



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

23 maja 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorczyk (sprawozdawca)

SSN Karol Weitz

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 23 maja 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości
przy ul. [...] w W.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie
z 10 grudnia 2021 r., V ACa 503/17,
w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości
przy ul. [...] w W.
przeciwko A.B.
o zapłatę,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. obciąża kosztami postępowania kasacyjnego powódkę,
pozostawiając ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.**

Paweł Grzegorczyk Grzegorz Misiurek Karol Weitz

(K.G.)

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 października 2016 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie oddalił powództwo Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. [...] w W. przeciwko A.B. o zapłatę (pkt 1) i orzekł o kosztach postępowania (pkt 2).

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwany jest właścicielem lokali użytkowych nr [...], [...]1, [...]2, [...]3, [...]4 i [...]5 w budynku przy ul. [...] w W.. Posiada ponadto udział w wysokości 6000/100000 w lokalu użytkowym nr [...]6 i udział w lokalu garażowym. Pozwany nie dokonuje w całości wpłat z tytułu opłat eksploatacyjnych związanych z lokalami stanowiącymi jego własność lub współwłasność i kosztami zarządu nieruchomością wspólną, wyliczonymi na podstawie uchwał nr [...], nr [...]1 i nr [...]2.

W ocenie Sądu Okręgowego, powództwo podlegało oddaleniu. Odwołując się do art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2021, poz. 1048, dalej - „u.w.l.”), a także art. 14 i art. 15 ust. 1 u.w.l. Sąd podkreślił, że o ile obowiązek właściciela lokalu ponoszenia określonych ciężarów finansowych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej ma źródło w powołanych przepisach, o tyle jego konkretyzacja następuje w stosownych uchwałach wspólnoty. Zgodność uchwały wspólnoty mieszkaniowej z prawem i zasadami prawidłowej gospodarki podlega kontroli sądowej w procesie wszczętym na podstawie art. 25 u.w.l. Pozwany, podnosząc wadliwość uchwał, na podstawie których powódka wyliczyła wysokość zaległości z tytułu nieuiszczonych zaliczek, nie wykazał, że którakolwiek z tych uchwał została uchylona w następstwie wytoczenia powództwa na podstawie art. 25 u.w.l.

Jednakże, jak zauważył Sąd Okręgowy, sprawdzenie prawidłowości wyliczeń powódki, wobec tego, że pozwany kwestionował roszczenie co do zasady, jak i co do wysokości, wymagało wiadomości specjalnych. Sąd wprawdzie, na wniosek powódki, dopuścił dowód z opinii biegłego, powódka nie wywiązała się jednak z obowiązku wpłacenia zaliczki na ten cel w kwocie 1000 zł pod rygorem pominięcia dowodu. Zaniechanie to, w powiązaniu z ciążącym na powódce ciężarem dowodu, musiało rzutować na jej niekorzyść i prowadziło do oddalenia powództwa.

Sąd Apelacyjny w Warszawie, na skutek apelacji powódki, wyrokiem z dnia 10 grudnia 2021 r., w pkt I zmienił zaskarżony wyrok: w punkcie pierwszym w części

w ten sposób, że zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 20 511,91 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 lipca 2015 r. do dnia zapłaty; w punkcie drugim w ten sposób, że zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1335,26 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania; w pkt II oddalił apelację w pozostałym zakresie i w pkt III-IV orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny podzielił zarzut naruszenia art. 232 zdanie drugie k.p.c., wskazując na niezamierzony błąd powódki przy uiszczaniu zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego. W związku z tym dopuścił dowód z opinii biegłego i dokonał szerokich, uzupełniających ustaleń faktycznych, dotyczących podejmowanych przez powódkę uchwał o numerach: [...]3, [...]4, [...]5, [...], [...]1, [...]2 i [...]6, przekształceń własnościowych nieruchomości, w której działa powódka, a także wysokości zadłużenia pozwanego wynikającej z nieuiszczania kosztów zarządu i zaliczek wynikających z uchwał nr [...] i [...]1 w zakresie przypadającym na pozwanego w związku ze stanowiącymi jego własność odrębnymi lokalami nr [...], [...]1, [...]2, [...]3, [...]4 i [...]5 i udziałem w lokalu garażowym oraz wynikających z uchwał nr [...]1 i [...]2 w związku z należącym do pozwanego udziałem w lokalu nr [...]6, z uwzględnieniem, że na podstawie łączącego strony porozumienia z dnia 4 września 2013 r. pozwany wpłacał także zaliczkę na utrzymanie garażu. Zaległość ta, ustalona na podstawie opinii biegłego, wynosiła 20 511,91 zł, co – z uwzględnieniem odsetek za opóźnienie – prowadziło do odpowiedniej zmiany zaskarżonego apelacją wyroku.

