

Sygn. akt II Ca 65/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 5 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie :

Przewodniczący : SSO Anatol Gul

Sędziowie : SO Aleksandra Żurawska

SO Piotr Rajczakowski

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2014 r. w Świdnicy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ś.

przy udziale Miejskiego Zakładu (...) Spółki z o.o. w Ś.

o wpis służebności przesyłu

na skutek apelacji uczestnika postępowania od postanowienia Sądu Rejonowego w Świdnicy

z dnia 6 grudnia 2013 r. sygn. akt Dz. Kw 11050/13

postanawia :

***oddalić apelację.***

Sygn. akt II Ca 65/14

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem oddalono wniosek o dokonanie wpisu służebności przesyłu na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu, na podstawie umowy o odpłatne ustanowienie tej służebności, kierując się następującymi względami:

-nieruchomość zabudowana jest wieloma budynkami wielomieszkaniowymi, udział spółdzielni w prawie własności gruntu wynosi (...), natomiast w pozostałej części udział ten stanowi sumę udziałów właścicieli lokali mieszkalnych wyodrębnionych z nieruchomości, dla których założono księgi wieczyste, a z nieruchomości tej wyodrębniono 51 lokali mieszkalnych na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;

-skutkiem wyodrębnienia lokali mieszkalnych i przeniesienia ich własności na osoby ubiegające się o zawarcie umowy, było powstanie współwłasności w zakresie działki gruntu oraz części wspólnych nieruchomości, wobec czego spółdzielnia utraciła wyłączne prawo do korzystania i rozporządzania nieruchomością;

-z kolei przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewidują wykonywania zarządu w sposób określony dla wspólnot mieszkaniowych, ponieważ przepisy rozdziału 4 ustawy o własności lokali są wyłączone w odniesieniu do spółdzielni; uprawnienia spółdzielni jako zarządcy nieruchomości nie mogą ograniczać prawa własności współwłaścicieli, ponieważ ochronę własności zapewnia przepis art. 64 Konstytucji RP, a ograniczenie

własności może wynikać tylko z przepisu ustawy, natomiast ograniczenia takiego nie zawierają wprost przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; nie można także jedynie domniemywać istnienia takiego prawa, ponieważ pozostawałoby to w sprzeczności z celem przepisów art. 17 (14) oraz art. 17 (15) usm, bowiem oznaczałoby to, że sytuacja prawna członków spółdzielni, którym przysługuje odrębna własność lokali, nie różniłaby się niczym od sytuacji osób uprawnionych jedynie do spółdzielczego prawa do lokali;

-dlatego też należało uznać, że spółdzielnia nie może wykonywać uprawnień właścicielskich wobec całej nieruchomości, a zatem zastosowanie znajdują przepisy o współwłasności / art. 195 i nast. kc /, a zgodnie z art. 199 kc do czynności, **które przekraczają zakres zwykłego zarządu**, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli;

-niewątpliwie obciążenie nieruchomości przez ustanowienie służebności przesyłu, co jest ingerencją w sferę własności, **jest tego rodzaju czynnością**, wobec czego dla jej ustanowienia konieczne jest złożenie oświadczenia przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, co nie zostało uczynione w przedłożonej umowie, wobec czego wniosek podlegał oddaleniu, gdy ponadto zgodnie z brzmieniem przepisów art. 285 kc w zw. z art. 305 (4) kc, nie było możliwe ustanowienie służebności przesyłu wyłącznie na udziale spółdzielni.

W apelacji uczestnik postępowania zarzucił naruszenie prawa materialnego w postaci: 1. art. 27 ust. 1,2 i 3 usm przez błędne przyjęcie, że reżim spółdzielczy w zakresie zarządu nieruchomością wspólną ogranicza się jedynie do członków nie będących współwłaścicielami gruntu, gdy przepis ten ograniczenia takiego nie zawiera, natomiast wprowadza ex lege zarząd identyczny, jak zarząd nieruchomościami stanowiącymi jej własność; 2. art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali przez błędne uznanie, że przepis ten odsyła do art. 199 kc, gdy tymczasem nakazuje on stosować przepisy kc tylko w zakresie nieuregulowanym ustawą, natomiast przepisy art. 27 ust. 2 i 3 usm wyłączają stosowanie ustawy o własności lokali do zarządu nieruchomością wspólną; 3. art. 64 ust. 3 Konstytucji RP w zw. z art. 27 ust. 2 usm przez błędne uznanie, że usm nie zawiera ustawowego ograniczenia prawa własności właścicieli poszczególnych lokali na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, a zatem współwłaściciele nieruchomości wspólnej poddani są wprost ochronie z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, gdy ponadto Trybunał Konstytucyjny przyznał pierwszeństwo spółdzielczemu modelowi zarządu przed modelem z ustawy o własności lokali;

