

Sygn. akt I ACa 933/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 maja 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Bogdan Świerczakowski

Sędziowie: SA Beata Kozłowska

SO (del.) Robert Obrębski (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Foltak

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2012 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w W.

przeciwko (...) Sp. z o.o. w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 10 maja 2011 r., sygn. akt I C 2508/04

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I i III w ten sposób, że oddala powództwo o zasądzenie kwoty 205.320,50 (dwieście pięć tysięcy trzysta dwadzieścia 50/100) zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 9 marca 2005 r. do dnia zapłaty i zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w W. na rzecz (...) Sp. z o.o. w W. kwotę 7.404,38 (siedem tysięcy czterysta cztery 38/100) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w W. na rzecz (...) Sp. z o.o. w W. kwotę 15.667 (piętnaście tysięcy sześćset sześćdziesiąt siedem) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 933/11

UZASADNIENIE

Pozwem z 10 grudnia 2004 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. wniosła o zasądzenie od (...) S. A. w W. kwoty 250000 zł wraz z odsetkami od dnia wymagalności świadczenia do dnia zapłaty tytułem wynikającego z przepisów o rękojmi roszczenia o obniżenie o 2 % ceny nabycia przez niektórych członków powodowej Wspólnoty wyodrębnionej własności lokali z udziałami w części wspólnej nieruchomości, ewentualnie tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie przez stronę pozwaną umów wyodrębnienia i sprzedaży lokali, które w zakresie dotyczącym nieruchomości wspólnej dotknięte były wadami fizycznymi. Ostatecznie strona powodowa sprecyzowała, że wnosi o zasądzenie kwoty 30430 zł tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy, a pozostałą kwotę 219570 zł dochodzi na obu wskazanych podstawach, czyli zarówno na podstawie uprawnień nabywcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej, jak również na podstawie ogólnych przepisów o odpowiedzialności

sprzedawcy na nienależyte wykonania umowy. Jako podstawa prawna roszczenia wskazywany był więc zarówno art. 566 k.c., jak też art. 471 k.c.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podnosiła, że po oddaniu do użytku budynku przy ul. (...), w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, ujawnione zostały liczne jego wady fizyczne, za powstanie których odpowiada strona pozwana jako inwestor oraz sprzedawca lokali nabytych przez członków wspólnoty wraz z udziałami w części wspólnej nieruchomości. Strona pozwana podnosiła, że ujawniające się liczne wady były zgłaszane stronie pozwanej, lecz ponieważ usunięta została tylko ich część, pozostałe prace remontowe były prowadzone przez stronę powodową i pochłonęły wydatki w kwocie 243365 zł, przy czym strona powodowa wskazywała, że nie wszystkie wady zostały usunięte. Podniesione zostało, że umowami cesji wierzytelności z tytułu rękojmi oraz za nienależyte wykonanie umowy, które przysługiwały właścicielom poszczególnych lokali w stosunku do strony pozwanej, strona powodowa nabyła udział wynoszący 47,9416 % łącznej wysokości roszczeń przysługujących wszystkim właścicielom lokali, które zostały nabyte za łączną kwotę 10257234 zł. Tłumacząc wysokość dochodzonego roszczenia, strona powodowa podnosiła, że opinia biegłego sądowego, który został dopuszczony przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w trybie zabezpieczenia dowodu przed wytoczeniem powództwa, wykazała, że wady fizyczne ujawnione w części wspólnej nieruchomości obniżały wartość budynku o 2 % podanej kwoty.

Strona pozwana wносиła o oddalenie powództwa. Twierdziła, że zdolność prawna powodowej Wspólnoty jest ograniczona do czynności związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną, nie obejmuje natomiast nabywania i dochodzenia roszczeń przysługujących właścicielom lokali z tytułu rękojmi oraz za nienależyte wykonaniem umowy wyodrębnienia i sprzedaży poszczególnych lokali. Kwestionując skuteczność umów cesji wskazanych wierzytelności, strona pozwana podnosiła, że w ich treści nie została określona wielkość przenoszona wierzytelności, a w niektórych umowach nie został również określony udział w części wspólnej nieruchomości przysługujący zbywcy. Ponadto strona pozwana podnosiła zarzut przedawnienia roszczenia z art. 554 k.c. i podnosiła, że nie został zachowany termin na zgłoszenie roszczenia z art. 563 § 1 k.c. oraz na jego dochodzenie z art. 568 k.c. Podnosiła, że nie była wykonawcą budynku i nie może odpowiadać za jego wady, zwłaszcza że część z nich ujawniła się po kilku latach używania budynku i w dużej mierze była spowodowana jego eksploatacją. Strona pozwana podnosiła ponadto, że powodowa Wspólnota nie wykazała ogólnych przesłanek odpowiedzialności z tytułu nienależytego wykonania umów sprzedaży lokali przez stronę pozwaną, a w szczególności nie udowodniła okoliczności doznania szkody przez nabywców.

Wyrokiem z dnia 10 maja 2011 r. Sąd Okręgowy zasądził od strony pozwanej na rzecz powodowej Wspólnoty kwotę 205320,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 9 marca 2005 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i ustalił, że strona powodowa w 18 %, a strona pozwana w 82 % ponoszą koszty procesu, których rozliczenie zostało pozostawione referendarzowi po prawomocnym zakończeniu postępowania w tej sprawie.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego, w tym dokumentów złożonych przez strony oraz dowodów z opinii biegłych A. P. i A. J., Sąd Okręgowy ustalił, że budynek wielorodzinny przy ul. (...) w W. został wzniesiony na podstawie pozwolenia na budowę z dnia 22 kwietnia 1999 r. nr (...) i decyzją Burmistrza Gminy (...) z dnia 29 listopada 2001 r. został oddany do użytku. Sąd Okręgowy ustalił, że w następnych miesiącach i latach ujawniane były kolejne wady fizyczne budynku, w szczególności dotyczące części wspólnej nieruchomości. Wady były zgłaszane stronie pozwanej, jednakże tylko część z nich została uznana i usunięta na koszt pozwanej Spółki w okresie, w którym zarząd nieruchomością wspólną został powierzony spółce (...) Spółka z o.o. z siedzibą w W.. Sąd Okręgowy obszernie opisał poszczególne wady, które wystąpiły w części wspólnej nieruchomości i dotyczyły: posadzek i okładzin biegu schodów z płyt kamiennych na klatce schodowej i w holach komunikacyjnych; okładzin elewacji z kamienia naturalnego; odprowadzenia wód opadowych przy drzwiach wjazdowych do dźwigów samochodowych; wykonania balustrady wewnętrznej klatki schodowej; braku wycieraczki do obuwia w poziomie płaszczyzny dojścia do drzwi wejściowych w budynku; przecieków przez ściany szczelinowe w garażu, na klatce schodowej oraz w pompowni; pomalowania posadzki w garażach; uszkodzenia szyby w świetliku dużym na klatce schodowej; uchylania i rozwierania okien w ścianie osłonowej na klatce schodowej; farby na balustradach loggi; wadliwego funkcjonowania dźwigów samochodowych i osobowych, które do grudnia 2004 r. były naprawiane 87 razy; wykonania nawierzchni i izolacji tarasu przy lokalu nr (...); degradacji budynku od strony zbiorników przeciwpożarowych, spowodowanej ich

nieszczelnością i przeciekaniem wody do pomieszczeń znajdujących się w podziemnej części budynku mieszkalnego; wadliwego wykonania elewacji budynku w części dotyczącej okładzin kamiennych oraz tynków elewacyjnych. Ponadto Sąd Okręgowy ustalił, że w lokalach nr (...) ujawnione zostały nieszczelności w izolacji tarasów, gzymsów żelbetowych oraz rur spustowych oraz że na naprawę tarasów położonych przy wskazanych lokalach, która była wykonywana przez firmę (...) S.A., strona powodowa wydała 129842,24 zł.

