

POSTANOWIENIE

28 stycznia 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Mariusz Łodko

na posiedzeniu niejawnym 28 stycznia 2025 r. w Warszawie

w sprawie z wniosku W. w S.

z udziałem Miasta [...], M. F., G. K., R. M., S. R., L. T. i T. W.

o ujawnienie zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej w księgach wieczystych [...]

na skutek skargi kasacyjnej Miasto [...]

od postanowienia Sądu Okręgowego w Słupsku

z 27 stycznia 2022 r., IV Ca 415/21,

odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 27 stycznia 2022 r. Sąd Okręgowy w Słupsku oddalił apelację uczestnika Miasta [...] od postanowienia Sądu Rejonowego w Słupsku z 23 kwietnia 2021 r. oddalającego wniosek W. w S. o ujawnienie zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej ze względu na zmianę przeznaczenia części nieruchomości i włączenia jej do niewyodrębnionego lokalu mieszkalnego.

Skargę kasacyjną od tego postanowienia wniósł uczestnik Miasto [...]. Wniosek o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania uzasadnił potrzebą wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości oraz wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów (art. 398⁹ § 1 pkt 2 k.p.c.), tj. art. 21 ust. 3 i art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, w zakresie

dopuszczalności zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej przez wspólnotę mieszkaniową reprezentowaną przez zarząd działający na podstawie uchwały wspólnoty podjętej większością głosów w innych przypadkach niż nadbudowa i przebudowa (art. 22 ust. 3 pkt 5 ww. ustawy) oraz rozbudowa.

Skarżący wskazał również na oczywistą zasadność skargi kasacyjnej (art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c.), która w ocenie skarżącego miałaby wynikać ze sprzeczności zaskarżonego orzeczenia z art. 2 ust. 7, art. 21 ust. 3 i art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Oparcie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania potrzebą wykładni przepisów budzących wątpliwości interpretacyjne i wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów wymaga natomiast wskazania, że określony przepis prawa, mimo, iż 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 powołać (zob. postanowienia SN z 26 czerwca 2015 r., III CSK 77/15, i z 20 maja 2016 r., V CSK 692/15). Konieczne jest dokonanie analizy rozbieżnych orzeczeń i wykazanie, że rozbieżność wynika z różnej wykładni przepisu (zob. postanowienia SN: z 15 października 2002 r., II CZ 102/02; z 28 marca 2007 r., II CSK 84/07; z 11 stycznia 2008 r., I UK 283/07; z 15 kwietnia 2021 r., IV CSK 617/20).

Podstawowym celem postępowania kasacyjnego jest ochrona interesu publicznego przez zapewnienie jednolitości wykładni oraz wkład Sądu Najwyższego w rozwój prawa i jurysprudencji (zob. postanowienie SN z 4 lutego 2000 r., II CZ 178/99, OSNC 2000, nr 7-8, poz. 147). Dopuszczenie i rozpoznanie skargi kasacyjnej ustrojowo i procesowo jest uzasadnione jedynie w tych sprawach, w których mogą być zrealizowane jej funkcje publicznoprawne. Zatem nie w każdej sprawie skarga kasacyjna może być przyjęta do rozpoznania. Sąd Najwyższy nie jest trzecią instancją sądową i nie rozpoznaje sprawy, a jedynie skargę, będącą szczególnym środkiem zaskarżenia.

Skarga kasacyjna powyższych wymogów nie spełnia. Argumenty skarżącego prowadzą się do polemiki z oceną prawną dokonaną przez Sąd *meriti*, z którą skarżący się nie zgadza, co *per se* nie stanowi o potrzebie wykładni powołanych przepisów prawa. Skarżący nie przedstawił pogłębionego wyводу prawnego, z którego wynikałyby rozbieżności orzecznicze odnośnie do przedstawionej problematyki. Analiza wniosku o przyjęcie skargi do rozpoznania, jego uzasadnienia, a także uzasadnień orzeczeń sądów obu instancji, nie daje podstaw do uznania, że rzeczywiście zachodzi przesłanka potrzeby wykładni przepisów budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów.

