

Sygnatura akt II Ca 2558/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Beata Tabaka (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Katarzyna Oleksiak SO Agnieszka Cholewa-Kuchta

Protokolant: protokolant Bartosz Piątek

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2018 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. K. (1), A. G., A. M., R. M., Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku przy ul. (...) w K.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.

o ustalenie nieważności czynności prawnej

na skutek apelacji strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku przy ul. (...) w K.

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie

z dnia 10 lipca 2017 r., sygnatura akt I C 712/16/P

1. oddala apelację;

2. zasądza od strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku przy ul. (...) w K. na rzecz strony pozwanej kwotę 450 zł (czterysta pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Katarzyna Oleksiak SSO Beata Tabaka SSO Agnieszka Cholewa-Kuchta

UZASADNIENIE

Powodowie Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. (...) w K., A. G., B. K. (1), A. M. i R. M. domagali się ustalenia nieważności umowy ustanowienia służebności przejazdu i przechodu po działce nr (...) objętej księgą wieczystą (...) na rzecz każdego z użytkowników wieczystych i właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) objętej księgą wieczystą (...), zawartej w dniu 28 kwietnia 2010 roku przed notariuszem M. I. w K. (Rep. A nr (...)) pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w K. w upadłości a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w K.. W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż droga wewnętrzna, po której została ustanowiona na rzecz strony pozwanej służebność przejazdu po nieruchomości wspólnej powodowej wspólnoty mieszkaniowej nie stanowi dla nieruchomości władnącej

drogi koniecznej. Nieruchomość władająca (działka nr (...)) zabudowana budynkiem przy ul. (...) posiada bowiem bezpośredni dostęp do drogi publicznej, a droga służebna jest wykorzystywana głównie celem wjazdu na teren posesji Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku przy ul. (...) i zaparkowania samochodu w zatoce parkingowej na tej posesji. Powodowie zaznaczyli, iż ustanowiona służebność nie przewiduje parkowania pojazdów na nieruchomości obciążonej, a zatem pod pozorem korzystania z ustanowionej służebności dochodzi do nadużycia prawa. Niezależnie od powyższego powodowie zarzucili, iż Syndyk masy upadłości zarządzający SM (...) w likwidacji nie była uprawniona do samodzielnego decydowania o obciążeniu przedmiotowej działki nr (...) służebnością przejazdu i przechodu, a dokonanie owej czynności bez uzyskania indywidualnej zgody wszystkich właścicieli lokali i bez ich formalnych pełnomocnictw stanowiło bezprawne obciążenie praw majątkowych właścicieli lokali. Stąd umowa służebności jako sprzeczna z art. 199 i 245 § 1 k.c. jest czynnością nieważną. W niniejszej sprawie doszło bowiem do obciążenia służebnością gruntową całej nieruchomości wspólnej, choć SM (...) w likwidacji dysponowała jedynie udziałami związanymi z lokalami, które nie zostały wyodrębnione.

W odpowiedzi na pozew pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu. Strona pozwana podkreśliła, iż w akcie notarialnym z dnia 28.04.2010 roku Syndyk SM (...) oświadczył, że ustanawia służebność na zasadzie zarządu powierzonego, a czynność ta związana jest z prowadzeniem przedsiębiorstwa. Strona pozwana wskazała na art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na orzecznictwo SN, zgodnie z którym Spółdzielnia Mieszkaniowa może samodzielnie dokonywać czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Podkreśliła, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa wykonuje ex lege zarząd nieruchomością wspólną tak, jak zarząd nieruchomościami stanowiącymi jej wyłączną własność, a zarząd ten obejmuje zarówno czynności zwykłego zarządu jak i czynności przekraczające zwykły zarząd. Strona pozwana zaprzeczyła także, aby nieruchomość władająca przy ul. (...) miała bezpośredni dostęp do drogi publicznej. W konsekwencji ustanowiona przez Syndyka SM (...) w upadłości służebność po działce (...) stanowi dla nieruchomości przy ul. (...) alternatywny sposób dojazdu do ulicy (...).

