



Sygn. akt IV CSK 640/14

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 3 lipca 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z powództwa C. K.  
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej B. w B.  
o nakazanie,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 3 lipca 2015 r.,  
skargi kasacyjnej powódki  
od wyroku Sądu Okręgowego w O.  
z dnia 12 lutego 2014 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Okręgowemu w O. do ponownego rozpoznania i  
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Powódka C. K. domagała się zobowiązania pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej „B.” w B. do rozbiórki podjazdu dla osoby niepełnosprawnej, wybudowanego w październiku 2009 r. w budynku wielomieszkaniowym w B. przy ulicy P. [...], przylegającego do okien jej mieszkania. W uzasadnieniu wskazała, że podjazd ten – stwarzający dla niej poczucie zagrożenia i dyskomfortu - nie jest już wykorzystywany.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, że wnioskodawcą i inwestorem przedsięwzięcia polegającego na wybudowaniu podjazdu był W. M.

Sąd Rejonowy w B. wyrokiem z dnia 12 sierpnia 2013 r. oddalił powództwo a Sąd Okręgowy w O. oddalił apelację powódki od tego orzeczenia wyrokiem zaskarżonym skargą kasacyjną. Podstawę tych rozstrzygnięć stanowiły następujące ustalenia i wnioski.

Podjazd, którego rozbiórki domagała się powódka, został wybudowany w celu ułatwienia W. M. – osobie niepełnosprawnej, poruszającej się na wózku inwalidzkim - dojazdu do przysługującego mu spółdzielczego własnościowego lokalu mieszkalnego nr 2, usytuowanego na parterze budynku wielomieszkaniowego położonego w B. przy ul. P. [...]. Opisany lokal sąsiaduje z lokalem mieszkalnym będącym własnością powódki. W. M. zmarł w maju 2011 r. Od tego czasu podjazd nie spełnia już swojej funkcji, jednak nie ma podstaw prawnych do zobowiązania pozwanej do jego rozbiórki. W razie wyodrębnienia własności lokali w budynku wielomieszkaniowym znajdującym się w zasobach spółdzielni mieszkaniowej, zarząd nieruchomością wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni i właścicieli wyodrębnionych lokali sprawuje – stosownie do art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 1222; dalej: „u.s.m.”) – spółdzielnia. W ramach tego zarządu spółdzielnia nie może jednak wykonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Przyjęcie odmiennej wykładni powołanego przepisu prowadziłoby do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji prawnej współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, a więc naruszenia art. 64 ust. 2

Konstytucji RP. Należy zatem uznać, że czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, jako nie mieszczące się w ramach zarządu wykonywanego na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m., mogą zostać skutecznie dokonane tylko za zgodą wszystkich współwłaścicieli nieruchomości wspólnej (art. 199 k.c. w związku art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: „u.w.l.”).

W skardze kasacyjnej, opartej na podstawie naruszenia prawa materialnego (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.), powódka zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 27 ust. 2 u.s.m. przez błędną wykładnię wynikającą z uznania, że na podstawie tego przepisu spółdzielnia mieszkaniowa nie jest upoważniona do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu bez uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości wspólnej.

Powołując się na tak ujętą podstawę kasacyjną, powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy, dokonując oceny zasadności powództwa, nie miał wątpliwości co do tego, że objęte nim żądanie dotyczy czynności wchodzącej w zakres zarządu nieruchomością wspólną pozwanej i powódki. Za decydującą dla tej oceny uznał jednak kwestię zakresu zarząd tą nieruchomością, wykonywanego przez pozwaną na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. w związku z art. 18 ust. 1 u.w.l. Przyjął przy tym, że przedmiotowa czynność wykracza poza ramy zwykłego zarządu. Podniesionemu w skardze kasacyjnej zarzutowi kwestionującemu tę ocenę nie można odmówić słuszności.

Zgodnie z art. 27 ust. 2 u.s.m., zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 u.w.l., choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 241 i art. 26; przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

Na gruncie tych unormowań w piśmiennictwie i orzecznictwie zarysowały się dwa przeciwstawne stanowiska.

Według pierwszego, przytoczony przepis nie określa zakresu zarządu powierzonego spółdzielni, ale wyłącza ten zarząd spod reżimu ustawy o własności lokali, co - stosownie do art. 1 ust. 2 u.w.l. - powoduje konieczność stosowania przepisów kodeksu cywilnego o zarządzie współwłasnością. Zarząd określony w art. 27 ust. 2 u.s.m. nie uprawnia zatem spółdzielni do podejmowania czynności przekraczającej zakres czynności zwykłego zarządu. Niejednoznaczne brzmienie art. 27 ust. 2 u.s.m. wymaga dokonania jego prokonstytucyjnej wykładni i uwzględnienia dyrektywy *in dubio pro libertate*. Nie ma podstaw do preferowania własności spółdzielczej i nieuzasadnionego uprzywilejowania właścicieli będących członkami spółdzielni; potrzeba usprawniania działalności spółdzielni, czy też wyeliminowania ewentualnych trudności w zarządzaniu nieruchomością wspólną powinna ustąpić potrzebie ochrony uprawnień właścicielskich. Zapatrywanie to przeważa w orzecznictwie sądów administracyjnych (zob. uchwała składu siedmiu sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 listopada 2012 r., II OPS 2/12, ONSAiWSA z 2013 r. Nr 2, poz. 23 oraz m.in. wyroki: Naczelnego Sadu Administracyjnego z dnia 16 marca 2012 r., I OSK 2174/11, nie publ., Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 października 2011 r., VII SA/Wa 1395/11, Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 19 lutego 2013 r., II SA/Bd 1177/12, Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 26 lipca 2013 r., II SA/GI 591/13 - nie publ.).

