

POSTANOWIENIE

Dnia 28 lutego 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Monika Koba

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. K. [...] w O.
przeciwko B. D.
o zapłatę,
na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 28 lutego 2020 r.,
na skutek skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Okręgowego we W.
z dnia 17 grudnia 2018 r., sygn. akt [...],

- 1) odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania,**
- 2) zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 2.700
(dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2018 r. Sąd Okręgowy we W. oddalił apelację Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. K. [...] w O. (dalej jako: „Wspólnota”) od wyroku Sądu Rejonowego w O. oddalającego jej powództwo o zapłatę od pozwanego B. D. kwoty 54.000 zł z ustawowymi odsetkami tytułem przychodów uzyskanych z wynajmowania lokalu stanowiącego część wspólną nieruchomości powódki.

Przyczyną oddalenia powództwa i apelacji było stwierdzenie, że z pozwem nie wystąpiła większość współwłaścicieli, co jest konieczne w przypadku małej wspólnoty, w której zasady zarządu reguluje kodeks cywilny (art. 201 k.c.). O kwalifikacji pozwanej, jako wspólnoty małej świadczy to, że w jej skład wchodzi siedem samodzielnych, wyodrębnionych lokali. Usytuowane w kondygnacji

piwnicznej budynku Wspólnoty pomieszczenie nr [...] o pow. 14,43 m² nie posiada cech samodzielnego lokalu mieszkalnego, stanowi ono bowiem integralną część pomieszczenia nr [...] znajdującego się w budynku nr [...], od którego nie jest oddzielone trwałymi ścianami. Niezależnie jednak od kwalifikacji tego pomieszczenia, z treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej oraz ksiąg wieczystych poszczególnych lokali wynika, że jest w niej tylko siedem lokali wyodrębnionych, a udziały w częściach wspólnych nieruchomości przysługujące współwłaścicielom wynoszą 100%. Treść wpisów w księgach wieczystych rozstrzyga zatem o tym, że żaden inny niewyodrębniony lokal nie stanowi własności dotychczasowego właściciela Gminy W. Ponadto pozwany w okresie objętym roszczeniem pozwu korzystał z części wspólnych nieruchomości w ramach dokonanego przez współwłaścicieli podziału *quoad usum*, miał zatem prawo do pobierania z nich pożytków.

Orzeczenie to zostało zaskarżone skargą kasacyjną przez powódkę. Wnosząc o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania wskazała, że w sprawie występują istotne zagadnienia prawne wymagające odpowiedzi na pytania:

1) czy lokal, utworzony z części wspólnych przed zbyciem przez pierwotnego właściciela lokalu mieszkalnego we Wspólnocie Mieszkaniowej, w którym udział mają wszyscy członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej wraz z dotychczasowym właścicielem (Gminą) powinien być brany pod uwagę przy sumowaniu lokali na potrzeby określenia charakteru Wspólnoty?

2) czy „mała” Wspólnota Mieszkaniowa może składać wiążące oświadczenia woli w drodze podejmowania uchwał, a przy tym czy może funkcjonować w obrocie prawnym uchwała podjęta w takiej wspólnocie bez wymaganej jednomyślności, jeżeli nie została zaskarżona?

3) czy dorozumiany podział *quoad usum* do korzystania z części wspólnej dyskwalifikuje uprawnienie do domagania się zwrotu od członka Wspólnoty Mieszkaniowej pożytków pobranych wbrew dorozumianemu porozumieniu co do wykonywania tego podziału?

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwany wniósł o odmowę przyjęcia jej do rozpoznania oraz zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest nadzwyczajnym środkiem zaskarżenia, którego rozpoznanie przez Sąd Najwyższy musi być uzasadnione względami o szczególnej doniosłości, wykraczającymi poza indywidualny interes skarżącego, a mającymi swoje źródło w interesie publicznym. Zgodnie z art. 398⁹ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania, jeżeli w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona. Sąd Najwyższy w ramach przedsądu bada tylko wskazane w skardze kasacyjnej okoliczności uzasadniające jej przyjęcie do rozpoznania, a nie podstawy kasacyjne i ich uzasadnienie. Cel wymagania określonego w art. 398⁴ § 2 k.p.c. może być osiągnięty tylko przez powołanie i uzasadnienie istnienia przesłanek o charakterze publicznoprawnym, które będą mogły stanowić podstawę oceny skargi kasacyjnej pod kątem przyjęcia jej do rozpoznania.

W judykaturze Sądu Najwyższego utrwalił się pogląd, że wskazanie przyczyny określonej w art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. nakłada na skarżącego obowiązek przedstawienia zagadnienia o charakterze abstrakcyjnym wraz z argumentami prowadzącymi do rozbieżnych ocen prawnych, wykazania, że nie zostało ono rozstrzygnięte w dotychczasowym orzecznictwie, a wyjaśnienie go ma znaczenie nie tylko dla rozstrzygnięcia tej konkretnej sprawy, ale także innych podobnych spraw, przyczyniając się do rozwoju prawa. Zagadnienie ma cechować się istotnością, czyli być doniosłe z uwagi na rangę zawierającego się w nim problemu prawnego oraz jego znaczenie wykraczające poza potrzeby rozstrzygnięcia sprawy, w której wniesiono skargę. Nie może mieć charakteru kazuistycznego i służyć uzyskaniu przez skarżącego odpowiedzi odnośnie do kwalifikacji prawnej szczegółowych elementów podstawy faktycznej zaskarżonego orzeczenia (por. m.in. 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 23 listopada 2010 r., II CSK 344/10, niepubl., z dnia 23 marca 2012 r., II PK 284/11, niepubl., z dnia 21 maja 2013 r., IV CSK 53/13, niepubl., i z dnia 30 kwietnia 2015 r., V CSK 598/14, niepubl.). Nie istnieje potrzeba wykładni przepisów prawa ani nie występuje w sprawie istotne zagadnienie prawne, jeżeli Sąd Najwyższy w danej kwestii wyraził swój pogląd we wcześniejszym orzecznictwie, a nie zachodzą

okoliczności uzasadniające zmianę tego poglądu (por. m. in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2015 r., I CSK 976/14, niepubl.).

