

Sygn. akt II Ca 729/12

POSTANOWIENIE

Dnia 30 czerwca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Grzesik (spr.)
Sędziowie:	SO Mariola Wojtkiewicz SO Marzenna Ernest
Protokolant:	St. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 czerwca 2013 roku w S.

sprawy z wniosku **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.**

z udziałem **A. G., C. M., E. F., H. W., M. A., U. S., T. M., M. F., E. I.**

o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu

na skutek apelacji uczestnika H. W. od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 22 września 2011 roku, sygn. akt II Ns 564/11

po s t a n a w i a:

- 1. zmienić zaskarżone orzeczenie w punkcie I w ten sposób, że wniosek oddalić;**
- 2. orzec, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie;**
- 3. przyznaje od Skarbu Państwa Sądowi Okręgowemu w Szczecinie na rzecz adv. K. M. kwotę 295 zł 20 gr (dwieście dziewięćdziesiąt pięć złotych dwadzieścia groszy), w tym podatek od towarów i usług, tytułem kosztów niepłaconej pomocy prawnej udzielonej uczestniczce H. W. z urzędu.**

Sygn. akt II Ca 729/12

UZASADNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. wniosła o zezwolenie i upoważnienie wnioskodawcy do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, przez złożenie oświadczeń wiedzy i woli związanych z nabyciem w udziałach prawa własności nieruchomości gruntowej, będącej przedmiotem użytkowania wieczystego uczestników postępowania, stanowiącej działkę nr (...) z obrębu 97 Nad O. w S., położonej przy ul. (...), dla której

Sąd Rejonowy w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...) – w trybie art. 32 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (t.j. Dz.U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

Postanowieniem z dnia 22 września 2011 r. Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S., uwzględniając w całości złożony wniosek zezwolił i upoważnił wnioskodawcę Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w S. do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością gruntową, będącą przedmiotem wieczystego użytkowania, stanowiącą działkę nr (...) z obrębu 97 Nad O. w S., położoną przy ul. (...) w S., dla której Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), poprzez zezwolenie na złożenie przez wnioskodawcę w imieniu uczestników oświadczeń woli:

1. o nabyciu w udziałach prawa własności nieruchomości wyżej opisanej, w trybie art. 32 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
2. iż nabycia w udziałach własności w/w nieruchomości dokonują w celu realizacji jedynie celów mieszkaniowych,
3. że wcześniej nie korzystali z bonifikaty od ceny przy nabywaniu prawa własności innej nieruchomości gruntowej będącej własnością Miasta S.,
4. iż zobowiązują się do zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej w dniu nabycia prawa własności nieruchomości w/w, po jej waloryzacji, dokonanej zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w terminie 14 dni od wezwania, jeżeli przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia, zbędą swój udział w tej nieruchomości gruntowej, z wyjątkiem zbycia na rzecz osoby bliskiej określonej przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, lub jeżeli przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia, będą wykorzystywać tę nieruchomość na inne cele, niż cele mieszkaniowe,
5. że poddają się odnośnie wykonania zobowiązania, w zakresie zwrotu bonifikaty i egzekucji wprost z aktu notarialnego na mocy art. 777 par. 1 pkt 5 kpc tj. do zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej w dniu nabycia własności nieruchomości, po jej waloryzacji, dokonanej zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przy czym Gmina M. S. może wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie 13 lat od dnia podpisania umowy sprzedaży nieruchomości, a w razie uchybienia terminowi płatności od kwoty podlegającej zwrotowi naliczone zostaną odsetki ustawowe,
6. zobowiązują się przekazać Gminie M. S. odpis aktu notarialnego umowy zbycia udziałów w nieruchomości gruntowej, w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy zbycia udziałów w tej nieruchomości, przed upływem 10 lat,
7. zobowiązują się poinformować Prezydenta Miasta S. o zmianie sposobu wykorzystywania nieruchomości w/w w udziałach, na inne cele, niż cele jedynie mieszkaniowe, w terminie 14 dni od dokonania tej zmiany,
8. wyrażają zgodę, iż w przypadku wydzielenia z nieruchomości gruntowej części gruntu przeznaczonej w planie miejscowym lub w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na cel publiczny, udzielona bonifikata po jej waloryzacji, dokonanej zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, proporcjonalnie do powierzchni wydzielonego na ten cel gruntu zostanie zaliczona na poczet ceny wykupu lub odszkodowania,
9. w celu zabezpieczenia ewentualnego zwrotu bonifikaty oraz kosztów i należności ubocznych ustanawiają na prawie własności lokalu mieszkalnego i związanym z tym lokalem udziale w nieruchomości gruntowej hipotekę kaucyjną w wysokości 150% kwoty bonifikaty udzielonej w dniu nabycia własności tej nieruchomości.

Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Nieruchomość położona w S. przy ul. (...) ma urzędzoną księgę czystą KW Nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie. Nieruchomość ta stanowi działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,0254 ha oraz budynek mieszkalny przeznaczony na cele mieszkalne. Właścicielem działki gruntu jest Skarb Państwa. W

budynku wyodrębniono siedem lokali mieszkalnych: lokal numer (...), z którym związany jest dział (...) w częściach wspólnych budynku oraz wieczystym użytkowaniu gruntu i dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW (...), lokal numer (...), z którym związany jest udział (...) w częściach wspólnych budynku oraz wieczystym użytkowaniu gruntu i dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW (...), lokal numer (...), z którym związany jest udział (...) w częściach wspólnych budynku oraz wieczystym użytkowaniu gruntu i dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW (...), lokal numer (...), z którym związany jest udział (...) w częściach wspólnych budynku oraz wieczystym użytkowaniu gruntu i dla którego prowadzona jest księga wieczysta numer (...), lokal numer (...), z którym związany jest udział (...) w częściach wspólnych budynku oraz wieczystym użytkowaniu gruntu i dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW (...), lokal numer (...), z którym związany jest udział (...) w częściach wspólnych budynku oraz wieczystym użytkowaniu gruntu i dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW (...).

Właścicielami lokali zgodnie z wpisami w księgach wieczystych są: H. W. (lokal mieszkalny numer (...)), M. A. (lokal mieszkalny numer (...)), A. G. (lokal mieszkalny numer (...)), T. M. i C. M. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej (lokal mieszkalny numer (...)), M. F. i E. F. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej (lokal numer (...)), E. I. (lokal mieszkalny I numer (...)). Jako właściciele lokalu mieszkalnego numer (...) ujawnieni są w księdze wieczystej U. S. i C. S. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej. C. S. zmarł w dniu 29 grudnia 2008r., a spadek po nim na podstawie testamentu własnoręcznego nabyła w całości i wprost, żona U. S., co zostało stwierdzone prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 12 czerwca 2009 r., sygn. akt II Ns 2684/09. Jest więc ona obecnie jedynym właścicielem lokalu. Właścicielem udziału (...) budynku mieszkalnego oraz współużytkownikiem wieczystym gruntu w powyższym udziale jest Spółdzielnia mieszkaniowa (...) w S..

