



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

18 czerwca 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Ewa Stefańska (przewodniczący)

SSN Jacek Grela (sprawozdawca)

SSN Agnieszka Jurkowska-Chocyk

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 18 czerwca 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej B. J. i M. J.

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa - Praga w Warszawie
z 6 lipca 2021 r., IV Ca 1689/17,

w sprawie z powództwa B. J. i M. J. przeciwko M. spółce akcyjnej w W.

o nakazanie,

1. oddala skargę kasacyjną;

**2. oddala wniosek pozwanego o zasądzenie kosztów
postępowania kasacyjnego.**

Jacek Grela

Ewa Stefańska

Agnieszka Jurkowska-Chocyk

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 9 października 2012 r. Sąd Rejonowy w Legionowie nakazał M. spółce akcyjnej w W., aby przywróciła stan poprzedni budynku położonego w L. przy

ulicy [...], dla którego prowadzona jest księga wieczysta [...], przez wykonanie murów konstrukcyjnych i ścian budynku stanowiących części wspólne, stosownie do opisu w akcie notarialnym z 28 lipca 2010 r., repertorium A [...], w którym to budynku pozwana w miejscu dotychczasowego garażu zbudowała faktycznie dwa lokale usługowe oraz oddalił powództwo w pozostałej części.

Wyrokiem z 6 lipca 2021 r. Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie zmienił ww. wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo.

Sąd drugiej instancji ustalił, że pozwana w ramach inwestycji „R.” wybudowała wielolokalowy budynek mieszkalny na działce nr 3/1 w L. przy ulicy [...].

28 lipca 2010 r. B. i M. małż. J. kupili od pozwanej lokal mieszkalny nr 21 w tym budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem w nieruchomości wspólnej.

Budynek wybudowano zgodnie z decyzją z 4 lipca 2008 r., zmienioną decyzją z 23 lutego 2010 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę. Pozwana wskazała w umowie, że w budynku jest 46 lokali mieszkalnych, 1 lokal użytkowy na parterze, 1 lokal niemieszkalny - garaż wielostanowiskowy na kondygnacji 0 (parter), 1 lokal niemieszkalny - garaż wielostanowiskowy na kondygnacji -1, zaś część wspólną budynku stanowią w szczególności mury konstrukcyjne budynku, w tym elewacja, fundamenty, dach, kominy, pomieszczenia techniczne na kondygnacji -1 i 0, klatka schodowa z komunikacją i windami, korytarze, pomieszczenia gospodarcze.

Prawo do lokalu powodów zostało ujawnione w księdze wieczystej 1 września 2010 r.

Decyzją z 17 czerwca 2010 r., która stała się ostateczna 2 lipca 2010 r., wydaną na wniosek pozwanej, Starosta L. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na przebudowę opisanego budynku, prowadzącą do zmiany sposobu użytkowania parteru w ten sposób, że dotychczasową część garażu o powierzchni 1.694,82 m² zmniejszono i zaplanowano część garażową o powierzchni 1.527,14 m², a na wydzielonej powierzchni dwa lokale usługowe o powierzchni 134,64 m². Dla lokali użytkowych miały być wycięte w ścianach zewnętrznych konstrukcyjnych dodatkowe otwory drzwiowe i okienne.

Na przełomie sierpnia i września 2010 r. pozwana przystąpiła do prac budowlanych, mających oparcie w powołanej decyzji, które wykonywała do 29 października 2010 r. W tym okresie wycięła fragmenty ścian, ocieplenia i elewacji na parterze i wstawiła w ich miejsce okna i drzwi oraz wykonała otwory na czerpnię powietrza dla zaprojektowanych dwóch lokali usługowych, na części powierzchni dotychczasowego garażu na parterze. Wykonała też inne prace wykończeniowe, w tym założyła instalację dla tych dwóch nowych lokali. Lokale zgłoszono do użytkowania 29 października 2010 r.