Ponadto Sąd Okręgowy ustalił zakres prac remontowych, które zostały przeprowadzone na koszt strony powodowej i przyjął, że za wykonanie robót malarskich przez spółkę (...) s.c. między 27 października 2005 r. a 21 stycznia 2006 r. strona powodowa wydała 45533,91 zł. Według ustaleń Sądu Okręgowego, na naprawę szyby w świetliku w dniu 5 sierpnia 2005 r. strona powodowa wydała 3111 zł, na uszczelnienie ścian szczelinowych przez firmę (...) w grudniu 2005 r. wydano 6420 zł, usunięcie przeciekającej wody kosztowało 749 zł, a wielokrotne naprawy dźwигów wiązały się z wydatkami wynoszącymi łącznie 3045 zł. Ponadto Sąd Okręgowy ustalił, na podstawie opinii biegłego A. J., że usunięcie wad części wspólnej nieruchomości, które zostały stwierdzone w okresie rękojmi, ale nie zostały wcześniej naprawione na koszt Wspólnoty, wiązać się będzie z wydatkami wynoszącymi 59223 zł. Wydatki na usunięcie wad, które się ujawniły po okresie rękojmi, na podstawie powołanej opinii Sąd Okręgowy oszacował na kwotę 80074 zł. Z kolei na podstawie opinii biegłego A. P., Sąd Okręgowy ustalił, że koszt wykonania izolacji zbiornika przeciwpożarowego, która nie została wykonana, wyniesie 24461,70 zł. Korzystając z powołanej opinii, wydatki związane z naprawą tynków elewacyjnych oraz okładzin kamiennych Sąd Okręgowy określił na kwotę 113603,76 zł.

Sąd Okręgowy ustalił również, że umowami przelewu wierzytelności, które były zawierane pomiędzy 21 listopada 2004 r. a 30 grudnia 2004 r., właściciele lokali mieszkalnych nr (...) oraz właściciel lokalu użytkowego o powierzchni 3348,8 m² przenieśli na rzecz powodowej Wspólnoty wierzytelności w stosunku do pozwanej Spółki z tytułu wad fizycznych nabytych lokali z udziałami w części wspólnej nieruchomości, w wyłączeniu uprawnienia dotyczącego odstąpienia od umowy, jak również roszczenia o odszkodowanie z tytułu nienależytego wykonania poszczególnych umów wyodrębnienia i sprzedaży lokali nabytych przez ich właścicieli. Sąd Okręgowy ustalił, że w wyniku zawarcia tych umów, powodowa Wspólnota nabyła 47,9416 % ogólnej wysokości roszczeń przysługujących właścicielom wszystkich lokali położonych w budynku przy ul. (...) w W. w stosunku do strony pozwanej. Sąd Okręgowy ustalił również, że uchwałą powodowej Wspólnoty nr (...) z dnia 26 listopada 2004 r. Zarząd Wspólnoty został upoważniony do reprezentowania właścicieli lokali we wszystkich czynnościach związanych z prowadzeniem spraw przeciwko pozwanej Spółce dotyczących dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi i wad fizycznych budynku.

Oceniając znaczenie prawne ustalonych okoliczności, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo jest uzasadnione i w przeważającym zakresie zasługuje na uwzględnienie. Szczegółową argumentację dotyczącą zastosowanych przepisów Sąd Okręgowy poprzedził omówieniem ogólnego statutu prawnego wspólnot mieszkaniowych i sygnalizując, że w tym zakresie występowały wątpliwości oraz rozbieżności w orzecznictwie, Sąd Okręgowy odwołał się do uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, i przyjął, że na podstawie art. 33¹ k.c. oraz zgodnie z art. 6,17 i 21 ustawy o własności lokali, powodowa Wspólnota posiada status podmiotu prawa cywilnego, została wyposażona we własną zdolność prawną i do własnego majątku może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania. Z drugiej strony, na podstawie powołanej uchwały Sądu Najwyższego, Sąd Okręgowy podzielił i zastosował w tej sprawie pogląd, zgodnie z którym zdolność prawna wspólnot mieszkaniowych została ograniczona do czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, nie obejmuje natomiast czynności, które wykraczają poza ten zakres. Odnosząc się do zarzutów strony pozwanej, Sąd Okręgowy uznał, że dochodzone w tej sprawie roszczenie zostało skutecznie nabyte przez powodową Wspólnotę w wyniku cesji wierzytelności, które przysługiwały właścicielom 13 lokali. Sąd Okręgowy uznał bowiem, że nabycie i dochodzenie roszczenia związanego z wadami nieruchomości wspólnej mieści się w granicach czynności związanych z zarządzaniem częścią wspólną nieruchomości. Według Sądu Okręgowego, roszczenie dochodzone w tej sprawie pozostaje w zakresie posiadanej przez Wspólnotę zdolności prawnej, niezależnie od tego, czy jako jego podstawa prawna będzie wskazywana instytucja rękojmi, w tym uprawnienie dotyczące obniżenia ceny z art. 566 k.c. czy też ogólna zasadna odpowiedzialności za nienależyte wykonanie umowy z art. 471 k.c. Sąd Okręgowy wskazał, że czynności zarządu nieruchomością wspólną należy rozumieć przede wszystkim przedmiotowo jako zespół czynności faktycznych

i prawnych zmierzających do zachowania substancji nieruchomości wspólnej w należyтым stanie. Zaliczając do tych czynności działania polegające na usuwaniu usterek pojawiających się przy eksploatacji nieruchomości, Sąd Okręgowy uznał, że w zakresie zdolności prawnej wspólnot mieszkaniowych pozostaje dochodzenie uprawnień z tytułu wad tkwiących w nieruchomości wspólnej w chwili zawierania przez właścicieli umów nabycia poszczególnych lokali wraz z udziałami w części wspólnej nieruchomości, za stan której odpowiedzialność ponosi sprzedawca. Dodatkowo Sąd Okręgowy odwołał się do argumentu funkcjonalnego i uznał, że wspólnoty mieszkaniowe, z racji prowadzonej działalności, dysponują większym zasobem wiedzy o stanie budynku i mogą podejmować bardziej efektywne działania dotyczące usuwania stwierdzonych wad, prowadzenia prac remontowych czy też egzekwowania obowiązków spoczywających na wykonawcach prac budowlanych albo na sprzedawcy lokali. Według Sądu Okręgowego, w sytuacji, gdy do zakresu ustawowych zadań wspólnot mieszkaniowych należy troska o stan budynków, sztuczne i nieuzasadnione byłoby rozdzielanie wykonywania wskazanych prac z możliwością dochodzenia roszczeń odszkodowawczych albo z tytułu rękojmi w stosunku do podmiotów, które ponoszą odpowiedzialność względem właścicieli lokali. Sąd Okręgowy wskazał ponadto, że dochodzenie wskazanych wierzytelności przez wspólnoty ogranicza liczbę procesów, sprzyja sprawności postępowania i pozwala na efektywne pozyskanie przez wspólnoty środków przeznaczonych na pokrycie wydatków na prace remontowe, których wykonanie należy do ustawowych obowiązków każdej wspólnoty. Podane argumenty Sąd Okręgowy odniósł nie tylko do roszczeń z tytułu rękojmi, w tym do żądania usunięcia wady przez podmiot odpowiedzialny względem właścicieli lokali, ale również do roszczeń z tytułu nienależytego wykonania umowy przez sprzedawcę lokali w stosunku do ich nabywców. Sąd Okręgowy podniósł, że oba wskazane roszczenia zmierzają do kompensaty szkody wyrażającej się w zmniejszeniu wartości sprzedanych lokali wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej i nie są na tyle związane z umową ich sprzedaży, aby ich realizacja mogła zostać uznana za działanie wykraczające poza czynności związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną.