Skargę kasacyjną od tego wyroku wniosła powódka, zaskarżając orzeczenie w części, tj. w zakresie pkt II, w którym to punkcie Sąd Apelacyjny oddalił powództwo ponad zasądzoną wyrokiem w pkt I kwotę 20 511,91 zł, tj. co do kwoty 103 237,09 zł, zarzucając naruszenie art. 233 § 1 k.p.c.; art. 233 § 1 w związku z art. 286 k.p.c.; art. 233 § 1 w związku z art. 227 w związku z art. 232 k.p.c.; art. 103 § 1 i 2 k.c.; art. 6 u.w.l.; art. 199 k.c. oraz art. 12 ust. 3 w związku z art. 13 u.w.l. Na tej podstawie wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w zakresie pkt II i zobowiązanie Sądu Apelacyjnego do przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego w sposób określony we wniosku powódki.

W skardze zawarto również wniosek dowodowy o przeprowadzenie dowodu z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2021 r., I CSKP 54/21, z uzasadnieniem.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W zakresie dopuszczalności merytorycznego rozpoznania skargi kasacyjnej ze względu na sposób wyznaczenia składu orzekającego (art. 80 § 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym, jedn. tekst: Dz. U. z 2024 r., poz. 622), należało odwołać się odpowiednio do rozważań poczynionych m.in. w wyrokach Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2025 r., II CSKP 1885/22 i II CSKP 172/24, które Sąd Najwyższy podziela, nie stwierdzając przeszkód do merytorycznego rozpoznania sprawy w niniejszym składzie.

Odniesienie się do zarzutów skargi kasacyjnej należało poprzedzić ogólniejszym spostrzeżeniem co do zakresu i charakteru kontroli kasacyjnej realizowanej przez Sąd Najwyższy. Jak wielokrotnie wskazywano w judykaturze i nauce, skarga kasacyjna jest środkiem zaskarżenia przysługującym po rozpoznaniu sprawy w dwóch instancjach sądowych, które dysponują pełną kompetencją w zakresie gromadzenia materiału faktycznego i dowodowego oraz oceny prawnej. Zakres kontroli kasacyjnej jest w związku z tym ograniczony i odpowiada ustrojowej roli Sądu Najwyższego jako „sądu prawa”. Ograniczenie to polega z jednej strony na wyłączeniu skuteczności zarzutów dotyczących ustaleń faktycznych lub oceny dowodów (art. 398³ § 3 k.p.c.) i związaniu Sądu Najwyższego podstawą faktyczną zaskarżonego orzeczenia (art. 398¹³ § 2 k.p.c.), z drugiej zaś na ograniczeniu kognicji Sądu Najwyższego do zarzutów powołanych w podstawach kasacyjnych, z zastrzeżeniem nieważności postępowania (art. 398¹³ § 1 k.p.c.).

Pierwsze z tych ograniczeń wyłącza możliwość skutecznego oparcia skargi kasacyjnej na zarzutach naruszenia przepisów prawa procesowego, które regulują dokonywanie ustaleń faktycznych w warunkach swobody sędziowskiej, w tym zwłaszcza w warunkach swobodnej oceny dowodów. Dotyczy to w szczególności – choć nie tylko – art. 233 § 1 k.p.c. (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2017 r., I CSK 93/17 i powołane tam orzecznictwo, a także wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 sierpnia 2020 r., I CSK 411/19, OSNC 2021, nr 3, poz. 20

i z dnia 23 czerwca 2022 r., II CSKP 262/22). *A fortiori* prowadzi to do wniosku, że Sąd Najwyższy nie prowadzi postępowania dowodowego w zakresie faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.). Drugie ograniczenie oznacza natomiast, że z wyjątkiem nieważności postępowania, o granicach kontroli kasacyjnej decyduje strona skarżąca, co koresponduje z profesjonalnym charakterem postępowania kasacyjnego (art. 87¹ k.p.c.) i naczelną zasadą dyspozycyjności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2022 r., II CSKP 252/22, OSNC-ZD 2023, nr D, poz. 44).

