

POSTANOWIENIE

Dnia 31 sierpnia 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Monika Koba

w sprawie z powództwa M. M.
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej G. w W.
o uchylenie uchwały,
na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 31 sierpnia 2022 r.,
na skutek skargi kasacyjnej powoda i skargi kasacyjnej pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 26 maja 2021 r., sygn. akt V ACa [...],

- 1) odmawia przyjęcia do rozpoznania skargi kasacyjnej powoda,**
- 2) odmawia przyjęcia do rozpoznania skargi kasacyjnej pozwanej,**
- 3) koszty postępowania kasacyjnego między stronami wzajemnie znosi.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 maja 2021 r. Sąd Apelacyjny w [...] orzekając w sprawie z powództwa M. M. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej G. w W. (dalej: „Wspólnota”) o uchylenie uchwały nr [...], oddalił apelacje obu stron od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 27 listopada 2020 r., którym uchylono zaskarżoną uchwałę pozwanej Wspólnoty w zakresie dotyczącym jej § 3 i oddalono powództwo w pozostałej części.

U podstaw częściowego uwzględnienia powództwa i oddalenia apelacji obu stron legło stwierdzenie, że zaskarżona uchwała jedynie w § 3 narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interesy powoda. Jest bowiem w tej części zbyt ogólnikowa, nieprecyzyjna i daje inwestorom nadmierną swobodę co do zabudowy części powierzchni wspólnej, co może rodzić konflikty na etapie jej wykonania.

Sądy *meriti* nie znalazły natomiast podstaw do zakwestionowania udzielenia przez Wspólnotę w § 1 i 2 uchwały W. J. i A. D. nieodwołalnej zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane odnośnie do odrębnych nieruchomości (lokali nr 1 i 2), w związku z planowanym wybiciem otworu umożliwiającego przejście między nimi. Miały na względzie, że wydanie uchwały było konieczne, właściciele lokali muszą bowiem dysponować zgodą na ingerencję w części wspólne nieruchomości (ścianę nośną), przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę, a zostali jednocześnie zobligowani do zapewnienia zgodności projektu oraz prac z właściwymi przepisami. W przekonaniu Sądów podjęcie uchwały w żaden sposób nie wyłącza ani nie ogranicza odpowiedzialności inwestorów - na zasadach wynikających z kodeksu cywilnego - za ewentualne szkody, które mogą powstać na skutek wadliwego wykonania prac.

Orzeczenie to zostało zaskarżone skargami kasacyjnymi przez obie strony.

Powód M. M. we wniosku o przyjęcie skargi do rozpoznania powołał się na przesłanki z art. 398⁹ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c., wskazując, że w sprawie występuje problem generalny polegający na stosowaniu normy prawnej określonej w art. 25 ust. 1 u.w.l. w zakresie pojęcia: „zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesów właściciela lokalu" w kontekście minimalnych wymogów co do treści normatywnej uchwały wspólnoty mieszkaniowej, zezwalającej właścicielowi lokalu na prace budowlane w części wspólnej nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej.

Zdaniem skarżącego wypowiedzi także wymaga, czy wykonanie prac budowlanych w części wspólnej nieruchomości, polegających na wykonaniu otworu umożliwiającego przejście między lokalami w ścianie nośnej budynku, a tym samym zmniejszenie powierzchni ściany nośnej budynku wielorodzinnego (części

wspólnej budynku), nie jest zmniejszeniem zakresu uprawnień właściciela lokalu w odniesieniu do korzystania z nieruchomości wspólnej dokonanej na rzecz wyłącznie innego właściciela lokalu mieszkalnego i nie wymaga uzyskania zgody na taką ingerencję wszystkich właścicieli lokali we wspólnocie.

