

POSTANOWIENIE

20 sierpnia 2026 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Agnieszka Jurkowska-Chocyk

na posiedzeniu niejawnym 20 sierpnia 2026 r. w Warszawie
w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W.
przy ulicy (...)
przeciwko W.L.
o zapłatę,
na skutek skargi kasacyjnej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we
W. przy ulicy (...)
od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu
z 1 sierpnia 2025 r., II Ca 2645/22,

I. odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;

**II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości
położonej we W. przy ulicy (...) na rzecz W.L. 2 700 zł (dwa
tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania
kasacyjnego z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za
opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas po
upływie tygodnia od dnia doręczenia zobowiązanemu niniejszego
postanowienia do dnia zapłaty.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 25 maja 2022 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we
Wrocławiu oddalił powództwo Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej

we W. przy ulicy (...) o zapłatę przeciwko W.L. i orzekł o kosztach postępowania.

Wyrokiem z 1 sierpnia 2025 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu oddalił apelację powoda i orzekł o kosztach postępowania.

Powód wniósł skargę kasacyjną, w której zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w całości. We wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania wskazał, że skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona, ponieważ Sądy obu instancji błędnie przyjęły, że dochodzone w pozwie roszczenie o zapłatę kosztów zarządu nieruchomością wspólną poniesionych w rzeczywistej wysokości za okres od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 31 sierpnia 2018 r. nie istnieje, albowiem stronie powodowej przysługuje wyłącznie roszczenie o zapłatę zaliczek na pokrycie tych kosztów. W ocenie skarżącego roszczenie o zapłatę zaliczek na pokrycie kosztów zarządu, wynikające z art. 15 u.w.l. zawiera się w wynikającym z art. 13 ust. 1 u.w.l. roszczeniu o zapłatę kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz kosztów utrzymania lokalu, o czym stanowi znaczenie słowa zaliczka, która jest rodzajem przedpłaty na poczet właściwej należności. Skarżący wskazał także, że do czasu podjęcia nowej uchwały w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego oraz planu remontów wysokość obciążających pozwanego zaliczek na pokrycie kosztów zarządu za okres od dnia 1 stycznia 2019 r. do dnia 31 marca 2020 r. wynika z pozostających w obrocie prawnym uchwał nr 4/2018 w sprawie przyjęcia planu gospodarczego oraz 5/2018 w sprawie przyjęcia planu remontów.

Skarżący podniósł także, że w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne sprowadzające się do rozstrzygnięcia, czy wspólnota mieszkaniowa może dochodzić od właściciela lokalu kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz kosztów (wydatków) związanych z tym lokalem w rzeczywistej wysokości, ustalonej na koniec roku kalendarzowego na podstawie rzeczywiście poniesionych przez wspólnotę mieszkaniową kosztów.

W odpowiedzi pozwany wniósł o odmowę przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania i zasądzenie na jego rzecz od powoda zwrotu kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem Najwyższym według norm przepisanych.

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. Nakładając na skarżących obowiązek wskazania i uzasadnienia oznaczonej przesłanki przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, ustawodawca zmierzał do zagwarantowania, że skarga kasacyjna, nadzwyczajny środek zaskarżenia prawomocnych orzeczeń, będzie pełnić przypisane jej funkcje publicznoprawne. Ograniczenie przesłanek do czterech ma więc zapewnić, że przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania ustrojowo i procesowo jest uzasadnione jedynie w tych sprawach, w których mogą być zrealizowane jej funkcje publicznoprawne, a skarga kasacyjna nie stanie się instrumentem wykorzystywanym w każdej sprawie.

Istotnym zagadnieniem prawnym w rozumieniu art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. jest zagadnienie nowe, nierozwiązane dotychczas w orzecznictwie, którego wyjaśnienie może przyczynić się do rozwoju prawa. Zagadnienie prawne powinno, przede wszystkim, być sformułowane w oparciu o okoliczności mieszczące się w stanie faktycznym sprawy wynikającym z dokonanych przez sąd ustaleń (postanowienie Sądu Najwyższego z 7 czerwca 2001 r., III CZP 33/01), a jednocześnie zostać przedstawione w sposób ogólny i abstrakcyjny tak, aby umożliwić Sądowi Najwyższemu udzielenie uniwersalnej odpowiedzi, niesprowadzającej się do samej subsumpcji i rozstrzygnięcia konkretnego sporu (postanowienia Sądu Najwyższego: z 15 października 2002 r., III CZP 66/02; z 22 października 2002 r., III CZP 64/02; z 5 grudnia 2008 r., III CZP 119/08).