Uwaga ta była o tyle konieczna, że rozpoznawana skarga kasacyjna została oparta w szerokim zakresie na zarzutach naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., przy czym kwestie objęte tymi zarzutami dotyczyły głównego nurtu argumentacji powódki. Zarzuty te – z powołanych wyżej przyczyn – były *a priori* niedopuszczalne, a tym samym nie mogły zostać wzięte pod uwagę przez Sąd Najwyższy i wywrzeć wpływu na wynik postępowania kasacyjnego.

Za niedopuszczalny, a tym samym pozbawiony skuteczności, należało zatem uznać zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. związany z faktem głosowania pozwanego za uchwałą nr [...]2, a także pozostałe zarzuty naruszenia prawa procesowego w zakresie, w jakim podnoszono w nich błędną ocenę dowodów, prowadzącą się do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. *A fortiori* za niedopuszczalny należało uznać złożony w skardze wniosek dowodowy, w zakresie, w jakim miałyby on rzutować na podstawę faktyczną stanowiącą punkt odniesienia przy ocenie zarzutów kasacyjnych.

Za nieskuteczny należało uznać także zarzut naruszenia art. 286 k.p.c. przez oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na podstawie dokumentów znajdujących się w biurze administratora powódki. Jakkolwiek stanowisko Sądu Apelacyjnego, że podłożem dowodu z opinii biegłego mogą być wyłącznie dokumenty znajdujące się w aktach sprawy, należało uznać za zbyt kategoryczne, to Sąd Apelacyjny wyjaśnił jednocześnie, że powódka nie wnosiła o przeprowadzenie dowodu z dokumentów znajdujących się we władaniu osoby trzeciej (art. 248 k.p.c.), lecz twierdziła, że biegły powinien uczynić te dokumenty przedmiotem badania. Chodziło zatem, jak przyjął Sąd, o takie dokumenty, które nie zostały procesowo skutecznie włączone do materiału sprawy w związku z brakiem

inicjatywy dowodowej strony, a tym samym pozostawały poza granicami kontroli sądu i strony przeciwnej.

W takiej sytuacji nie można Sądowi Apelacyjnemu stawiać zarzutu, że nie uczynił tych dokumentów podstawą dodatkowej opinii biegłego. Zapatrywanie to nie koliduje ze stanowiskiem akcentowanym w skardze, według którego możliwe jest uzupełnienie materiału dowodowego niezbędnego do sporządzenia opinii (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2009 r., IV CSK 418/08), ponieważ nie chodzi o to, iżby wykluczyć możliwość przeprowadzenia dodatkowych dowodów w celu poszerzenia materiału, na którym biegły oprze opinię, lecz o to, że podłoże opinii biegłego powinny stanowić fakty i dowody prawidłowo włączone do materiału sprawy. Jeżeli zaś zdaniem skarżącej Sąd błędnie uznał, że dokumenty źródłowe nie zostały włączone do materiału sprawy, to do skutecznego podważenia tego stanowiska nie był wystarczający zarzut naruszenia art. 286 k.p.c., który ustanawia jedynie na rzecz sądu możliwość zażądania ustnego lub pisemnego uzupełnienia opinii biegłego, ewentualnie zaś – dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych. Innych zarzutów w tej materii, poza niedopuszczalnym zarzutem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., w skardze nie podniesiono. Poza sporem jest przy tym, że art. 286 k.p.c. nie obliguje sądu w każdym przypadku do zasięgnięcia – na żądanie strony – dodatkowej opinii tego samego lub innych biegłych.

Z uzasadnienia skargi kasacyjnej wynikało ponadto, że powódka wiązała rozważany zarzut ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego, według którego dochodzona pozwem należność nie obejmowała zaliczek z tytułu opłat za media dostarczane do lokalu pozwanego, a twierdzenia powódki powołane w tej mierze w postępowaniu apelacyjnym prowadzą do rozszerzenia powództwa, co na etapie postępowania apelacyjnego jest niedopuszczalne (art. 383 k.p.c.). Powódka nie zgadzała się z tym stanowiskiem, jednakże do jego skutecznego podważenia konieczne było powołanie w skardze zarzutu naruszenia art. 383 k.p.c., który nie został objęty podstawami kasacyjnymi. W zakresie zaś, w jakim powódka podnosiła, że złożone przez nią do materiału sprawy zestawienia naliczeń i wpłat powinny stanowić wystarczającą podstawę wyliczenia zadłużenia pozwanego, wywód ten stanowił niedopuszczalną w postępowaniu kasacyjnym polemikę z oceną dowodów, stanowiącą domenę Sądów *meriti*.

