

POSTANOWIENIE

Dnia 8 maja 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak

w sprawie z powództwa L. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ś.
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej P. przy ulicy R.
oraz R. w Ś.

o uchylenie uchwał,
na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 8 maja 2017 r.,
na skutek skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 24 listopada 2015 r., sygn. akt I ACa (...),

- 1. odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;**
- 2. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej
kwotę 240 (dwieście czterdzieści) zł, tytułem kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

W związku ze skargą kasacyjną strony powodowej L. sp. z o.o. w Ś. od
wyroku Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 24 listopada 2015 r., sygn. akt I ACa (...) 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).

Wniosek o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania skarżąca oparła na przesłankach uregulowanych w art. 398⁹ § 1 pkt 1, 2 i 4 k.p.c. Przesłanki te nie zostały jednak spełnione.

Według ugruntowanego orzecznictwa Sądu Najwyższego, przedstawienie okoliczności uzasadniających rozpoznanie skargi kasacyjnej ze względu na przesłankę istotnego zagadnienia polega na sformułowaniu tego zagadnienia i wskazaniu 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 (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2001 r., II CZ 35/01, OSNC 2002, nr 1, poz. 11, z dnia 11 stycznia 2002 r., III CKN 570/01, OSNC 2002, nr 12, poz. 151, z dnia 21 czerwca 2016 r., V CSK 21/16, nie publ.,

z dnia 15 czerwca 2016 r., V CSK 4/16, nie publ.). Nie stanowi istotnego zagadnienia prawnego kwestia sprowadzająca się do zwykłej wykładni prawa i jego zastosowania w konkretnym stanie faktycznym (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2008 r., III UK 52/08, nie publ.).

Występowanie istotnego zagadnienia prawnego skarżąca łączyła z potrzebą wyjaśnienia, czy do kosztów i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w świetle art. 12, 13 i 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali można zaliczyć koszty sądowe i obsługi prawnej ponoszone w sprawie sądowej przeciwko wykonawcy z tytułu wad fizycznych budynku i czy w tym zakresie dopuszczalne jest obciążenie członków wspólnoty mieszkaniowej w drodze uchwały właścicieli lokali, w przypadku, gdy doszło do skutecznej cesji roszczeń na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

Z kolei oparcie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania na tym, że istnieje potrzeba wykładni przepisów budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów wymaga wykazania, 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 przytoczyć (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2008 r., III CSK 104/08, nie publ., z dnia 26 czerwca 2015 r., III CSK 77/15, nie publ., z dnia 20 maja 2016 r., V CSK 692/15, nie publ.).

Zdaniem powódki istnieje również potrzeba wykładni budzących wątpliwości przepisów prawa materialnego, tj. art. 22 w zw. zw. z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tj. czy uprawnione i celowe jest podejmowanie uchwał w przedmiocie dochodzenia roszczeń przeciwko wykonawcy z powodu wad fizycznych w budynku, w tym części wspólnych nieruchomości oraz udzielających zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do zawierania z członkami wspólnoty umów cesji roszczeń przysługujących im w stosunku do dewelopera z tytułu wad fizycznych istniejących w nieruchomości wspólnej, oraz co do reprezentowania w procesie, nawet przy założeniu, że uprawnienia do dochodzenia

roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami w elementach nieruchomości wspólnej, wspólnota może nabyć w drodze cesji.

W przedmiotowej sprawie występuje o tyle szczególna sytuacja faktyczna, że deweloper, który wybudował budynki mieszkalne, a następnie po ustanowieniu odrębnej własności lokalu sprzedawał je, nadal jest właścicielem części lokali, będąc w ten sposób członkiem pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. O tym, czy dana czynność wchodząca w zakres zarządu nieruchomością wspólną jest czynnością zwykłego zarządu, czy też czynnością przekraczającą ten zakres decydują okoliczności faktyczne konkretnej sprawy i w tej materii nie jest uprawnione restrykcyjne reglamentowanie autonomii woli członków wspólnoty mieszkaniowej, poza jedynie tymi przesłankami, które wynikają z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j. t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892, dalej: „u.w.l.”). Zwrócić też uwagę należy, iż ustawodawca w art. 22 ust. 3 u.w.l. nie wymienił wszystkich czynności, które należy kwalifikować jako przekraczające zakres zwykłego zarządu, za czym przemawia użycie zwrotu: „w szczególności”. Zatem istnieje otwarty katalog czynności związanych z zarządem nieruchomością wspólną a przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r. - zasad prawna - III CZP 65/07 (OSNC 2008, nr 7-8, poz. 69) wyjaśnił, że wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku. Według uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2014 r., III CZP 84/13 (OSNC 2014, nr 9, poz. 84), właściciel lokalu może na podstawie umowy przelewu przenieść na wspólnotę mieszkaniową uprawnienia przysługujące mu wobec sprzedawcy lokalu w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej.