Pozwana, jako sprzedawca, nie poinformowała powodów o zmianie przeznaczenia części wspólnych budynku na podstawie decyzji z 17 czerwca 2010 r., w tym o powstaniu nowych otworów na okna i drzwi w ścianach budynku, o zatwierdzeniu projektu realizacyjnego i udzieleniu jej pozwolenia na budowę dwóch nowych lokali użytkowych. Przeprowadzenie robót budowlanych stanowiło ingerencję w części murów, których współwłaścicielami byli powodowie od 1 września 2010 r.

Sąd Okręgowy wskazał, że wyodrębnienia pierwszych dwóch lokali mieszkalnych oraz ustanowienia odrębnej własności lokali niemieszkalnych - garaży, sprzedaży lokali mieszkalnych i udziałów w lokalach mieszkalnych wraz ze sprzedażą udziałów w nieruchomości wspólnej dokonano aktem notarialnym z 26 lipca 2010 r., Rep. A nr [...], na rzecz K. i A. małżonków L. oraz T. P.. Wnioski wieczystoksięgowe, zawarte w tym akcie, zostały złożone 29 lipca 2010 r. Skoro rozpoznano je pozytywnie, to od tej daty, zgodnie z art. 29 u.k.w.h., należy liczyć skutki prawne konstytutywnych wpisów, w tym powstanie wspólnoty mieszkaniowej.

Zdaniem Sądu drugiej instancji wykonanie otworów (na okna, drzwi i czerpnię powietrza nowopowstałych lokali użytkowych) w zewnętrznych ścianach i elewacji budynku, stanowiło postać jego przebudowy. Bez wątpienia były to czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Do legalnej, w sferze skutków cywilnoprawnych, realizacji wskazanych prac budowlanych nie uprawniała pozwanej ostateczna decyzja Starosty L. z 17 czerwca 2010 r., bowiem po powstaniu wspólnoty mieszkaniowej, do ich wykonania konieczne było podjęcie uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na te czynności (art. 22 ust. 3 pkt 5 w zw. z art.

22 ust. 2 i art. 22 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, dalej: „u.w.l.”) lub w przypadku braku takiej zgody - rozstrzygnięcie przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli (art. 24 u.w.l.). Uchwała właścicieli lokali w przedmiocie wyrażenia zgody na dokonanie czynności przez pozwaną nie została podjęta. Nie zostało również uwzględnione powództwo pozwanej o zobowiązanie Wspólnoty Mieszkaniowej „S.” przy ul. [...] w L. (dalej: „Wspólnota Mieszkaniowa”) do złożenia oświadczenia woli zezwalającego na podział lokalu stanowiącego garaż na dwa lokale użytkowe.

W ocenie Sądu Okręgowego diametralna zmiana okoliczności nastąpiła w następstwie postanowienia Sądu Okręgowego Warszawa - Praga w Warszawie z 23 lipca 2019 r., w sprawie, sygn. akt IV Ca 1104/17, wydanego na skutek rozpoznania apelacji Wspólnoty Mieszkaniowej od postanowienia Sądu Rejonowego w Legionowie z 1 lutego 2017 r., sygn. akt I Ns 600/16. Przywołane rozstrzygnięcie spowodowało jednocześnie zalegalizowanie zrealizowanej już przebudowy nieruchomości wspólnej, a kwestionowanej przez powodów.

Sąd drugiej instancji wskazał, że zakres prac wykonanych przez pozwaną, fizycznie ingerujących w nieruchomość wspólną, nie jest na tyle poważny, by realnie wpływał na funkcjonowanie tej nieruchomości, istotnie utrudniając korzystanie z niej przez innych właścicieli. Wydzielenie z księgi wieczystej KW [...] (prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu nr 3/1, położoną w L. przy ul. [...]) garażu wielostanowiskowego nr 1, lokalu nr 2, lokalu nr 3 oraz założenie dla tych nieruchomości nowych ksiąg wieczystych, będące konsekwencją rozporządzeń nieruchomością, zawartych w akcie notarialnym, nie wpłynęło na wielkość udziału powodów w nieruchomości wspólnej.