Odnosząc się do zarzutu strony pozwanej, zgodnie z którym powodowej Wspólnocie nie przysługuje legitymacja czynna w tej sprawie, Sąd Okręgowy odwołał się do tych orzeczeń, w których Sąd Najwyższy uznawał, że nabycie przez wspólnotę roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami budynku wyłącza możliwość skutecznego podniesienia zarzutu braku legitymacji czynnej w sprawie wniesionej przez wspólnotę mieszkaniową przeciwko podmiotowi ponoszącemu odpowiedzialność z tytułu wady części wspólnej nieruchomości, w szczególności do wyrok z dnia 15 października 2008 r., I CSK 118/08. Za bezzasadne Sąd Okręgowy uznał ponadto zarzuty strony pozwanej dotyczące treści poszczególnych umów zbycia wierzytelności na rzecz powodowej Wspólnoty. Sąd Okręgowy wskazał, że w umowach tych były wskazywane udziały właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej, co przesądzało, zdaniem Sądu Okręgowego, o ich skuteczności, czyli o nabyciu przez powodową Wspólnotę roszczeń związanych z wadami nieruchomości wspólnej w części odpowiadającej udziałowi każdego właściciela lokalu, z którym Wspólnota zawarła umowę zbycia zarówno wierzytelności z tytułu rękojmi, jak również roszczenia o naprawienie szkody spowodowanej nienależyтым wykonaniem umowy sprzedaży każdego z tych lokali wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Mając jednak na uwadze, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego, w tym w powołanym wyroku z 15 października 2008 r., I CSK 118/08, został wypowiedziany pogląd, zgodnie z którym dochodzenia roszczeń związanych z wadami fizycznymi rzeczy sprzedanej w części dotyczącej nieruchomości wspólnej nie można zaliczyć do czynności zarządu tą nieruchomością, Sąd Okręgowy podzielił stanowisko strony powodowej i przyjął, że niezależnie od uprawnień z tytułu rękojmi, nabywca może powoływać się na ogólne zasady odpowiedzialności kontraktowej za nienależyte wykonanie umowy. Zakładając, że nabycie przez powodową Wspólnotę wierzytelności z art. 471 k.c., które przysługiwały właścicielom lokali w stosunku do pozwanej spółki, pozostaje w zakresie czynności związanych z zarządem nieruchomością, Sąd Okręgowy uznał, iż na podstawie powołanego przepisu powództwo znajduje uzasadnienie w części, w jakiej została wykazana szkoda doznana przez właścicieli lokali, od których powodowa Wspólnota nabyła dochodzone w tej sprawie wierzytelności. Przechodząc na ogólne reguły odpowiedzialności kontraktowej, za pozbawiony znaczenia Sąd Okręgowy uznał zarzut wygaśnięcia roszczenia, który strona pozwana wywodziła z przepisów o rękojmi, czyli z art. 568 § 1 k.c., i dlatego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy nie poświęcił temu zarzutowi większej uwagi. Za bezpodstawny Sąd Okręgowy uznał natomiast zarzut przedawnienia z art. 554 k.c. Sąd Okręgowy uznał, że określony tym przepisem dwuletni termin na dochodzenie roszczeń z umowy sprzedaży został przewidziany dla sprzedawców, nie dotyczy natomiast roszczeń przysługujących nabywcom, którzy mogą dochodzić swoich uprawnień

na ogólnych zasadach przedawnienia określonych w art. 118 k.c. Sąd Okręgowy podniósł, że na tych samych zasadach przedawnieniu ulegają roszczenia o naprawienie szkody spowodowanej nienależytym wykonaniem umowy z art. 471 k.c., która wyraża się w różnicy między wartością wadliwego przedmiotu świadczenia a wartością rzeczy sprzedanej wolnej od wad fizycznych. Analizując zebrany materiał dowodowy, Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że strona powodowa wykazała tak rozumianą szkodę. Z jednej strony bowiem dowód z opinii biegłego A. J. wykazał wielkość wydatków, które zostały poniesione przez stronę powodową na usunięcie tych wad części wspólnej nieruchomości, które zostały już naprawione, z drugiej zaś strony opinie obu biegłych udowodniły wielkość nakładów finansowych, jakie muszą zostać poczynione na usunięcie tych usterek, które nie zostały jeszcze naprawione, w tym wad fizycznych budynku, które się ujawniły po upływie okresu działania uprawnień z tytułu rękojmi. W części dotyczącej napraw, które zostały wykonane, Sąd Okręgowy uwzględnił wydatki w wysokości faktycznie poniesionej, natomiast obliczając wielkość wydatków na remonty, które nie zostały jeszcze przeprowadzone, Sąd Okręgowy zastosował art. 363 § 2 k.c. i wysokość odszkodowania należnego stronie powodowej obliczył na podstawie cen z daty sporządzenia obu opinii. W efekcie z wyliczeń dokonanych przez A. J., po odliczeniu kwoty 3620 zł, która została uwzględniona w drugiej opinii, oraz kwoty 1090 zł na zakup wycieraczki do obuwia, która nie została uwzględniona w projekcie budynku, w poczet odszkodowania Sąd Okręgowy zaliczył kwotę 143167,24 zł tytułem wydatków na remonty, które zostały wykonane, jak również kwotę 147039,40 zł na przeprowadzenie prac remontowych, które nie zostały jeszcze wykonane. Sąd Okręgowy nie uwzględnił wydatku poniesionego przez stronę powodową na naprawę i malowanie elewacji budynku w kwocie 45533,91 zł uznając, że był to zbędny wydatek, ponieważ nie usuwał stwierdzonej wady elewacji. W całości Sąd Okręgowy zaliczył natomiast w poczet odszkodowania wydatki obliczone przez biegłego A. P. na usunięcie wad zbiorników przeciwpożarowych i naprawę tynku elewacyjnego oraz okładzin kamiennych w łącznej kwocie 138065,47 zł. Wyliczając szkodę doznaną przez wszystkich właścicieli lokali położonych w budynku przy ul. (...) na kwotę 428272,11 zł, Sąd Okręgowy ustalił, że zasądzeniu podlega 47,9416 % tej kwoty, taką bowiem część udziału w szkodzie powodowa Wspólnota nabyła od właścicieli lokali na podstawie umów cesji wierzytelności zawartych do 30 grudnia 2004 r. Na podstawie art. 471 k.c. w zw. z art. 474 k.c., Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo o zapłatę kwoty 205320,50 zł z odsetkami od dnia 9 marca 2005 r. do dnia zapłaty. Sąd Okręgowy uznał bowiem, że strona pozwana ponosi odpowiedzialność za wykonawcę budynku, i stwierdził, że zatrudnienie przez stronę pozwaną podmiotu zawodowo zajmującego się wznoszeniem budynków nie miało znaczenia dla oceny zasadności powództwa. Okoliczność ta miałaby znaczenie, jak podniósł Sąd Okręgowy, gdyby powództwo zostało oparte na podstawie deliktowej, w takim bowiem wypadku art. 429 k.c. wyłączałby odpowiedzialność strony pozwanej. Przepis ten nie miał zastosowania w rozpoznawanej sprawie, jak wskazał Sąd Okręgowy, ponieważ strona powodowa dochodziła naprawienia szkody z nienależytego wykonania umowy. Odsetki zostały zasądzone na podstawie art. 481 § 1 w zw. z art. 455 k.c. Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie stało się wymagalne następnego dnia po wezwaniu pozwanej, pismem z dnia 8 marca 2005 r., do zapłaty dochodzonej kwoty. O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł natomiast na podstawie zasady stosunkowego ich rozdzielenia z art. 100 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła strona pozwana. Zaskarżając ten wyrok w części uwzględniającej powództwo oraz orzekającą o kosztach postępowania, pozwana Spółka podniosła zarzut nieważności postępowania przez Sądem Okręgowym, wynikającej z naruszenia art. 379 pkt 2 k.p.c. przez dopuszczenie do sprawy pełnomocnika powodowej Wspólnoty, który nie był należycie umocowany. Według strony skarżącej, w sytuacji, gdy przedmiot sprawy wykroczał poza zakres czynności określonych w ust. 3 art. 22 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, do dokonywania których Zarząd powodowej Wspólnoty powinien zostać umocowany uchwałą właścicieli lokali, zgodnie z ust. 2 powołanego przepisu, warunkiem skutecznego umocowania członków Zarządu powodowej Wspólnoty było udzielenie przez właścicieli lokalu pełnomocnictw na ogólnych zasadach przewidzianych przepisami prawa cywilnego. Strona pozwana podnosiła, że brak właściwego umocowania Zarządu powodowej Wspólnoty spowodował, że wadliwe było również umocowanie pełnomocnika działającego po stronie powodowej, ponieważ pełnomocnictwo, które było źródłem tego umocowanie, zostało podpisane przez osoby nieuprawnione. Ponadto strona pozwana zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 1 ust. 1, art. 6, 14, 17, 18, 21, 22 i 25 powołanej ustawy przez nieuzasadnione przyjęcie, że Wspólnota może nabywać do swojego majątku roszczenia przysługujące właścicielom lokali, którzy mogą ich dochodzić indywidualnie, jak również nieuzasadnione uznanie, że strona powodowa ma legitymację czynną w rozpoznawanej sprawie. Apelacja została również oparta na zarzucie naruszenia przez Sąd

Okręgowy art. 471 k.c. przez nieuzasadnione przyjęcie, że strona pozwana ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za nienależyte wykonanie umów zawartych z właścicielami poszczególnych lokali, podczas gdy strona powodowa nie udowodniła, aby z tego powodu doznała jakiegokolwiek szkody. Następny zarzut apelacji dotyczył naruszenia art. 510 § 2 k.c. przez bezpodstawne przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że umowy przelewu wierzytelności, na które powoływała się strona powodowa, były skuteczne, jak również pominięcie, że w treści tych umów nie została określona causa uzasadniająca cesję, ani wysokość wierzytelności, która była przedmiotem tych umów. Ostatni zarzut apelacji dotyczył naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez wyprowadzenie takich faktów z treści materiału dowodowego zebranego przez Sąd Okręgowy, które logicznie z niego nie wynikały, jak też błędne ustalenie, że strona pozwana, nie będąc wykonawcą budynku przy ul. (...) w W., odpowiada za wady powstałe przy zabudowie tej nieruchomości.