Wyrokiem z dnia 10 lipca 2017 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie oddalił powództwo oraz zasądził solidarnie od powodów Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku przy ul. (...) w K., A. G., B. K. (1), A. M., R. M. na rzecz pozwanego Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. kwotę 1.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy ustalił, iż nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) jest zabudowana budynkiem mieszkalnym oznaczonym nr ewidencyjnym nr 4 przy ul. (...) w K., który pierwotnie stanowił własność SM (...). Od 25.10.2006 roku w budynku powstała Wspólnota Mieszkaniowa, której członkami byli dotychczasowy właściciel – Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w upadłości oraz właściciele wyodrębnianych lokali.

Nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) jest zabudowana budynkiem przy ul. (...). Jedynym właścicielem nieruchomości władającej jest od kwietnia 2010 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K..

W dniu 28.04.2010 roku pomiędzy M. W. działającą jako Syndyk Masy Upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w K., a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w K. została zawarta umowa sprzedaży i ustanowienia służebności (akt notarialny Rep. A nr (...)), na mocy której w § 3 ww. aktu notarialnego M. W. złożyła oświadczenie o ustanowieniu, na zasadzie zarządu powierzonego, nieodpłatnej służebności przejazdu i przechodu istniejącym pasem drogowym biegnącym po nieruchomości położonej w K. jedn. ewid. Podgórze obr.20 stanowiącej działkę nr (...) – od strony zachodniej tej działki, na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego i właściciela nieruchomości położonej w K., jedn. ewid. Podgórze, obr. (...), stanowiącej działkę nr (...), na co Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K. wyraziła zgodę. Wartość ustanowionej służebności została określona na 5.000 zł.

W treści umów ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia własności zawartych pomiędzy SM (...) w K. w upadłości reprezentowaną przez Syndyka M. W. a członkami spółdzielni zamieszkującymi w budynku przy ul. (...) w K.: J. B., S. T. (1) i S. T. (2), A. T., B. K. (1), B. K. (2) i D. W., brak jest jakichkolwiek postanowień upoważniających SM (...) w upadłości lub Syndyka do obciążenia działki nr (...) służebnościami gruntowymi.

Szlak służebny przebiega asfaltową drogą (pas drogowy oznaczony na mapie nr (...)), stanowiącą część działki (...), biegnącą między blokiem nr (...) a blokiem nr (...) przy ul. (...) w K.. Droga stanowi pas jezdni, chodnika oraz miejsc parkingowych. Szlak drogowy nie jest przejezdny. Po stronie północnej, w części końcowej działki (...), znajdują się metalowe słupki uniemożliwiające przejazd do działki (...).

Na moment ustanawiania służebności członkowie SM (...) w K. nie mieli możliwości przejechania przez działkę (...) w kierunku działki (...) (pas jezdni asfaltowej z chodnikami po obu stronach). W momencie zawierania umowy z dnia 28.04.2010 roku nie było też drogi na działce nr (...).

Aktualnie pas służebności jest wykorzystywany przez mieszkańców bloku nr 6 przy ul. (...) w K. wyłącznie celem wjazdu na parking bloku nr (...) i pozostawienia tam samochodów. Do drogi publicznej, ul. (...), mieszkańcy bloku nr 6 dojeżdżają przez działkę nr (...) (wyjazd z działki (...) prowadzi przez bramę wjazdową bezpośrednio na działkę (...)).

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o niekwestionowane i wiarygodne dokumenty prywatne oraz urzędowe, a także w oparciu o zeznania powoda R. M. oraz przedstawicieli strony pozwanej i strony powodowej – Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku przy ul. (...) w K., oceniając przedmiotowe zeznania jako stanowcze, spójne i wyczerpujące oraz zgodne z pozostałymi dowodami zgromadzonymi w sprawie.

