

POSTANOWIENIE

22 lipca 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Władysław Pawlak

na posiedzeniu niejawnym 22 lipca 2025 r. w Warszawie
w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej [...] ul. [...] w Z.
przeciwko "R. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.
o zapłatę,
na skutek skargi kasacyjnej "R. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu
z 11 lipca 2024 r., I ACa 1875/22,

- 1. odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;**
- 2. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) zł, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za czas po upływie tygodnia od dnia doręczenia pozwanej niniejszego orzeczenia do dnia zapłaty, tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

[PG]

UZASADNIENIE

Powódka - Wspólnota Mieszkaniowej [...] ul. [...] w Z.- pozwem wniesionym w postępowaniu upominawczym wniosła o zasądzenie od strony pozwanej – R. sp. z o.o. w P. kwoty 93.127,95 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 89.437,95 zł od 13 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty i od kwoty 3.690 zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty, ewentualnie, w przypadku skierowania

sprawy do rozpoznania w trybie procesu w postępowaniu zwykłym o zasądzenie powyższej kwoty wraz z odsetkami i kosztami procesu. W uzasadnieniu żądania pozwu strona powodowa podniosła, że pozwana w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej zrealizowała przedsięwzięcie polegające na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami mieszkalnymi i jednym lokalem niemieszkalnym - garażem. Jednocześnie strona powodowa wskazała, że pozwana Spółka wykonała swoje zobowiązania względem podmiotów będących stronami powyższych umów oraz właścicielami nieruchomości lokalowych nienależycie, gdyż jako sprzedawca wydała nabywcom rzecz wadliwą oraz wad tych skutecznie nie usunęła. Po wyodrębnieniu lokali i przeniesieniu ich własności, w niektórych lokalach oraz w częściach wspólnych zaczęły ujawniać się liczne istotne wady fizyczne. W związku z tym, że stwierdzone szkody i wady występowały w częściach wspólnych nieruchomości, powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nabyła od swoich poszczególnych członków roszczenia odszkodowawcze, związane z wadami i w konsekwencji, będącymi ich następstwem, szkodami, na podstawie umów cesji wierzytelności. W piśmie procesowym z 18 lutego 2022 r. strona powodowa rozszerzyła powództwo o kwotę 6.129,54 zł, wnosząc o zasądzenie od strony pozwanej kwoty 99.257,49 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot: 89.437,95 zł od 13 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty; 3.690,00 zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty; 6.129,54 zł od dnia rozszerzenia powództwa do dnia zapłaty.

Wyrokiem z 8 listopada 2022 r. Sąd Okręgowy w Zielonej Górze, w szczególności: 1) zasądził, od pozwanego R. spółka z o.o. w P. na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej kwotę 97.396,68 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od następujących kwot: 89 437,95 zł od 13 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty; 3690 zł od 29 listopada 2018 r. do dnia zapłaty; 4.268,73 zł od 24 maja 2022 r. do dnia zapłaty; 2) w pozostałym zakresie oddalił powództwo.

Apelację od tego rozstrzygnięcia wywiódł pozwany. Wyrok Sądu Okręgowego w Zielonej Górze z 8 listopada 2022 r., zaskarżył w części uwzględniającej powództwo. Apelację oparł na zarzutach naruszenia: przepisów postępowania, tj.: art. 379 pkt 2) k.p.c., poprzez uznanie przez Sąd I instancji, że