Ponadto należy zauważyć, że Sąd Najwyższy w postanowieniu z 8 listopada 2024 r., sygn. II CSKP 759/22, analizując analogiczny problem prawny, wskazał, iż oceniając treść i charakter czynności koniecznej do uzyskania wpisu do księgi wieczystej zmian związanych ze zmienioną konfiguracją odrębnego lokalu i nieruchomości wspólnej na skutek zespolenia lokalu z częścią dotychczasowej nieruchomości wspólnej, w orzecznictwie Sądu Najwyższego zwrócono uwagę, że istota tej czynności sprowadza się do wyjścia z reżimu współwłasności co do przyłączanej do lokalu części nieruchomości wspólnej, zadysponowania przez wspólnotę mieszkaniową tą częścią nieruchomości wspólnej i zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w związku ze zwiększeniem powierzchni nieruchomości lokalowej; Sąd Najwyższy wskazał również, że jakkolwiek ustawa o własności lokali nie narzuca określonego wzorca umowy, który w razie dokonania adaptacji i zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej umożliwiałby osiągnięcie skutku w postaci zmiany powierzchni i układu nieruchomości lokalowej, to możliwe jest wykorzystanie w tej materii formuły umowy zobowiązującej do przeniesienia oznaczonej części nieruchomości wspólnej na rzecz właściciela odrębnego lokalu (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2018 r., I CSK 646/17 i z dnia 10 marca 2020 r., V CSK 464/18). W zakresie, w jakim rozważana czynność obejmuje zobowiązanie do zbycia części nieruchomości wspólnej, ma ona dwustronny charakter, chociażby była nieodpłatna, a jej stronami powinni być z jednej strony wspólnota mieszkaniowa, do której kompetencji należy zarząd nieruchomością wspólną, z drugiej zaś właściciel (współwłaściciele)

wyodrębnionego lokalu, do którego ma zostać włączony fragment dotychczasowej nieruchomości wspólnej. Nie jest natomiast wystarczające oświadczenie woli samej wspólnoty mieszkaniowej, bez względu na jego skuteczność wobec wszystkich właścicieli lokali (art. 21 ust. 3 u.w.l.), ponieważ wspólnocie mieszkaniowej nie przysługują żadne uprawnienia do nieruchomości lokalowej, stanowiącej wyłączną własność dotychczasowego właściciela nieruchomości, w szczególności zaś wspólnota nie może samodzielnie nią rozporządzać lub dokonywać jednostronnych czynności, które miałyby prowadzić do zmiany jej konfiguracji, w tym powiększenia jej powierzchni. Nieistotne jest też to, czy właściciel nieruchomości lokalowej brał udział w głosowaniu nad podejmowaniem przez wspólnotę uchwały obejmującej – ze strony wspólnoty – wyrażenie zgody na tego rodzaju zmianę.

Skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona, gdy dla przeciętnego prawnika z samej treści skargi – bez pogłębionej analizy i juredycznych dociekań – w sposób jednoznaczny wynika, że wskazane w niej podstawy zasługują na uwzględnienie z uwagi na kwalifikowany charakter naruszenia przepisów prawa. Zasadność skargi kasacyjnej jest oczywista, a więc dostrzegalna *prima vista* dla każdego prawnika, który bez przeprowadzania wnikliwej analizy powinien dojść do wniosku, że zaskarżone orzeczenie jest jaskrawo nieprawidłowe (zob. postanowienie SN z 15 lipca 2015 r., IV CSK 17/15). Powołując się na oczywistą zasadność skargi kasacyjnej należy wykazać, że popełnione przy ferowaniu zaskarżonego orzeczenia uchybienia w zakresie stosowania prawa miały charakter kwalifikowany i nie podlegały różnym ocenom (zob. postanowienia SN: z 12 grudnia 2000 r., V CKN 1780/00; z 22 marca 2001 r., V CZ 131/00, i z 10 kwietnia 2018 r., I CSK 730/17). Przy czym, o ile dla uwzględnienia skargi kasacyjnej wystarczy, że jej podstawa jest usprawiedliwiona, to dla jej przyjęcia do rozpoznania konieczne jest wykazanie kwalifikowanego naruszenia prawa przez sąd drugiej instancji, dostrzegalnego w sposób oczywisty dla każdego prawnika (zob. postanowienie SN z 28 stycznia 2022 r., I CSK 947/22).

Skarga kasacyjna nie jest środkiem zaskarżenia przysługującym od każdego orzeczenia sądu drugiej instancji, a Sąd Najwyższy nie jest trzecią instancji. Jego rolą jest korygowanie ewentualnych błędów w zakresie stosowania czy wykładni prawa w indywidualnej sprawie. Sąd Najwyższy w ramach przedsądu

przeprowadza wstępną ocenę skargi kasacyjnej pod kątem istnienia przesłanek uzasadniających przyjęcie jej do rozpoznania.

Uzasadniając przesłankę oczywistej zasadności skargi kasacyjnej, skarżący, poza przedstawieniem treści przepisów ustawy o własności lokali i odniesienia się do jednego wyroku Sądu Najwyższego, nie przedstawił uzasadnionego prawnie i faktycznie poglądu, że skarga kasacyjna zostanie rozstrzygnięta na jego korzyść. Treść uzasadnienia wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania nie przekonuje o jej oczywistej zasadności. Okoliczności wskazane przez skarżącego nie usprawiedliwiają takiej oceny zaskarżonego orzeczenia, zwłaszcza wobec argumentacji wskazanej powyżej. Sąd Najwyższy nie dopatrył się rażącego naruszenia powołanych przepisów, widocznego *prima facie*. Brak jest jakichkolwiek podstaw, aby twierdzić, że w niniejszej sprawie doszło do oczywistego naruszenia prawa.

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

Mariusz Łodko

(M.K.)

[t.n]