Pozwana w odpowiedzi na skargę kasacyjną powoda wniosła o odmowę przyjęcia jej do rozpoznania i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Pozwana we wniosku o przyjęcie skargi do rozpoznania powołała się na przesłanki z art. 398⁹ § 1 pkt 1 i 4 k.p.c. Jej zdaniem w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne dotyczące ustalenia dopuszczalnych granic interpretacyjnych uchwał wspólnot mieszkaniowych. Ponadto skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona. Obawy wyrażone przez powoda, podzielone przez Sądy obu instancji, co do konsekwencji podjęcia i wykonania zaskarżonej uchwały pozbawione są bowiem podstaw w jej treści.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest nadzwyczajnym środkiem zaskarżenia, którego rozpoznanie przez Sąd Najwyższy musi być uzasadnione względami o szczególnej doniosłości, wykraczającymi poza indywidualny interes skarżącego, a mającymi swoje źródło w interesie publicznym. 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. Sąd Najwyższy w ramach przedsądu bada tylko wskazane w skardze kasacyjnej okoliczności uzasadniające jej przyjęcie do rozpoznania, a nie podstawy kasacyjne i ich uzasadnienie. Cel wymagania określonego w art. 398⁴ § 2 k.p.c. może być osiągnięty tylko przez powołanie i uzasadnienie istnienia przesłanek o charakterze publicznoprawnym, które będą mogły stanowić podstawę oceny skargi kasacyjnej pod kątem przyjęcia jej do rozpoznania.

W judykaturze Sądu Najwyższego utrwalił się pogląd, że wskazanie przyczyny określonej w art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. nakłada na skarżącego obowiązek

przedstawienia zagadnienia o charakterze abstrakcyjnym wraz z argumentami prowadzącymi do rozbieżnych ocen prawnych, wykazania, że nie zostało ono rozstrzygnięte w dotychczasowym orzecznictwie, a wyjaśnienie go ma znaczenie nie tylko dla rozstrzygnięcia tej konkretnej sprawy, ale także innych podobnych spraw, przyczyniając się do rozwoju prawa. Nie może mieć charakteru kazuistycznego i służyć uzyskaniu przez skarżącego odpowiedzi odnośnie do kwalifikacji prawnej szczegółowych elementów podstawy faktycznej zaskarżonego orzeczenia (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z 10 maja 2001 r., II CZ 35/01, OSNC 2002, nr 1, poz. 11 i z 11 stycznia 2002 r., III CKN 570/01, OSNC 2002, nr 12, poz. 151).

Oparcie zaś wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania na tym, że istnieje potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów wymaga wykazania, że określony przepis prawa, mimo że budzi poważne wątpliwości, nie doczekał się wykładni albo niejednolita wykładnia wywołuje wyraźnie wskazane przez skarżącego rozbieżności w orzecznictwie w odniesieniu do identycznych lub podobnych stanów faktycznych, które należy przytoczyć.

Wniosek obu stron o przyjęcie skargi do rozpoznania nie spełnia tych wymogów.

We wnioskach nie przeprowadzono analizy orzecznictwa i poglądów doktryny odnośnie do zagadnień, które miały stać się podstawą przyjęcia skarg do rozpoznania. Argumentacja skarżących jest ogólnikowa, jednostronna i ogranicza się do sformułowania pytań pojawiających się - w ich przekonaniu - na tle stanu faktycznego sprawy. Takie ujęcie zagadnień prawnych - ograniczone do przedstawienia własnego poglądu w opozycji do stanowiska prawnego Sądu drugiej instancji - wskazuje na odniesienie ich do okoliczności konkretnej sprawy i dążenie do uzyskania tą drogą poglądu, który miałby służyć jej rozstrzygnięciu, nie zaś na istnienie w tym zakresie ogólnego problemu związanego z wykładnią prawa.

Podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź naruszenie istotnych interesów właściciela bądź jego pokrzywdzenie. Przesłanki te są nieostre i kontrola

w tym przedmiocie musi być dokonywana, indywidualnie, w okolicznościach konkretnej sprawy, przy uwzględnieniu celu, w jakim zaskarżona uchwała została podjęta. Bogactwo stanów faktycznych, implikujące niuansowanie oceny prawnej w zakresie naruszenia przez uchwałę wspólnoty zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub istotnych interesów właściciela, w tego rodzaju sprawach przez sądy powszechne, nie stanowi problemu prawnego powstałego na tle konkretnych przepisów prawa, których rozstrzygnięcie niezbędne dla sprawy, stwarza realne i poważne trudności, przekraczające poziom występujący zwykle w przypadku każdego procesu decyzyjnego sądu orzekającego w konkretnej sprawie.

Ponadto w orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono, że treść czynności prawnej, a więc także uchwały wspólnoty mieszkaniowej, powinna być tłumaczona tak, jak tego wymagają okoliczności w których została dokonana, oraz zasady współżycia społecznego (zob. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 13 września 2013 r., IV CZ 72/13, niepubl.). Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst. jedn. Dz.U. z 2021 r., poz.1048) nie określa wymogów konstrukcyjnych ani minimalnej treści, jaka powinna znaleźć się w uchwale. Kwestia czy uchwała wspólnoty zawiera precyzyjną treść, pozwalającą na jej zrozumienie oraz wykonanie, z zapewnieniem właścicielom realnej kontroli prawidłowości jej wykonania, można odnosić wyłącznie do okoliczności konkretnej sprawy.

