

POSTANOWIENIE

28 maja 2026 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Maciej Kowalski

na posiedzeniu niejawnym 28 maja 2026 r. w Warszawie

w sprawie z powództwa B. C.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w M.

o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej,

na skutek skargi kasacyjnej B. C.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Lublinie

z 29 września 2023 r., I ACa 557/23,

odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

(a.z.)

UZASADNIENIE

W skardze kasacyjnej wywiedzionej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 29 września 2023 r. powódka wniosła o przyjęcie skargi do rozpoznania na podstawie art. 398⁹ § 1 pkt 1, 3 i 4 k.p.c.

Wskazała, że w sprawie występują następujące istotne zagadnienia prawne:

1) Czy zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej mogą być ustalane w oparciu o inną podstawę niż wskazana w art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: „u.w.l.”);

2) Czy roczne sprawozdanie we wspólnotach mieszkaniowych powinno być sporządzane według ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (dalej: „u.o.r.”)

Skarżąca podniosła także, że w sprawie zachodzi nieważność postępowania, ponieważ została pozbawiona możliwości obrony swych praw (art. 379 pkt 5 k.p.c.). Stosownie do art. 148¹ § 3 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 lipca 2023 r., a zatem w czasie postępowania przed Sądem pierwszej instancji oraz złożenia apelacji od wyroku tego Sądu, rozpoznanie sprawy na posiedzeniu niejawnym było niedopuszczalne, jeżeli strona w pierwszym piśmie procesowym złożyła wniosek o przeprowadzenie rozprawy, chyba że pozwany uznał powództwo. Sąd drugiej instancji nie zauważył, że powódka w pozwie zawarła wniosek o przeprowadzenie rozprawy także pod jej nieobecność. Użycie w tym wypadku słowa „także” nie pozostawia wątpliwości, że domagała się rozpoznania sprawy na rozprawie. Wniosek o przeprowadzenie rozprawy podczas nieobecności powódki zawierał w sobie również wniosek o przeprowadzenie rozprawy w rozumieniu art. 148¹ § 3 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym w czasie postępowania w pierwszej instancji oraz złożenia apelacji. Literalne brzmienie wskazanego przepisu oraz argumenty *a rubrica* (przepis ulokowany w Dziale 1 „Przepisy ogólne o postępowaniach sądowych”) dają wynik interpretacyjny, zgodnie z którym wskazany przepis znajduje zastosowanie również w postępowaniu przed sądem drugiej instancji. Mimo wniesienia w pozwie o przeprowadzenie rozprawy, taki wniosek staje się wiążący również dla sądu drugiej instancji. Wydanie wyroku przez sąd drugiej instancji z naruszeniem przepisu art. 148¹ § 3 k.p.c. skutkuje pozbawieniem strony możliwości obrony praw, a w konsekwencji powoduje nieważność postępowania w rozumieniu art. 379 pkt 5 k.p.c.

Zdaniem powódki oczywista zasadność skargi kasacyjnej wynika z faktu, że Sąd drugiej instancji przy orzekaniu pominął zebrany w sprawie materiał dowodowy (art. 382 i art. 378 § 1 k.p.c.).

Oczywistość skargi wyraża się w przyjęciu przez Sąd drugiej instancji, że członkom pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej na zebraniu rocznym w dniu 22 stycznia 2020 r. przedłożono sprawozdanie składające się z Zestawienia

przychodów i kosztów za 2019 r., opisowego Sprawozdania z działalności Zarządu za 2019 r. oraz Planu gospodarczego, które mogli poddać analizie i wyczytać z niego poszczególne wydatki, podczas gdy:

- z pominiętego w niniejszej sprawie materiału ewidentnie wynika, że Zestawienie przychodów i kosztów za 2019 r. nie zostało podpisane i pojawiło się dopiero w niniejszej sprawie, nie zostało doręczone właścicielom lokali na zebranie w dniu 22 stycznia 2020 r., a przesłuchiwni w niniejszej sprawie bliżej określani w skardze świadkowie nie potrafili tego wyjaśnić,