Wskazując na powyższe wniosł o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz dokonanie wpisu służebności zgodnie z wnioskiem lub jego uchylenie i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Apelacja nie podlega uwzględnieniu, a podniesione w niej zarzuty nie podważają trafności zaskarżonego rozstrzygnięcia. Podzielając stanowisko sądu wieczystoksięgowego, co zwalnia z konieczności ponownego przytaczania szeregu powołanych już wcześniej trafnych argumentów, tylko dodatkowo należy wskazać na następujące kwestie : - w razie wyodrębnienia odrębnej własności lokalu w nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności spółdzielni mieszkaniowej, pojawia się prawo współwłasności nieruchomości wspólnej, na którą składa się grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, a prawo to przysługuje spółdzielni oraz właścicielom wyodrębnionych lokali; w takim przypadku zarząd taką nieruchomością wspólną wykonuje **z mocy prawa spółdzielnia** jako zarząd powierzony na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m., przy czym przepis ten nie określa **zakresu tego spółdzielczego zarządu**; w ocenie Sądu Okręgowego, przepisu tego nie można interpretować w taki sposób, że zarząd ten jest zarządem nieograniczonym i uprawniającym spółdzielnię do samodzielnego podejmowania także czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu; należy zauważyć, że podwójne odesłanie, a to w art. 27 ust. 1 u.s.m., jak i w art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali, jednoznacznie wskazuje, że spółdzielnia mieszkaniowa w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, obowiązana jest uzyskać zgodę wszystkich właścicieli lokali / art. 199 kc /, chyba że **w umowach o ustanowienie odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego** inaczej został określony **zakres zarządu powierzonego** / art. 18 ust. 1 u.w.l. / ; uwagi te prowadzą zatem do wniosku, że zarząd spółdzielni nieruchomością wspólnymi stanowiącymi jej współwłasność, o jakim mowa w art. 27 ust. 2 u.s.m., nie ma charakteru nieograniczonego i nie uprawnia spółdzielni do samodzielnego podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu; taka bowiem

wykładnia tych uregulowań – wbrew odmiennym uwagom skarżącej spółki - niewątpliwie stanowi pełniejszą realizację norm konstytucyjnych wskazanych w art. 64 ust. 1 i 3 w zw. z art. 31 ust. 3 oraz art. 64 ust. 2 Konstytucji RP /; zarząd nieruchomością sprawowany w trybie art. 27 ust. 2 u.sm. nie uprawnia zatem spółdzielni podejmującej czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu do występowania w roli właściciela nieruchomości wspólnej, z wyłączeniem osób posiadających prawo odrębnej własności lokalu, a przyjęcie takiego domniemania co do nieograniczonego zakresu uprawnień po stronie spółdzielni, w istocie niweczyłoby sens wyodrębnienia odrębnej własności lokali oraz uprawnień właścicieli takich lokali wynikających z prawa współwłasności nieruchomości wspólnej, a zatem najszerszego z praw rzeczowych;

-wbrew uwagom apelacji, wykonywanie służebności przesyłu wiąże się z koniecznością znoszenia istnienia na tej nieruchomości cudzych urządzeń trwale związanych z tą nieruchomością, a zatem niewątpliwie ogranicza ono w sposób trwały wykonywanie w pełnym zakresie prawa własności nieruchomości obciążonej; dlatego też umowne ustanowienie służebności przesyłu stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, stąd też do jej skutecznego ustanowienia konieczne jest złożenie oświadczenia woli przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, co w niniejszej sprawie nie zostało uczynione.

Z tych przyczyn apelacja jako pozbwiona uzasadnionych podstaw została oddalona / art. 385 kpc w zw. z art. 626 (1) § 1 kpc i art. 13 § 2 kpc /.