

POSTANOWIENIE

25 maja 2026 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Tomasz Szanciło

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 25 maja 2026 r. w Warszawie
zażalenia Z.P.

na postanowienie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu

z 26 stycznia 2026 r., I WSC 156/25,

w sprawie z powództwa Z.P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w P. przy ul. [...] i
ul. [...]

o uchylenie uchwały,

1. oddala zażalenie;

**2. zasądza od Z.P. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej
nieruchomości położonej w P. przy ul. [...] i ul. [...] kwotę 240 zł
(dwieście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów
postępowania zażaleniowego – wraz z odsetkami w wysokości
odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia następnego po
upływie tygodnia od dnia doręczenia powodowi odpisu
postanowienia do dnia zapłaty.**

[P.L.]

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 26 stycznia 2026 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu odrzucił
skargę kasacyjną powoda Z.P., gdyż przedmiotem sporu była uchwała pozwanej
Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w P. przy ul. [...] i ul. [...], która

dotyczyła obowiązków o charakterze majątkowym, a określona przez powoda wartość przedmiotu zaskarżenia jest niższa niż 50 000 zł.

Zażalenie na powyższe postanowienie złożył powód, zaskarżając je w całości i wnosząc o jego uchylenie. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił naruszenie:

1/ art. 398² § 1 k.p.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że sprawa ma charakter majątkowy wyłącznie z uwagi na finansowy aspekt zaskarżonej uchwały, podczas gdy prawidłowa wykładnia tego przepisu, dokonana przez pryzmat art. 25 ust. 1 i art. 22 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: „u.w.l.”), prowadzi do wniosku, że przedmiotem sporu była kontrola legalności uchwały o charakterze organizacyjno-zarządczym, a nie bezpośrednio prawo majątkowe w rozumieniu art. 398² § 1 k.p.c.;

2/ art. 398⁶ § 2 k.p.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na odrzuceniu skargi kasacyjnej jako niedopuszczalnej mimo braku ustawowych podstaw do uznania sprawy za sprawę o prawa majątkowe;

3/ art. 25 ust. 1 w zw. z art. 22 u.w.l. przez ich pominięcie przy kwalifikacji charakteru sprawy, skutkujące błędnym uznaniem, że uchwała przyjmująca plan finansowy stanowiła rozstrzygnięcie o prawach majątkowych powoda, podczas gdy regulowała ona sposób wykonywania zarządu nieruchomością wspólną;

4/ art. 45 ust. 1 Konstytucji RP w zw. z art. 398² § 1 k.p.c. przez nadmiernie rozszerzającą wykładnię pojęcia „sprawy o prawa majątkowe”, prowadzącą do nieproporcjonalnego ograniczenia prawa do sądu i dostępu do kontroli kasacyjnej w sprawie dotyczącej zasad funkcjonowania wspólnoty.

W odpowiedzi na zażalenie pozwana Wspólnota wniosła o jego oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania zażaleniowego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 398² § 1 k.p.c. skarga kasacyjna jest niedopuszczalna w sprawach o prawa majątkowe, w których wartość przedmiotu zaskarżenia jest niższa niż 50 000 zł. Sąd Najwyższy, badając dopuszczalność skargi kasacyjnej,

samodzielnie weryfikuje wartość przedmiotu zaskarżenia określoną w skardze kasacyjnej (zob. np. postanowienia SN: z 9 sierpnia 2005 r., IV CZ 68/05; z 20 października 2010 r., III CZ 42/10; z 2 lutego 2011 r., II CZ 197/10; z 18 marca 2015 r., III CSK 419/14).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wielokrotnie poruszano kwestię oceny, czy sprawa o uchylenie lub ustalenie nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest sprawą o prawa majątkowe albo sprawą o prawa niemajątkowe. Przyjęto, że decyduje o tym przedmiot uchwały objętej zaskarżeniem, tj. czy dotyczy ona praw (interesów) majątkowych albo niemajątkowych (zob. uchwały SN z 9 grudnia 2005 r., III CZP 111/05, OSNC 2006, nr 11, poz. 183, i z 10 maja 2011 r., III CZP 126/10, OSNC 2011, nr 11, poz. 117; postanowienia SN: z 16 stycznia 2009 r., III CZ 43/08; z 28 maja 2013 r., V CZ 18/13; z 22 marca 2012 r., IV CZ 148/11; z 23 sierpnia 2012 r., II CSK 764/11; z 10 października 2012 r., I CZ 120/12; z 19 października 2018 r., III CZ 38/18).