W motywach rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał, że spór w niniejszej sprawie sprowadzał się do oceny czy "zarząd powierzony" w rozumieniu art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222) w związku z art. 18 ust. 1 o własności lokali obejmuje wyłącznie czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, czy również czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Nie budziło bowiem wątpliwości, iż obciążenie nieruchomości służebnością stanowiło czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością. Dokonując tej oceny Sąd Rejonowy miał na uwadze orzecznictwo SN, zgodnie z którym spółdzielnia mieszkaniowa może samodzielnie dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną wykonując ex lege zarząd nieruchomością wspólną tak jak zarząd nieruchomościami stanowiącymi jej wyłączną własność, co ma na celu ochronę interesów członków spółdzielni oraz zapewnienie - do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu - sprawnego zarządzania nieruchomością wspólną. Sąd Rejonowy w szczególności miał na uwadze postanowienie Sądu Najwyższego – Izby cywilnej z dnia 29.04.2015 roku (V CSK 272/14), którym w analogicznym stanie faktycznym przyjęto, że skoro ustawodawca w art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych wyłączył obowiązek podjęcia uchwały przez właścicieli lokali co do czynności przekraczających zwykły zarząd, to nie ma podstaw do nałożenia obowiązku wyrażania przez nich zgody na takie czynności. Sąd Rejonowy wskazał także, iż kwestia ochrony praw właścicieli wyodrębnionych lokali stanowiła dwukrotnie przedmiot rozważań Trybunału Konstytucyjnego, który w wyrokach z dnia 28.10.2010 roku i 05.02.2015 roku uznał, iż art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zgodny z konstytucją. Mając powyższe na uwadze Sąd Rejonowy wskazał, iż zarzut strony powodowej w zakresie tego, iż przed złożeniem oświadczenia o ustanowieniu służebności przez syndyka SM (...) nie było żadnych uchwał ani pełnomocnictw udzielonych Syndykowi przez właścicieli lokali wyodrębnionych, pozostaje bez znaczenia dla oceny ważności umowy z dnia 28.04.2010 roku. Odnosząc się do zarzutu, iż brak było zezwolenia rady wierzycieli na czynność objętą umową z dnia 28.04.2010 roku Sąd Rejonowy wskazał, że miał na uwadze treść art. 206 ust.2 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze, który stanowi, że jeżeli czynność musi być dokonana niezwłocznie i dotyczy wartości nieprzewyższającej 10.000 zł, syndyk, nadzorca sądowy albo zarządca może ją wykonać bez zezwolenia rady, wskazując, iż nie było w sprawie kwestionowane, iż wartość ustanowionej służebności nie przekraczała tej kwoty. Oceniając przesłankę niezwłoczności czynności Sąd miał na uwadze treść zeznań przedstawiciela strony pozwanej, zgodnie z którymi na moment zakupu przez stronę pozwaną nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), zabudowanej budynkiem przy ul. (...) członkowie SM (...) w K. mieli ograniczone możliwości przejazdu przez działkę (...) w kierunku działki (...), nie było też jeszcze drogi na działce nr (...). Sąd miał też na uwadze zbieżność daty zakupu przez stronę pozwaną nieruchomości (kwiecień 2010 roku) oraz daty ustanowienia służebności – 28.04.2010 rok. Uznał, iż tak szybkie i dokonane bezpośrednio po zakupie uregulowanie tej kwestii dowodzi, iż potrzeba w tym zakresie była rzeczywista i pilna, stąd czynność Syndyka posiadała przymiot niezwłoczności.

W konsekwencji Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania ważności umowy ustanowienia służebności przejazdu i przechodu po działce nr (...) zawartej w dniu 28 kwietnia 2010 roku (Rep. A nr (...)).

Odnosząc się do zarzutu, iż przedmiotowa służebność nie jest już konieczna dla prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej (stała się szczególnie uciążliwa wskutek zmiany stosunków lub utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie), wskazał, że stronie powodowej w takiej sytuacji przysługują inne środki ochrony jej praw.

