



Sygn. akt I CSKP 54/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 czerwca 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Widło (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marcin Łochowski

SSN Tomasz Szanciło

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości "ul. [...]" w W.
przeciwko A.B.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 2 czerwca 2021 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie

z dnia 3 lipca 2018 r., sygn. akt V ACa 26/17,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

W sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości „ul. [...]” w W. przeciwko A.B. o zapłatę, Sąd Apelacyjny w Warszawie, po

rozpoznaniu apelacji pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie z 28 maja 2015 r., II C 944/13, wyrokiem z 3 lipca 2018 r., V ACa 26/17:

I. oddalił apelację,

II. zasądził od A.B. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości „ul. [...]” w W. kwotę 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Pismem z 6 grudnia 2018 r. pozwany wniósł skargę kasacyjną od ww. wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie, zaskarżając go w całości. Na podstawie art. 398³ § 1 k.p.c. zaskarżonemu wyrokowi Sądu Apelacyjnego w Warszawie zarzucono:

I. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, które stanowi podstawę kasacyjną wymienioną w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c., tj.:

1) naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie podstawy prawnej i faktycznej zaskarżonego wyroku, tak że nie jest możliwe dokonanie właściwej kontroli instancyjnej zaskarżonego wyroku;

2) naruszenie art. 386 § 2 k.p.c. w zw. z art. 378 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie uchylenia wyroku Sądu pierwszej instancji, tj. wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie z 28 maja 2015 r., zniesienia tego postępowania w zakresie dotkniętym nieważnością i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania z uwagi na nieważność postępowania przed Sądem pierwszej instancji ze względu na przesłankę określoną w art. 379 § 1 pkt 5 k.p.c., albowiem Sąd pierwszej instancji oparł treść wyroku na niekorzystnej dla pozwanego opinii biegłego opracowanej w oparciu o dokumenty niezgromadzone w aktach sprawy, co stanowi naruszenie art. 235 § 1 k.p.c., zgodnie z którym postępowanie dowodowe odbywa się przed sądem orzekającym, oraz naruszenie art. 284 k.p.c., ponieważ przepis ten, wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego, nie stanowi podstawy, aby Sąd Okręgowy zlecił sporządzenie opinii uzupełniającej w oparciu o dokumenty źródłowe nieznajdujące się w aktach sprawy, co spowodowało, że pozwany został pozbawiony możliwości obrony swoich praw z uwagi na niemożność dokonania oceny opinii biegłego w oparciu o dokumenty, na których opinia została oparta, skoro wszystkich

dokumentów, z uwagi na ich brak w materialnie dowodowym, pozwany nie znał, zaś to mogło doprowadzić do niemożności postawienia zarzutów kwestionujących ustalenia biegłego przedstawione w jego opinii i w konsekwencji mogło mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia sprawy;

3) naruszenie art. 235 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez stwierdzenie, że opinia biegłego oparta na dokumentach niezgromadzonych w aktach sprawy została sporządzona w sposób należyty, podczas gdy Sąd Apelacyjny powinien był zakwestionować prawidłowość sporządzenia opinii biegłego, który wbrew zasadzie bezpośredniości oparł opinię na dokumentach niezgromadzonych w aktach sprawy, co miało wpływ na treść wyroku, skoro Sąd oparł wyrok na przedmiotowej opinii;

4) naruszenie art. 284 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez stwierdzenie, że Sąd Okręgowy był uprawniony na podstawie art. 284 k.p.c. polecić biegłemu sporządzenie opinii na podstawie dokumentów znajdujących się w zasobie administratora wspólnoty, a nieznajdujących się w aktach sprawy, podczas gdy przepis ten nie stanowi wyjątku dla zasady bezpośredniości wynikającej z art. 235 § 1 k.p.c., w związku z czym biegły ma obowiązek sporządzić opinię na podstawie dowodów dopuszczonych i przeprowadzonych przez sąd;

II. naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, które stanowi podstawę kasacyjną wymienioną w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c., tj.:

1) naruszenie art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1910 ze zm.; dalej: u.w.l.), polegające na jego błędnej wykładni, jakoby wspólnota mieszkaniowa mogła zarządzać lokalem będącym przedmiotem współwłasności ułamkowej członków tej wspólnoty mieszkaniowej, podczas gdy wspólnota mieszkaniowa powołana została do zarządzania nieruchomością wspólną i do tego ograniczają się jej uprawnienia i obowiązki,

2) naruszenie art. 6 w zw. z art. 21 ust. 1 u.w.l. poprzez jego nieuzasadnione zastosowanie w wyniku przyjęcia, że powodowa Wspólnota Mieszkaniowa była uprawniona wytoczyć niniejsze powództwo w odniesieniu do zaliczek i innych należności dotyczących utrzymania lokali użytkowych nr [...]1, [...]2, [...]3, [...]4, [...]5,

[...]6 i lokalu nr [...]7 oraz dotyczących lokalu garażowego, podczas gdy legitymację do wytoczenia powództwa o zapłatę tych należności posiadają na gruncie art. 207 k.c. wyłącznie współwłaściciele tych lokali;

3) naruszenie art. 23 ust. 2 u.w.l. poprzez jego błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, że uchwała nr [...]1 oraz uchwała nr [...]2 Wspólnoty Mieszkaniowej z 31 maja 2006 r. została skutecznie podjęta, podczas gdy uchwały te w braku wymaganej większości głosów stanowią uchwały nieistniejące, albowiem:

- podjęcie przez współwłaścicieli lokalu użytkowego nr [...]7 w dniu 8 maja 2006 r. decyzji o powierzeniu zarządu tym lokalem jako czynności przekraczającej zwykły zarząd wymagało jednomyślności, a nie jak przyjął Sąd Apelacyjny większości głosów, co stanowi naruszenie art. 199 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. przez jego błędną wykładnię, iż powierzenie zarządzania odrębną własnością lokalu osobie trzeciej stanowi czynność nieprzekraczającą zwykłego zarządu, podczas gdy czynność taka jako przekraczająca zwykły zarząd wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli lokalu, a to oznacza, że upoważnienie Z.K. przez większość współwłaścicieli lokalu do oddania głosu za uchwałą nr [...]1 było nieważne, zaś głos oddany przez pełnomocnika współwłaścicieli tego lokalu przy podjęciu uchwały nr [...]1 z 31 maja 2006 r. był nieskuteczny,

- podjęcie przez współwłaścicieli lokalu użytkowego nr [...]7 decyzji o powierzeniu zarządu tym lokalem każdorazowemu zarządowi wspólnoty mieszkaniowej było nieskuteczne, albowiem zarząd wspólnoty nie posiada zdolności prawnej i jako taki nie może być adresatem upoważnienia do sprawowania zarządu odrębną własnością lokalu,

- zebranie w dniu 8 maja 2006 r., podczas którego uzgodniono powierzenie zarządzania lokalem użytkowym nr [...]7 każdorazowemu zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej oraz lokalem garażowym, jak wynika z protokołu z tego zebrania, stanowiło zebranie współwłaścicieli lokalu użytkowego nr [...], nie mogło więc być podstawą do uzgodnienia powierzenia zarządzania lokalem garażowym;

4) naruszenie art. 29 ust. 1 u.w.l. poprzez jego niezastosowanie w wyniku nieuwzględnienia, że powódka prowadziła ewidencję pozaksięgową kosztów

zarządu nieruchomością wspólną bez wymaganej na gruncie tego przepisu uchwały wspólnoty mieszkaniowej;

5) naruszenie art. 751 pkt 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie w wyniku przyjęcia, że powierzenie przez współwłaścicieli lokalu garażowego i lokali użytkowych zarządzania tymi lokalami zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej nie wymagało zawarcia osobnej umowy, podczas gdy powierzenie zarządzania rzeczą wspólną następuje na podstawie umowy zlecenia, względnie na podstawie umowy o świadczenie usług, do której stosuje się odpowiednio przepisy o umowie zlecenia, co w konsekwencji powoduje, że należności za czerwiec i lipiec 2013 roku uległy przedawnieniu.