Na podstawie podanych zarzutów, strona pozwana wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku oraz oddalenie powództwa w zaskarżonej części oraz o zasądzenie od strony pozwanej kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego. W piśmie procesowym z 15 lutego 2012 r. strona pozwana zwracała uwagę na okoliczność przeoczenia przez Sąd Okręgowy, że kwota 219570 zł ostatecznie była dochodzona przez powodową Wspólnotę na tytulem roszczenia o obniżenie ceny z art. 566 k.c., i twierdziła, że Sąd Okręgowy z urzędu zasądził tę kwotę tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy z art. 471 k.c. W odpowiedzi na apelację strona powodowa wносиła o jej oddalenie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona i podlega uwzględnieniu w całości, chociaż Sąd Apelacyjny podzielił tylko część zarzutów podniesionych w tej treści. Ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego były prawidłowe, zostały oparta na właściwym wykorzystaniu zebranego materiału dowodowego, w istocie rzeczy nie zostały zakwestionowane w apelacji i z tego powodu w całości zostały przyjęte przez Sąd Apelacyjny za podstawę rozstrzygnięcia o jej zasadności. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, w części dotyczącej wysokości szkody, ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy nie były potrzebne do rozstrzygnięcia o zasadności powództwa. Nieprzydatne dla ostatecznego wyniku sprawy okazały się ponadto niektóre dowody przeprowadzone przez sąd I instancji. Żadnego wpływu na ocenę zasadności apelacji nie miały opinie biegłych, na podstawie których Sąd Okręgowy ustalił wysokość zasądzzonego odszkodowania. W ocenie Sądu Apelacyjnego, podstawowe znaczenie dla sprawy miała bowiem prawna ocena okoliczności zwianych z rodzajem dochodzonego roszczenia, sposobem jego nabycia oraz ze statusem prawnym powodowej Wspólnoty. Podzielając zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy powołanych w apelacji przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokalu, jak również nieuzasadnionego zastosowania w tej sprawie art. 471 k.c. i art. 510 k.c., Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że apelacja w całości zasługuje na uwzględnienie przez zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa z obciążeniem powodowej Wspólnoty kosztami postępowania poniesionymi przez stronę pozwaną w obu instancjach.

Za pozbawiony podstaw Sąd Apelacyjny uznał natomiast zarzut strony pozwanej dotyczący nieważności postępowania przed Sądem Okręgowym z powodu niewłaściwego umocowania pełnomocnika reprezentującego stronę powodową. Jeśli bowiem sprawa nie dotyczy czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólna, ani też tych wszystkich czynności przekraczających zwykły zarząd, które zgodnie z art. 21 ust. 3 powołanej ustawy wymagają podjęcia uchwały udzielającej pełnomocnictwa Zarządowi, przy określaniu zasad działania w rozpoznawanej sprawie członków Zarządu powodowej Wspólnoty zastosowanie znajduje ogólna norma zawarta w ust. 1 art. 21 powołanej ustawy, zgodnie z którą zarząd kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz, a ponieważ zarząd powodowej Wspólnoty jest kilkuosobowy, do skutecznego udzielenie pełnomocnictwa procesowego, stosownie do ust. 2 powołanego przepisu, wymagać należało współdziałania przynajmniej dwóch członków Zarządu, nie było natomiast wymagane, aby członkom Zarządu zostało udzielone osobnego umocowanie w formie uchwały właścicieli lokali, ponieważ udzielenie pełnomocnictwa procesowego nie należy do czynności określonych w ust. 3 art. 22 powołanej ustawy. Analogiczne stanowisko zaprezentował Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 października 2008 r., I CSK 118/08, który został wydany na tle podobnego stanu faktycznego nie tylko co do meritum sprawy, ale również w części dotyczącej umocowania wspólnoty, która występowała po stronie powodowej. W ocenie Sądu Apelacyjnego, stanowisko

reprezentowane przez stronę pozwaną w apelacji, jakkolwiek spotykane w praktyce, nie pozwala na oddzielenie sfery związanej z prowadzeniem spraw wspólnot mieszkaniowych, której dotyczy art. 22 ustawy, od materii dotyczącej reprezentacji wspólnot na zewnątrz, a ponadto zaciera różnice pomiędzy prawidłowym umocowaniem osób działających w imieniu wspólnot a wadliwością czynności dokonanych w ich imieniu. O ile bowiem nieprawidłowe umocowanie członków zarządu samo w sobie powoduje wadliwość czynności dokonywanych w imieniu wspólnot, o tyle złożenie oświadczenia o dokonaniu czynności przez członków zarządów wspólnot mieszkaniowych nie jest wystarczające do skutecznego dokonania czynności wymagającej umocowania określonego w art. 22 ust. 2 powołanej ustawy. Wadliwość czynności dokonywanych w imieniu wspólnot mieszkaniowych, spowodowana brakiem wskazanego umocowanie, nie jest wynikiem wadliwej reprezentacji wspólnot mieszkaniowych, lecz braku szczególnego umocowania w stosunkach wewnętrznych, obowiązek uzyskania którego wynika z art. 22 ust. 2 powołanej ustawy. Uzyskanie pełnomocnictwa określonego w powołanym przepisie jest warunkiem skuteczności czynności, w szczególności w stosunku do właścicieli lokali, nie decyduje natomiast o prawidłowej reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej przez członków zarządów. Nie może ponadto ulegać kwestii, że udzielenie pełnomocnictwa procesowego w imieniu wspólnoty występującej w charakterze strony procesu cywilnego nie stanowi czynności dokonywanej ze skutkiem w stosunku do właścicieli lokali, którzy nie występują jako strona procesu. Za bezpodstawne Sąd Apelacyjny uznał twierdzenie strony skarżącej, jakoby warunkiem skutecznego umocowania pełnomocnika strony powodowej było uprzednie udzielenie, przez właścicieli lokali, pełnomocnictw dla członków Zarządu powodowej Wspólnoty. Bezasadność tego stanowiska wynika z okoliczności, że w rozpoznawanej sprawie właściciele lokali nie występują w charakterze strony procesu. Reprezentując powodową Wspólnotę, jej Zarząd działał zgodnie z ust. 1 i 2 art. 21 powołanej ustawy i nie miał obowiązku wykazania swojego umocowania w sposób określony w ust. 3 powołanego przepisu, a mimo to, jak ustalił Sąd Okręgowy, stosowna uchwała właścicieli lokali została złożona do akt rozpoznawanej sprawy.

Na uwzględnienie nie zasługiwał także zarzut dotyczący wadliwego przypisania stronie powodowej odpowiedzialności z art. 471 k.c. w wyniku pominięcia przez Sąd Okręgowy, że pozwana Spółka nie była wykonawcą budynku położonego przy ul. (...) w W.. Twierdzenie strony pozwanej, że była tylko sprzedawcą lokali, który wywiązał się ze swoich obowiązków wobec ich nabywców, jak również że za wady budynku odpowiada jego wykonawca, nie ma istotnego znaczenia w tej sprawie, ponieważ strona powodowa dochodzi roszczenia dotyczącego wady fizycznej rzeczy sprzedanej, nie opierała natomiast powództwa na nienależytym wykonaniu umowy o roboty budowlane, której stroną była pozwana Spółka, a nie właściciele lokali. Odpowiedzialność wykonawcy robót budowlanych w stosunku do strony pozwanej nie jest przedmiotem tej sprawy i nie może mieć wpływu na jej rozstrzygnięcie. Nie miała tym samym znaczenia przy ocenie zasadności apelacji pozwanej Spółki.