Z kolei oczywista zasadność skargi kasacyjnej (art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c.) zachodzi wówczas, gdy z treści skargi bez potrzeby głębszej analizy oraz szczegółowych rozważań wynika, że wadliwości przytoczone w uzasadnieniu wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania, uzasadniają jej uwzględnienie. W wypadku, gdy strona skarżąca twierdzi, że skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona, powinna przedstawić argumentację prawną wyjaśniającą w czym ta oczywistość się wyraża oraz uzasadnić to twierdzenie. Konieczne jest w związku z tym wykazanie kwalifikowanej postaci naruszenia prawa materialnego

i procesowego, polegającej na jego oczywistości *prima facie*, przy wykorzystaniu podstawowej wiedzy prawniczej (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 10 stycznia 2003 r., V CZ 187/02, OSNC 2004, nr 3, poz. 49; postanowienie Sądu Najwyższego z 14 lipca 2005 r., III CZ 61/05, OSNC 2006 r., nr 4, poz. 75; postanowienie Sądu Najwyższego z 26 kwietnia 2006 r., II CZ 28/06). Wymaga przy tym podkreślenia, że przesłanką przyjęcia skargi kasacyjnej nie jest oczywiste naruszenie konkretnego przepisu prawa materialnego lub procesowego, lecz sytuacja, w której naruszenie to spowodowało wydanie oczywiście nieprawidłowego orzeczenia (zob. postanowienie SN z 8 października 2015 r., IV CSK 189/15). Wynikająca z art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c. przesłanka oczywistej zasadności skargi kasacyjnej ma charakter wyjątkowy. W konsekwencji, w judykaturze Sądu Najwyższego przyjmuje się, że skarga kasacyjna jest zasadna w stopniu „oczywistym”, jeżeli można ją stwierdzić „na pierwszy rzut oka”, bez potrzeby pogłębionego badania okoliczności sprawy (zob. postanowienie SN z 2 sierpnia 2007 r., III UK 45/07).

Bliższa analiza wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania nie pozwala przyjąć, że wykazano występowanie w sprawie przesłanek z art. 398⁹ § 1 pkt 1 i 4 k.p.c.

Uzasadnienie wniosku stanowi w istocie polemikę z oceną prawną Sądu drugiej instancji oraz próbę weryfikacji prawidłowości dokonania przez Sąd drugiej instancji ustaleń faktycznych i oceny prawnej w sprawie, co nie jest celem postępowania kasacyjnego i nie może skutecznie uzasadniać wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania.

Zgodnie z ustaleniami faktycznymi, którymi Sąd Najwyższy jest związany, w uchwałach nr 4/2017 i 4/2018 dotyczących przyjęcia planów gospodarczych na lata 2017-2018 właściciele lokali nie uwzględniali powierzchni niewyodrębnionego lokalu pozwanego przy ustalaniu wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Do listopada 2019 r. pozwany nie był uznawany przez właścicieli lokali ani przez administratora nieruchomości za członka wspólnoty mieszkaniowej. Pozwany nie był informowany o zebraniach właścicieli lokali, głosowaniu w drodze indywidualnego zbierania głosów ani o treści podejmowanych uchwał. Pozwanemu nie udostępniano również informacji o wysokości zaliczek

i rozliczeniach. Powództwo we wskazanym zakresie nie mogło więc zostać uwzględnione ze względu na niewykazanie przez stronę powodową podstaw prawnych i faktycznych roszczenia za lata 2017-2018.

Należy przy tym podkreślić, że wbrew stanowisku wspólnoty czym innym jest wynikająca z uchwały członków wspólnoty kwota zaliczki na pokrycie prognozowanych kosztów zarządu, a czym innym wynikająca ze sprawozdania finansowego kwota rzeczywiście poniesionych kosztów zarządu (por. wyrok SN z 8 października 2008 r., V CSK 133/08). Jeżeli okaże się *ex post*, że ustalona w uchwale wspólnoty kwota zaliczki skutkowałą niedopłatą bądź nadpłatą w zestawieniu z rzeczywiście poniesionymi kosztami zarządu, to w pierwszym przypadku niezbędne jest powzięcie uchwały, która ustalałaby obowiązek uiszczenia jednorazowo lub okresowo dodatkowego świadczenia, a drugim przypadku – powzięcie uchwały o przeznaczeniu powstałej nadwyżki na inny cel, np. na fundusz remontowy (wyrok SN z 26 stycznia 2011 r., II CSK 358/10).

Odnosząc się do roszczenia powoda obejmującego okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2020 r., należy wskazać, że znajdowało ono podstawę w przepisach ustawy o własności lokali. Powód domagał się bowiem od pozwanego zapłaty zaległych zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i fundusz remontowy, których wymagalność przypadała na okres objęty żądaniem. Powód nie wykazał jednak roszczenia w powyższym zakresie co do wysokości. Nie przedłożył bowiem w określonym przez Sąd terminie dowodu w postaci uchwały właścicieli lokali, z której wynikałaby wysokość zaliczek obowiązującej w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2020 r.

Z tych względów Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania (art. 398⁹ § 1 k.p.c.).

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono zgodnie z art. 98 § 1, 1¹ i 3 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. oraz w zw. z § 2 pkt 6, § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

A.G.

[a.ł.]

