

POSTANOWIENIE

Dnia 12 lutego 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

w sprawie z powództwa R. A.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej O.(...) w W.

o uchylenie uchwały,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 12 lutego 2010 r.,

zażalenia strony pozwanej na postanowienie Sądu Apelacyjnego

z dnia 27 października 2009 r., sygn. akt I ACa (...),

oddala zażalenie.

Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny postanowieniem z dnia 27 października 2009 r. odrzucił skargę kasacyjną pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, wniesioną od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 28 kwietnia 2008 r. z tej przyczyny, że objęta skargą kasacyjną uchwała tej Wspólnoty z dnia 11 marca 2007 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2007 (w części dotyczącej zatwierdzenia sprawozdania z zarządu nieruchomością wspólną za okres od dnia 1 września 2007 r. do dnia 31 grudnia 2007 r.) ma charakter majątkowy, a wskazana przez stronę skarżącą wartość przedmiotu zaskarżenia nie przekracza kwoty wskazanej w art. 398² § 1 k.p.c.

W zażaleniu pozwanej Wspólnoty kwestionuje się stanowisko Sądu Apelacyjnego co do majątkowego charakteru uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 11 marca 2007 r. Wskazuje się zatem na konieczność zmiany zaskarżonego postanowienia. Według

strony skarżącej, zaskarżona uchwała nie rodzi jakichkolwiek skutków majątkowych, ma charakter jedynie informacyjny i pełni funkcję sprawozdawczą.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kwestionowana uchwała z dnia 11 marca 2007 r. została podjęta na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). Zgodnie z brzmieniem jej pkt 1, Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła „zatwierdzić sprawozdanie finansowe z zarządu nieruchomością wspólną za okres 1.09.2007 r. – 31.12.2007 r. stanowiące załącznik do niniejszej uchwały”.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtowane jest już w zasadzie stanowisko, zgodnie z którym sprawy o uchylenie, unieważnienie (również – o ustalenie nieistnienia) uchwał wspólnoty mieszkaniowej nie mają jednolitego substancjonalnie charakteru i nie mogą być generalnie zaliczone do spraw o prawa majątkowe lub spraw o prawa niemajątkowe, ponieważ o ostatecznym charakterze takiej sprawy decyduje przedmiot uchwały objętej zaskarżeniem (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2009 r., II CZ 48/08, niepubl. I powołane tam orzecznictwo; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2005 r., III CZP 111/05, OSNC 2006, z. 11, poz. 183; ostatnio – np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2009 r., I CZ 74/09, niepubl.). Dla określenia majątkowego lub niemajątkowego charakteru zaskarżonej uchwały podstawowe znaczenie ma zatem to, jaka jest materia kwestionowanej uchwały wspólnoty (kryterium przedmiotowe) oraz to, czy zgłoszone żądanie zmierza do realizacji prawa lub uprawnienia mającego bezpośredni wpływ na sferę stosunków majątkowych zainteresowanego (kryterium funkcjonalne). Chodzi tu o typowy interes, który pragnie urzeczywistnić strona procesu (strona powodowa) domagająca się stosownej ochrony prawnej (w postaci np. uchylenia kwestionowanej przez nią uchwały). Nie ma natomiast znaczenia to, czy dana uchwała wspólnoty pełni także funkcję informacyjną i sprawozdawczą.

Należy przyjąć, że oba wyróżniające kryteria (przedmiotowe, funkcjonalne) mogą być zastosowane do uchwały wspólnoty mieszkaniowej dotyczącej „zatwierdzenia sprawozdania z zarządu nieruchomością wspólną”, obejmującego określony czas działania wspólnoty. W powołanej wcześniej uchwale Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2005 r., (III CZP 111/05) trafnie wprost stwierdzono, że uchwała mająca za przedmiot zatwierdzenie sprawozdania z zarządu nieruchomością wspólną ma charakter majątkowy, ponieważ jej przedmiot odnosi się do praw majątkowych właścicieli

poszczególnych lokali. Decydujące znaczenie ma bowiem kwestia, że przedmiotem zarządu jest właśnie nieruchomości wspólne, do której każdemu z właścicieli lokali przysługuje prawo majątkowe (współwłasność w określonych częściach) i zatwierdzenie sprawozdania ze sprawowania zarządu (w jego części opisowej i finansowej) odnosi się do sfery majątkowej właścicieli lokali. Jeżeli strona powodowa (właściciel lokalu) kwestionowała wspomnianą uchwałę i żądała jej uchylenia, oznacza to, iż działała zgodnie ze swym interesem, przede wszystkim – ekonomicznym. Formułując żądanie uchylenia wskazanej uchwały wspólnoty, strona powodowa zmierzała do uzyskania w ten sposób ochrony tego interesu. Sprawa o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 11 marca 2007 r. miała zatem charakter sprawy o prawa majątkowe w rozumieniu art. 398² § 1 k.p.c. i w związku z tym pojawił się ustawowy wymóg dopuszczalności skargi kasacyjnej *ratione valoris*, obowiązujący także stronę pozwaną.

Z przedstawionych względów Sąd Najwyższy oddalił zażalenie Wspólnoty Mieszkaniowej jako nieuzasadnione (art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 394¹ § 3 k.p.c.).