Odrębną i ogólniejszą kwestią jest wreszcie to, że rozważany zarzut został nieprawidłowo skonstruowany. Skoro skarga kasacyjna jest środkiem zaskarżenia od wyroku sądu drugiej instancji (art. 398¹ k.p.c.), a twierdzone przez stronę uchybienia procesowe dotyczą przepisów regulujących postępowanie przed sądem pierwszej instancji, to zarzut naruszenia tych przepisów – dla swojej skuteczności – powinien być odpowiednio powiązany z przepisami regulującymi postępowanie apelacyjne, czego w złożonej skardze zabrakło (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2017 r., II CSK 541/16 i z dnia 6 czerwca 2023 r., II CSKP 950/22 oraz powołane tam dalsze orzecznictwo).

Powódka zarzuciła również naruszenie art. 233 § 1, art. 227 i art. 232 k.p.c. w kontekście uchwały nr [...]6, której podjęcie, zdaniem powódki, potwierdzało, że uchwałą nr [...]2 właściciele lokali użytkowych zawarli z powódką umowę w sprawie ustalenia wysokości pobierania i egzekwowania zaliczek. Pomijając wzmiankowaną już niedopuszczalność zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., należało zwrócić uwagę, że art. 227 k.p.c. określa ogólnie przedmiot dowodu w postępowaniu cywilnym i może zostać naruszony tylko wówczas, gdyby sąd *meriti* przeprowadził dowód prawdziwości twierdzenia nieistotnego dla rozstrzygnięcia sprawy, ewentualnie zaś – w powiązaniu z innymi przepisami – odmówił przeprowadzenia dowodu prawdziwości powołanego przez stronę twierdzenia, istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy. Taka sytuacja – w rozważanym kontekście – nie miała miejsca, skoro Sąd Apelacyjny uwzględnił uchwałę nr [...]6 w podstawie faktycznej wyroku. Jeżeli zaś, zdaniem powódki, Sąd Apelacyjny nie przypisał rozważanej uchwale właściwych konsekwencji materialnoprawnych, właściwą płaszczyzną do oceny tej kwestii są rozważania materialnoprawne, które zostaną przedstawione w dalszej części uzasadnienia.

Reasumując, zarzuty naruszenia prawa procesowego należało uznać za bezzasadne.

W ramach podstawy kasacyjnej dotyczącej naruszenia przepisów prawa materialnego powódka zarzucała naruszenie art. 6 u.w.l. i art. 199 k.c., twierdząc, że Sąd Apelacyjny nieprawidłowo uznał, iż powódka nie była uprawniona do naliczania wobec pozwanego opłat zgodnie z uchwałą nr [...]2 w odniesieniu do lokali

użytkowych stanowiących odrębną własność pozwanego, mimo że uprzednią uchwałą nr [...]4 doszło do powierzenia powódce zarządzania tymi lokalami.

Przepis art. 6 u.w.l. w powiązaniu z art. 33¹ k.c. jest źródłem zdolności prawnej i zdolności sądowej wspólnoty mieszkaniowej. W uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 69, przyjęto, że wspólnocie mieszkaniowej, jako jednostce organizacyjnej określonej w art. 33¹ k.c., przysługuje zdolność prawna, a zatem zdolność do bycia podmiotem praw i obowiązków w sferze stosunków cywilnoprawnych. W uzasadnieniu tej uchwały wskazano zarazem, że zdolność ta została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną, a w skład majątku wspólnoty, odrębnego od majątków właścicieli lokali, mogą wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. W późniejszym orzecznictwie, niezależnie od wątpliwości podnoszonych co do zasadności tego zastrzeżenia, przyjęto, że nie stoi ono na przeszkodzie nabywaniu przez wspólnotę mieszkaniową określonych praw i obowiązków dotyczących samodzielnych lokali, stanowiących własność członków wspólnoty, jeżeli jest to funkcjonalnie związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną i potrzebami właścicieli lokali (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2015 r., I CSK 312/14, z dnia 7 października 2021 r., IV CSKP 43/21, OSNC-ZD 2022, nr C, poz. 41 i z dnia 16 listopada 2021 r., I CSKP 244/21, OSNC 2022, nr 11, poz. 111 oraz powołane tam dalsze orzecznictwo, a także wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 lipca 2019 r., V ACa 478/18).