Powyższe zarzuty zostały rozwinięte w uzasadnieniu skargi kasacyjnej.

Strona pozwana wniosła w pierwszej kolejności o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania oraz o rozpoznanie skargi kasacyjnej na rozprawie. Na podstawie art. 398⁴ § 1 pkt 3 k.p.c. oraz art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. wniosła:

1) o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego w całości oraz poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego w całości i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania oraz orzeczenie o zwrocie spełnionego przez pozwanego świadczenia w kwocie 350.513,09 zł, względnie, na podstawie art. 398¹⁶ k.p.c. i art. 415 k.p.c. w zw. z art. 398¹⁶ k.p.c.

2) o zmianę zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego w całości poprzez zmianę wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie z 28 maja 2015 r., II C 944/13, poprzez oddalenie powództwa w całości oraz orzeczenie o zwrocie spełnionego przez pozwanego świadczenia w kwocie 350.513,09 zł,

a nadto

3) o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania kasacyjnego, w tym z tytułu zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych, ewentualnie pozostawienie Sądowi Apelacyjnemu, ewentualnie Sądowi Okręgowemu rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie zasługiwała na uwzględnienie.

Nie jest zasadny zarzut nieważności postępowania, tj. naruszenia art. 386 § 2 k.p.c. w zw. z art. 378 § 1 k.p.c., z powodu oparcia opinii na danych z systemów księgowych administratora nieruchomości, do których pozwany nie miał dostępu. Wyjątkowo badanie w postępowaniu kasacyjnym nieważności postępowania przed sądem pierwszej instancji ma charakter pośredni i jest możliwe, gdy skarżący zarzuci sądowi drugiej instancji naruszenie art. 386 § 2 k.p.c. przez nieuwzględnienie nieważności postępowania przed sądem pierwszej instancji. Uchybienie sądu II instancji, polegające na niewzięciu pod rozwagę - z urzędu lub w ramach zarzutu apelacyjnego - nieważności postępowania przed sądem I instancji stanowi usprawiedliwioną podstawę kasacyjną z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. tylko wtedy, gdy mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, a wykazanie tej okoliczności obciąża skarżącego. Okoliczności tych nie wykazano (postanowienia Sądu Najwyższego: z 15 kwietnia 2019 r., I CSK 214/19; z 15 maja 2014 r., IV CSK 494/13; wyroki Sądu Najwyższego: z 21 listopada 1997 r., I CKN 825/97, OSP 1998 r., Nr 5, poz. 93, z glosą A. Szpunara; z 10 lutego 1998 r., II CKN 600/97, OSP 1999 r., Nr 3, poz. 58; z 23 lutego 2005 r., III CK 323/04; z 11 stycznia 2006 r., III CK 328/05).

Należy zauważyć, że zarzutu braku dostępu do dokumentów źródłowych skarżący nie formułował w zarzutach do opinii uzupełniających biegłego, do czego został zobowiązany przez sąd (pismo pozwanego - k. 263 akt sądowych). Zarzut ten dotyczy postępowania dowodowego przed Sądem pierwszej instancji. Skarżący nie wykazał, aby nie miał dostępu do dokumentacji źródłowej, czy też by występował o dostęp do tych danych, a dostępu do nich mu nie zapewniono. W związku z powyższym, zarzut ten jest oczywiście nieuzasadniony. Należy zauważyć, że zarzut ten jest wadliwie skonstruowany, gdyż nie może tu w istocie chodzić o nieważność postępowania, ale o naruszenie przepisów postępowania, które musiałoby mieć wpływ na wynik sprawy, czego jednak skarżący nie wykazał.