strona powodowa miała organ uprawniony do reprezentacji w niniejszej sprawie, podczas gdy – a) strona powodowa nie była należycie umocowana do działania w niniejszej sprawie, ponieważ kadencja zarządu powodowej Wspólnoty wygasła na długo przed wytoczeniem powództwa; b) umowy cesji przedłożone przez powódkę były zawierane przez zarząd, który nie miał do tego umocowania, a nadto przez brak *kauzy* były nieważne, co doprowadziło do sytuacji, w której Sąd I instancji rozstrzygnął w zakresie sprawy, gdzie strona nie była należycie reprezentowana (nie było podstawy do występowania w imieniu powodowej Wspólnoty, ani nie doszło do skutecznego przejścia wierzytelności będących przedmiotem postępowania na tę Wspólnotę), co wywołało ten skutek procesowy, że postępowanie było nieważne w całości; art. 233 § 1 k.p.c.; art. 235² § 1 pkt 5 k.p.c.; art. 245 k.p.c.; oraz przepisów prawa materialnego, tj.: art. 18 ust. 1 i 2a Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: „u.w.l.”); art. 471 k.c.; art. 510 § 2 k.c.; art. 20 ust. 1,; art. 29 ust 2 u.w.l. i art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie. Sąd ten przede wszystkim uznał, że nie było podstaw do przyjęcia, aby w realiach przedmiotowej sprawy doszło do nieważności postępowania z uwagi na występowanie okoliczności, o którym mowa w art. 379 pkt. 2) k.p.c. Jak uznał Sąd II instancji, skarżący opierał ten zarzut na twierdzeniu, że po stronie powodowej Wspólnoty nie było organów uprawnionych do jej reprezentowania, a więc także do skutecznego ustanowienia pełnomocnika procesowego. Wnioski te pozwany wyprowadzał z treści uchwał nr [...] oraz nr [...], podjętych przez właścicieli lokali 31 marca 2015 r., którymi zmieniono sposób zarządu nieruchomością wspólną z „powierniczego” na „właścicielski” i określono kadencję zarządu na jeden rok od dnia objęcia funkcji oraz wybrano spośród właścicieli lokali pięcioosobowy zarząd. Według apelującego kadencja tak wybranych członków zarządu wygasła po upływie roku (to jest z dniem 1 kwietnia 2016 r.), a ponieważ nie wybrano nowego składu zarządu, od tego momentu powodowa wspólnota nie posiadała organu mogącego ją reprezentować na zewnątrz, w rozumieniu przepisu art. 38 k.c. w zw. z art. 33¹ § 1 k.c. W ocenie Sądu II instancji argumentacja ta zasadnie została odrzucona przez Sąd Okręgowy jako zbyt formalistyczna oraz nieuwzględniająca

rzeczywistej woli właścicieli lokali i uzasadnionych interesów wspólnoty mieszkaniowej, jako uczestnika obrotu prawnego. Jak podkreślił Sąd Apelacyjny należało przyjąć, w ślad za ugruntowaną linią orzecniczą Sądu Najwyższego, że jeżeli pomimo upływu terminów skutkujących wygaszeniem kadencji zarządu wspólnoty mieszkaniowej, wskazanych w uchwale właścicieli lokali, zebranie właścicieli nie powołuje nowego zarządu, a toleruje dalsze wykonywanie funkcji zarządczych przez jego dotychczasowych członków, to należy uznać to za równoznaczne z powołaniem tych osób w skład zarządu, co najmniej w sposób dorozumiany, na dalsze okresy. Taka dorozumiana wola jest tym bardziej oczywista, gdy, jak w realiach sprawy, działalność członków zarządu poddawana była ocenie na corocznych zebraniach właścicieli lokali zwieńczonych udzieleniem im absolutorium. Sąd II instancji zwrócił także uwagę na art. 23 u.w.l., który nie przewiduje dla ważności uchwał w sprawie wyboru członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej żadnej szczególnej formy.

Bezzasadny okazał się, zdaniem Sądu II instancji, także zarzut braku po stronie powoda legitymacji materialnoprawnej do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych przysługujących poprzednio właścicielom lokali (współwłaścicielom nieruchomości wspólnej). Nie było, bowiem, podstaw do podważania ważności umów cesji tych wierzytelności, z uwagi na rzekomy brak *kauzy* (przyczyny prawnej) przelewów.

Ostatecznie Sąd Apelacyjny w Poznaniu wyrokiem z 11 lipca 2024 r. z oddalił apelację pozwanego.

Pozwany – R. sp. z o.o. w P. - skargą kasacyjną zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 11 lipca 2024 r. w całości. Skargę kasacyjną oparł na zarzutach naruszenia przepisów postępowania, to jest: art. 386 § 2 k.p.c. w zw. z art. 379 pkt 2) k.p.c. poprzez: 1) uznanie, że powodowa Wspólnota Mieszkaniowa posiada ważnie wybrany zarząd, podczas gdy: kadencja zarządu tej Wspólnoty, wybranego w roku 2015, upływała w roku 2016, a w roku 2016 zebranie właścicieli powodowej Wspólnoty nie podjęło uchwały o wyborze zarządu; uchwała nr [...] z 30 marca 2017 r., a więc podjęta rok po wygaśnięciu kadencji zarządu powołanego w roku 2015, nie precyzowała kogo dotyczy wybór do zarządu oraz zmieniła długość

