

ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej "D." 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

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.

Uzasadnienie

Spółdzielnia Mieszkaniowa „D.” 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 [a]z obrębu [x] Nad O. w S., położonej przy ul. K. [...], dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr [S.]— 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 [...] w S., uwzględniając w całości złożony wniosek zezwolił i upoważnił wnioskodawcę Spółdzielnię Mieszkaniową „D.” w S. do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością gruntową, będącą przedmiotem wieczystego użytkowania, stanowiącą działkę nr[a]z obrębu [x] Nad O. w S., położoną przy ul. K. [...] w S., dla której Sąd Rejonowy [...] w S. prowadzi księgę wieczystą Kw nr [S], poprzez zezwolenie na złożenie przez wnioskodawcę w imieniu uczestników oświadczeń woli:

- o nabyciu w udziałach prawa własności nieruchomości wyżej opisanej, w trybie art. 32 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- iż nabycia w udziałach własności w/w nieruchomości dokonują w celu realizacji jedynie celów mieszkaniowych,
- że wcześniej nie korzystali z bonifikaty od ceny przy nabywaniu prawa własności innej nieruchomości gruntowej będącej własnością Miasta S.,
- 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,
- 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 Miasto 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,

- zobowiązują się przekazać Gminie Miasto 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,

- 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,

- 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,

- 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. K. [...] ma urządzoną księgę czystą KW Nr [S] prowadzoną przez Sąd Rejonowy [...] w S.. Nieruchomość ta stanowi działkę gruntu nr [a] 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 [b], z którym związany jest dział 13/1000 w częściach wspólnych budynku oraz wieczystym użytkowaniu gruntu i dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW numer [Z], lokal numer [c], z którym związany jest udział 21/1000 w częściach wspólnych budynku oraz wieczystym użytkowaniu gruntu i dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW numer [SZ], lokal numer [d], z którym związany jest udział 13/1000 w częściach wspólnych budynku oraz wieczystym użytkowaniu gruntu i

dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW numer [P], lokal numer [e], z którym związany jest udział 21/1000 w częściach wspólnych budynku oraz wieczystym użytkowaniu gruntu i dla którego prowadzona jest księga wieczysta numer [R], lokal numer [f], z którym związany jest udział 21/1000 w częściach wspólnych budynku oraz wieczystym użytkowaniu gruntu i dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW numer [Q], lokal numer [g], z którym związany jest udział 13/1000 w częściach wspólnych budynku oraz wieczystym użytkowaniu gruntu i dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW numer [T].

Właścicielami lokali zgodnie z wpisami w księgach wieczystych są: H. W. (lokal mieszkalny numer [e]), M. A. (lokal mieszkalny numer [c]), A. G. (lokal mieszkalny numer [d]), T. M. i C.M. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej (lokal mieszkalny numer [h]), M. F. i E.F. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej (lokal numer [g]), E. I. (lokal mieszkalny I numer [b]). Jako właściciele lokalu mieszkalnego numer [f] 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 [...] w S. z dnia 12 czerwca 2009 r., sygn. akt [...]. Jest więc ona obecnie jedynym właścicielem lokalu. Właścicielem udziału 885/1000 budynku mieszkalnego oraz współużytkownikiem wieczystym gruntu w powyższym udziale jest Spółdzielnia mieszkaniowa „D.” w S..

W dniu 21 kwietnia 2010 r. Sąd Rejonowy [...] w S. wydał postanowienie w przedmiocie zezwolenia na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólnego. 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 O. operat szacunkowy oraz postanowienie sądu z dnia 21 kwietnia 2010 r. Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta O. podał warunki, jakie spełniać ma wniosek o sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej,

oddanej w użytkowanie wieczyste. Spółdzielnia Mieszkaniowa „D.” oświadczyła, że składa wniosek o sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej położonej przy ul. K. 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 wieczysti 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 [...]. Sąd Rejonowy podzielił w całości argumentację, która legła u podstaw wydania Spółdzielni Mieszkaniowej D. 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 zarządem 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 „D.”. 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. nierozstrzygnięci istoty sprawy.

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

Przy rozpoznawaniu powyższej apelacji Sąd Okręgowy powziął poważne wątpliwości.