- opisowe Sprawozdanie z działalności zarządu za 2019 r. nie zostało doręczone właścicielom lokali, ale tylko odczytane na zebraniu w dniu 22 stycznia 2020 r., a przesłuchiwany w niniejszej sprawie za pozwaną Wspólnotę członek Zarządu nie potrafił odpowiedzieć na pytanie przewodniczącego składu orzekającego Sądu pierwszej instancji, czy na podstawie tego odczytanego jedynie Sprawozdania przeciętny właściciel lokalu był w stanie zapoznać się z poszczególnymi jednostkowymi wydatkami i ich przeznaczeniem,

- tak zbudowane dopiero w niniejszej sprawie sprawozdanie roczne pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej za 2019 r. było niepełne, albowiem nie przedstawiało zobowiązań Wspólnoty, które musiały istnieć chociażby z uwagi na konieczność pokrywania przez Wspólnotę kosztów niezasadnie wszczynanych postępowań sądowych,

- tak przedstawione dopiero w niniejszej sprawie sprawozdanie roczne Wspólnoty Mieszkaniowej za 2019 r. było także sprzeczne z uchwytnymi informacjami przekazanymi właścicielom lokali ustnie na zebraniu w dniu 22 stycznia 2020 r., albowiem zawierało wskazanie wypłaconego, bliżej określonej w skardze osobie, wynagrodzenia na poziomie odbiegającym od ustalonego w niniejszej sprawie przez Sądy obu instancji oraz informacji podawanych na zebraniu rocznym w dniu 22 stycznia 2020 r. przez księgową,

- sprawozdanie to nie zawierało rozliczenia na podstawie art. 12 ust. 2 u.w.l. zaliczek wpłaconych przez właścicieli lokali w 2019 r. i ustalonych na innej podstawie niż wskazana w art. 12 ust. 2 u.w.l., bo od powierzchni lokali mieszkalnych bez uwzględniania powierzchni pomieszczeń przynależnych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 398⁹ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania, jeżeli w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona.

Mając powyższe na względzie podkreślić należy, że cel wymagania przewidzianego w art. 398⁴ § 2 k.p.c. może być osiągnięty jedynie przez prawidłowe powołanie i wyczerpujące uzasadnienie istnienia przesłanek o charakterze publicznoprawnym, które - zgodnie z art. 398⁹ § 1 k.p.c. - będą mogły stanowić podstawę oceny skargi kasacyjnej pod kątem przyjęcia jej do rozpoznania.

Oceniając ujęcie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania podnieść należy, że zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono już, że jeżeli jako okoliczność uzasadniającą przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania (art. 398⁴ § 2 w zw. art. 398⁹ § 1 k.p.c.) wskazuje się istotne zagadnienie prawne, a więc zagadnienie poważne, wymagające pogłębionej analizy prawnej i wcześniej nierozstrzygane, to skarga taka nie może być jednocześnie oczywiście uzasadniona, a więc uzasadniona *prima facie*, bez podejmowania jakichkolwiek szczegółowych analiz i dociekań. To samo dotyczy zbiegu przesłanek w postaci oczywistej zasadności skargi oraz potrzeby wykładni przepisów prawa (zob. orzeczenia SN: z 26 kwietnia 2018 r., IV CSK 577/17, i z 17 lipca 2019 r., III CSK 148/19).

W konsekwencji konstrukcja wniosku skarżącej o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania nie może być uznana za prawidłową.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu nieważności postępowania, stwierdzić należy, że art. 374 k.p.c., jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 148¹ § 3 k.p.c. Złożenie w pozwie wniosku o przeprowadzenie rozprawy także pod nieobecność powoda nie obejmuje postępowania apelacyjnego. Skoro zatem powódka nie złożyła stosownego wniosku o przeprowadzenie rozprawy w złożonej apelacji, to rozpoznanie sprawy przez sąd drugiej instancji

na posiedzeniu niejawnym samo w sobie nie prowadziło do nieważności postępowania.