Stanowisko przeciwne eksponuje ustawowy charakter zarządu spółdzielni nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność jej oraz innych właścicieli lokali i poddanie tego zarządu wyłącznie reżimowi ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W jego uzasadnieniu wskazuje się na brak odesłania w tej ustawie do przepisów kodeksu cywilnego, nieuregulowanie w art. 18 ust. 1 u.w.l. zakresu zarządu powierzonego, odmienny charakter współwłasności nieruchomości wspólnej i współwłasności uregulowanej w kodeksie cywilnym a także na konieczność stworzenia efektywnego mechanizmu zarządzania w celu ochrony interesu wspólnego członków spółdzielni nie będących właścicielami wyodrębnionych lokali, członków spółdzielni, którym służy prawo odrębnej

własności lokalu oraz właścicieli lokali wyodrębnionych nie będących członkami spółdzielni. Argumenty te skłaniają do wniosku, że spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje *ex lege* zarząd nieruchomością wspólną tak, jak zarząd nieruchomościami stanowiącymi jej wyłączną własność; zarząd ten obejmuje zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i czynności przekraczające zwykły zarząd. Pogląd ten jest prezentowany jednolicie w orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. uchwała z dnia 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, OSNC z 2015 r., Nr 1, poz. 3; postanowienia: z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14 i V CSK 271/14 - nie publ. oraz z dnia 29 kwietnia 2015 r., V CSK 273/14). Znalazł on odzwierciedlenie również w wyrokach Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 kwietnia 2011 r., II OSK 694/10 i II OSK 695/10 – nie publ. oraz Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 21 czerwca 2011 r., II SA/O1 293/11 i Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 3 czerwca 2008 r., II SA/Bd 16/08 - nie publ.). Stanowisko to i przytoczoną w jego uzasadnieniu argumentację podziela skład orzekający. Oparte ono zostało na trafnym założeniu, że wykonywanie zarządu przez spółdzielnię mieszkaniową zostało uregulowane w art. 27 ust. 2 w zw. z ust. 1 u.s.m. w sposób całościowy i spójny, wolny od luki prawnej, usprawiedliwiającej odwołanie się do art. 199 k.c.

Niewątpliwie wykonywanie - *ex lege* - zarządu nieruchomością wspólną spółdzielni mieszkaniowej może prowadzić do kolizji interesów poszczególnych właścicieli lokali niewyodrębnionych i wyodrębnionych, w tym będących lub nie będących członkami spółdzielni. Jest to jednak wyraz kompromisu koniecznego w sytuacji skomplikowanego układu stosunków własnościowych spółdzielni i właścicieli lokali wyodrębnionych (zob. uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 26 listopada 2008 r., III CZP 100/08, OSNC 2009 r., Nr 10, poz. 140 i z dnia 9 lutego 2012 r., III CZP 89/11, OSNC 2012 r., nr 7 - 8, poz. 86 oraz wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2010 r., SK 19/2009, OTK-A Zb. Urz. 2010, nr 8 poz. 83). Ma ono na celu nie uprzywilejowanie spółdzielni, lecz ochronę interesów ich członków oraz zapewnienie - do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu - sprawnego zarządzania nieruchomością wspólną. Współwłasność nieruchomości wspólnej jest czynnikiem trwałym, związanym z odrębną własnością lokali. Wobec wyłączenia możliwości jej zniesienia - co do

elementów koniecznych (art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l.) - należy mieć na uwadze w pierwszym rzędzie interes wspólny, a nie interes poszczególnych właścicieli.

Takie rozumienie zarządu wykonywanego na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. nie prowadzi do nadmiernego, sprzecznego z art. 64 ust. 1 i 2 w związku z art. 31 ust. 3 oraz art. 64 ust. 2 Konstytucji RP, ograniczenia prawa własności w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną. Zarząd ten nie ma charakteru obligatoryjnego, gdyż większość właścicieli może podjąć uchwałę stanowiącą, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali (art. 24<sup>1</sup> § 1 k.c.). Ochronie praw właścicieli nie będących członkami spółdzielni służą rozwiązania zawarte w art. 4 ust. 2, ust. 4, ust. 64 i ust. 8 u.s.m. oraz - w drodze odpowiedniego stosowania - art. 42 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 1443; zob. powołany wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2010 r., SK 19/2009).

Przyjęcie wykładni art. 27 ust. 2 u.s.m. zgodnej z zaprezentowanym jednolitym stanowiskiem Sądu Najwyższego eliminuje potrzebę oceny, czy czynność objęta żądaniem pozwu stanowi czynność zwykłego zarządu, czy też przekracza ten zakres. Trafnie zatem zarzuciła skarżąca, że Sąd Okręgowy, wychodząc z odmiennego - wadliwego - założenia dopuścił się naruszenia tego przepisu.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.