Zagadnienia prawne sformułowane przez powódkę nie spełniają wyżej sprecyzowanych w judykaturze Sądu Najwyższego wymagań.

Pierwsze zagadnienie prawne zmierza do zanegowania dokonanych przez *Sąd meriti* ustaleń faktycznych, że lokal wynajmowany przez pozwanego, a utworzony z „części wspólnych” nie może być traktowany, jako ósmy niewydzielony lokal z uwagi na treść ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości wspólnej i poszczególnych nieruchomości lokalowych, z których wynika, że dotychczasowy właściciel (Gmina) nie dysponuje udziałami w nieruchomości wspólnej, co skutkowało przyjęciem, że skarżąca jest wspólnotą „małą”. Bezprzedmiotowe jest rozważanie zagadnienia, w jaki sposób należałoby kwalifikować powodową Wspólnotę, gdyby Gmina nadal posiadała udziały w nieruchomości wspólnej, skoro z podstawy faktycznej rozstrzygnięcia wynika, że ich nie posiada (art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2017 r., poz. 1007, ze zm.). Powyższe kwestie pozostają pochodną oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a zatem usuwają się spod kontroli sądu kasacyjnego (art. 398³ § 3 i art. 398¹³ § 2 k.p.c.). Ponadto pojęcie „lokali należących do dotychczasowego właściciela” w rozumieniu art. 19 u.w.l. zostało dostatecznie wyjaśnione w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 1999 r., III CZP 32/99, OSNC 2000, nr 6, poz. 104 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2016 r., II CSK 817/15, niepubl.). Skarżąca w istocie nie formułuje w tym zakresie zagadnienia prawnego lecz kwestionuje sposób stosowania tej regulacji w okolicznościach sprawy, bez respektowania zasady związania Sądu Najwyższego w postępowaniu kasacyjnym podstawą faktyczną zaskarżonego orzeczenia.

Odnosnie drugiego zagadnienia to w orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalił się pogląd, że art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2019 r., poz. 727, dalej: „u.w.l.”), nie ma zastosowania, jeżeli właściciele lokali tworzący tzw. małą wspólnotę mieszkaniową (art. 19 u.w.l.) nie określili sposobu zarządu nieruchomością wspólną w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali lub umowie zawartej później w formie aktu notarialnego. Uregulowanie art. 199 do 209 k.c. jest kompletne i nie wymaga sięgania do innych zasad określonych w przepisach szczególnych, odnoszących się do zarządu. Sprawowanie tego zarządu polega na podejmowaniu czynności faktycznych i prawnych przez samych współwłaścicieli, bez podejmowania uchwał stwierdzających możliwość ich dokonania. Uwzględnia także możliwość

zwrócenia się do sądu w wypadkach, w których jest to potrzebne dla zapewnienia prawidłowości zarządu. Nie mają zatem zastosowania do tego zarządu przepisy dotyczące zarządu nieruchomością wspólną w dużej wspólnocie, także związane z podejmowaniem uchwał i ich zaskarżaniem. Nie wyłącza to możliwości innego określenia sposobu zarządu (art. 18 ust. 1 u.w.l.), w tym stosowania przepisów przewidzianych dla dużych wspólnot mieszkaniowych (art. 21 i nast. u.w.l.). W takim przypadku zastosowanie będzie miał także art. 25 u.w.l. przewidujący zaskarżanie uchwał (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2009 r., III CZP 60/09, OSNC 2010 nr 4, poz. 50 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2016 r., II CSK 817/15, niepubl.). Sytuacja taka w sprawie, w której wniesiono skargę, jednak nie zaistniała.

Ponadto w orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono, że umowa o podziale rzeczy *quoad usum* może być zawarta także w sposób dorozumiany przez utrwalony między współwłaścicielami sposób korzystania z części rzeczy wspólnej. Nie muszą być w niej określone zasady podziału korzyści i dochodów oraz wydatków i ciężarów. Dokonując takiego podziału strony umawiają się również w sposób dorozumiany, że ciężary i wydatki dotyczące zajętej części rzeczy ponosi tylko ten, kto z niej korzysta z wyłączeniem innych (por. m.in. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 28 września 1963 r., III CO 33/62, OSNC 1964, nr 2, poz. 22, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79, OSNC 1980, nr 9, poz. 157, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2004 r., IV CK 17/03, niepubl., z dnia 16 września 2015 r., III CSK 446/14, niepubl. oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2012 r., V CSK 526/11, niepubl.). Nie zachodzi zatem potrzeba kolejnej wypowiedzi Sądu Najwyższego w tym przedmiocie.

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

O kosztach postępowania kasacyjnego Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 98 § 3, art. 99 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 398²¹ k.p.c. i § 10 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (jedn. tekst: Dz. U. z 2018, poz. 265).