kadencji, co oznaczało, że powodowa Wspólnota od roku 2015, a w tym w toku niniejszego postępowania nie posiada zarządu, a w konsekwencji oznaczało spełnienie przesłanki nieważności postępowania; zaś skutkiem naruszenia procedury, w tym zakresie, było oddalenie apelacji w całości, w miejsce uchylenia wyroku w całości, względnie zmiany wyroku sądu I instancji i oddalenia powództwa w całości; art. 235² §1 pkt 5 w zw. z art. 278 §1 k.p.c. oraz na zarzutach naruszenia przepisów prawa materialnego, to znaczy: art. 18 ust. 1 oraz ust. 2a oraz ust. 3 w zw. z art. 20 ust. 1 oraz w zw. z art. 23 ust. 1 oraz w zw. z art. 29 ust. 2 u.w.l., poprzez wadliwą wykładnię tych przepisów i uznanie, że wybór zarządu wspólnoty mieszkaniowej może nastąpić w sposób dorozumiany, tj. przez każde zachowanie właścicieli lokali, a w tym również poprzez działania samego zarządu, tj. dalsze trwanie przy funkcji, co znajduje uzasadnienie w rzeczywistej woli właścicieli lokali oraz uzasadnionych interesach wspólnoty mieszkaniowej jako uczestnika obrotu prawnego, oraz uznanie, że wybór zarządu powodowej Wspólnoty miał miejsce w sposób dorozumiany, a kadencja była „odnawiania” w drodze corocznego udzielania absolutorium.

Skarżący wniósł o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania z uwagi na występujące w sprawie istotne zagadnienie prawne oraz ze względu na nieważność postępowania (art. 398⁴ § 2 k.p.c. w zw. z art. 398⁹ § 1 pkt.: 1 i 3 k.p.c.).

Odnosnie do przesłanki z art. 398⁹ § 1 pkt.: 1 k.p.c. skarżący sformułował następujące zagadnienia prawne: 1) „Czy wybór zarządu wspólnoty mieszkaniowej, przez właścicieli lokali w tzw. dużej wspólnocie mieszkaniowej, może nastąpić w sposób dorozumiany, a w szczególności czy o wyborze zarządu może świadczyć wyłącznie fakt podjęcia uchwały o udzieleniu absolutorium, która nie precyzuje osób, którym absolutorium jest udzielane?”, a jeżeli tak: 2) „Czy udzielenie absolutorium członkom zarządu, którzy zrezygnowali z funkcji w zarządzie, oznacza w takim przypadku ponowne powołanie ich do zarządu wspólnoty mieszkaniowej?”. Tytułem wykazania tych zagadnień skarżący zaprezentował obszerny wywód prawny, którym, w szczególności, stwierdził, że wiodącym problemem jest rozstrzygnięcie skutków braku uchwały o ponownym wyborze, a w tym ustalenie, czy możliwe jest podjęcie dookreślonej uchwały w sposób dorozumiany. Skarżący zaprezentował przegląd orzecznictwa sądowego odnośnie do kadencyjności

zarządu wspólnoty mieszkaniowej oraz takiej kadencyjności w spółce kapitałowej; odnośnie do wyboru zarządu wspólnoty mieszkaniowej; odnośnie do pojęcia „pełnienie obowiązków - art. 116 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa oraz kadencyjności i formy uchwały zarządu wspólnoty mieszkaniowej. W ocenie skarżącego przedmiotowe zagadnienie prawne rozstrzygnąć można dwojako, to jest – 1) wzorem rozwiązań akceptowalnych na tle spółek kapitałowych, że, co do zasady - wybór członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej może nastąpić w sposób dorozumiany (*per facta concludentia*); 2) w ten sposób, że wybór członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej nie może nastąpić w sposób dorozumiany - i to stanowisko jest stanowiskiem skarżącego. W ocenie autora skargi pierwszy pogląd nie wytrzymuje zestawienia ze specyfiką podejmowania uchwał przez właścicieli wspólnoty, opiera się, bowiem, na referencji do statusu prawnego podmiotów skrajnie odmiennych, tj. spółek prawa handlowego, a w zakresie absolutorium skutkuje wstecznym wyborem zarządu. W tym zakresie skarżący zaprezentował obszerną argumentację. W dalszej kolejności stwierdził, że opowiada się za drugim poglądem - uznaniem dorozumianego wyboru zarządu wspólnoty mieszkaniowej za niedopuszczalne – z uwagi na brak możliwości prostego odwoływania się w przypadku wspólnoty mieszkaniowej do rozwiązań lub ocen wyrażanych na tle statusu spółek kapitałowych, a zwłaszcza spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Wyklucza to znacząca odmienność w statusie prawnym wspólnoty mieszkaniowej i spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. W dalszej kolejności skarżący, uzasadniając przywołane zagadnienia prawne, zaprezentował wywody prawne odnośnie do następujących zagadnień to jest: utrzymania zgodności z trybami podejmowania uchwał; kwestii ewentualności dorozumianego głosowania; konkludentności uchwały wynikającej z innych akcji niż głosowanie oraz braku możliwości rozszerzania znaczenia instytucji absolutorium.