In casu przedmiot zarządu powódki miały stanowić – obok nieruchomości wspólnej – odrębne lokale użytkowe stanowiące własność i współwłasność członków wspólnoty. Wbrew stanowisku powódki, Sąd Apelacyjny nie zanegował, aby powierzenie wspólnocie mieszkaniowej tego rodzaju zarządu i dochodzenie przez wspólnotę od właścicieli lokali roszczeń związanych z tym zarządem było niemożliwe ze względu na wyjście poza granice zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej. Sąd Apelacyjny stwierdził natomiast, że treść uchwały nr [...]4, mającej stanowić źródło powierzenia powódce zarządu tymi lokalami, nie stwarza podstaw do przyjęcia, iż osoby biorące udział w jej podjęciu wyraziły zgodę na sprawowanie

przez powódkę zarządu nieruchomościami lokalowymi stanowiącymi odrębną własność pozwanego, a zgoda na sprawowanie zarządu przez wspólnotę dotyczyła jedynie lokalu użytkowego nr [...]7, a po dokonaniu jego podziału – lokalu nr [...]6, powstałego na skutek podziału lokalu nr [...]7.

Stanowisko Sądu Apelacyjnego, według którego uchwała nr [...]2 nie mogła stanowić podstawy dochodzenia przez powódkę od pozwanego wyższych opłat związanych z lokalami użytkowymi stanowiącymi odrębną własność pozwanego nie wynikało zatem z założenia, że art. 6 u.w.l. stoi na przeszkodzie powierzeniu powódce zarządu odrębnymi lokalami użytkowymi przez ich właścicieli. Poglądu takiego Sąd Apelacyjny nie wyraził; nie uznał również – wbrew argumentacji powódki – że powierzenie takie w przypadku lokalu będącego przedmiotem współwłasności jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd, a tym samym wymaga jednomyślności współwłaścicieli. Przeciwnie, Sąd Apelacyjny wskazał wprost, że powierzenie takie jest dopuszczalne i w przypadku współwłasności stanowi czynność zwykłego zarządu.

Odrębną kwestią jest, czy w razie powierzenia tego rodzaju zarządu właściwą formą czynności podejmowanych przez wspólnotę w jego ramach są uchwały. Bliższe rozważanie tej kwestii było jednak bezprzedmiotowe dla oceny zarzutów kasacyjnych (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 lipca 2019 r., V ACa 478/18).

Zarzut naruszenia art. 6 u.w.l. i art. 199 k.c. był zatem nieuzasadniony. Za nietrafne należało w związku z tym uznać również argumenty powódki wskazujące na sprzeczność stanowiska Sądu Apelacyjnego w tej materii z poglądem wyrażonym przez sądy w innych sprawach toczących się między stronami. Ocena dokonana przez Sąd Apelacyjny nie była bowiem konsekwencją określonej wykładni art. 6 u.w.l., lecz skutkiem przyjęcia, że powódka nie miała umocowania do zarządzania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność pozwanego, z zastrzeżeniem lokalu nr [...]6, stanowiącego współwłasność pozwanego, a tym samym – co wynikało wprost z uzasadnienia zaskarżonego wyroku – powódka nie mogła określać wysokości zaliczek związanych z utrzymaniem innych lokali niż lokal użytkowy nr III/33, którego współwłaściciele powierzyli powódce zarząd tym lokalem, godząc się na ponoszenie kosztów określonych w uchwale nr [...]2.

Zakwestionowanie tego poglądu wymagałoby podniesienia zarzutów związanych z wykładnią treści oświadczenia woli objętego uchwałą nr [...]4 (art. 65 § 1 k.c.), takich zarzutów w skardze jednak nie sformułowano, a tym samym kwestia prawidłowości wykładni uchwały nr [...]4 dokonanej przez Sąd Apelacyjny pozostawała poza granicami kontroli kasacyjnej (art. 398¹³ § 1 k.p.c.).

Za nieskuteczny należało uznać również związany z tym zagadnieniem zarzut naruszenia art. 103 § 1 i 2 k.c. Zdaniem powódki, naruszenie tego przepisu wynikało z tego, że Sąd Apelacyjny nie przyjął, iż uchwałą nr [...]6 doszło do zatwierdzenia uchwały nr [...]2 ze skutkiem wstecznym.