O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. (...) w K. i zaskarżając go w całości zarzuciła naruszenie prawa procesowego, a w szczególności: sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, polegającą na błędnym przyjęciu, iż wystąpiła zbieżność daty zakupu przez stronę pozwaną nieruchomości (kwiecień 2010 roku) oraz daty ustanowienia służebności - 28.04.2010 rok oraz, że dowodzi to, iż potrzeba w tym zakresie była rzeczywista i pilna; naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie ustaleń sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i przyjęci, że czynność syndyka polegająca na ustanowieniu służebności stanowiącej przedmiot sporu, „posiadała przymiot niezwłoczności”; naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię tj. art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.), art. 206 ust. 1 pkt 5 Prawa upadłościowego i naprawczego (t.j. Dz.U. z 2009 r. Nr 175, poz. 1361 ze zm.) oraz przepisów art. 58 § 1, art. 199 i art. 245 § 1 k.c. przez ich nie zastosowanie.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie od pozwanej Spółdzielni na rzecz strony powodowej kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych; ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania - przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego, jako części kosztów procesu.

W uzasadnieniu apelacji podniesiono, iż opierając się wyłącznie na zeznaniach przedstawiciela pozwanej Spółdzielni Sąd Rejonowy przyjął, iż w chwili zakupu działki nr (...) członkowie SM (...) w K. mieli ograniczone możliwości przejazdu przez działkę (...) w kierunku działki (...) oraz, że nie było jeszcze drogi na działce nr (...), podczas gdy ze złożonej do akt sprawy mapy geodezyjnej można wywieść, iż w chwili sprzedaży działka nr (...) posiadała dostęp do drogi publicznej (ul. (...)) dzięki ustanowieniu służebności przejazdu i przechodu na działce nr (...), co jednoznacznie wynika z treści aktu notarialnego z dnia 28 kwietnia 2010 r. Powyższe wskazuje, że ustanowienie służebności, która nie była i nie jest niezbędna do prawidłowego korzystania z działki nr (...), nie było pilne ani dla syndyka, ani dla kupującej Spółdzielni. W ocenie skarżącego Sąd Rejonowy błędnie też wywiódł, iż potrzeba ustanowienia służebności „była rzeczywista i pilna” bez udowodnienia jakichkolwiek przesłanek, że owa niezwłoczność działania faktycznie występowała. Sporna służebność powinna zostać ustanowiona dopiero po uzyskaniu zezwolenia rady wierzycieli. Skarżąca podniosła także, że zarządca ustawowy, jakim jest spółdzielnia mieszkaniowa, a w okolicznościach rozpatrywanej sprawy - syndyk, obowiązany jest sprawować ten zarząd „jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali”. Tymczasem w okolicznościach niniejszej sprawy obciążenie służebnością nastąpiło nie w celu należytego sprawowania zarządu nieruchomością obciążoną, ale w celu wywiązania się przez syndyka z przyjętych na siebie obowiązków - w szczególności sprzedaży budynku przy ul. (...), położonego na działce nr (...). Mimo więc, iż w akcie notarialnym z dnia 28 kwietnia 2010 r. syndyk ustanowił służebność na zasadzie zarządu powierzonego, to wobec faktu, iż czynność ta spowodowała obciążenie działki nr (...) z przyczyn nie znajdujących uzasadnienia w zasadach racjonalnego zarządzania tą nieruchomością, uznać należy, że była to samowolna decyzja syndyka, nie znajdująca oparcia w przepisie art. 27 ust. 1 u.s.m. Decyzja syndyka podjęta została także z pominięciem trybu postępowania określonego w przepisach art. 41 - 43 u.s.m., a właściciele wyodrębnionych lokali, **niebędących członkami spółdzielni mieszkaniowej**, pozostającej w upadłości likwidacyjnej i zarządzanej przez syndyka, nie mieli zagwarantowanego prawnie wpływu na decyzje syndyka. Rada Nadzorcza SM (...) w likwidacji nie była także uprawniona do podejmowania uchwał o obciążeniu nieruchomości tej spółdzielni służebnością gruntową (art. 46 § 1 pkt 3 Pr. spółdz.), której prawidłowość członkowie mogliby kwestionować w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego. Strona powodowa wskazała także, iż wspólnota