Powyższe orzeczenie zaskarżyli skargą kasacyjną powodowie, zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 140 k.c. przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie przejawiające się uznaniem, że w okolicznościach sprawy nie doszło do istotnego naruszenia prawa własności po stronie powodów;
2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 209 w zw. z art. 206 w zw. z art. 222 § 2 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie przejawiające się faktycznym uznaniem, że powodowie w niniejszej sprawie są w jakikolwiek sposób zależni od innych

współwłaścicieli i podmiotów w zakresie dochodzenia swoich uprawnień w kontekście ochrony ich prawa własności;

3. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 471 w zw. z art. 363 k.c. przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie przejawiającą się uznaniem, że w okolicznościach sprawy pozwana należycie wykonała zobowiązanie z umowy przedwstępnej, a także umowy przeniesienia własności;

4. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 22 ust 4 u.w.l. przez błędną wykładnię tego przepisu;

5. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 3 ust. 1 i 2, art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6 u.w.l. przez faktyczne uznanie, że istnienie zgody na podział i wydzielenie lokalu wyrażonej w drodze uchwały ewentualnie orzeczenia sądowego uprawnia do domniemania, iż zgoda taka obejmuje również zgodę na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej i przebudowę (nadbudowę) nieruchomości jeśli była konieczna i nie ma potrzeby w sytuacji istnienia zgody na podział i wydzielenie uzyskania stosownej uchwały (orzeczenia) w przedmiocie przebudowy, zmiany wysokości udziałów; jak również przez dokonanie faktycznego zniesienia współwłasności części wspólnej budynku bez jakiegokolwiek trybu, wynagrodzenia;

6. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 365 § 1 k.p.c. przez powołanie się na postanowienie Sądu Rejonowego w Legionowie w sprawie I Ns 600/16 i uzasadnienie tymże postanowieniem, że pozwana miała prawo dokonać przebudowy nieruchomości; powołanie się na ugodę zawartą w innej sprawie, której przedmiot był rzekomo tożsamy do przedmiotu sprawy niniejszej; powołanie się przez Sąd Okręgowy na uzasadnienie postanowienia SOWP z 29 czerwca 2020 r.;

7. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 365 § 1 w zw. z art. 366 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez powołanie się na postanowienie Sądu Rejonowego w Legionowie w sprawie I Ns 600/16, w zakresie udzielenia pozwanej zgody na przebudowę części wspólnej oraz zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, gdy w istocie powyższe kwestie nie stanowiły przedmiotu sprawy, a nadto ww. sprawa nie toczyła się pomiędzy tymi samymi stronami, co niniejsza sprawa;

8. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 328 § 2 k.p.c. przez sporządzenie uzasadnienia zapadłego wyroku w sposób, który uniemożliwia w praktyce jego kontrolę;

9. naruszenie prawa materialnego oraz przepisów postępowania, które w efekcie doprowadziło do nierozpoznania istoty sprawy, tj. art. 22 ust. 4, art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6 u.w.l. oraz 365 § 1 w zw. z art. 366 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez wydanie orzeczenia wyłącznie na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Legionowie w sprawie I Ns 600/16 oraz ugody zawartej w innej sprawie cywilnej;

10. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 98 § 1 oraz 102 k.p.c. przez obciążenie powodów kosztami postępowania kasacyjnego, które zakończyło się wygraną przez nich w 100%, ale również przez obciążenie ich jakimikolwiek kosztami niniejszego postępowania.

We wnioskach skarżący domagali się uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i oddalenia apelacji; ewentualnie uchylenia tego wyroku w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna okazała się nieuzasadniona.

Zgodnie z art. 222 § 2 k.c. przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń.