Przedmiotem niniejszej sprawy jest żądanie zgłoszone przez Spółdzielnię Mieszkaniową „D.” w S. jako jednego ze współużytkowników wieczystych nieruchomości o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Wnioskodawczyni wskazała we wniosku, iż domaga się zezwolenia i upoważnienia jej do złożenia w imieniu wskazanych uczestników postępowania, którymi są pozostali użytkownicy wieczystości nieruchomości oświadczeń wiedzy i woli zmierzających do nabycia prawa własności nieruchomości stosownie do art. 32 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. nr 102, poz. 651 ze zm.).

Wyjściowo wskazać należy, iż wnioskodawca w niniejszej sprawie oraz uczestnicy postępowania są właścicielami samodzielnych lokali mieszkalnych, tworząc z mocy prawa wspólnotę mieszkaniową, w której liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych przekracza siedem, a zatem stosuje się do niej przepisy o zarządzenie nieruchomością wspólną tj. art. 20 i nast. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.)

Artykuł 4 ust. 3 ustawy o własności lokali umożliwia ustanowienie odrębnej własności lokalu w budynkach usytuowanych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, przesądzając, iż w takim przypadku każdy z właścicieli lokalu dysponował będzie ułamkowym udziałem nie we własności ale w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym stoi budynek. Składnikiem nieruchomości wspólnej staje się więc w tym przypadku nie grunt, lecz prawo jego użytkowania wieczystego.

W związku z tym, że w naszym ustawodawstwie brak jest regulacji dotyczących wspólności innych praw niż własność, ustawodawca niekiedy odsyła do przepisów o współwłasności. Nawet w braku wyraźnego odesłania ustawowego istnieje konieczność stosowania w drodze analogii przepisów o współwłasności (art. 199 i n. k.c.) do wspólności innych praw niż prawo własności, np. użytkowania wieczystego (art. 232 i n. k.c.) (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 1967 r., III CZP 45/67, OSN 1968, z. 1, poz. 3). Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jest prawem jednolitym, nie podlegającym wewnętrznym

podziałom. Taki charakter zachowuje ono również wtedy, gdy przysługuje niepodzielnie kilku różnym osobom. W tym ostatnim wypadku wszystkie te podmioty są współużytkownikami wieczystymi wspólnie i niepodzielnie korzystającymi z jednego i tego samego prawa, podobnie jak przy prawie współwłasności.

Jak słusznie wskazał Sąd pierwszej instancji przynależność prawa do kilku osób rodzi w praktyce, z uwagi na nieraz sprzeczne interesy współuprawnionych, istotne problemy związane z zarządem rzeczą wspólną.

Przechodząc jednakże do istoty zagadnienia, wyjaśnić należy, że użytkownik wieczysty może nabyć grunt oddany mu w użytkowanie wieczyste m.in. stosownie do art. 32 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sprzedaż gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, co wynika z powyższych uwag natury ogólnej, może nastąpić tylko jednocześnie na rzecz wszystkich właścicieli lokali.

Częściowego jedynie rozwiązania sytuacji, w której użytkowaniem wieczystym objęta jest nieruchomość, która pozostaje we współużytkowaniu kilku właścicieli odrębnych lokali dostarcza art. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2005 r., nr 175 poz. 1459). Według jego brzmienia, w przypadku, gdy z żądaniem przekształcenia wystąpią osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego, z żądaniem przekształcenia występują wszyscy użytkownicy wieczystości, a mogą to także uczynić współużytkownicy, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę. Jeżeli co najmniej jeden z zainteresowanych zgłosi swój sprzeciw stosuje się przepis art. 199 k.c. Zauważyć należy, iż w powyższym brzmieniu przepis obowiązuje od 9 października 2011 r. W poprzednim stanie prawnym do przekształcenia konieczna była zgoda wszystkich użytkowników wieczystych a dopiero w jej braku możliwe było stosowanie regulacji art. 199 k.c. Obecnie zatem ustawodawca ułatwił niejako sytuację poprzez rezygnację z wymogu złożenia wniosku o przekształcenie przez wszystkich współużytkowników wieczystych nieruchomości gruntowej.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy prawomocnym postanowieniem z dnia 21 kwietnia 2010 r. Sąd Rejonowy O. – [...] zezwolił i upoważnił wnioskodawcę do wystąpienia z wnioskiem o sprzedaż prawa własności nieruchomości. W toku wszczętego na podstawie wniosku Spółdzielni oraz na podstawie wymienionego

postanowienia postępowania okazało się, że konieczne jest złożenie przez współużytkowników wieczystych dodatkowych oświadczeń wiedzy (przede wszystkim w zakresie warunkującym udzielenie bonifikaty) i woli (w tym odnośnie ustanowienia prawa hipoteki na odrębnej własności lokalu poszczególnych współużytkowników wieczystych).