W dniu 21 kwietnia 2010 r. Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. wydał postanowienie w przedmiocie zezwolenia na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną. Na mocy orzeczenia spółdzielnia została upoważniona do wystąpienia do Prezydenta Miasta S. z wnioskiem o sprzedaż prawa własności nieruchomości na rzecz współużytkowników wieczystych w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 32 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - w imieniu własnym i uczestników postępowania. Dalsze czynności zmierzające do zakupu prawa własności działki Spółdzielnia rozpoczęła pod koniec czerwca 2010 roku, kierując do Urzędu Miasta S. operat szacunkowy oraz postanowienie sądu z dnia 21 kwietnia 2010 r. Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta S. podał warunki, jakie spełniać ma wniosek o sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej, oddanej w użytkowanie wieczyste. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) oświadczyła, że składa wniosek o sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) na rzecz współużytkowników wieczystych, w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 32 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z jednoczesnym wskazaniem, że wyraża zgodę na warunki sprzedaży prawa własności przedmiotowej nieruchomości. W kolejnym piśmie z dnia 4 sierpnia 2010 r. skierowanym do uczestników postępowania Urząd Miasta S. wskazał, iż wniosek spółdzielni może zostać rozpatrzony pozytywnie tylko w przypadku, gdy wszyscy użytkownicy wieczystości wyrażą zgodę na warunki sprzedaży prawa własności. W terminie zakreślonym przez urząd, siedmioro właścicieli lokali mieszkalnych nie wyraziło zgody na warunki sprzedaży, w związku z czym dalsza procedura przygotowania nieruchomości do sprzedaży nie mogła być realizowana.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że wniosek zasługuje na uwzględnienie. Sąd pierwszej instancji wskazał, że wniosek w sprawie jest konsekwencją wydania wnioskodawcy zastępczej zgody w drodze postanowienia z dnia 21 kwietnia 2010 r. zapadłego w sprawie II Ns 3734/09. Sąd Rejonowy podzielił w całości argumentację, która legła u podstaw wydania Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. zastępczej zgody na wszczęcie procedury związanej z nabyciem nieruchomości na podstawie art. 32 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Następnie Sąd pierwszej instancji odwołał się do treści art. 199 k.c. i stwierdził, że przynależność prawa (w tym przypadku użytkowania wieczystego) do kilku osób rodzi w praktyce, z uwagi na nieraz sprzeczne interesy współwłaścicieli, istotne problemy związane z zarządaniem rzeczą wspólną. W razie, gdy współwłaściciele nie mogą dojść do porozumienia, zastosowanie znajduje zasada ingerencji sądu, która może polegać na rozstrzygnięciu konkretnego sporu. Czynność kilku ze współużytkowników wieczystych polegająca na wystąpieniu do właściwego organu

administracyjnego z wnioskiem o sprzedaż prawa własności nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania, nie mieści się w granicach bieżącego gospodarowania rzeczą, ponieważ zmierza do istotnej zmiany stanu prawnego nieruchomości. Zmiana formy tytułu prawnego do nieruchomości, na którym znajduje się budynek powinna być zaakceptowana przez wszystkich właścicieli lokali wyodrębnionych jak i właściciela lokali nie wyodrębnionych. Jeśli brak zatem było takiej zgody - właściciele posiadający udziały w wysokości co najmniej połowy udziałów w nieruchomości mogli zwrócić się do sądu o wyrażenie takiej zgody. Sąd Rejonowy zauważył, że poza H. W., wszyscy wskazani przez wnioskodawcę uczestnicy postępowania poparli, w toku postępowania, wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Zdaniem Sądu Rejonowego, wobec faktu, że celem czynności, której dokonać chce wnioskodawczyni jest ustabilizowanie sytuacji prawnej gruntu i zwiększenie wartości nieruchomości, nie budzi wątpliwości, iż czynność ta leży w interesie wszystkich współwłaścicieli budynku i współużytkowników wieczystych działki gruntu. Odwołując się do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami Sąd Rejonowy uznał, że uwzględnienie wniosku nie ograniczy prawa któregokolwiek z uczestników postępowania. Sąd podzielił stanowisko wnioskodawcy, że dokonanie zmiany tytułu przysługującego do nieruchomości, tj. z użytkowania wieczystego na własność oznacza polepszenie sytuacji prawnej dotychczasowych użytkowników wieczystych. Zamierzona czynność ma uzasadnienie gospodarcze i nie prowadzi do pokrzywdzenia któregokolwiek z właścicieli mieszkań położonych w budynku na przedmiotowym gruncie.

Z postanowieniem powyższym nie zgodziła się uczestniczka postępowania H. W., która zaskarżyła je w całości zarzucając:

1. naruszenie art. 199 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie;
2. naruszenie art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niewłaściwe zastosowanie;
3. naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego,
4. nierozstrzygnięcie istoty sprawy.