Zważywszy na rozmiar przejmowanych przez wspólnotę mieszkaniową w drodze cesji praw i obowiązków oraz niepodzielny charakter elementów nieruchomości wspólnej dotkniętych wadami budowlanymi, nie jest wykluczone, a przez to nie jest sprzeczne z art. 22 ust. 2 u.w.l. podjęcie uchwały o udzieleniu zarządowi pozwanej wspólnoty mieszkaniowej upoważnienia oraz pełnomocnictwa do zawierania z członkami tej wspólnoty umów cesji roszczeń przysługujących

im w stosunku do powoda z tytułu wad fizycznych istniejących w nieruchomości wspólnej. Skoro w ten sposób tj. po dokonaniu cesji dochodzenie takich roszczeń mieści się w granicach zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej (art. 6 zd. 2 u.w.l.), to w ramach wykonywanego zarządu nieruchomością wspólną konieczne są na ten cel dodatkowe fundusze obejmujące koszty sądowe i koszty obsługi prawnej. Również i w art. 14 u.w.l. nie zostały wymienione wszystkie elementy składające się na koszty zarządu nieruchomością wspólną. W konsekwencji ustalenie zasad ponoszenia kosztów związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu wad fizycznych istniejących w nieruchomości wspólnej jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, a zatem mogła być podejmowana w tej materii przez właścicieli lokali uchwałą. Podkreślić należy, iż w relacjach prawnych pomiędzy wspólnotą mieszkaniową (gdy liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych jest większa niż siedem - art. 19 u.w.l.) a jej członkami, mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a nie kodeksu cywilnego odnoszące się do zarządu nieruchomością.

Z tych względów na gruncie stanu faktycznego tej sprawy nie występuje wskazywane w skardze kasacyjnej zagadnienie prawne, jak również nie zachodzi potrzeba wykładni przepisów prawnych, które budziłyby poważne wątpliwości.

Przewidziana w art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c. oczywista zasadność skargi kasacyjnej zachodzi wówczas, gdy z jej treści, bez potrzeby głębszej analizy oraz szczegółowych rozważań, wynika, że przytoczone podstawy kasacyjne uzasadniają uwzględnienie skargi. W wypadku, gdy strona skarżąca twierdzi, że jej skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona, powinna przedstawić argumentację prawną, wyjaśniającą w czym ta oczywistość się wyraża oraz uzasadnić to twierdzenie. Powinna w związku z tym wykazać kwalifikowaną postać naruszenia prawa materialnego i procesowego, polegającą na jego oczywistości *prima facie*, przy wykorzystaniu podstawowej wiedzy prawniczej (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2003 r., V CZ 187/02, OSNC 2004, nr 3, poz. 49, z dnia 14 lipca 2005 r., III CZ 61/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 75, z dnia 26 kwietnia 2006 r., II CZ 28/06, nie publ., z dnia 29 kwietnia 2015 r., II CSK 589/14, nie publ.).

Oczywistą zasadność skargi kasacyjnej skarżąca wywodziła z art. 23 ust. 2 u.w.l. w brzmieniu sprzed wejścia w życie jej nowelizacji z dnia 12 czerwca 2015 r., którego dyspozycja wyjaśnia, w jaki sposób powinien być oddany skutecznie głos z udziału, w tym przypadającego na współwłaścicieli lokali, a zatem współwłaściciele lokalu powinni głosować całym udziałem w oparciu o ich zgodę, a nie każdy współwłaściciel uczestniczy w głosowaniu samodzielnie z siłą głosu, która jest określana jego udziałem we współwłasności lokalu.

Skarżąca powołując się na oczywistą zasadność skargi nie wskazuje jednak konkretnych okoliczności, w świetle których pominięcie przy obliczaniu liczby głosów udziałów w lokalu garażowym, skutkuje brakiem wymaganej art. 23 ust. 2 u.w.l. większości głosów właścicieli lokali podejmujących skarżone uchwały. Innymi słowy, nie wykazuje, że bez brania pod uwagę udziałów poszczególnych właścicieli lokali mieszkalnych w lokalu użytkowym - garażowym, skarżone uchwały nie zostały podjęte wymaganą większością udziałów liczoną wielkością udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z przysługującą głosującym członkom pozwanej wspólnoty własnością lokali mieszkalnych.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398⁹ § 2 k.p.c. odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 1 k.p.c. Na zasądzone koszty składa się wynagrodzenie za zastępstwo procesowe ustalone według minimalnej stawki taryfowej, tj. § 8 ust. 1 pkt 1 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 (Dz. U. 2015, poz. 1800, ze zm.) w zw. z § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2016, poz. 1668).