O ile zatem wskazany powyżej art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. - odwołując się do art. 199 kc - reguluje sytuację, w której złożony został sprzeciw wobec samego wniosku o przekształcenie (bądź też – w poprzednim stanie prawnym – brak było zgody na jego złożenie) o tyle wątpliwości budzi już możliwość podobnego zastosowania art. 199 kc także dla uzyskania zastępczej zgody uczestnika na złożenie wniosku o sprzedaż prawa w trybie art. 32 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a tym bardziej co do uzyskania zastępczej zgody na złożenie określonych oświadczeń wiedzy i woli wymaganych przez Gminę jako właściciela nieruchomości dla zawarcia umowy sprzedaży.

Zdaniem Sądu Okręgowego, ustawa z 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego (...) przewiduje szczególny, możliwy do zastosowania pod pewnymi warunkami, administracyjnoprawny tryb uwłaszczania użytkowników wieczystych. Art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami umożliwiającą przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności poprzez sprzedaż nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste wyłącznie użytkownikowi wieczystemu tegoż gruntu, stanowi natomiast cywilnoprawny sposób uwłaszczania użytkowników wieczystych, bez ograniczeń podmiotowych i czasowych. Nie kreuje przy tym po stronie użytkownika wieczystego roszczenia o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Skutek przewidziany w obu wymienionych ustawach jest co prawda taki sam: zmiana prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, jednakże tryb i zasady prowadzące do powstania tego skutku są w obu wypadkach odmienne.

Uznanie, iż przepis art. 199 k.c. znajdzie zastosowanie w przypadku braku zgody wszystkich współużytkowników wieczystych na sprzedaż lokalu w trybie art. 32 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami budzi poważne wątpliwości w sytuacji gdy sprzedaż ta ma być dokonana tylko łącznie ze złożeniem dodatkowych oświadczeń.

Do przyjęcia wydaje się natomiast pogląd, iż art. 199 kc należy stosować w odniesieniu do zgody na samą sprzedaż przewidzianą w art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Otóż wprawdzie art. 199 k.c. znajduje przede wszystkim zastosowanie do zarządu tzw. „małą wspólnotą mieszkaniową” (art. 19 ustawy o własności lokalu), możliwe jest jednak przyjęcie rozwiązania, iż przepis ten znajdzie również zastosowanie do zarządu wspólnym prawem wieczystego użytkowania także w „dużych wspólnotach”. Ustawa o własności lokali zajmuje się bowiem prawami właściciela lokalu do nieruchomości gruntowej tylko w zakresie niezbędnym do uregulowania konstrukcji prawnej odrębnej własności lokali.

Nie ulega wątpliwości, iż postępowanie administracyjne, w którym wydana została decyzja, dotycząca prawa przekształcenia użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, przysługującego poszczególnym współużytkownikom wieczystym, w wysokości oznaczonych udziałów, nie mieści się w kategorii spraw wynikających z zarządu nieruchomością wspólną, określonych w przepisach art. 21 i art. 22 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (por. postanowienie wojewódzkiego sądu administracyjnego z dnia 12 kwietnia 2005 r., sygn. II SA/Gd 155/05) - stąd odesłanie do art. 199 kc. W owej kategorii nie mieści się również zawarcie umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowej, objętej użytkowaniem wieczystym.

Pozostaje zatem regulacja ogólna dotycząca zarządu nieruchomością wspólną, w tym art. 199 kc.

Przez pojęcie zarządu rzeczą wspólną (czy to zresztą w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, czy też ustawy o własności lokali) 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. 1, 1972, s. 510 i n., M. Uliasz, *Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu*, cz. I, M. Prawn. 2002, nr 18, s. 825). Przy zarządzie chodzi więc o takie ułożenie wzajemnych stosunków pomiędzy współuprawnionymi, aby mogli oni bezkonfliktowo podejmować właściwe decyzje dotyczące wspólnej rzeczy.