Tak zarzucając apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu apelująca podkreśliła, iż zgoda w zakresie wskazanym przez Sąd skutkuje nadmiernym obciążeniem uczestniczki, gdyż łączy się z obowiązkiem uiszczania kosztów tytułem nabycia udziałów przedmiotowej nieruchomości. Wymienione skutkować będzie zmianą wysokości opłat ponoszonych przez uczestniczkę, która w tej chwili wynosi około 5,28 zł. Dokonane przekształcenie w zakresie praw majątkowych prowadzić będzie do stałego obciążania wielokrotnie wyższą kwotą w konsekwencji zaś sytuacja prawna uczestniczki jak i pozostałych uczestników ulegnie pogorszeniu. Apelująca podkreśliła, iż utrzymywanie istniejącego stanu rzeczy, nie jest — jak wskazuje sąd I instancji — tym, iż prawo własności jest prawem lepszym niż prawo wieczystego użytkowania, gdyż oceniając okoliczności sprawy Sąd powinien mieć na uwadze oraz ustalić wszelkie skutki dotyczące się wydanego postanowienia. Apelująca zarzuciła, iż w stosunku do nieruchomości nie sporządzono operatu ani żadnej innej wyceny, która mogłaby wskazywać w sposób obiektywny na wartość dokonywanej transakcji — co będzie miało wpływ na późniejszą sytuację finansową uczestników. Nadto zdaniem apelującej zakres udzielonej postanowieniem zgody jest zbyt szeroki, gdyż skutkuje w szczególności niemożnością przeznaczenia nieruchomości na cele inne niż mieszkaniowe oraz może skutkować powstaniem po stronie uczestników obowiązku zwrotu kwoty bonifikaty — następuje więc faktyczne i niekorzystne dla uczestników ograniczenie ich prawa w korzystaniu z nieruchomości. Podobnie w odniesieniu do oświadczenia o nieskorzystaniu przez uczestników z prawa do bonifikaty, jak również w zakresie poddania się przez uczestniczkę egzekucji z aktu notarialnego. W zakresie zarzutu naruszenie art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami apelująca podkreśliła niewłaściwe zastosowanie polegające na dopuszczeniu złożenia oświadczenia woli w przedmiocie objętym postanowieniem i przyjęciu, iż oświadczenie takie jest skuteczne oraz wystarczające do dokonania przeniesienia z art. 32 ww ustawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona doprowadzając do wydania orzeczenia reformatoryjnego.

Co istotne przy jej rozpoznawaniu powstało zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości tutejszego sądu, a mianowicie czy art. 199 kc można stanowić podstawę zezwolenia na zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości na podstawie art. 32 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2004 261, 2603) jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną w ramach wspólnoty mieszkaniowej, w której liczba wyodrębnionych lokali wraz z lokalami niewyodrębnionymi, należącymi do dotychczasowego właściciela jest większa niż 7 w sytuacji gdy wiąże się to z koniecznością złożenia oświadczeń wiedzy i woli poszczególnych współużytkowników wieczystych.

Na mocy postanowienia z dnia 18 października 2013 r. Sygn. akt III CZP 60/13 wydanego na skutek przedstawionego zagadnienia prawnego Sąd Najwyższy odmówił podjęcia uchwały. Nie mniej jednak w uzasadnieniu orzeczenia zaprezentował kierunek rozważań istotny dla rozpoznania apelacji uczestniczki. W szczególności Sąd Najwyższy podkreślił, iż powszechnie przyjmuje się, że dopuszczalne jest stosowanie w drodze analogii przepisów o współwłasności w częściach ułamkowych do wspólności innych praw majątkowych niż własności i tak samo do zarządu nim. Podkreślił ponadto, iż kwestia, czy art. 199 k.c. może stanowić podstawę zezwolenia na zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości na podstawie art. 32 ust. 1 i 2 u.g.n jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, w relacjach między tymi samymi stronami, została rozstrzygnięta prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin P. i Zachód w S. z dnia 21 kwietnia 2010 r. Z drugiej strony Sąd Najwyższy podkreślił, iż umowa, której projekt sprzedawca przedstawił wnioskodawcy nie zawiera w sobie jednorodnych postanowień. Niektóre składające się na nią oświadczenia trzeba uznać za essentialia negotii dla umowy sprzedaży udziału własności nieruchomości w miejsce będącego przedmiotem zarządu udziału w użytkowaniu wieczystym. Sąd Najwyższy podkreślił, iż zawarcie umowy wywołującej taki skutek jest czynnością z zakresu zarządu wspólnym prawem, czyli nieruchomością wspólną. W zakresie kwestii ceny nabycia to Sąd Najwyższy z kolei podkreślił, iż skorzystanie z bonifikaty przy zakupie udziału we własności nieruchomości jest uzależnione od indywidualnej decyzji nabywcy. Postanowienia dodatkowe umowy zaproponowanej przez sprzedającego powodują inne skutki niż oświadczenie, które w rozważnych okolicznościach musieliby złożyć wszyscy wieczyści użytkownicy dla ważnego nabycia udziału we współwłasności nieruchomości gruntowej. Sąd Najwyższy wskazał, iż rozważenia wymaga czy treść dodatkowych oświadczeń, oczekiwanych przez sprzedającego, i ich skutki pozostaną w związku z przedmiotem tego wspólnego prawa, które jest poddane zarządowi. Sąd Najwyższy zaznaczył bowiem, że jeżeli sprzedający zaproponował kupującemu określoną treść umowy i nie akceptuje od niej odstępstw, to oznacza to, że ocenie pod kątem spełnienia określonych w art. 199 k.c. musi podlegać cała, skonstruowana w określony sposób czynność.