Odnośnie do przesłanki z art. 398⁹ § 1 pkt. 3 k.p.c. skarżący upatrywał nieważności postępowania, w szczególności, przed Sądem Apelacyjnym w Poznaniu w tej okoliczności, że w realiach sprawy, wobec braku organu uprawnionego do reprezentacji strony powodowej, zaszła nieważność postępowania zgodnie z art. 379 pkt 2) k.p.c. Tytułem wykazania tej przyczyny kasacyjnej skarżący zaprezentował wywód prawny, którym stwierdził, że powódka,

wbrew twierdzeniom Sądu, nie była należycie umocowana, ani na etapie wytaczania powództwa w niniejszej sprawie, ani na etapie zawierania umów cesji z właścicielami lokali, których roszczenia względem pozwanej były przedmiotem postępowania. Otóż, jak stwierdził skarżący, zarząd powodowej Wspólnoty zakończył swoją kadencję z początkiem kwietnia 2016 r., a na nową kadencję nie został wybrany. W aktach sprawy nie było uchwały, z której wynikałby wybór członków zarządu Wspólnoty na nową kadencję, po upływie tego terminu. Dnia 17 marca 2016 r. Wspólnota podjęła uchwałę nr [...] z której wynika jedynie udzielenie absolutorium zarządowi powodowej Wspólnoty, bez wyboru tego zarządu na nową kadencję, dnia 30 marca 2017 r.: uchwałę nr [...], z której wynikało przedłużenie kadencji zarządowi o kolejny rok gospodarczy. Powódka nie zaprezentowała w toku postępowania żadnego dowodu potwierdzającego dorozumiany sposób wyboru zarządu, a w tym jego składu. W związku z powyższymi okolicznościami, w ocenie skarżącego, nie można było uznać, w ślad za Sądami obu instancji, że w realiach sprawy doszło do dorozumianego przedłużenia kadencji zarządu powodowej Wspólnoty, z tej przyczyny, że przepisy ustawy o własności lokali taką możliwość wykluczają, ale i dlatego, że zawnioskowane przez powódkę dowody nie zawierały treści umożliwiających odtworzenie jakie konkretnie osoby (kto) i na skutek jakich dorozumianych akcji właścicieli lokali (jak) został wybrany do zarządu powodowej wspólnoty. W rezultacie, jak stwierdził skarżący, w niniejszej sprawie wobec braku organu uprawnionego do reprezentacji strony powodowej, zaszła nieważność postępowania wynikająca z art. 379 pkt 2) k.p.c.,

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, istnieje potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona. Tylko na tych przesłankach Sąd Najwyższy może oprzeć rozstrzygnięcie o przyjęciu lub odmowie przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

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. W judykaturze Sądu Najwyższego, odwołującej się do orzecznictwa Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w Strasburgu, jeszcze w okresie obowiązywania kasacji zostało utrwalone stanowisko, że ograniczenie dostępności i dopuszczalności kasacji nie jest sprzeczne z Konstytucją RP, ani z wiążącymi Polskę postanowieniami konwencji międzynarodowych (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2001 r., III CZP 49/00, OSNC 2001, Nr 4, poz. 53).

Podstawowym celem postępowania kasacyjnego jest ochrona interesu publicznego przez zapewnienie jednolitości wykładni oraz wkład Sądu Najwyższego w rozwój prawa i jurysprudencji (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2000 r., II CZ 178/99, OSNC 2000, nr 7-8, poz. 147).