Trafnie podnosi się w nauce prawa, że podstawowym zarzutem o charakterze hamującym, który może być podnoszony przez pozwanego w procesie negatoryjnym, jest skuteczne względem właściciela uprawnienie pozwanego do dokonywania naruszeń własności innych niż pozbawienie faktycznego władztwa nad rzeczą. Uprawnienie takie może wynikać ze stosunków prawnorzeczowych (np. służebność drogi) bądź zobowiązaniowych (np. z różnych umów nienazwanych). W innym miejscu dodaje się, że pozwany w procesie negatoryjnym może bronić się podobnie jak pozwany w procesie windykacyjnym. Może więc na przykład przeciwstawić roszczeniu negatoryjnemu skuteczne wobec właściciela uprawnienie do określonej ingerencji w jego własność; może też podnieść zarzut nadużycia prawa.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy strony funkcjonują w ramach tzw. dużej wspólnoty mieszkaniowej w rozumieniu art. 19 i nast. u.w.l., w związku z czym do zarządu nieruchomością wspólną mają zastosowanie przepisy u.w.l.

Zgodzić się należy ze skarżącymi, że w myśl art. 22 ust. 2 u.w.l. do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

W przypadku braku takiej zgody, zgodnie z art. 24 u.w.l. zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli. Sprawę sąd rozpoznaje w postępowaniu nieprocesowym. Uprawnienie przysługuje zatem w tym wypadku tylko zarządowi lub zarządcy.

Niewątpliwie zakres robót przedsięwziętych przez pozwaną mieści się w kategorii czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Jednakże ustawodawca wprowadził pewne szczególne rozwiązanie zawarte w art. 22 ust. 4 u.w.l., który stanowi, że połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu wymaga zgody właścicieli lokali wyrażonej w uchwale. W razie odmowy zainteresowany właściciel lokalu może żądać rozstrzygnięcia przez sąd. Wyjątkowość tej regulacji polega na tym, że przy odmowie właścicieli lokali wyrażonej w uchwale bądź przy braku takiej uchwały, zainteresowany właściciel lokalu może żądać rozstrzygnięcia przez sąd. Jest to zatem odmienne uregulowanie niż zawarte w art. 24 u.w.l., który uprawnienie przyznaje tylko zarządowi lub zarządcy.

Należy podkreślić, że rozwiązanie zawarte w art. 22 ust. 4 u.w.l. zasługuje na aprobatę, bowiem właściciel dokonuje zmian (połączenie lokali, podział lokalu) w obrębie przedmiotu swojego prawa własności. Roboty te – co do zasady – nie wywołują konsekwencji, o których stanowi art. 22 ust. 3 u.w.l. Oczywiście w niektórych sytuacjach – jak w niniejszej sprawie – następuje pewna ingerencja w nieruchomość wspólną. Stąd w pierwszej kolejności ustawodawca wymaga zgody

właścicieli lokali wyrażonej w uchwale. Trafnie wskazuje się w doktrynie, że na podstawie art. 22 ust. 4 u.w.l. nie następuje zmiana w stosunkach rzeczowych odnoszących się do nieruchomości wspólnej. Powstają jednak uciążliwości wynikające z podjętych prac budowlanych, a więc wymóg zgody jest formą kontroli potencjalnych uciążliwości, która jest wystarczająca dla ochrony interesów pozostałych właścicieli (czasami używa się pojęcia „kontroli prewencyjnej”). Niekiedy także połączenie lub podział lokali będzie wymagać dodatkowych prac w nieruchomości wspólnej, np. wykucia otworu drzwiowego.

Dlatego też ostatecznie o tych kwestiach rozstrzyga sąd, mając na względzie wszelkie okoliczności sprawy, a w szczególności interesy wszystkich zainteresowanych, zakres ewentualnej ingerencji w nieruchomość wspólną, potencjalne uciążliwości itp.

Postanowieniem z 1 lutego 2017 r., I Ns 600/16, Sąd Rejonowy w Legionowie wyraził zgodę na podział lokalu. Prawomocnym postanowieniem z 23 lipca 2019 r., IV Ca 1104/17, Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie oddalił apelację od ww. orzeczenia.