Za bezpodstawne Sąd Apelacyjny uznał również zarzuty podniesione w piśmie procesowym strony pozwanej z dnia 15 lutego 2012 r. Pomijając, że zostało ono złożone po upływie terminu uzasadniającego podnoszenie zarzutów w stosunku do zaskarżonego wyroku, wskazać należy, że w toku postępowania strona powodowa nie zmieniała podstawy faktycznej powództwa, które od początku procesu zostało sformułowane w sposób uwzględniający dwie podstawy faktyczne i prawne uzasadniające żądanie pozwu. Jakkolwiek w prezentacji faktów i argumentacji podawanej przez stronę powodową można się dopatrzeć braku konsekwencji we właściwym rozdzieleniu obu podstaw podanych za uzasadnienie żądania pozwu, nie można było przyjąć, że w części dotyczącej kwoty 219570 zł, Sąd Okręgowy uwzględnił roszczenie, którego strona powodowa nie dochodziła. Przeciwno takiemu twierdzeniu przemawia analiza licznych pism składanych przez powodową Wspólnotę oraz wypowiedzi prezentowanych podczas rozprawy przed Sadem Okręgowym. Od początku do końca postępowania przed sądem I instancji strona powodowa wносиła o zasądzenie tej samej kwoty i wskazywała alternatywnie dwa różne roszczenie jako źródło dochodzonej wierzytelności. Sąd Apelacyjny uznał, że w toku postępowania powodowa Wspólnota nie ograniczyła powództwa o zapłatę wskazanej kwoty do roszczenia o obniżenie ceny i nie wycofała się z twierdzenia, że także we wskazanej części podstawą faktyczną uzasadniającą żądanie pozwu jest nienależyte wykonanie przez stronę pozwaną umów sprzedaży lokali zawartych z ich nabywcami.

Pozostałe zarzuty zostały trafnie podniesione w apelacji i zasługiwały na uwzględnienie. Ocenę zasadności roszczenia dochodzonego w tej sprawie Sąd Okręgowy zasadnie rozpoczął od określenia statusu strony czynnej i prawidłowo przyjął, że powodowa Wspólnota ma zdolność prawną i do własnego majątku może nabywać prawa oraz zaciągać zobowiązania. Należy tylko przypomnieć, o ile zdolność prawna wspólnot mieszkaniowych w zasadzie od początku ich istnienia nie była kwestionowana i została powszechnie uznana po uregulowaniu w kodeksie cywilnym trzeciej kategorii podmiotów prawa cywilnego, do których odnosi się przede wszystkim powołany przez Sąd Okręgowy art. 33¹ k.c., o tyle prawna odrębność majątku należącego do wspólnot mieszkaniowych nie była powszechnie przyjęta, budziła poważane kontrowersje i rozbieżności w orzecznictwie. W uchwale z dnia 24 listopada 2006 r., III CZP 97/06, Sąd Najwyższy opowiedział się w szczególności za poglądem, zgodnie z którym „Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa majątkowe tylko do majątku wspólnego właścicieli lokali”, a ponieważ nie była to jedyna wypowiedź Sądu Najwyższego, związane z tym wątpliwości, jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy, zostały przecięte uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07. W uchwale tej został wypowiedziany pogląd dokładnie przeciwny w stosunku do przytoczonego, a znaczenie tej uchwały dla rozpoznawanej sprawy jest podwójne. W składzie rozszerzonym Sąd Najwyższy opowiedziała się bowiem nie tylko możliwością nabywania przez wspólnoty mieszkaniowe praw i obowiązków do własnego majątku, ale również za poglądem, zgodnie z którym zdolność prawna przysługująca wspólnotom mieszkaniowym jest ograniczona do czynności związanych z zarządem nieruchomością wspólną, nie obejmuje natomiast czynności pozostających poza tym zakresem. Za poglądem wskazującym na ograniczony zakres zdolności prawnej wspólnot mieszkaniowych Sąd Najwyższy opowiadał się już wcześniej, w szczególności w wyroku z dnia 14 marca 2007 r., I CSK 387/06. Znaczenie powołanej uchwały z dnia 21 grudnia 2007 r. dla kształtowania się praktyki oraz orzecznictwa sądów powszechnych jest jednak szczególne nie tylko dlatego, że uchwała ta została podjęta w składzie powiększonym, ale również dlatego, iż na podstawie art. 61 § 6 zdanie drugie ustawy z dnia 23 listopada 2002 r. o Sądzie Najwyższym, została jej nadana moc zasady prawnej. Stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w powołanej uchwale jest więc wiążące dla innych składów rozpoznających środki prawne należące do kompetencji Sądu Najwyższego, a jeżeli inny skład Sądu Najwyższego będzie chciał odstąpić od przyjętej zasady prawnej, zagadnienie prawne, które zostało rozstrzygnięte powołaną uchwałą, będzie musiał przedstawić do rozstrzygnięcia pełnego składu Izby Cywilnej, a zaprezentować odmienne stanowisko będzie mógł tylko pod warunkiem odstąpienia przez Izbę Cywilną Sądu Najwyższego od poglądu wyrażonego w powołanej uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r. Z podanych powodów stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w powołanej uchwale zostało przyjęte przez Sąd Apelacyjny za podstawę rozstrzygnięcia o zasadności apelacji nie tylko w części dotyczącej możliwości nabywania przez wspólnoty mieszkaniowe, do własnego majątku, praw i obowiązków regulowanych prawem cywilnym, ale również w zakresie odnoszącym się do ograniczonego zakresu zdolności prawnej przysługującej wspólnotom mieszkaniowym. O ile pierwsza ze wskazanych tez nie powinna budzić istotnych kontrowersji, ponieważ zdolność prawna każdego podmiotu prawa cywilnego nierozzerwanie wiąże się z możliwością nabywania praw i obowiązków cywilnoprawnych i byłaby pusta, gdyby wspólnoty mieszkaniowe, mając zdolność do działania w obrocie prawnym we własnym imieniu, nie mogły nabywać praw i zaciągać zobowiązań do własnego majątku, o tyle zastosowanie drugiej tezy sformułowanej przez Sąd Najwyższy w powołanej uchwale może powodować poważne trudności w praktyce oraz rozbieżności w orzecznictwie sądów powszechnych, ponieważ kryteria określenia zakresu zdolności prawnej wspólnot mieszkaniowych mają charakter przedmiotowo – funkcjonalny i wymagają oceny na tle okoliczności konkretnej sprawy, dotyczącej jednostkowej czynności. Rozpoznawana sprawa może służyć za przykład wskazywanych trudności, ponieważ wychodząc co do zasady z prawidłowych założeń ogólnych, przy ocenie podstawowych dla tej sprawy okoliczności, Sąd Okręgowy doszedł do nieuprawnionego wniosku i uwzględnił powództwo o wierzytelność, której nabycie i dochodzenie, w ocenie Sądu Apelacyjnego, pozostawało poza zarządem nieruchomością wspólną przez powodową Wspólnotę.

Należy ponadto wskazać, że ograniczona zdolność prawna, którą Sąd Najwyższy przyznał wspólnotom mieszkaniowym, nie może być przenoszona, ani bezpośrednio przy wykładni art. 64 § 1¹ k.p.c., ani w drodze analogii, na określenie zakresu zdolności sądowej wspólnot mieszkaniowych. Ocena związku konkretnej czynności z zarządem nieruchomością wspólną należy do ściśle merytorycznych elementów sprawy, wpływa na ocenę czynności prawnej,

z której wynika dochodzone roszczenie, nie może więc być dokonywana na potrzeby rozstrzygnięcia o przesłance procesowej, której występowanie jest niezbędnym warunkiem rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawy co do jej istoty. Należy więc opowiedzieć się za poglądem, że mimo ograniczonej zdolności prawnej, wspólnoty mieszkaniowe posiadają zdolność sądową we wszystkich sprawach, w których występują w charakterze strony. Uznanie, że czynność będąca źródłem dochodzonego roszczenia wykracza poza zarząd nieruchomości, nie może więc uzasadniać odrzucenia pozwu ze względu na nieusuwany brak zdolności sądowej wspólnoty mieszkaniowej.