mieszkaniowa nie może na podstawie uchwały podjętej w trybie określonym w art. 21 ust. 3 ustawy o własności lokali udzielić pełnomocnictwa zarządowi do ustanowienia służebności drogowej. Skoro więc obciążenie służebnością gruntową nieruchomości wspólnej pozostającej w zarządzie wspólnoty mieszkaniowej wymagałoby indywidualnej zgody wszystkich współwłaścicieli (lub współużytkowników wieczystych) tej nieruchomości, to zmiana sposobu zarządzania tą nieruchomością wspólną nie ma wpływu na uprawnienia właścicieli lokali do współdecydowania o obciążeniu przysługującego im prawa własności ograniczonym prawem rzeczowym. Również bowiem w sytuacji, gdy zarząd nieruchomością wspólną sprawuje spółdzielnia mieszkaniowa (jak to miało miejsce w odniesieniu do nieruchomości zabudowanej budynkiem przy ul. (...)) zgoda na obciążenie tej nieruchomości powinna być wyrażona przez wszystkich współwłaścicieli.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K. wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Ustalenia faktyczne Sądu I instancji są prawidłowe i znajdują odzwierciedlenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, ocenionym należyście, z zachowaniem zasad wiedzy, doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania, przez co Sąd Okręgowy przyjmuje te ustalenia za swoje i czyni podstawą własnego rozstrzygnięcia. W istocie podniesione w apelacji zarzuty odnoszące się do poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych nie tyle dotyczą ich sprzeczności ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, choć zarzuty te tak zostały sformułowane przez skarżącego, lecz oceny prawnej ustalonego w sprawie stanu faktycznego w kontekście przesłanek zawartych w normach prawnych powołanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, w oparciu o które Sąd Rejonowy dokonywał oceny skutków złożonego oświadczenia o ustanowieniu służebności przez syndyka SM (...), czego dotyczył spór w sprawie. W treści tych zarzutów skarżący kwestionował bowiem dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę, iż potrzeba ustanowienia przedmiotowej służebności była rzeczywista i pilna odnosząc ten zarzut do poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń co do ustanowienia przedmiotowej służebności przez syndyka bezpośrednio po zawarciu umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym nr (...) położonym przy ulicy (...) w K.. Z poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych wynika natomiast, iż Sąd Rejonowy przyjął zbieżność obu tych czynności wskazując w podstawie faktycznej rozstrzygnięcia, iż w dniu 28.04.2010 roku pomiędzy M. W. działającą jako Syndyk Masy Upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w K., a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w K. została zawarta umowa sprzedaży i ustanowienia służebności (akt notarialny Rep. A nr (...)), na mocy której w § 3 ww. aktu notarialnego M. W. złożyła oświadczenie o ustanowieniu, na zasadzie zarządu powierzonego, nieodpłatnej służebności przejazdu i przechodu istniejącym pasem drogowym biegnącym po działce nr (...) na rzecz każdego współużytkownika wieczystego i właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), na co Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K. wyraziła zgodę. Powyższe ustalenie niewątpliwie znajduje podstawę w treści przedłożonego w sprawie aktu notarialnego Rep. A nr (...). Nie można zatem przyjąć, aby ustalony w tym zakresie przez Sąd Rejonowy stan faktyczny nie znajdował podstawy w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym bądź też aby pozostawał w nim z sprzeczności. Wbrew zarzutom skarżącego Sąd Rejonowy nie poczynił także błędnych ustaleń faktycznych odnoszących się do okoliczności, iż nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) w chwili sprzedaży przez Syndyka Masy Upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w K. miała ustanowioną służebność, albowiem wynika to z tych stwierdzeń zawartych w uzasadnieniu zaskarżanego wyroku, w których Sąd wskazuje, że służebność przez działkę (...) była potrzebna z tego względu, że nieruchomość władająca nie miała dostępu do innej drogi położonej po przeciwnej stronie, biegnącej po działce nr (...), wskazując nie na brak lecz na ograniczoną możliwość przejazdu przez członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. przez działkę (...) w kierunku działki (...). Nie można zatem przyjąć, iż poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne w tym zakresie pozostawały sprzeczne z wynikającym z treści w/w aktu notarialnego Rep. A nr (...) faktem, iż będąca przedmiotem umowy sprzedaży nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) posiadała już ustanowioną służebność przejazdu i przechodu istniejącym pasem drogowym od ulicy (...) do ulicy (...) biegnącym po działce (...).