W tym miejscu należy przedstawić kilka uwag na temat związania sądów orzeczeniami innych sądów, omówionych przez Sąd Najwyższy m.in. w wyroku 17 lutego 2023 r., II CSKP 646/22.

Wskazano tam w szczególności, że zarzuty dotyczące tych kwestii dotyczą szerszego problemu, a mianowicie prawomocności materialnej orzeczenia. Podkreślenia wymaga, że jest to zagadnienie sporne zarówno w doktrynie, jak i judykaturze. Przyjmuje się, że prawomocność materialna oznacza, że sąd obowiązany jest przyjąć, iż to, co orzeczono w prawomocnym orzeczeniu, jest dla niego wiążące. Jednakże związanie to ma swoje granice przedmiotowe i podmiotowe. Artykuł 365 k.p.c. nie określa wprost przedmiotowych granic mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia. W orzecznictwie trafnie uznano, że należy w tym względzie sięgać do art. 366 k.p.c., w którym wskazano przedmiotowe granice powagi rzeczy osądzonej. Powaga rzeczy osądzonej i moc wiążąca są bowiem dwoma aspektami prawomocności materialnej orzeczenia. W konsekwencji moc wiążąca obejmuje te ustalenia, które w związku z podstawą sporu stanowiły

przedmiot rozstrzygnięcia. Natomiast przedmiot rozstrzygnięcia należy postrzegać biorąc pod uwagę żądanie pozwu i fakty przytoczone w celu jego uzasadnienia. Oznacza to, że nie są objęte mocą wiążącą między innymi ustalenia faktyczne i poglądy interpretacyjne, na których oparte zostało prawomocne orzeczenie (zob. wyrok SN z 9 stycznia 2019 r., I CSK 708/17).

Dodaje się, że istota mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia sądu wyraża się w tym, iż także inne sądy muszą brać pod uwagę istnienie i treść prawomocnego orzeczenia sądu. Zgodnie z ugruntowanym poglądem judykatury wynikający z takiego orzeczenia stan związania ograniczony jest jednak tylko do rozstrzygnięcia zawartego w jego sentencji i nie obejmuje jego motywów. Sąd nie jest związany zarówno ustaleniami faktycznymi poczynionymi w innej sprawie, jak i poglądami prawnymi wyrażonymi w uzasadnieniu zapadłego w niej wyroku. Przedmiotem prawomocności materialnej jest bowiem ostateczny rezultat rozstrzygnięcia, a nie przesłanki, które do niego doprowadziły (zob. np. wyrok SN z 24 stycznia 2017 r., V CSK 164/16).

W nauce prawa podnosi się, że pozytywny aspekt prawomocności materialnej - moc wiążąca - zakłada tożsamość stron przy jednoczesnym braku tożsamości przedmiotu procesu. Ten aspekt prawomocności uaktualnia się wówczas, gdy zagadnienie rozstrzygnięte prawomocnie w pierwszym procesie stanowi kwestię wstępną (prejudycjalną) w innym postępowaniu, w którym dochodzone jest odmienne żądanie. Oddziaływanie prawomocności sprowadza się w konsekwencji do tego, że sąd w kolejnym postępowaniu zobowiązany jest przyjąć, iż istotne z punktu widzenia zasadności żądania zagadnienie kształtuje się tak, jak to zostało ustalone w prawomocnym wyroku. Oznacza to niedopuszczalność ponownej analizy prawnej, a także prowadzenia postępowania dowodowego co do okoliczności objętych uprzednim prawomocnym rozstrzygnięciem. Sąd obowiązany jest uwzględnić prawomocne orzeczenie w ramach podstawy orzekania o kolejnym żądaniu, bez dokonywania ponownej oceny rozstrzygniętej nim kwestii. Warto podkreślić, że nie jest to reguła, ale rolę prejudykatu w innym postępowaniu odgrywają z reguły orzeczenia ustalające i kształtujące.