Skarżący nie wykazali zatem, że w sprawie ujawniło się zagadnienie wykładnicze o problemowym czy precedensowym charakterze, którego wyjaśnienie wymagałoby zaangażowania Sądu Najwyższego i sprzyjało rozwojowi prawa.

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego przez oczywistą zasadność skargi kasacyjnej (art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c.) należy natomiast rozumieć sytuację, w której skarga jest uzasadniona w sposób ewidentny, wskazując na rażące i poważne uchybienia zaskarżonego orzeczenia, które są możliwe do stwierdzenia bez konieczności prowadzenia bardziej złożonych rozumowań. Jedynie w takim wypadku możliwa jest kontrola prawomocnego orzeczenia sądu drugiej instancji w postępowaniu kasacyjnym. Obciążenie go oczywistą i istotną wadą wskazuje, że usunięcie tego orzeczenia z obrotu leży w interesie publicznym – a tym samym, że może dojść do realizacji celu skargi kasacyjnej, jako

nadzwyczajnego środka zaskarżenia (tak np. Sąd Najwyższy w postanowieniach z 10 kwietnia 2013 r., III CSK 67/13, niepubl. i z 29 września 2017 r., V CSK 162/17, niepubl.). Przesłanką przyjęcia skargi kasacyjnej nie jest oczywiste naruszenie konkretnego przepisu prawa materialnego lub procesowego, lecz sytuacja, w której naruszenie to spowodowało wydanie oczywiście nieprawidłowego orzeczenia (zob. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z 8 października 2015 r., IV CSK 189/15, niepubl. i przywołane tam orzecznictwo).

Bliższa analiza uzasadnienia wniosku pozwanej o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania nie pozwala przyjąć, by skarga kasacyjna była – w powyższym rozumieniu – oczywiście uzasadniona.

Po pierwsze, pozwana z jednej strony w dopuszczalnych granicach interpretacyjnych uchwał wspólnot mieszkaniowych upatruje istotnego zagadnienia prawnego, a z drugiej strony w tej samej kwestii dostrzega oczywistą zasadność skargi, uznając że przyjęty przez sąd sposób jej interpretacji był oczywiście wadliwy. Wobec kształtu tych przesłanek nie jest jednak możliwe jednocześnie skuteczne wykazywanie, że w sprawie istnieją wątpliwości interpretacyjne dotyczące przepisów prawa i że skarga oparta na naruszeniu tych przepisów jest oczywiście uzasadniona (zob. m. in. postanowienia Sądu Najwyższego z 29 lipca 2015 r., I CSK 980/14, niepubl. i z 10 kwietnia 2013 r., III CSK 67/13, niepubl.). W tym zakresie uzasadnienie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania zawiera wewnętrzną sprzeczność, nie ulega bowiem wątpliwości, że ta sama kwestia nie może stanowić źródła zagadnienia o problemowym i niejasnym charakterze i zarazem podstawę ewidentnej zasadności skargi kasacyjnej, możliwej do stwierdzenia, bez prowadzenia bardziej złożonych rozumowań.

Po drugie, z analizy wniosku o przyjęcie skargi pozwanej do rozpoznania i motywów zaskarżonego orzeczenia nie wynika, by Sąd Apelacyjny oczywiście wadliwie, sprzecznie z przyjętymi kryteriami wykładni, zinterpretował zaskarżoną uchwałę przyjmując, że w części objętej § 3 jest nieprecyzyjna i daje inwestorom nadmierną swobodę co do zabudowy części powierzchni wspólnej, co może rodzić problemy na etapie jej wykonania. Okoliczność, że skarżąca problemów tych nie dostrzega nie oznacza, że one obiektywnie nie występują.

Z tych względów Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398⁹ § 2 k.p.c., odmówił przyjęcia skarg kasacyjnych do rozpoznania, nie znajdując też okoliczności, które w ramach przedsądu jest obowiązany brać pod uwagę z urzędu.

O kosztach postępowania kasacyjnego Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 100 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 398²¹ k.p.c., dokonując ich wzajemnego zniesienia, wobec odmowy przyjęcia do rozpoznania skarg kasacyjnych wniesionych przez obie strony.

[as]