Nie można w realiach niniejszej sprawy uznać za zasadny zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., poprzez niewyjaśnienie podstawy prawnej i faktycznej zaskarżonego wyroku. Jak się przyjmuje w

orzecznictwie Sądu Najwyższego, z obowiązku wynikającego z art. 378 § 1 k.p.c. nie wynika konieczność osobnego omówienia przez sąd w uzasadnieniu orzeczenia każdego argumentu podniesionego w apelacji. Za wystarczające należy uznać odniesienie się do sformułowanych w apelacji zarzutów i wniosków w sposób wskazujący na to, że zostały one przez sąd drugiej instancji w całości rozważone, przed wydaniem orzeczenia (postanowienie Sądu Najwyższego z 29 października 2020 r., V CSK 215/20; por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z 24 marca 2010 r., V CSK 296/09, M.Pr.Bank. 2012 r., Nr 4, s. 19; z 26 kwietnia 2012 r., III CSK 300/11, OSNC 2012 r., Nr 12, poz. 144, i z 4 września 2014 r., II CSK 478/13, OSNC-ZD 2015 r., Nr D, poz. 64). Sąd odwoławczy odniósł się do podstawy faktycznej rozstrzygnięcia oraz zarzutów apelacyjnych w sposób wystarczający do prześledzenia motywów, którymi kierował się wydając zaskarżone orzeczenie. Wbrew wywodom zawartym w skardze kasacyjnej nie sposób stwierdzić, aby jego uzasadnienie nie poddawało się kontroli instancyjnej.

Nie są zasadne zarzuty naruszenia prawa procesowego art. 235 k.p.c. i art. 284 k.p.c.

Nie można uznać, że przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego powołanego w tej konkretnej sprawie narusza wyrażoną w art. 235 § 1 k.p.c. zasadę bezpośredniości.

Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego na podstawie dokumentów przedstawionych przez powoda, a zawartych w aktach sprawy. W efekcie zarzutów skarżącego do opinii biegłego, został on zobowiązany do sięgnięcia do dokumentacji źródłowej i ksiąg rachunkowych, celem ustalenia sald zaległości.

Zgodnie z art. 284 k.p.c., sąd może zarządzić okazanie biegłemu akt sprawy i przedmiotu oględzin oraz zarządzić, aby brał on udział w postępowaniu dowodowym. Przepis ten nie wymaga, aby cały materiał dowodowy był zgromadzony w aktach sprawy, także jeżeli dotyczy to dokumentów. Ma to miejsce zwłaszcza w wypadku analizy rozległego materiału dowodowego, dokumentów stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa albo analizy systemów księgowych, dokumentów źródłowych, które np. prowadzone są w postaci elektronicznej, a nie tradycyjnej, i siłą rzeczy ich „włączenie do akt” nie jest możliwe. System księgowy

wspólnoty był prowadzony w systemie elektronicznym za pomocą programu komputerowego. Dokumenty źródłowe znajdowały się u administratora nieruchomości – podmiotu trzeciego. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 26 lutego 2009 r., IV CSK 418/08, „ocena dokumentów finansowych przedsiębiorstwa wymaga wiadomości specjalnych. Dopuszczalna jest możliwość uzupełnienia materiału dowodowego niezbędnego do wydania opinii biegłego. Zgodnie z art. 284 k.p.c., sąd może zarządzić okazanie biegłemu akt sprawy i przedmiotu oględzin oraz zarządzić, aby brał on udział w postępowaniu dowodowym”.

Dopuszczalne jest także zasięgnięcie opinii biegłego w celu wyjaśnienia, czy i w jakim zakresie należy uzupełnić postępowanie dowodowe, aby zebrany w sprawie materiał dowodowy i ustalenia faktyczne stanowiły wystarczającą podstawę do wydania prawidłowej, wolnej od niepewności opinii (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z 22 maja 1978 r., I CR 177/78, OSPiKA 1979 r., Nr 5, poz. 83 oraz z 20 czerwca 1984 r., II CR 197/84, OSNCP 1985 r., Nr 2-3, poz. 37).