Niewątpliwie prawomocność materialna obejmuje również wyroki oddalające powództwo. Wówczas motywy, którymi kierował się sąd, służą do oceny granic podjętego rozstrzygnięcia. Zatem, jeżeli sąd prawomocnie oddalił powództwo, to sądy w innych postępowaniach związane są tym rozstrzygnięciem w zakresie podstawy faktycznej żądania, jak i podstawy faktycznej orzeczenia.

Kierując się wąskim, przeważającym w nowszym piśmiennictwie i orzecznictwie, rozumieniem mocy wiążącej prawomocnego wyroku, trzeba wskazać, że wynikająca z art. 365 § 1 k.p.c. moc wiążąca wyroku dotyczy związania sentencją, a nie uzasadnieniem wyroku innego sądu, czyli przesłankami faktycznymi i prawnymi przyjętymi za jego podstawę, gdyż zakresem prawomocności materialnej jest objęty tylko ostateczny wynik rozstrzygnięcia a nie jego przesłanki (zob. np. wyrok SN z 15 stycznia 2015 r., IV CSK 181/14).

Podsumowując powyższe rozważania należy stwierdzić, że ponad wszelką wątpliwość Sądy *meriti* były związane sentencją prawomocnego postanowienia z 1 lutego 2017 r., I Ns 600/16. Nie były władne w szczególności do oceny zasadności i ewentualnych skutków wyrażonej zgody.

W konsekwencji przyjąć należało, że w odniesieniu do żądania powodów, opartego na podstawie art. 222 § 2 k.c., pozwana skutecznie przeciwstawiła uprawnienie do określonej ingerencji w ich własność, w tym przypadku we współwłasność nieruchomości wspólnej.

Ugoda z 11 lutego 2021 r. nie ma bezpośredniego wpływu na sytuację prawną powodów, ale nie można pomijać, że wynika z niej jednoznacznie, iż Wspólnota Mieszkaniowa, której członkami są m.in. powodowie, w istocie zaakceptowała zgodę sądu zawartą w postanowieniu z 1 lutego 2017 r. Wymaga to podkreślenia o tyle, że w pierwszej kolejności, stosownie do art. 22 ust. 4 u.w.l., wymagana jest zgoda właścicieli lokali wyrażona w uchwale. Innymi słowy, ten podmiot prawa, który mógłby wyrazić zgodę na podział nieruchomości, *post factum* rozstrzygnięcie sądu w tym zakresie przyjął do wiadomości i podjął stosowne czynności w sprawie III C 1267/17 cofając pozew, zrzekając się roszczenia i wnioskując o umorzenie postępowania.

Z kolei w zakresie zarzutu opartego na podstawie art. 471 w zw. z art. 363 k.c. wypowiedział się już Sąd Najwyższy w wyroku z 26 maja 2017 r., (I CSK 574/16),