Nie można nie przyznać racji stwierdzeniu, że zarząd nieruchomością wspólną polega przede wszystkim na podejmowaniu rozlicznych czynności faktycznych i prawnych, które zmierzają do zachowania substancji budynku, mają na celu racjonalne jego wykorzystanie lub zmierzają do poprawienia jego stanu. Nie ulega również kwestii, że administrowanie nieruchomością wspólną obejmuje również czynności remontowe, których podjęcie, przeprowadzenie i sfinansowanie należy do podstawowych obowiązków każdej wspólnoty mieszkaniowej. Środki przeznaczane na pokrycie związanych z tych wydatków pochodzą przede wszystkim z wpłat dokonywanych przez właścicieli lokali na fundusz remontowy, stosownie do art. 12 i art. 14 ustawy o własności lokali. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że Sądowi Okręgowemu znane były wcześniejsze orzeczenia, w których oceniając zbliżone stany faktyczne związane z dochodzeniem przez wspólnoty mieszkaniowe roszczeń związanych z wadami części wspólnych nieruchomości, Sąd Najwyższy opowiadała się za poglądem, zgodnie z którym dochodzenie roszczeń z tytułu rękojmi, nie tylko roszczenia o obniżenie ceny, nie pozostaje w zakresie zarządu nieruchomością wspólną wykonywanego przez wspólnoty mieszkaniowe. Należy więc przypomnieć, że stanowisko takie Sąd Najwyższy zajmował w uchwale z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04, jak również w wyroku z dnia 14 marca 2007 r., I CSK 387/06. O ile w pierwszym z powołanych orzeczeń Sąd Najwyższy bezpośrednio zajmował się oceną legitymacji czynnej wspólnoty mieszkaniowej w sprawie, w której dochodzone było roszczenie odszkodowawcze związane z wadami nieruchomości wspólnej, i odmawiając wspólnocie takiej legitymacji, Sąd Najwyższy dopuszczał możliwość przeniesienia wskazanego roszczenia przez właścicieli lokali na wspólnotę, o tyle późniejszym z powołanych orzeczeń jednoznacznie stwierdził, że „Roszczenia dotyczące obniżenia ceny właścicieli lokali związane z ich nabyciem z wadami fizycznymi części wspólnych budynku oraz z tytułu naprawienia szkody związanej z wadami powstałymi w wyniku nienależytego wykonania umów nie mieszczą się w granicach zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej”. W zbliżony sposób Sąd Najwyższy wypowiedział się w powoływanym przez Sąd Okręgowy wyroku z dnia 15 października 2008 r., I CSK 118/08, stwierdzając, że „Niezależnie od tego, czy dana czynność zostaje zaliczona do czynności zwykłego zarządu (art. 22 ust. 1 u.w.l.), czy też przekraczających zwykły zarząd (art. 22 ust. 2 u.w.l.) wspólnota mieszkaniowa może być tylko i wyłącznie podmiotem praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, a dochodzenie roszczeń dotyczących wad fizycznych bądź prawnych, jakie ma nieruchomość wspólna, nie sposób zaliczyć do związanych z zarządzaniem tą nieruchomością”, z tym że także w przytoczonym wyroku Sąd Najwyższy opowiedział się przeciwko przyznawaniu wspólnotom mieszkaniowym legitymacji czynnej we wskazanych sprawach, zastrzegając możliwość odmiennej oceny w wypadku przelania roszczenia przez właściciela lokalu na wspólnotę.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, uwzględniając powództwo wniesione w tej sprawie z dwóch zasadniczych powodów Sąd Okręgowy naruszył wskazane w apelacji przepisy ustawy o własności lokalu oraz niezasadnie zastosował w tej sprawie art. 471 k.c. na korzyść powodowej Wspólnoty. Po pierwsze, wadliwie ocenił wypowiedzi Sądu Najwyższego dotyczące oceny legitymacji czynnej wspólnot mieszkaniowych w tego rodzaju sprawach. Po drugie, wybiórczo zastosował przytoczone orzeczenia Sądu Najwyższego, w konsekwencji czego niekonsekwentnie przyjął, że o ile nabycie i dochodzenie roszczenia z tytułu rękojmi rzeczy sprzedanej o obniżenie ceny nie mieści się w zakresie czynności zarządu nieruchomością wspólną, o tyle w zakresie tych czynności pozostaje nabycie przez Wspólnotę roszczenia o odszkodowanie z tytułu nienależytego wykonania, przez stronę pozwaną, umów zawartych w tymi właścicielami lokali, którzy posiadane wierzytelności zdecydowali się przenieść na powodową Wspólnotę. W obu wskazanych zakresach stanowisko Sądu Okręgowego nie zasługuje na uwzględnienie.

Odmawiając legitymacji czynnej wspólnotom mieszkaniowym, Sąd Najwyższy analizował charakter prawny, źródła powstania roszczeń związanych z wadami części wspólnej nieruchomości, a przede wszystkim zwracał uwagę ich

zakres podmiotowy i opowiadał się za poglądem, że wskazane roszczenia przysługują właścicielom lokali, nie przysługują natomiast wspólnotom mieszkaniowym. Stanowiska Sądu Najwyższego nie podważał argument, na który powołał się Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że także w sprawach, w których zostały wydane powołane orzeczenia, chodziło wady nieruchomości wspólnej, czyli tych części budynku, zarządzanie którymi należy do obowiązków wspólnot mieszkaniowych. W powołanych orzeczeniach, wskazując na przelewy wierzytelności przysługujących właścicielom lokali, Sąd Najwyższy odnosił się również do legitymacji procesowej, nie zajmował się natomiast materialnoprawną skutecznością umów przenoszących tego rodzaju wierzytelności. W ocenie Sądu Apelacyjnego, stanowiska Sądu Najwyższego nie należy interpretować szerzej niż to wynika z wypowiedzi zaprezentowanych w powołanych orzeczeniach, a w każdym razie nie należy wykroczać poza instytucję legitymacji procesowej. Przeciwnie, powołane orzeczenia należy analizować z uwzględnieniem specyfiki tej instytucji oraz z naciskiem na jej odrębność od innych przesłanek zasadności powództwa. Potocznie legitymacja procesowa czynna jest utożsamiana z posiadaniem prawa podmiotowego albo interesu prawnego podlegającego ochronie w konkretnej sprawie cywilnej. Dokładniejsze badania tej instytucji, jakie w polskiej doktrynie prowadził przede wszystkim prof. Witold Broniewicz (por. Pojęcie legitymacji procesowej w: Studia z postępowania cywilnego, pod redakcją K. Korzana, Wrocław 1986), wykazują, że źródłem legitymacji procesowej jest zawarte w pozwie twierdzenie o posiadaniu przez powoda dochodzonego prawa podmiotowego albo interesu prawnego, nie jest nim natomiast rzeczywiste ich posiadanie, o tym bowiem decydują liczne przesłanki o ściśle materialnym charakterze, od zawarcia ważnej umowy poczynając, a na przedawnieniu roszczenia kończąc. Ujmując rzecz w skrajnie prosty sposób, należy wskazać, że jeżeli strona powodowa, której przysługuje zdolność sądowa, dochodzi określonej wierzytelności, twierdząc, że wierzytelność tę nabyła przez zawarcie umowy cesji z poprzednim wierzycielem, należy przyjąć, że posiada czynną legitymację procesową, choćby postępowania wykazało, że wierzytelność nie przysługiwała poprzedniemu wierzycielowi, z jakiegokolwiek powodu, albo choćby umowa przelewu wierzytelności okazała się nieważna. W sprawie opartej na twierdzeniu, że dochodzona wierzytelność przysługuje powodowi, innemu podmiotowi nie można przypisać legitymacji czynnej. Dopóki nie zachodzi rozbieżność, która nie jest uzasadniona przepisami prawa, między treścią powództwa a podmiotowym zakresem postępowania, dopóty też żadne inne okoliczności, poza twierdzeniem powoda o posiadaniu prawa podmiotowego albo interesu prawnego, nie mają znaczenia dla oceny czynnej legitymacji procesowej.