Wbrew zarzutom podniesionym w apelacji poczynione w sprawie ustalenia faktyczne uznać należało zatem za prawidłowe i jako takie mogące stanowić podstawę do oceny podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia prawa materialnego. W tym zakresie zaś Sąd Okręgowy w pełni podzielił te rozważania oraz ich konkluzję, w których Sąd Rejonowy przyjął, iż zarząd nieruchomością wspólną stanowiącą współwłasność spółdzielni w świetle art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w brzmieniu obowiązującym w chwili dokonania kwestionowanej czynności, był wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, co wynika z literalnego brzmienia tego przepisu, który stanowi, iż wyłączony został w tym wypadku reżim zarządzania przewidziany w ustawie o własności lokali. Stosownie do treści art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym w dniu ustanowienia przedmiotowej służebności, w zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się wprawdzie odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, to jednak z wyłączeniem przepisów o zarządzie nieruchomością wspólną. Jest to o tyle istotne, że art. 18 ust. 1 u.w.l. nie określa zakresu zarządu powierzonego; w przepisie tym przyjęto, że reguły zarządu nieruchomością wspólną mogą być określone w umowie zawartej przez właścicieli lokali, a w szczególności właściciele mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust. 2a u.w.l.), obowiązują zasady określone w rozdziale 4 "Zarząd nieruchomością wspólną", którego przepisy mają charakter względnie obowiązujący (art. 18 ust. 3 u.w.l.). Zakres zarządu wynika z dalszych przepisów, zwłaszcza z art. 22 u.w.l., którego zastosowanie zostało jednak wyłączone przez art. 27 ust. 2 zdanie drugie u.s.m. Odesłanie w art. 27 ust. 2 u.s.m. do art. 18 ust. 1 u.w.l. oznacza więc tylko tyle, że spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje ex lege zarząd nieruchomością wspólną jak zarząd powierzony.

Takie stanowisko na tle wykładni powołanej normy prawnej prezentowane jest też w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w licznych orzeczeniach wskazywał, że zarząd nieruchomością wspólną wykonywany przez spółdzielnię mieszkaniową ex lege wykonywany jest tak, jak zarząd nieruchomością stanowiącą wyłączną własność spółdzielni i obejmuje zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i przekraczające ten zakres. Stanowisko to również odwołuje się do ustawowego zarządu spółdzielni i wyłączenia w art. 27 ust. 2 u.s.m. reżimu zarządzania właściwego dla wspólnot mieszkaniowych, akcentuje natomiast brak ograniczenia zakresu zarządu powierzonego w art. 18 ust. 1 u.w.l., odmienny charakter współwłasności nieruchomości wspólnej i współwłasności uregulowanej w kodeksie cywilnym, konieczność stworzenia efektywnego mechanizmu zarządzania w celu ochrony interesu wspólnego zarówno członków spółdzielni niebędących właścicielami lokali, jak i członków spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokali, ale także właścicieli wyodrębnionych lokali niebędących członkami spółdzielni. Stanowisko to uznać należy za ugruntowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. uchwały z dnia 26 listopada 2008 r., III CZP 100/08, OSNC z 2009 r. Nr 10, poz. 140; z dnia 9 lutego 2012 r. III CZP 89/11, OSNC z 2012 r., nr 7-8, poz. 86; z dnia 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, OSNC z 2015 r. Nr 1, poz. 3; także postanowienia z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14 i V CSK 271/14). W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszym składzie stanowisko to należy podzielić, choć słusznie skarżący podnosił w apelacji, iż rozważane zagadnienie było przedmiotem odmiennych rozstrzygnięć w orzecznictwie sądów administracyjnych, których wyrazem jest m.in. uchwała składu siedmiu sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 listopada 2012 r. II OSP 2/12 (ONSAiWSA 2013, nr 2, poz. 23). W uchwale tej przyjęto, że zarząd sprawowany na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. uprawnia spółdzielnię do samodzielnego dysponowania nieruchomością wspólną wyłącznie w zakresie czynności dotyczących jej eksploatacji i utrzymania zarządzanej nieruchomości wspólnej, a zatem w zakresie czynności wchodzących co do zasady w zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Naczelny Sąd Administracyjny przyjmuje, że stosowanie kodeksu cywilnego do zarządu nieruchomością wspólną przez spółdzielnię jest możliwe na podstawie odesłania przewidzianego w art. 1 ust. 2 u.w.l., które nie zostało wyłączone na podstawie art. 27 ust. 3 u.s.m., co prowadzi do wniosku, że zarząd sprawowany przez spółdzielnię jest wykonywany jak zarząd powierzony przewidziany w art. 18 ust. 1 u.w.l., który odnosi się do czynności zwykłego zarządu (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 marca 2012 r., I OSK 2174/11 niepubl., wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 30 czerwca 2008 r., II SA/Gl 913/07, niepubl., wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 października 2011 r., VII SA/Wa 1395/11, niepubl., wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 14 grudnia 2011 r., II SA/Sz