uchylając poprzednio wyrok i przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. Stwierdził bowiem m.in., że bezzasadnie powodowie zarzucają, iż zaskarżony wyrok zapadł z naruszeniem tych przepisów. Nie były one podstawą, z której powodowie wywodzili roszczenie dochodzone w niniejszym procesie i która mogłaby do tego roszczenia znajdować zastosowanie. Nie ma wątpliwości, że powodów łączyła z pozwaną umowa przedwstępna, a następnie umowa przeniesienia własności nieruchomości lokalowej, którą obie jej strony wykonały zgodnie z jej treścią. Pozwana przeniosła bowiem na powodów własność wyodrębnionego lokalu odpowiadającego stanem i standardem zobowiązaniu, jakie wobec nich zaciągnęła, a powodowie zapłacili za ten lokal uzgodnioną cenę. Do przebudowy budynku, w którym znajdował się sprzedany powodom lokal, doszło z inicjatywy pozwanej już po wykonaniu umowy sprzedaży, a zatem nie sposób tych działań oceniać w świetle tej umowy i na podstawie przepisów o odpowiedzialności za niewykonanie zobowiązania umownego. Taka ocena byłaby możliwa, gdyby pozwana przebudowała budynek, w którym znajdował się lokal przeznaczony dla powodów, zanim doszło do wykonania jej zobowiązania wobec nich z umowy sprzedaży i przyjęcia przez nich zaoferowanego im świadczenia oraz spełniania przez nich świadczenia wzajemnego. Gdyby budynek w momencie zawarcia umowy sprzedaży lokalu nie miał uzgodnionych cech, to powodowie mogliby odmówić przyjęcia oferowanego im świadczenia i domagać się wykonania zobowiązania zgodnie z jego treścią, względnie dochodzić roszczeń odszkodowawczych w związku z niewykonaniem zobowiązania przez pozwaną. Działania pozwanej sprowadzające się do zmiany właściwości budynku, w którym powodowie nabyli udział podjęte już po wykonaniu zobowiązania z umowy sprzedaży, nie mogą być oceniane w świetle postanowień tej umowy, jako świadczące o jej niewykonaniu. Nabywając nieruchomość lokalową w budynku wielomieszkaniowym powodowie nie mogli oczekiwać, że wszystkie lokale w tym budynku na zawsze zachowają pierwotne przeznaczenie, że nie zmieni się wygląd jego elewacji i otoczenie. Mogli jednak zasadnie oczekiwać, że zmiany w obrębie części wspólnych budynku, o ile nastąpią, będą przeprowadzane według reguł postępowania określonych w ustawie o własności lokali, gwarantujących zachowanie demokratycznych standardów podejmowania decyzji odnoszących się do rzeczy wspólnej.

Odnośnie zarzutu sformułowanego w punkcie 8 petitum skargi kasacyjnej należy zwrócić uwagę, że zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem Sądu Najwyższego naruszenie przez sąd drugiej instancji zasad sporządzania uzasadnienia orzeczenia (aktualnie uregulowanych w art. 327¹ k.p.c. oraz art. 387 § 2¹ k.p.c.) jedynie wyjątkowo może stanowić usprawiedliwioną podstawę kasacyjną, co ma miejsce, gdy wskutek uchybienia wymaganiom stawianym uzasadnieniu zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli kasacyjnej (zob. postanowienie SN 28 grudnia 2023 r., I CSK 5766/22). W niniejszej sprawie brak podstaw do przyjęcia, że uzasadnianie Sądu *ad quem* uniemożliwia prześledzenie toku rozumowania Sądu. Wręcz przeciwnie, zawarte w nim argumenty pozwoliły na kompleksową oceną zasadności zarzutów skargi kasacyjnej.

Dodać nadto trzeba, że ww. zarzut *a priori* był nieuzasadniony, ponieważ art. 328 § 2 k.p.c. od listopada 2019 r. dotyczy innej instytucji procedury cywilnej, a obowiązkiem pełnomocnika przy konstruowaniu skargi kasacyjnej jest wskazanie konkretnego, właściwego przepisu prawa.

Z tych względów Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., oddalił skargę kasacyjną oraz na podstawie art. 108 § 1, art. 98 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. *a contrario* w zw. z art. 398⁷ § 1 k.p.c. oddalił wniosek pozwanej o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy nie uwzględnił wniosku pozwanej o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym. Ustanowiony przez nią pełnomocnik wniósł bowiem odpowiedź na skargę po upływie ustawowego terminu od doręczenia odpisu skargi kasacyjnej. Odpowiedź na skargę kasacyjną może być wniesiona w terminie dwutygodniowym od doręczenia odpisu skargi (art. 398⁷ § 1 zdanie pierwsze k.p.c.). W orzecznictwie wyjaśniono, że takiej odpowiedzi nie stanowi tak nazwane pismo procesowe, wniesione po upływie ustawowego terminu do dokonania tej czynności (zob. wyroki SN: z 16 maja 2002 r., IV CKN 1071/00; z 14 marca 2003 r., V CKN 1733/00 i z 7 maja 2003 r., IV CKN 113/01).

[SOP]

[ms]