Mając powyższe na uwadze, stwierdzić wypada, że uchwała pozwanej nr 4/2022 w przedmiocie przyjęcia planu finansowego za 2022 r. oraz wysokości zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i na fundusz remontowy (k. 4) dotyczy kwestii majątkowych dotyczących zarządem nieruchomości objętej wspólnotą, a więc odnosi się do sfery majątkowej wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej. Nie budzi przy tym wątpliwości, że plan finansowy określa nie tylko koszty zarządu nieruchomością wspólną, ale również wysokość zaliczek na koszty związane z nieruchomością wspólną i fundusz remontowy, jak również prawidłowość przeznaczenia określonych kwot w kolejnym roku. O majątkowym lub niemajątkowym charakterze sprawy decyduje to, czy przedmiot sporu jest związany ze sferą ekonomiczną podmiotu prawa cywilnego. Jak słusznie wskazuje się w orzecznictwie, sprawy o uchylenie uchwał wspólnot mieszkaniowych toczące się na podstawie art. 25 u.w.l. są sprawami o prawa majątkowe, jeżeli przedmiot uchwały dotyczy interesów majątkowych właściciela lokalu. Jako sprawy o prawa majątkowe kwalifikuje się np. sprawy o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej, których przedmiotem jest zatwierdzenie sprawozdania zarządu i udzielenie zarządowi absolutorium (zob. postanowienie SN z 10 maja 2024 r., II CSKP 1435/22, i powołane w nim orzecznictwo).

Podniesione przez powoda w toku postępowania argumenty dotyczyły tego, czy zaskarżona uchwała realizuje w prawidłowy sposób wymogi określone przez kredytodawcę, w tym czy przewiduje wyodrębnienie rezerwy kredytowej jako elementu zabezpieczenia zobowiązania. Niemniej jednak nawet uznanie, że problematyka odnosi się do kwestii o charakterze organizacyjno-zarządczym, nie zmienia faktu, iż uchwała ta dotyka bezpośrednio *stricto* finansowych aspektów związanych z rezerwą kredytową, a zatem uchwała ma charakter majątkowy, wpływający na ekonomiczną sytuację członków pozwanej wspólnoty. Sprawa dotycząca zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, która odnosi się do zobowiązań finansowych jej członków (w tym przypadku, co do przyjęcia planu finansowego i wysokości zaliczek), jest sprawą o prawo majątkowe, w której niezbędne jest wskazanie wartości przedmiotu sporu lub wartości przedmiotu zaskarżenia. Powód miał tego świadomość, o czym świadczy chociażby fakt, że w pozwie została wskazana wartość przedmiotu sporu, zaś w apelacji – wartość przedmiotu zaskarżenia.

Nie chodzi tu zatem o „rozszerzającą wykładnię pojęcia sprawy o prawa majątkowe”, co miałoby ograniczyć prawo do sądu, jak sugerował powód, tym bardziej, że prawo to nie jest nieograniczone (jednym z takich ograniczeń jest limitowanie możliwości wnoszenia nadzwyczajnych środków zaskarżenia). Sąd Apelacyjny dokonał bowiem prawidłowej wykładni tego pojęcia, w realiach tej konkretnej sprawy, z którą należało się zgodzić. Mając na uwadze przedmiot żądania pozwu, a więc uchwałę dotyczącą kwestii ekonomicznych (finansowych), istotne było, że wartość przedmiotu zaskarżenia skargą kasacyjną była niższa niż dolna, graniczna kwota dopuszczalności takiej skargi. Skarga kasacyjna powoda podlegała odrzuceniu, a zatem wniesione zażalenie nie miało uzasadnionych podstaw prawnych i faktycznych.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ w zw. z art. 394¹ § 3 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w punkcie 1 sentencji.

O kosztach postępowania zażaleniowego Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 398²¹ w zw. z art. 394¹ § 3 k.p.c. w zw. § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 w zw. z § 10 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia

Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat
za czynności adwokackie.

Tomasz Szanciło

[P.L.]

[a.ł.]