

Sygn. akt IV CSK 180/21

POSTANOWIENIE

Dnia 22 września 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak

w sprawie z powództwa M. C. C.
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej 20 Stycznia 1920 r. nr [...] w B., A. S., O. Ż. i
A. Ż.
o ustalenie,
na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 22 września 2021 r.,
na skutek skargi kasacyjnej powódki
od wyroku Sądu Apelacyjnego w G.
z dnia 9 lipca 2020 r., sygn. akt V ACa [...],

- 1. odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;**
- 2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej D. w B. kwotę 2940 (dwa tysiące dziewięćset czterdzieści) zł, tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

W związku ze skargą kasacyjną powódki M. C. C. od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 9 lipca 2020 r., sygn. akt V 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 i 2 k.p.c. Przesłanki te jednak nie zostały spełnione.

Według ugruntowanego orzecznictwa Sądu Najwyższego, przedstawienie okoliczności uzasadniających rozpoznanie skargi kasacyjnej ze względu na przesłankę istotnego zagadnienia prawnego (art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c.) 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, II CZ 35/01, OSNC 2002, nr 1, poz. 11, z dnia 11 stycznia 2002, 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.).

Zdaniem powódki w sprawie zachodzi konieczność wyjaśnienia: 1) czy szczególna forma złożenia oświadczenia woli w przedmiocie upoważnienia do sprzedaży nieruchomości determinującej formę uprzednich upoważnień do złożenia tego oświadczenia (łańcucha upoważnień do złożenia tego oświadczenia) w sytuacji, gdy oświadczenie upoważniające do sprzedaży nieruchomości jest złożone w trybie głosowania współwłaścicieli nieruchomości; 2) czy *essentialia negotii* oświadczenia woli o sprzedaży nieruchomości powinno być pod rygorem nieważności pełnomocnictwa wymienione w upoważnieniu do tej sprzedaży; 3) czy obowiązek uzyskania zgody małżonka nieobecnego na sprzedaż nieruchomości lokalowej, wiąże małżonków także w przypadku wspólnot mieszkaniowych.

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.).

Według skarżącej istnieje rozbieżność w interpretacji zaprezentowanej przez Sąd Apelacyjny w [...] w stosunku do tej, o której mowa w wyrokach Sądu Najwyższego i Sądu Apelacyjnego w [...], na które Sąd Apelacyjny w [...] się powołuje.

W powołanym już przez Sąd odwoławczy oraz strony wyroku z dnia 21 marca 2018 r., I CSK 396/17, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że pełnomocnictwo do dokonania czynności prawnej polegającej na ustanowieniu odrębnej własności lokalu, zawarte w uchwale właścicieli jest zupełnie innym pełnomocnictwem niż pełnomocnictwo do głosowania nad uchwałą. Właściciel lokalu udziela

pełnomocnictwa do głosowania nad uchwałą, a dopiero sama uchwała zawiera pełnomocnictwo do ustanowienia odrębnej własności lokalu. Wskazał też, iż żaden przepis nie wymaga, aby pełnomocnictwo do głosowania na zebraniu właścicieli wymagało formy notarialnej. Sam system podejmowania uchwał przez właścicieli lokali także wskazuje, że nie ma wymogu zachowania formy notarialnej dla pełnomocnictwa do głosowania nad uchwałą. W konsekwencji ani z kodeksu cywilnego, ani z ustawy o własności lokali, nie wynika obowiązek zachowania formy notarialnej dla pełnomocnictwa do głosowania nad uchwałą zgromadzenia właścicieli lokali, dla której przewidziana jest forma notarialna.

Powyższe reguły dotyczące formy pełnomocnictw do głosowania nad uchwałami wspólnot mieszkaniowych dotyczą także małżonków - współwłaścicieli lokali, niezależnie od tego, że w stanie faktycznym sprawy nie mogło być mowy o sytuacji, o której mowa w art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o., skoro skutkiem podjętej uchwały nie było zbycie nieruchomości lokalowej, a jedynie zmniejszenie związanych z tymi lokalami udziałów w nieruchomości wspólnej. Powyższy przepis jako wyjątek od reguły wyrażonej w art. 36 k.r.o nie może być interpretowany rozszerzająco; nieruchomość wspólna obejmuje te części nieruchomości (w której została ustanowiona odrębna własność lokali), które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali (art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali). Ponadto z art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 5 ustawy o własności lokali, względnie z art. 98 k.c. nie sposób wyprowadzić obowiązku, jako wymogu ważności, określenia w tego rodzaju uchwale, ceny sprzedaży wyodrębnionego z nieruchomości wspólnej lokalu. Oczywiście jeśli zostanie wprowadzony do pełnomocnictwa taki lub innych element ograniczający zakres umocowania, to jego naruszenie przez pełnomocnika, czyli przekroczenie zakresu umocowania, nie powoduje automatycznie nieważności dokonanej przez pełnomocnika czynności prawnej, lecz sankcję w postaci tzw. bezskuteczności zawieszanej (art. 103 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali).

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania na podstawie art. 398⁹ § 2 k.p.c., a o kosztach postępowania kasacyjnego orzekł na podstawie art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., art. 398²¹ k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. Na zasądzone koszty składa się wynagrodzenie za

zastępstwo procesowe ustalone według minimalnej stawki taryfowej (§ 2 pkt 6 w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 oraz § 10 ust. 4 pkt 2 i § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, j. t.: Dz. U. z 2018 r., poz. 265 ze zm. w zw. z § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych, Dz. U. 2016, poz. 1667), mając na uwadze okoliczność, iż powódka skarżyła uchwałę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej oraz zawartą w jej następstwie umowę.

jw