

UCHWAŁA

Dnia 5 lutego 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marek Sychowicz (przewodniczący)

SSN Jan Górowski

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy Ś. [...] w S. przy uczestnictwie Gminy Miasta S. o wpis służebności gruntowej, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 5 lutego 2010 r., zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w S. postanowieniem z dnia 25 września 2009 r.,

"Czy w trybie przewidzianym przez art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903, ze zm.) wspólnota mieszkaniowa może udzielić zarządowi wspólnoty mieszkaniowej pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego (służebności gruntowej), w celu wykonania uchwały w sprawie nie wymienionej w art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6 tej ustawy, ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali?"

podjął uchwałę:

Na podstawie art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r., o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, ze zm.) wspólnota mieszkaniowa nie może udzielić zarządowi pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o ustanowieniu służebności drogowej.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w S. postanowieniem z dnia 6 maja 2009 r. oddalił wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej budynku nr [...] przy ulicy Ś. w S. o wpis w księdze wieczystej bliżej określonej służebności drogowej mającej obciążać grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej. Do wniosku dołączono 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. W ocenie sądu zawarte w art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej „u.w.l.”) wyliczenie czynności przekraczających zwykły zarząd jest wyczerpujące, co oznacza, że uchwałą właścicieli nie może być udzielone pełnomocnictwo także w innych sprawach niż objętych art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6 u.w.l.

Rozpoznając apelację uczestnika postępowania Gminy Miasto S. na to postanowienie, Sąd Okręgowy w S. powziął poważne wątpliwości, którym dał wyraz w zagadnieniu prawnym przedstawionym Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia na podstawie art. 390 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ustawa o własności lokali regulując zarząd nieruchomością wspólną preferuje umowny tryb określenia sposobu zarządzania (art. 18 ust. 1 u.w.l.). Rozwiązania tej ustawy wchodzą w rachubę dopiero wówczas, gdy właściciele lokali nie zawarli stosownych postanowień w umowie, a liczba lokali jest większa niż siedem (art. 19 u.w.l.). Ustawowe regulacje obejmują m.in. rozróżnienie czynności zwykłego zarządu i przekraczające zwykły zarząd (art. 22 u.w.l.).

Z mocy ustawy art. 21 ust. 1 u.w.l. zarząd kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a właścicielami lokali. Dotyczy to spraw zwykłego zarządu. Oświadczenia woli za wspólnotę składa zarząd jednoosobowy bądź przynajmniej dwaj jego członkowie przy zarządzie

wieloosobowym (art. 21 ust. 2 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 ustawy - zarząd wspólnoty musi uzyskać zgodę właścicieli lokalu 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. Z art. 22 ust. 2 u.w.l. wiąże się art. 21 ust. 3 tej ustawy, który stanowi, że zarząd na podstawie pełnomocnictwa, o którym stanowi art. 22 ust. 2 u.w.l., składa oświadczenia w celu wykonania uchwał w sprawach, o których mowa 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.

Przepis art. 21 ust. 3 u.w.l. zawiera wyliczenie taksatywne w zakresie udzielenia pełnomocnictwa, co oznacza, że w trybie w tym przepisie przewidzianym nie może być udzielone pełnomocnictwo do złożenia przez zarząd oświadczenia w celu wykonania innych uchwał niż w nim wymienionych.

Złożenie oświadczenia o ustanowieniu służebności drogowej (drogi koniecznej) na nieruchomości wspólnej należy niewątpliwie do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Czynność ta, prowadząca do obciążenia nieruchomości wspólnej tą 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.

W tym stanie rzeczy należało orzec, jak na wstępie.