Poczynione uwagi mają pełne zastosowanie w rozpoznawanej sprawie i wykazują, że analizując orzeczenia, w których Sąd Najwyższy oceniał czynną legitymację procesową wspólnot mieszkaniowych w sprawach dotyczących odpowiedzialności za wady fizyczne części wspólnych nieruchomości, Sąd Okręgowy bezpodstawnie założył, że przelew związanych z tym wierzytelności dokonany przez właścicieli lokali jest nie tylko źródłem legitymacji czynnej wspólnot mieszkaniowych w sprawach o ich zasądzenie, ale również przenosi na wspólnoty wierzytelności przysługujące właścicielom lokali. Sąd Okręgowy przeoczył, że nabycie tego rodzaju wierzytelności byłoby skuteczne tylko przy założeniu, że zawarcie umowy cesji wierzytelności przysługującej właścicielowi lokalu dla wspólnoty mieszkaniowej stanowi czynność związaną z zarządem nieruchomością wspólną. Ze stanowiskiem takim nie można się jednak zgodzić.

Przeciwko stanowisko przyjętemu przez Sąd Okręgowy w zaskarżonym wyroku opowiedział się przede wszystkim Sąd Najwyższy w powołanym wyroku z dnia 14 marca 2007 r., I CSK 387/06, jak również w częściowo przytoczonym wyroku z dnia 15 października 2008 r., I CSK 118/08. Jak zaznaczono, w obu tych orzeczeniach Sąd Najwyższy wykluczył, aby nabycie i dochodzenie roszczenia związanego z wadami nieruchomości wspólnej mieściło się w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną, przy czym w pierwszym z powołanych wyroków Sąd Najwyższy nie wprowadził żadnego rozróżnienia pomiędzy nabyciem i dochodzeniem roszczenia dotyczącego obniżenia ceny, czyli związanego z rękojmią i dochodzonego na podstawie art. 566 k.c., z roszczeniem odszkodowawczym wynikającym z ogólnych przepisów o odpowiedzialności za nienależyte wykonanie umowy, czyli wynikającego z art. 471 k.c. O ile zgodzić się należy z Sądem Okręgowym, że nabywca wadliwej rzeczy ma możliwość wyboru pomiędzy wskazanymi roszczeniami (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2005 r., II CK 291/05), o tyle w świetle przytoczonych orzeczeń Sądu Najwyższego, tym bardziej nie można podzielić stanowiska odmiennie oceniającego związek wskazanych roszczeń z zarządzaniem nieruchomością wspólną przez wspólnoty mieszkaniowe.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, tylko w wypadku roszczeń z tytułu rękojmi dotyczących usunięcia stwierdzonych wad przez sprzedawcę doszukiwanie się związku z zarządzeniem nieruchomości wspólną nie byłoby pozbawione podstaw, przede wszystkim z uwagi na tożsamość przedmiotu świadczenia realizującego tego rodzaju roszczenie z podstawowymi obowiązkami wspólnot związanych z prowadzeniem prac remontowych w części wspólnej nieruchomości. Usunięcie usterek w ramach rękojmi przez sprzedawcę w oczywisty sposób uwalniałoby wspólnotę od konieczności wykonania prac remontowych na własny koszt, jednakże należy wskazać, że oceniając sprawę, w której dochodzone było roszczenie dotyczące usunięcia wad w nieruchomości wspólnej, w powołanym wyroku z 15 października 2008 r., I CSK 118/08, Sąd Najwyższy wykluczył, aby dochodzenie takiego roszczenia pozostawało w zakresie czynności zarządu nieruchomości wspólną. Jeśli więc pominąć wskazywane argumenty, tym bardziej należałoby przyjąć, że czynności zarządu nieruchomości wspólnej nie mogą obejmować nabycia przez wspólnotę roszczenia o usunięcie wady fizycznej nieruchomości wspólnej. Nabywanie roszczenia, którego wspólnota nie mogłaby dochodzić od dłużnika poza sądem albo na drodze sądowej, nie ma żadnego racjonalnego uzasadnienia i musi zostać uznane za pozostające poza zdolnością prawną wspólnot mieszkaniowych, której zakres został wyznaczony przez Sąd Najwyższy w powołanej na wstępie uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07. W ocenie Sądu Apelacyjnego, przykład roszczenia o usunięcie wady fizycznej części wspólnej nieruchomości wykazuje, jakiego rodzaju trudności mogą występować w praktyce przy wdrażaniu przyjętej przez Sąd Najwyższy konstrukcji ograniczonej zdolności prawnej wspólnot mieszkaniowych, zwłaszcza gdyby weryfikacji poddać pogląd, który Sąd Najwyższy wyraził w powołanym wyroku z dnia 15 października 2008 r., I CSK 118/08. W rozpoznawanej sprawie nie chodziło jednak o roszczenie dotyczące usunięcia usterek przez stronę pozwaną, lecz o obniżenie ceny lub zapłatę odszkodowania.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, nabycie roszczenia o obniżenie ceny, które przysługuje właścicielom lokali w stosunku do ich sprzedawcy, wykracza poza zakres zarządu nieruchomości wspólną. Tym bardziej nie było podstaw do przyjęcia, że czynnością związaną z zarządzeniem nieruchomości wspólną jest dochodzenie tego roszczenia poza sądem albo na drodze sądowej. Odmienny pogląd Sądu Okręgowego nie był uzasadniony, ponieważ pomijał przedmiot nabytej wierzytelności oraz skutek jej ewentualnego pozyskania.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, podstawowe znaczenie dla oceny związku omawianych czynności z zarządzeniem nieruchomości wspólną ma okoliczność, że przedmiotem przelewów, które Sąd Okręgowy uznał za skuteczne, była wyłącznie wierzytelność pieniężna przysługująca właścicielom lokali wobec pozwanej Spółki. Przy skutecznym nabyciu tych wierzytelności, działania strony powodowej mogły polegać wyłącznie na żądaniu zapłaty odszkodowania albo zwrotu tej części ceny uiszczonej przez właścicieli lokali, którą w związku z ujawnionymi wadami należało uznać za nadpłaconą. Żądanie obniżenia ceny z art. 566 k.c. pierwotnie nie ma charakteru pieniężnego i dopiero jego realizacja rodzi po stronie sprzedawcy obowiązek zwrotu nabywcy częściowo nienależnie spełnionego świadczenia. Dochodzone w tej sprawie roszczenie od początku miało charakter pieniężny i zostało uwzględnione przez Sąd Okręgowy na podstawie art. 471 k.c. Podstawowe znaczenie ma jednak okoliczność, że nabycie od właścicieli lokali dochodzonej w tej sprawie wierzytelności nie odejmowało powodowej Wspólnocie żadnych obowiązków związanych z zarządzeniem nieruchomości wspólną, lecz w istocie było sposobem pozyskania środków na pokrycie kosztów prac remontowych, których przeprowadzenie należało do obowiązków Wspólnoty, a zarazem na zwolnienie właścicieli lokali od powinności pokrycia wydatków na remont nieruchomości wspólnej. Istota wierzytelności pieniężnej nabywanej na drodze przelewu i realizowanej przez nabywcę jest zawsze taka sama i nie ma na nią żadnego wpływu rodzaj stosunku prawnego, z którego wierzytelność wynika, zwłaszcza w sytuacji, gdy cesji nie towarzyszy przejęcie przez nabywcę wzajemnych obowiązków zbywcy. W ocenie Sądu Apelacyjnego, uznając skuteczność umów cesji wierzytelności zawartych między powodową Wspólnotą a właścicielami lokali, Sąd Okręgowy bezpodstawnie decydujące znaczenie przypisał rodzajowi stosunków prawnych, z których wynikały zbywane wierzytelności, zupełnie pomijając przedmiot analizowanych umów oraz skutki nabycia przez stronę powodową dochodzonej wierzytelności. Sąd Okręgowy przeoczył, że skutek zbycia wierzytelności przez właścicieli lokali sprowadzał się wyłącznie od jej przeniesienia na Wspólnotę i pomimo tego, że chodziło o roszczenia odszkodowawcze związane z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, w niczym nie odbiegał o nabycie przez Wspólnotę każdej innej wierzytelności od jakiegokolwiek wierzyciela, bez względu na rodzaj stosunku prawnego będącego źródłem takiej wierzytelności,