Przenosząc powyższe wywody na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż co do zasady nie ma przeszkód by art. 199 k.c. stanowił podstawę zezwolenia na zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości na podstawie art. 32 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2004 261, 2603). Otóż zgodnie z art. 32 ust 1 nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu, z zastrzeżeniem ust. 1a i ust. 3. Nieruchomość gruntowa stanowiąca własność Skarbu Państwa może być sprzedana użytkownikowi wieczystemu za zgodą wojewody. Zgody wojewody nie wymaga sprzedaż na rzecz użytkownika wieczystego nieruchomości, o których mowa w art. 51 ust. 2 i art. 57 ust. 1. (ust. 1a). Z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wygasa, z mocy prawa, uprzednio ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Przepisu art. 241 Kodeksu cywilnego nie stosuje się (ust. 2). W odniesieniu do nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste przeniesienie własności tej nieruchomości, w drodze umowy, między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między jednostkami samorządu terytorialnego może nastąpić za powiadomieniem jej użytkownika wieczystego (ust. 3)

Bacząc jednak na zasadę, iż odrębna własność wszystkich lokali musi być powiązana z tym samym rodzajem prawa do gruntu, na którym wzniesiono budynek wnioskodawczyni i uczestników, to właściciel gruntu oddanego stronom w wieczyste użytkowanie może zdecydować o sprzedaży udziałów we własności gruntu pozostającego w użytkowaniu

wieczystym tylko wówczas gdy wszyscy właściciele wyodrębnionych lokali, a wieczyści użytkownicy gruntu zadeklarują wolę nabycia udziału w prawie własności gruntu. A zatem, co wyjaśniano w przypadku braku jednomyślności, rozwiązania należy ewentualnie poszukiwać w treści art. 199 k.c. Otóż zgodnie z tym przepisem do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Kwestia rozporządzania rzeczą wspólną oraz dokonywania innych czynności wskazanych w treści powyższego przepisu związana jest niewątpliwie w realiach przedmiotowej sprawy z zarządem rzeczą wspólną a sprawowanym przez wnioskującą Spółdzielnię. Zgodnie bowiem z art. 27 ust. 2 i nast. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest 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, 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. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 24¹ oraz art. 26 (ust.3). Nie ulega zatem wątpliwości, iż wniosek z art. 199 k.c. pochodzi od zarządcy nieruchomości.