Zdaniem Sądu Okręgowego teza o możliwości zastosowania art. 199 kc przy sprzedaży nie dotyczy jednak składania przez poszczególnych współużytkowników wieczystych określonych oświadczeń wiedzy (w celu skorzystania z bonifikaty) oraz woli (co do ustanowienia hipoteki zabezpieczającej przyszłe roszczenie o zwrot udzielonej bonifikaty i poddania się egzekucji co do przyszłego obowiązku owego zwrotu).

Wątpliwości rodzi przede wszystkim to, czy sposób wykonywania zarządu, zwłaszcza wymuszony poprzez orzeczenie sądu, może ingerować w przedmiot nie objęty wspólnością, co w okolicznościach rozpoznawanej sprawy sprowadza się przede wszystkim do ustanowienia hipoteki na prawie odrębnej własności lokalu użytkowników wieczystych. W uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 1991 r. (III CZP 76/90 (OSNCP 1991, z. 10-12, poz. 117) wypowiedziany został pogląd, że „należy przyjąć szerokie znaczenie zarządu majątkiem wspólnym. Zarząd ten obejmuje całokształt dotyczących majątku wspólnego czynności prawnych oraz działań faktycznych”. Również w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 1994 r., III CZP 182/93 (OSNCP 1994, z. 7-8, poz. 146) wypowiedziano pogląd, że „zarząd majątkiem wspólnym to całokształt czynności prawnych i faktycznych, które dotyczą tego majątku bezpośrednio lub pośrednio poprzez osiągnięty skutek gospodarczy”. Akcentował przy tym Sąd Najwyższy, że „szersze niż dotychczas rozumienie zarządu majątkiem wspólnym dyktują potrzeby życia, a zwłaszcza zjawisko coraz szerszego uczestnictwa w obrocie gospodarczym”. Orzecznictwo Sądu Najwyższego oraz doktryna nie zajmują żadnego mniej lub bardziej jednoznacznego stanowiska w kwestii możliwości wymuszenia na uczestniku postępowania złożenia określonego oświadczenia woli (ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego) co do prawa nie objętego wspólnością, a które to oświadczenie pośrednio dotyczy majątku wspólnego bowiem warunkuje korzystne z gospodarczego punktu widzenia (co podlega ocenie Sądu w ramach postępowania w trybie art. 199 k.c.) zmiany w zakresie owego wspólnego prawa.

Wskazana powyżej wątpliwość rodzi dalszą związaną z ingerencją przez Sąd w treść zgłoszonego żądania. Zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c. sąd nie może zasądzić czegoś innego lub więcej, jak żądał powód (wnioskodawca), albo na innej, jak przez niego wskazana podstawa faktyczna powództwa (wniosku). Wynikający z art. 321 § 1

k.p.c. zakaz orzekania ponad żądanie nie stanowi co prawda przeszkody do dokonania przed Sądem meriti stosownej modyfikacji niejasno ujętej konkluzji (żądania wniosku), jeżeli modyfikacja taka jest zgodna z wolą zainteresowanego jednakże przesądzenie powyższego w okolicznościach rozpoznawanej sprawy jest wątpliwe. Bezspornie, podstawą zwrócenia się z tak sformułowanym żądaniem było stanowisko Gminy jako właściciela nieruchomości, który zażądał określonych oświadczeń od wszystkich współużytkowników wieczystych, a których uzyskanie nie było możliwe. Modyfikacja owych oświadczeń (poprzez usunięcie niektórych z nich) przez Sąd, doprowadzić może do tego, iż do zawarcia umowy nie dojdzie. Z drugiej jednak strony wnioskodawca wskazał, że domaga się nie zezwolenia na zawarcie umowy składającej się z określonych oświadczeń woli, ale zezwolenia na złożenie w imieniu uczestników określonych, wymienionych oświadczeń woli, a zatem bronić można stanowiska, że częściowe uwzględnienie żądania poprzez wyrażenie zastępczej zgody na złożenie tylko niektórych z oświadczeń nie będzie stanowić niedopuszczalnej modyfikacji zgłoszonego żądania. Kwestia, czy tego rodzaju modyfikacja żądania zgłoszonego na podstawie art. 199 k.c. jest możliwa i nie narusza art. 321 k.p.c. również nie podlegała dotychczas pogłębionej analizie zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie.

Powyższe kwestie budzą zatem poważne wątpliwości i z tych względów – na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. – należało przedstawić Sądowi Najwyższemu pytanie prawne jak w sentencji postanowienia.

/tp/