jak również bez względu na status jej zbywcy. Element różniący porównywane umowy cesji wierzytelności mógłby co najwyżej dotyczyć statusu prawnego dłużnika, a w szczególności jego wypłacalności oraz gotowości do wykonania zobowiązania. W żadnym innym elemencie nabycie wierzytelności dochodzonej w tej sprawie nie mogło się różnić w swoich skutkach od pozyskania przez Wspólnotę każdej innej wierzytelności. Co więcej, opór ze strony pozwanej Spółki spowodował, że nie został osiągnięty cel, jaki niewątpliwie towarzyszył powodowej Wspólnocie oraz właścicielom lokali przy zawieraniu umów cesji wierzytelności, które Sąd Okręgowy uznał za skuteczne. W sytuacji bowiem, w której zostało ustalone, że znaczna część usterek została usunięta, nie może ulegać wątpliwości, że związane z tym wydatki zostały poniesione przez Wspólnotę, a faktycznie przez właścicieli wszystkich lokali. Wieloletni przebieg postępowania w tej sprawie wykazał ponadto, że nabycie wierzytelności nie tylko nie ograniczyło obowiązków spoczywających na powodowej Wspólnocie, ale dostarczyło dodatkowych problemów, które trudno jest uznać za zarządzanie nieruchomością wspólną. Przyjęcie odmiennego stanowiska wiązałoby się z koniecznością zaakceptowania tezy, zgodnie z którą nabycie i dochodzenie jakiegokolwiek wierzytelności pieniężnej, której realizacja może dostarczyć środków na pokrycie wydatków ponoszonych przez Wspólnotę, pozostaje w zakresie zarządu nieruchomością wspólną. Takie stanowisko otwierałoby przed wspólnotami mieszkaniowymi możliwość aktywnego uczestniczenia w obrocie prawnym i w oczywisty sposób poszerzałoby zakres zdolności prawnej, który została określony przez Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r., II CZP 65/07.

Prezentowana argumentacja wykazuje, że nabywanie, a tym bardziej dochodzenie przez wspólnoty mieszkaniowe wierzytelności związanych z wadami nieruchomości wspólnej ze swojej natury nie wiąże się z zarządem nieruchomością wspólną określoną w ustawie o własności lokali. W efekcie, przyjmując za wiążące stanowisko Sądu Najwyższego, zgodnie z którym zakres zdolności prawnej wspólnot mieszkaniowych jest ograniczony do czynności związanych z zarządem nieruchomością wspólną, należało uznać, że wszystkie umowy cesji wierzytelności, które zostały zawarte pomiędzy Wspólnotą a właścicielami poszczególnych lokali w okresie od 21 listopada 2004 r. do 30 grudnia 2004 r., były nieważne z powodu swojej sprzeczności z bezwzględnie obowiązującymi przepisami, z których Sąd Najwyższy wywiódł ograniczoną zdolność prawną wspólnot mieszkaniowych. Nie może ulegać wątpliwości, że czynność prawna dokonana z udziałem podmiotu, który nie posiada zdolności prawnej, stosownie do art. 58 § 1 k.c., dotknięta jest sankcją nieważności. Konsekwentnie za nieważne należy uznać czynności podjęte poza zakresem ograniczonej zdolności prawnej przysługującej wspólnotom mieszkaniowym.

Za zasadnością apelacji przemawiały dalsze argumenty oraz zarzuty podniesione w apelacji. Z konieczności zostaną one omówione tylko skrótowo. Za uzasadniony Sąd Apelacyjny uznał zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 510 k.c. Skuteczność umowy cesji wierzytelności jest uzależniona nie tylko od oznaczenia rodzaju zbywanej wierzytelności, czyli wskazanie stosunku prawnego, z którego ona wynika, ale również od określenia wysokości zbywanej wierzytelności pieniężnej albo przynajmniej od podania podstaw pozwalających na jej ustalenie, czego zabrakło we wszystkich umowach, które Sąd Okręgowy uznał za skuteczne. W ocenie Sądu Apelacyjnego, brak oznaczenia wysokości wierzytelności zbywanej przez właścicieli lokali skutkowało bezskutecznością wszystkich umów i nie pozwalał na uwzględnienie powództwa. Dodatkowo należy wskazać, że z treści umów wynikało, że przeniesienie wierzytelności przysługujących właścicielom lokali na Wspólnotę było nieodpłatne, podczas gdy w istocie chodziło o zwolnienie właścicieli z obowiązku pokrycia kosztów zarządzania nieruchomością wspólną przez powodową Wspólnotę. Podana w umowach causa nie oddawała więc rzeczywistej przyczyny gospodarczej ich zawarcia.

Sąd Apelacyjny zgodził się z zarzutem strony pozwanej, zgodnie z którym zebrany w sprawie materiał dowodowy nie wykazał, aby właściciele lokali zostali szkody, za którą pozwana Spółka mogłaby ponosić odpowiedzialność na podstawie art. 471 k.c., jak również że nie została udowodniona jej wysokość. Sąd Okręgowy nie wyprowadził bowiem właściwych wniosków z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2005 r., II CK 291/05, na który powoływał się w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, ponieważ za szkodę uznał wydatki poniesione na wykonane wcześniej prace remontowe, jak również wydatki, które należy poczynić, aby usunięte zostały pozostałe usterki ujawnione w części wspólnej nieruchomości. Sąd Okręgowy przeoczył, że w powołanym wyroku Sąd Najwyższy wskazywał za zasadniczo odmienny sposób ustalenia wysokości odszkodowania za nienależyte wykonanie umów sprzedaży. Gdyby roszczenie było usprawiedliwione co do samej zasady, wysokość szkody doznanej przez właścicieli lokali powinna zostać ustalona

przez porównanie wartości wszystkich lokali z udziałami w nieruchomości wspólnej w stanie wolnym od wad z wartością lokali oraz części wspólnej budynku, obliczoną przy uwzględnieniu wad obciążających stronę pozwaną. Ustalenie tych wartości wymagałoby sformułowania właściwych tez dowodowych w postanowieniu o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego, tymczasem opinie sporządzone przez biegłych dopuszczonych przez Sąd Okręgowy nie poznawały na ustalenie wartości odszkodowania w sposób określony w powołanym wyroku Sądu Najwyższego. Ponadto Sąd Okręgowy przeoczył, że wydatki, które zostały zaliczone w poczet szkody doznanej przez właścicieli lokali, faktycznie zostały poniesione przez powodową Wspólnotę. Znaczna część wydatków na remonty części wspólnej nieruchomości została poza tym poniesiona po zawarciu umów cesji wierzytelności, które Sąd Okręgowy uznał za skuteczne, a więc nie mogła być przedmiotem tych umów. W rozpoznawanej sprawie powodowa Wspólnota nie dochodziła naprawienia własnej szkody, lecz domagała się zasądzenia wierzytelności nabytych od właścicieli lokali.

Wszystkie podniesione argumenty uzasadniały uwzględnienie apelacji w całości przez zmianę zaskarżonego wyroku w pkt I i III, oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanej Spółki kwoty 7404,38 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania przed Sądem Okręgowym, stosownie do art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na zasądzoną należność złożyły się koszty udziału zawodowego pełnomocnik po stronie pozwanej w wysokości 7217 zł oraz kwota 187,38 zł, którą Sąd Okręgowy obciążył pozwaną Spółkę tytułem wynagrodzenia przyznanego biegłemu za sporządzenie opinii uzupełniającej i która została wpłacona. Wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej zostało uwzględnione według stawki minimalnej określonej w par. 7 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Uwzględnienie apelacji uzasadniało obciążenie strony powodowej całością kosztów postępowania apelacyjnego, które zostały poniesione przez pozwaną Spółkę. Na podstawie art. 98 § 1 i 2 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 13 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 7 powołanego rozporządzenia, w drugim punkcie wydanego wyroku Sąd Apelacyjny zasądził od powodowej Wspólnoty na rzecz strony pozwanej kwotę 15667 zł. Złożyła się na nią opłata od apelacji w wysokości 10267 zł oraz kwota 5400 zł tytułem wynagrodzenia za udział zawodowego pełnomocnika w postępowaniu apelacyjnym. Uwzględniona została stawka minimalna przewidziana dla tego rodzaju spraw oraz podana w apelacji wartość przedmiotu zaskarżenia.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów i art. 386 § 1 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.