1997 r. o zmianie własności lokali (Dz.U. Nr 106, poz. 682), która weszła w życie 26.09.1997 r. Następnie przepis ten uległ zmianie redakcyjnej (w zakresie przewidzianego w nim odesłania do art. 22 ust. 3 pkt 8 u.w.l.) na podstawie art. 1 pkt 8 ustawy z 16.03.2000 r. o zmianie ustawy o własności lokali oraz zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U. Nr 29, poz. 355), która weszła w życie 19.05.2000 r.

Jak wskazano w doktrynie (por. komentarz do art. 21 Ustawy o własności lokali pod red. K. Osajdy, Legalis) sens wprowadzenia przepisu art. 21 ust. 3 u.w.l. nie jest zupełnie jasny, gdyż dopuszczalność zawierania przez zarząd umów w wyżej wymienionych sprawach na podstawie udzielonego przez właścicieli pełnomocnictwa wynika niezależnie z przepisów art. 22 ust. 2 w zw. z art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6 u.w.l. W art. 21 ust. 3 u.w.l. ustawodawca powtórzył tylko zamieszczoną tam regulację.

W doktrynie wiele wątpliwości wzbudziło pytanie, czy również inne czynności, niż wymienione w art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6 w zw. z art. 21 ust. 3 u.w.l. oraz art. 32a u.w.l., mogą być dokonane przez zarząd po udzieleniu na jego rzecz pełnomocnictwa, jeżeli takie czynności można by uznać za przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną. Negatywna odpowiedź w tej sprawie musiałaby prowadzić do wniosku, że w odniesieniu do takich czynności zarząd nie może reprezentować wspólnoty jako jej pełnomocnik, w związku z czym konieczne byłoby przyjęcie bezpośredniej reprezentacji wszystkich właścicieli lokali przy dokonywaniu danej czynności, bądź ustanowieniu przez nich pełnomocnika na zasadach ogólnych.

W orzecznictwie zagadnienie to było analizowane w uchwale SN z 5.02.2010 r. (III CZP 127/09, OSP 2010, Nr 10, poz. 98), w której Sąd Najwyższy wypowiedział się negatywnie co do możliwości udzielenia zarządowi pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o ustanowieniu służebności drogowej, o czy mowa była już powyżej. To stanowisko zostało również wyrażone w dotyczącym bardzo podobnej sprawy postanowieniu Sądu Najwyższego z 7.10.2011 r. (II CSK 23/11, Legalis z glosą krytyczną R. Chorabika, KPN 2016, Nr 3, s. 123–135), w którego uzasadnieniu dodatkowo zwrócono uwagę, 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 przepisie art. 199 k.c. Zdaniem Sądu Najwyższego w sytuacjach wyraźnie nieprzewidzianych w ustawie należy wykluczyć tryb z art. 21 ust. 3 w zw. z art.

22 u.w.l., co sprawia, że pozostaje tylko dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością wspólną zgodnie z art. 199 k.c., tzn. na mocy jednomyślnej decyzji właścicieli lokali.

Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym przedmiotową apelację popiera jednak stanowisko przeciwne, zgodnie z którym przepisy art. 21 ust. 3 w zw. z art. 22 ust. 2 u.w.l. nie określają zamkniętej grupy czynności przekraczających zwykły zarząd, na dokonanie których właściciele lokali mogą udzielić zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa. Przewidziane w art. 22 ust. 3 u.w.l. ustawowe wyliczenie takich czynności jest tylko przykładowe. Wynikający z art. 22 ust. 2 u.w.l. obowiązek udzielenia zarządowi pełnomocnictwa należy wobec tego odnieść do wszelkich czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, które wymagają złożenia przez zarząd oświadczenia woli. Z punktu widzenia racjonalności ustawodawcy trudno byłoby uzasadnić, dlaczego w przypadku niektórych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, zarząd może występować w danej sprawie jako pełnomocnik, a w innej (nieraz bardzo podobnej) jest to niemożliwe. Przykładowo, na gruncie takiej interpretacji zarząd mógłby podejmować czynności prowadzące do zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej wynikające z powstania nowej nieruchomości lokalowej w rezultacie dokonanej nadbudowy lub przebudowy (art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l.), ale nie mógłby ich podejmować, jeżeli konieczność zmiany wysokości udziałów wynika z podjętej przez wspólnotę decyzji o zmianie przeznaczenia części nieruchomości wspólnej – np. adaptacji strychu w celu powiększenia powierzchni jednego z wyodrębnionych lokali (art. 22 ust. 3 pkt 4 u.w.l.). Zupełnie niezrozumiałe byłoby rozstrzygnięcie ustawodawcy, zakładające, że na podstawie uchwały z art. 22 ust. 2 u.w.l. zarząd wspólnoty mógłby dokonać zbycia części nieruchomości wspólnej (art. 22 ust. 3 pkt 6 u.w.l.), natomiast nie mógłby już dokonać obciążenia takiej nieruchomości służebnością (czynności o zasadniczo mniej doniosłych skutkach).

Wydaje się, że stanowisku orzecznictwa można również zarzucić nadmierne marginalizowanie pozycji zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Jeżeli przyjąć, że w większości spraw, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, zarząd nie może działać nawet po wyrażeniu zgody przez właścicieli lokali, pojawia się pytanie czy rzeczywiście założony model ustawowy jest optymalny. W przepisie art. 22 u.w.l. ustawodawca przewidział podział na czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zwykły zarząd. Określił on również zasady, na jakich czynności te mają być wykonywane. W art. 22 ust. 2 u.w.l. ustawodawca wyraźnie postanowił, że czynności przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną mogą być podejmowane na podstawie uchwały właścicieli lokali, po czym w ustawie zamieszczone zostało przykładowe wyliczenie takich czynności (art. 22 ust. 3 u.w.l.). Trudno jest odczytywać to w inny sposób niż jako przyznanie zarządowi szerokich kompetencji w zakresie reprezentacji, a jednocześnie jako złagodzenie reguł dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu w porównaniu z tymi, które obowiązują w przypadku małych wspólnot mieszkaniowych (art. 199 k.c.). Jak można się spodziewać, czynności przekraczające zwykły zarząd mogą być często przedmiotem rozbieżnych ocen właścicieli lokali. W związku z tym wyłączenie w tym zakresie wymogu jednomyślności właścicieli lokali i umożliwienie dokonywania ich przez zarząd należy ocenić jako dążenie do usprawnienia funkcjonowania wspólnoty.

W doktrynie stanowisko zakładające dopuszczalność działania przez zarząd na podstawie umocowania udzielonego w innych sprawach niż przewidziane w art. 21 ust. 3 u.w.l. popierają: K. Osajda Komentarz do Ustawy o własności lokali, Legalis; Balwicka-Szczyrba Zarząd majątkiem wspólnym; Z. Truszkiewicz Zbycie części nieruchomości wspólnej zarządzanej według reguł ustawowych; A. Turlej, w: Strzelczyk, Turlej, Własność lokali; M. Gutowski Glosa do uchw. SN z 5.2.2010 r., III CZP 127/09, Legalis; K. Krupa-Lipińska Glosa do uchwały SN z 5.2.2010 r., III CZP 127/09, Legalis; K. Pałka, J. Pisuliński Przegląd orzecznictwa – prawo prywatne. Stanowisko takie jest również spotykane w orzecznictwie sądów powszechnych (zob. wyr. SO w Poznaniu z 23.5.2014 r., II Ca 1268/13, Legalis).

Sąd Rejonowy, wychodząc z błędnego w ocenie Sądu Okręgowego założenia, że wspólnota mieszkaniowa nie może udzielić zarządowi pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o ustanowieniu służebności przesyłu i dla jej skutecznego ustanowienia pozostaje dokonanie jej zgodnie z art. 199 k.c., oddalił wniosek, nie rozpoznając tym samym istoty sprawy.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu Poznań-Stare Miasto w Poznaniu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Małgorzata Radomska-Stęplewska