Za istotne zagadnienie prawne w rozumieniu art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. uznaje się zagadnienie dotychczas nierozstrzygnięte w orzecznictwie, a zatem takie, które cechuje się przymiotem nowości i którego wyjaśnienie może sprzyjać rozwojowi prawa (zob. np. postanowienia SN: z 21 stycznia 2022 r., I CSK 1285/22; z 24 kwietnia 2023 r., I CSK 4950/22; z 20 grudnia 2023 r., I CSK 4003/23). Powołanie się na przyczynę kasacyjną wymienioną w art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. wymaga sformułowania problemu prawnego i uzasadnienia, że ma on znaczenie dla rozwoju prawa lub precedensowy charakter. Zagadnienie prawne powinno przy tym zostać oparte na konkretnych, powołanych we wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania przepisach prawa, które jednocześnie pozostają w związku z podstawami wniesionego środka prawnego. Zagadnienie takie musi zostać ujęte w sposób abstrakcyjny - tak, aby jego rozstrzygnięcie mogło uzyskać ogólniejsze znaczenie, a zarazem wiązać się z rozpoznawaną sprawą. Konieczne jest także powołanie argumentów, które prowadzą do rozbieżnych ocen przedstawionego problemu i zaprezentowanie możliwych kierunków interpretacyjnych (zob. np. postanowienia SN: z 13 lipca 2007 r., III CSK 180/07; z 10 kwietnia 2014 r., IV CSK 623/13; z 16 grudnia 2021 r., V CSK 289/21; z 23 grudnia 2022 r., I CSK 3245/22; z 14 czerwca 2023 r., I CSK 1253/23; z 4 września 2023 r., I CSK 1862/23; z 31 stycznia 2024 r., I CSK 2718/23).

Analiza przedstawionych przez skarżącą problemów nie pozwala na przyjęcie, że podnoszone kwestie stanowią istotne zagadnienia prawne w rozumieniu art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c.

Co do pierwszego zagadnienia zauważyć trzeba, że powódka nie wykazała, że ma ono wpływ na rozstrzygnięcie sprawy. Nie wykazała bowiem, że określenie wysokości zaliczek w stosunku do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali dałoby wynik nieodpowiadający wysokości udziału właściciela lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Co do drugiego zagadnienia podnieść należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje stanowisko, że do wspólnot mieszkaniowych jako jednostek

organizacyjnych niemających osobowości prawnej, którym przyznano zdolność prawną (art. 33¹ § 1 k.c. w zw. z art. 6 zd. 2 u.w.l.), stosuje się przepisy ustawy o rachunkowości, jednak w bardzo ograniczonym zakresie, uwzględniającym specyfikę prowadzonej przez nie działalności. Wspólnota nie ma zatem obowiązku sporządzania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, nie ulega jednak wątpliwości, że musi ono spełniać podstawowe kryteria stosowane przy ocenie dokumentów o podobnym charakterze, koniecznych do uznania go za poprawne merytorycznie. Powinno zatem zawierać podstawowe informacje o jej sytuacji finansowej przygotowane w oparciu o ograniczoną ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej np. pożytków (art. 29 ust. 1 u.w.l.). Przy jego sporządzaniu należy stosować zasadę ciągłości bilansowej, skoro ma ona na celu zapewnienie minimalnego standardu rachunkowego służącego przejrzystości finansów wspólnoty (art. 5 ust. 1 u.o.r.).

Przepisy ustawy o własności lokali nie określają formy, w jakiej ma nastąpić złożenie przez zarząd sprawozdania. Dopuszczalne jest zatem przyjęcie, że przy składaniu sprawozdań zarządu wspólnoty mieszkaniowej za rok gospodarczy nie obowiązuje formalizm charakterystyczny dla tego rodzaju dokumentów opracowywanych przez większe podmioty gospodarcze, nie ma zatem przeszkód, aby sprawozdanie takie zostało przedstawione na zabranie ustnie przez jednego z członków zarządu czy nawet osobę przez zarząd upoważnioną - istotne jest tylko, aby zarząd wyraził w każdy dostępny sposób wolę uznania sporządzonego dokumentu za własny (zob. wyrok SN z 13 listopada 2024 r., II CSKP 2147/22, i cytowane tam orzecznictwo).