Skarżący powołał się w skardze kasacyjnej na przesłanki określone w art. 398⁹ § 1 pkt 1 i 3 k.p.c., lecz żadna z nich nie wystąpiła.

Postępowanie przed Sądami *meriti* nie jest dotknięte zarzucaną w skardze kasacyjnej i apelacji nieważnością postępowania. Ustawa o własności lokali wymaga szczególnej formy w odniesieniu do umowy albo uchwały o określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 1 i 3, art. 20 ust. 1) oraz co do zmiany tak ustalonego sposobu zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 2a, art. 20 ust. 1). Taka uchwała została podjęta 31 marca 2015 r., w której określono m.in., że kadencja zarządu trwa jeden rok od dnia objęcia funkcji, przy czym zastrzeżono, że do dnia 31 marca 2015 r. właściciele lokali dokonają wyboru zarządu wspólnoty mieszkaniowej, który obejmie funkcję z dniem 1 kwietnia 2015 r. W uchwale tej nie określono formy podjęcia uchwały o wyborze zarządu na pierwszą roczną kadencję i na kolejne kadencje (k. 687-689).

Uchwały wspólnoty mieszkaniowej są wielostronnymi czynnościami prawnymi, których elementami są oświadczenia woli członków wspólnoty

mieszkaniowej. W sytuacji gdy ani ustawa o własności lokali ani uchwała wspólnoty mieszkaniowej nie zastrzega szczególnej formy podjęcia uchwały o wyborze członków zarządu, to mając na względzie określone w art. 23 ust. 1 u.w.l. sposoby podejmowania uchwał, do oświadczeń tych ma zastosowanie art. 61 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l., a zatem może dojść do złożenia stosownych oświadczeń woli i tym samym podjęcia uchwał w drodze czynności konkludentnych, o ile nie zachodzą wątpliwości w tym zakresie.

W stanie faktycznym sprawy zarząd w składzie wybranym na okres roku poczynawszy od 1 kwietnia 2015 r. (uchwała nr [...], k. 690) po upływie rocznej kadencji i uzyskaniu absolutorium (uchwała nr [...], k. 721) nadal faktycznie sprawował swoje funkcje w dotychczasowym zakresie i skoro po upływie tego okresu powodowa wspólnota podjęła w dniu 5 września 2016 r. uchwałę nr [...] w sprawie upoważnienia zarządu do zawierania w imieniu wspólnoty mieszkaniowej umów cesji związanych z wadami w nieruchomości wspólnej (k. 13-17; w związku z powołaną uchwałą nr [...] właściciele lokali reprezentujący łącznie udział 523990/571901, a zatem ok. 90%, zawarli umowy cesji wierzytelności z zarządem w składzie wynikającym z uchwały nr [...], k. 251 i n.), zaś w 2017 r. uchwałę o udzielenie absolutorium zarządowi za 2016 r. (k. 738), to należy przyjąć, że członkowie wspólnoty zdecydowaną większością głosów wyrazili wolę powierzenia funkcji zarządu - na kolejny rok, poczynawszy od 1 kwietnia 2016 r. - członkom wybranym do zarządu uchwałą nr [...]. Ponadto w uchwale nr [...] o udzieleniu zarządowi absolutorium za 2016 (k. 738.) postanowiono też, że właściciele przedłużają kadencję zarządu o kolejny rok gospodarczy. Wprawdzie w uchwale tej nie wymieniono wprost osób wchodzących w skład zarządu, ale nie może budzić wątpliwości, iż przedłużenie kadencji na kolejny rok odnosiło się do osób, które zostały wybrane w skład zarządu uchwałą nr [...] i które z woli członków wspólnoty mieszkaniowej wyrażonej konkludentnie sprawowały funkcję członków zarządu powodowej wspólnoty mieszkaniowej także w okresie roku od 1 kwietnia 2016 r. Zapis o przedłużeniu kadencji zarządu na kolejny rok, tj. od 1 kwietnia 2017 r. znalazł się w uchwale z 2018 r. o udzieleniu absolutorium za 2017 r. (k. 732) i za 2018 r. (k. 726) Z kolei w dniu 14 marca 2024 r. została podjęta uchwała nr [...] o

odwołaniu dotychczasowego zarządu i powołaniu nowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej (k. 1172).