Przepis art. 103 § 1 i 2 k.c. odnosi się do zawarcia umowy przez pełnomocnika, mimo braku albo z przekroczeniem umocowania. Ważność umowy zależy w takim przypadku od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta. W judykaturze przyjęto, że przepis ten może mieć zastosowanie *per analogiam* do umowy zawartej przez osobę prawną bez wymaganej do jej ważności uchwały organu tej osoby (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2007 r., III CZP 31/07, OSNC 2008, nr 2, poz. 14 i uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2016 r., III CZP 76/12, OSNC 2013, nr 6, poz. 72); obecnie materia ta jest przedmiotem wyraźnej regulacji w art. 39 k.c. Rozważane unormowanie ma odpowiednie zastosowanie również do czynności prawnych dokonanych z naruszeniem przepisów o właściwości i zakresie reprezentacji Skarbu Państwa (art. 6 ust. 7 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym, jedn. tekst: Dz. U. z 2024 r., poz. 125).

Chodzi zatem najogólniej o przypadki, w których oświadczenie woli zmierzające do zawarcia umowy składa reprezentant niemający ku temu stosownej kompetencji. Sytuacja taka nie miała miejsca w okolicznościach sprawy, a w skardze kasacyjnej nie sprecyzowano, w jaki sposób regulacja o tak określonym zakresie odniesienia miałyby znaleźć zastosowanie do „konwalidowania” uchwały podjętej przez członków wspólnoty mieszkaniowej. W tym kontekście należało ograniczyć się do stwierdzenia, że art. 103 k.c. nie może służyć sanowaniu działań wspólnoty mieszkaniowej podjętych z zamierzonym skutkiem dla jej członków poza przysługującymi jej ustawowymi kompetencjami.

Niezależnie od tego, zarzut polegający na błędnym niezastosowaniu art. 103 § 1 k.c. powódka odnosiła do uchwały nr [...]2, która miałaby stać się przedmiotem konwalidacji. Tymczasem, jak już wyjaśniono wcześniej – podłożem stanowiska Sądu Apelacyjnego o braku związania pozwanego uchwałą nr [...]2 w odniesieniu do lokali użytkowych stanowiących jego odrębną własność był brak skutecznego powierzenia powódce uchwałą nr [...]4 zarządu lokalami użytkowymi stanowiącymi odrębną własność pozwanego powstałymi w związku z podziałem lokalu nr [...]7, z wyjątkiem lokalu nr [...]6, którego pozwany pozostaje współwłaścicielem. Jeśli zatem powódka nie miała uprawnienia do zarządzania lokalami użytkowymi stanowiącymi odrębną własność pozwanego, czego w skardze kasacyjnej skutecznie nie podważono, to brak ten rzutował nie tylko na wadliwość uchwały nr [...]2, w zakresie, w jakim miała ona dotyczyć tych lokali, lecz także uchwały nr [...]6, na co zasadnie wskazał Sąd Apelacyjny.

Na nieskuteczność zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego, w tym art. 233 § 1 k.p.c., podniesionych w kontekście uchwał nr [...]2 i nr [...]6 zwracano uwagę już wcześniej.

Ostatni z zarzutów naruszenia prawa materialnego – art. 12 ust. 3 w związku z art. 13 u.w.l. – nie został rozwinięty w uzasadnieniu podstaw kasacyjnych. Z *petitum* skargi wynikało, że powódka opierała ów zarzut na przekonaniu, że uchwała nr [...]2 stanowiła wyraz skorzystania przez wspólnotę mieszkaniową (powódkę) z uprawnień wynikających z art. 12 ust. 3 u.w.l. Przepis art. 12 ust. 3 u.w.l. dotyczy jednak możliwości zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych w zakresie wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, podczas gdy – jak wynikało z wiążących ustaleń Sądu Apelacyjnego – uchwała nr [...]2 dotyczyła kosztów utrzymania lokali stanowiących odrębną własność członków wspólnoty. Zarzut ten był w konsekwencji nietrafny.

W konkluzji, skarga kasacyjna podlegała oddaleniu w braku uzasadnionych podstaw.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ w związku z art. 98 § 1-1¹, art. 108 § 1 zdanie drugie, art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

Paweł Grzegorzczak

Grzegorz Misiurek

Karol Weitz

(K.G.)

[SOP]

[r.g.]