Powołanie się na oczywistą zasadność skargi kasacyjnej (art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c.) stawia skarżącemu szczególnie wysokie wymagania. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego, podzielanym przez doktrynę, oczywista zasadność skargi oznacza, że dla przeciętnego prawnika podstawy wskazane w skardze *prima facie* zasługują na uwzględnienie. Sytuacja taka będzie miała miejsce tylko wtedy, gdy bez wątplenia wystąpiły zarzucane uchybienia, jest pewne, że miały one wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia albo podniesione

we wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania argumenty oczywiście uzasadniają zasadność wniesionego środka prawnego. Oczywiście jest przy tym tylko to, co można dostrzec od razu - bez potrzeby głębszej analizy czy przeprowadzenia wnikliwych badań lub dociekań. Innymi słowy, podnoszone uchybienia muszą mieć kwalifikowany charakter i być dostrzegalne na pierwszy rzut oka - już nawet przy pobieżnej lekturze skargi (zob. m.in. postanowienia SN: z 27 kwietnia 2006 r., I CZ 15/06; z 7 maja 2010 r., V CSK 459/09; z 15 czerwca 2018 r., III CSK 38/18; z 17 grudnia 2019 r., IV CSK 307/19, z 28 stycznia 2022 r., I CSK 584/22; z 7 czerwca 2023 r., I CSK 742/23; z 20 października 2023 r., I CSK 1673/23).

Podkreślenia wymaga, że przesłanka z art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c. obejmuje jedynie uchybienia przepisom prawa materialnego albo procesowego, zarzucanym sądowi drugiej instancji w skardze kasacyjnej, o charakterze elementarnym, które polegają w szczególności na oparciu rozstrzygnięcia na wykładni przepisu oczywiście sprzecznej z jednolitą i ugruntowaną jego wykładnią przyjmowaną w orzecznictwie i nauce prawa, na zastosowaniu przepisu, który już nie obowiązywał względnie na oczywiście błędnym zastosowaniu określonego przepisu w ustalonym stanie faktycznym.

Należy też wskazać, że zgodnie z powszechnie aprobowanym w orzecznictwie i nauce prawa stanowiskiem, o przyjęciu skargi kasacyjnej do rozpoznania w związku z wystąpieniem przyczyny kasacyjnej z art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c. nie decyduje *per se* nawet oczywiste naruszenie konkretnego przepisu, lecz jego skutek polegający na wydaniu oczywiście nieprawidłowego orzeczenia, które nie może się ostać (zob. np. postanowienie SN z 1 grudnia 2023 r., I CSK 5300/22 i przywołane tam orzecznictwo).

Nie budzi również wątpliwości, że okoliczności uzasadniające przyjęcie skargi do rozpoznania skarżący winien wykazać we wniosku bez odwoływania się do podstaw kasacyjnych i ich uzasadnienia, które nie podlegają badaniu na etapie tak zwanego „przedsądu” (zob. m.in. postanowienia SN: z 28 stycznia 2022 r., I CSK 947/22; z 13 lipca 2023 r., I CSK 2570/22, i z 10 sierpnia 2023 r., I CSK 5584/22).

Skarżąca nie przedstawiła przekonujących od razu, widocznych *prima facie*, twierdzeń wykazujących racje podważające rozstrzygnięcie poddane krytyce i zaskarżeniu.

Uzasadnienie przyczyny kasacyjnej z art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c. sprowadza się w zasadzie do przedstawienie własnej wersji stanu faktycznego i oceny dowodów.

W konsekwencji, przedstawione uzasadnienie stanowi w istocie polemikę z ustaleniami faktycznymi i oceną prawną Sądu drugiej instancji oraz próbę zaangażowania Sądu Najwyższego do kolejnej weryfikacji zaskarżonego orzeczenia na wzór kontroli instancyjnej, co nie jest jednak celem postępowania kasacyjnego i nie może skutecznie uzasadniać wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania ze względu na przesłankę przedsądu przewidzianą w art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c. (zob. postanowienie SN z 25 marca 2026 r., I CSK 277/25).

Przypomnieć także należy, że zarzuty skargi kasacyjnej nie mogą zmierzać do choćby pośredniego kwestionowania oceny materiału dowodowego ani opierać się na własnej wersji stanu faktycznego. Z tego punktu widzenia każdy zarzut skargi kasacyjnej, który ma na celu polemikę z ustaleniami faktycznymi lub oceną dowodów przez sąd drugiej instancji, chociażby pod pozorem kwestionowania wykładni lub niewłaściwego zastosowania określonych przepisów prawa materialnego, jest *a limine* niedopuszczalny ze względu na sprzeczność z art. 398³ § 3 k.p.c. (zob. wyrok SN z 3 kwietnia 2019 r., II CSK 95/18).

Z tych względów, na podstawie art. 398⁹ § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

Maciej Kowalski

(a.z.)

[a.ł]