W konsekwencji nie budziło wątpliwości, że powodowa wspólnota mieszkaniowa w spornym okresie miała ustanowiony zarząd, który ją reprezentował zgodnie z wolą członków tej wspólnoty reprezentujących łącznie większość (także pod względem udziałów), jak tego wymaga art. 23 ust. 1 u.w.l.

Nawet gdyby przyjąć, że powodowa wspólnota mieszkaniowa nie miała formalnie ustanowionego zarządu w okresie od 1 kwietnia 2016 r. do 31 marca 2017 r. (w sytuacji gdy nie ulega wątpliwości, że przedłużenie kadencji zarządu na kolejny rok gospodarczy poczynawszy od 1 kwietnia 2017 r. dotyczyło zarządu jak w składzie z uchwały nr [...]), to w świetle takich okoliczności jak podjęcie uchwały nr [...], oraz uchwały o udzieleniu absolutorium zarządowi za 2016 r. (w tym okresie co niesporne zarząd faktycznie sprawowały osoby wybrane uchwałą [...]), w kontekście zawieranych w 2016 r. przez członków tej wspólnoty z jej zarządem w składzie wynikającym z uchwały [...] umów cesji wierzytelności, należy uznać za potwierdzenie przez członków wspólnoty mieszkaniowej czynności prawnych zarządu (w składzie jak w uchwale [...]) dokonanych w okresie od 1 kwietnia 2016 r. do 31 marca 2017 r., a zatem wszelkie czynności prawne w tym okresie (nie wymagające szczególnej formy), a zwłaszcza te, w ramach których powodowa wspólnota mieszkaniowa pozostaje w sporze ze stroną pozwaną, zostały formalnie zalegalizowane (na zasadzie analogii z 102 § 1 i 2 k.c., a od 1 marca 2019 r. znowelizowany art. 39 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 33¹ k.c.); to samo dotyczy czynności procesowych, przy czym pozew w niniejszej sprawie został wniesiony dopiero w 2018 r.

Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem Sądu Najwyższego, przedstawienie okoliczności uzasadniających rozpoznanie skargi kasacyjnej ze względu na przesłankę istotnego zagadnienia prawnego (art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c.) polega na sformułowaniu tego zagadnienia, wskazaniu przepisu, na tle którego ono powstało i przedstawieniu argumentów, które prowadzą do rozbieżnych ocen. Musi przy tym chodzić o zagadnienie nowe, dotychczas nierozpatrywane w judykaturze, które zarazem ma znaczenie dla rozpoznania wniesionej skargi kasacyjnej oraz innych

podobnych spraw (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z 10 maja 2001 r., II CZ 35/01, OSNC 2002, nr 1, poz.11, z 11 stycznia 2002, III CKN 570/01, OSNC 2002, nr 12, poz. 151, z 21 czerwca 2016 r., V CSK 21/16, nie publ. i z 15 czerwca 2016 r., V CSK 4/16, nie publ.).

W skardze kasacyjnej występowanie istotnego zagadnienia prawnego było identyfikowane z okolicznościami, na których była opierana także przesłanka przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania w postaci nieważności postępowania. Skoro zatem postępowanie przed Sądami obu instancji nie było dotknięte nieważnością, to nie może być mowy w takiej sytuacji o występowaniu istotnego zagadnienia prawnego jako przesłanki przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania. Poza tym, podstawą konstruowania umocowania dotychczasowego zarządu do reprezentowania powodowej wspólnoty mieszkaniowej nie były wyłącznie uchwały w przedmiocie udzielenia temu zarządowi absolutorium za kolejne lata, ale także i inne uchwały tej wspólnoty oraz czynności prawne członków wspólnoty mieszkaniowej w postaci umów cesji wierzytelności.

Z powyższych przyczyn Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania na podstawie art. 398⁹ § 2 k.p.c., a o kosztach postępowania kasacyjnego orzekł zgodnie z art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398²¹ k.p.c., przy uwzględnieniu § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 4 pkt. 2 i § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (jedn. tekst: Dz. U. z 2023 poz.1964). Orzeczenie o odsetkach od zasądzonych kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym znajduje uzasadnienie w art. 98 § 1¹ k.p.c. w zw. z art. 19 ust. 1 i art. 31 ustawy z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 614) oraz przy uwzględnieniu § 2a rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 6 sierpnia 2014 r. w sprawie określenia brzmienia klauzuli wykonalności.

[PG]

[r.g.]