1163/11, niepubl., wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 12 stycznia 2012 r., II SA/Sz 1151/11, niepubl., oraz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 12 lutego 2013 r., II SA/Bd 1177/12, niepubl.). Stanowisko to nie znajduje jednak w pełni uzasadnienia w literalnym brzmieniu art. 27 ust. 2 u.s.m. (według treści tego przepisu obowiązującej w momencie dokonywania przedmiotowej czynności), który z jednej strony wyłącza reżim zarządzania przewidziany w ustawie o własności lokali, z drugiej zaś nie zawiera odesłania do stosowania przepisów kodeksu cywilnego dotyczących zarządu nieruchomością wspólną. Stanowisko prezentowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego na tle wykładni przepisu art. 27 ust. 2 u.s.m. uznać należało zatem za bardziej przekonywujące, jako odpowiadające jego literalnemu brzmieniu, a także późniejszym zmianom wprowadzonych w tym przepisie ustawą z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze, oraz celowi, w jakim dokonana była ta zmiana. Celem tym było zaś wyraźne zastrzeżenie, że do zarządu nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni stosuje się art. 22 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, w którym zastrzeżono, iż do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. A contrario przyjęć należy, iż brak takiego wyraźnego odesłania w treści art. 27 ust. 2 u.s.m. w brzmieniu obowiązującym w dacie ustanowienia przez Syndyka przedmiotowej służebności, skutkować musiało przyjęciem, iż w obowiązującym wówczas stanie prawnym podjęcie takiej uchwały nie było konieczne, gdyż spółdzielnia była uprawniona do dokonywania w ramach sprawowanego zarządu także czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Wykładnia powołanej normy prawnej musi być zatem wykładnią całościową, tzn. musi odnosić się zarówno do poprzedniego jak i obecnego stanu prawnego.

W okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy zasadnicze znaczenie miała jednak okoliczność, że spółdzielnia mieszkaniowa była pozbawiona możliwości samodzielnego zarządzania, ponieważ toczyło się postępowanie upadłościowe. Zarząd ten sprawowany był zatem faktycznie przez syndyka, a zastosowanie znajdowały uregulowania obowiązujące wówczas ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe i naprawcze, do których to przepisów odsyłały przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Istotnym także było, że przed dokonaniem czynności objętej aktem notarialnym Rep. A nr (...) z dnia 28.04.2010 r. syndyk zarządzał zarówno nieruchomością stanowiącą działkę (...) jak i (...). Celem działania syndyka była sprzedaż licytacyjna tego majątku w celu zaspokojenia wierzycieli, co syndyk musiał mieć na uwadze dokonując czynności w stosunku do przedmiotowej nieruchomości. Dokonując zatem sprzedaży działki (...), na którą to czynność syndyk posiadał zgodę rady wierzycieli na sprzedaż z wolnej ręki, syndyk musiał działać w najlepiej pojętym interesie wierzycieli, którzy chcieli się z tego majątku pozostającego w masie upadłości się zaspokoić. Jeżeli zatem przedmiotem sprzedaży przez syndyka w celu realizacji interesów wierzycieli była nieruchomość, która w celu zapewnienia jej prawidłowej komunikacji z drogą publiczną wymagała ustanowienia służebności drogi koniecznej, to niewątpliwie obie czynności tj. zarówno sprzedaż jak i ustanowienie służebności, ocenić należy jako czynności sprzężone, albowiem jednoczesna sprzedaż nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) i ustanowienie na jej rzecz służebności w takim zakresie w jakim było to niezbędne do korzystania z tej nieruchomości, było w okolicznościach faktycznych sprawy niezbędne, aby w ogóle doszło do jej sprzedaży. W związku z tym należy przyjąć, iż syndyk był upoważniony w trybie sprawowanego przez niego zgodnie z art. 27 ust. 2 u.s.m. zarządu powierzonego do ustanowienia przedmiotowej służebności, albowiem służyło to celowi prowadzonego postępowania upadłościowego tj. zaspokojeniu wierzycieli. Przy czym, w ocenie Sądu Okręgowego, niewymagana na dokonanie tej czynności w świetle art. 206 ówczesnie obowiązującej ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe i naprawcze, była zgoda rady wierzycieli. Zgodnie z treścią art. 206 ust. 1 pkt. 4 w/w ustawy w postępowaniu obejmującym likwidację majątku upadłego zezwolenia rady wierzycieli wymagały czynności polegające na zaciągnięciu pożyczki lub kredytów oraz obciążeniu majątku upadłego ograniczonymi prawami rzeczowymi. Koniunkcja zawarta w powołanym przepisie nakazuje przyjąć, że obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi jest funkcjonalnie związane z zaciąganiem zobowiązań w oparciu o kwalifikowane czynności prawne (umowy kredytu i pożyczki), których zabezpieczeniu służy hipoteka umowna bądź ewentualnie zastaw. A contrario przyjęć należy, iż zgoda rady wierzycieli nie jest wymagana w sytuacji gdy czynność syndyka dotyczy sprzedaży nieruchomości i ustanowienia służebności gruntowej, a w takiej sytuacji sankcja nieważności wynikająca z art. 206 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe i naprawcze, w przypadku braku zgody rady wierzycieli nie znajdowała

zastosowania. Nie ulega także wątpliwości, że zaciągnięcie kredytu lub pożyczki i obciążenie majątku upadłego ograniczonymi prawami rzeczowymi stanowi wyraz dodatkowego zadłużenia majątku upadłego. Nie dotyczy to zatem ustanowienia służebności drogi koniecznej. Niezależnie od powyższego podniesione w apelacji zarzuty, poprzez które skarżący kwestionował, aby podjęta w tym zakresie czynność syndyka polegająca na ustanowieniu przedmiotowej służebności miała charakter nagły, jak przyjął to Sąd Rejonowy, nie miały żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia. W okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy istotnym było jedynie, iż ustanawiając przedmiotową służebność syndyk działał w ramach zarządu nieruchomością wykonywanego w oparciu art. 27 ust. 2 u.s.m. , który obejmuje także czynności przekraczające zwykły zarząd, do których niewątpliwie należy ustanowienie służebności gruntowej, oraz do której to czynności w świetle 206 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe i naprawcze nie była wymagana zgoda wierzycieli. Nie zachodziła zatem podstawa do stwierdzenia nieważności przedmiotowej czynności syndyka, o co strona powodowa wniosła w niniejszej sprawie, a wydane w tym przedmiocie przez Sąd Rejonowy rozstrzygnięcie uznać należało za prawidłowe.

Z przytoczonych względów i na zasadzie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak punkcie 1 sentencji. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na mocy art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Na koszty te złożyły się koszty zastępstwa procesowego strony pozwanej ustalone na podstawie § 10 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 2 pkt. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

SSO Katarzyna Oleksiak SSO Beata Tabaka SSO Agnieszka Cholewa Kuchta