Rozważenia wymaga jednak kwestia czy wskazane przez niego oświadczenia (składające się na umowę z właścicielem gruntu), na które to w trybie art. 199 k.c. dochodzi zgody, mieszczą się w ogóle w zarządzie rzeczą wspólną. Warto w tym miejscu bowiem podkreślić, iż przynależność prawa własności do kilku osób rodzi w praktyce, z uwagi na nieraz sprzeczne interesy współwłaścicieli, istotne problemy związane z zarządem rzeczą wspólną. Przez pojęcie zarządu rzeczą wspólną rozumie się podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkiego rodzaju czynności dotyczących przedmiotu wspólnego prawa, koniecznych w toku normalnej eksploatacji rzeczy, jak i w sytuacjach wykraczających poza ten normalny tok (por. np. J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 510 i n.; M. Uliasz, Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, cz. I, Mon. Praw. 2002, nr 18, s. 825). Wśród tych czynności wyróżnia się: czynności prawne, czynności faktyczne oraz czynności polegające na załatwianiu wspólnych spraw przed sądami i innymi organami, które w skrócie określa się jako czynności procesowe. Przy zarządzie chodzi więc o takie ułożenie wzajemnych stosunków pomiędzy współwłaścicielami, aby mogli oni bezkonfliktowo podejmować właściwe decyzje dotyczące wspólnej rzeczy. Z kolei z dorobku judykatury wyprowadzić można poglądy, iż zarząd obejmuje całokształt czynności prawnych i faktycznych dotyczących majątku wspólnego, w tym także czynności, w wyniku których następuje zbycie przedmiotu stanowiącego składnik majątku wspólnego (z uzasadnienia uchwały SN z dnia 10 kwietnia 1991 r., III CZP 76/90, OSNCP 1991, nr 10-12, poz. 117). Jeszcze szerzej określił Sąd Najwyższy pojęcie zarządu w innym orzeczeniu, stwierdzając, że zarząd majątkiem wspólnym to całokształt czynności faktycznych i prawnych, które dotyczą tego majątku bezpośrednio lub pośrednio poprzez osiągnięty skutek gospodarczy (z uzasadnienia uchwały SN (7) z dnia 25 marca 1994 r., III CZP 182/93, OSN 1994, nr 7-8, poz. 146).

Reasumując, czynność uznać należy za związaną z zarządem rzeczą wspólną jeżeli tej rzeczy nieodzownie dotyczy i będzie na nią miała jakikolwiek wpływ. Tak jednak nie jest w rozpoznanej sprawie. Elementami oświadczenia woli obejmującego rozstrzygnięciem sądu I instancji nie są czynności związane z zarządem rzeczą wspólną. Wniosek strony oprócz zezwolenia na złożenie oświadczenia woli o nabyciu prawa własności nieruchomości gruntowej, obejmował nadto oświadczenie, iż nabycie w udziałach własności nieruchomości współwłaściciele dokonują w realizacji jedynie celów mieszkaniowych. Takie oświadczenie nie jest w żadnej mierze związane z zarządem rzeczą wspólną, a stanowi oświadczenie wiedzy, dotyczące i pochodzące od poszczególnych współwłaścicieli lokali. Podobny charakter należy przypisać oświadczeniu, iż wcześniej nie korzystali z bonifikaty od ceny nabywania prawa własności innego nieruchomości gruntowej będącej własnością Miasta S.. Również nałożone zobowiązanie do zwrotu bonifikaty nie sposób traktować jako czynność związaną stricte z zarządem rzeczą wspólną, albowiem kreuje sytuację prawną poszczególnych osób bez wpływu na rzecz będącą we współwłasności. Warto również podkreślić, iż za czynność z art. 199 k.c. nie sposób uznać oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. które to oświadczenie

w żaden przecież sposób nie oddziałuje na wspólną rzecz, a jedynie ułatwi sprzedającemu ewentualne dochodzenie jego przyszłych roszczeń i to nie od wspólnoty tylko od poszczególnych właścicieli. Również nie sposób poszukiwać związku z zarządem rzeczą wspólną w oświadczeniu określającym sposób rozliczenia wierzytelności sprzedającego, których powstanie zależy od okoliczności niezwiązanych z czynnościami kupujących (przeznaczenie nieruchomości na cel publiczny).

Ponieważ nie wszystkie oświadczenia woli składające się na zaprezentowaną przez wnioskującą Spółdzielnię umowę nabycia udziałów w prawie własności nieruchomości gruntowej związane są chociażby pośrednio z zarządem rzeczą wspólną, z drugiej strony wnioskodawca dochodzi jej w konkretnym kształcie, który winien być oceniany kompleksowo - brak było możliwości uwzględnienia wniosku.

Powyższe spowodowało, iż Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie, iż wniosek oddalił na mocy art. 386 § 1 k.p.c. w pkt I.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego wyrażone w pkt II opierało się na treści art. 520 § 1 k.p.c. w myśl którego każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

W pkt III Sąd przyznał od Skarbu Państwa Sądowi Okręgowemu w Szczecinie wynagrodzenie tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej uczestniczce na rzecz reprezentującej jej z urzędu adwokat w kwocie 295,20 zł w oparciu o § 8 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. nr 163 poz. 1348).