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 6 u.w.l., przy czym nie sposób nie zauważyć, że pojawił się on dopiero na etapie postępowania kasacyjnego. Pozwany kwestionuje legitymację wspólnoty do dochodzenia opłat związanych z eksploatacją nieruchomości - w związku z posiadaniem przez niego praw do lokali użytkowych stanowiących jego własność lub przedmiot współwłasności, a także do dochodzenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które wynikają z uchwał nr [...]2/2008, nr [...]3/2008 i nr [...]4/2008.

Wspólnota mieszkaniowa została powołana do zarządzania nieruchomością wspólną, a zatem w jej kompetencjach mieszczą się czynności zarządzania, które zmierzają do zachowania wartości rzeczy wspólnej i bezpiecznego korzystania z niej. Są one dokonywane na podstawie uchwał właścicieli lokali, które zapadają co do zasady większością głosów. Wspólnota mieszkaniowa posiada zdolność prawną (art. 6 u.w.l.), która została potwierdzona w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, z tym że jest ona ograniczona do czynności związanych z zarządem nieruchomością wspólną. W tym zakresie mieści się dochodzenie opłat eksploatacyjnych. Wspólnota mieszkaniowa ma więc prawo do dochodzenia opłat eksploatacyjnych, związanych z eksploatacją

i zarządzaniem częścią wspólną. Wspólnota także, jeżeli zostanie jej to powierzone, może zarządzać określonymi lokalami stanowiącymi współwłasność członków wspólnoty.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 23 ust. 2 u.w.l. poprzez jego błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, że uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nr [...]1 oraz nr [...]2 z 31 maja 2006 r. zostały skutecznie podjęte, podczas gdy uchwały te w braku wymaganej większości głosów są uchwałami nieistniejącymi. Uznanie czynności za nieistniejącą wymagałoby po pierwsze, dopuszczenia tego rodzaju sankcji wadliwości czynności prawnej (jej nieistnienia) i uznania, że zostały naruszone podstawowe reguły podejmowania uchwały, powodujące, że zaistniał jedynie „pozór czynności prawnej”. Takiego skutku nie można wiązać z brakiem wymaganej większości głosów. Uchwały były przedmiotem oceny Sądu Apelacyjnego, słusznie uznał on, że powierzenie zarządu jednego z lokali stanowiących nieruchomość wspólną współwłaścicieli zarządowi wspólnoty nie stanowi czynności przekraczającej zakres zarządu zwykłego nieruchomością wspólną.

Zarzut naruszenia art. 29 u.w.l. nie ma żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy o zaległe koszty zarządu nieruchomością wspólną (należności eksploatacyjne). Sprowadza się on do kwestionowania sposobu ewidencjonowania opłat. Skarżący nie wykazał, by sposób ewidencjonowania tych opłat miał wpływ na zasadność i wysokość uwzględnionych roszczeń z tytułu zaległych opłat eksploatacyjnych. Przepis prawa wprost wskazuje na kompetencje wspólnoty do wskazanego w nim ewidencjonowania opłat.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 751 pkt 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie w wyniku przyjęcia, że powierzenie przez współwłaścicieli lokalu garażowego i lokali użytkowych zarządzania tymi lokalami zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej nie wymagało zawarcia osobnej umowy.

W wypadku powierzenia zarządu nad lokalem stanowiącym przedmiot współwłasności członków wspólnoty - które to powierzenie następuje na rzecz wspólnoty zarządzającej nieruchomością, w której lokal się znajduje, wystarczające jest, aby wolę w tym względzie współwłaściciele, jako członkowie wspólnoty,

wyrazili w uchwale wobec wspólnoty. Skarżący nie wykazał, aby kwestia ta miała wpływ na zasadność powództwa dotyczącego opłat eksploatacyjnych za korzystanie z lokali.

Z tych względów należało oddalić skargę kasacyjną pozwanego na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c

as]

ke