

*Sygn. akt VI ACa 48/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 14 sierpnia 2013 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Agata Zając (spr.)*

*Sędzia SA – Małgorzata Manowska*

*Sędzia SO (del.) – Joanna Korzeń*

*Protokolant: – sekr. sądowy Ewelina Murawska*

*po rozpoznaniu w dniu 14 sierpnia 2013 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W.*

*przeciwko (...) S.A. w W.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji powódki*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 15 października 2012 r.*

*sygn. akt XXV C 1010/06*

*I oddala apelację,*

*II zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W. na rzecz (...) S.A. w W. kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.*

*Sygn. akt VI ACa 48/13*

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 4 sierpnia 2006 r. Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w W. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) sp. z o.o. w W. (obecnie: (...) SA w W.) kwoty 230 934,29 zł jako odszkodowania za nienależyte wykonanie przez pozwaną robót budowlanych, wskazując na przelew wierzytelności dokonany przez właścicieli lokali nr (...).

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa z powodu braku legitymacji czynnej po stronie powódki wskazując, że załączone cesje nie dotyczą roszczeń odszkodowawczych.

Pismem z dnia 16 grudnia 2010 r. powódka sprecyzowała roszczenie wnosząc o zasądzenie kwoty 255 643,57 zł jako poniesionych kosztów naprawy – usunięcia wad fizycznych części wspólnych nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 15 października 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 10 075,87 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy dokonał następujących ustaleń faktycznych:

(...) sp. z o.o. w W. (poprzednik prawny (...) S.A.) była inwestorem przedsięwzięcia polegającego na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. (...) w W., w którym następnie zbyła nieruchomości lokalowe na podstawie umów ustanowienia odrębnych własności lokali i sprzedaży lokali. Protokolarny odbiór budynku nastąpił w dniu 9 lutego 2000 r. Po zasiedleniu budynku ujawniły się wady nieruchomości wspólnej polegające na: niewłaściwym wykonaniu posadzki z płytek ceramicznych, izolacji przeciwwilgociowej krawędzi tarasu oraz obróbek blacharskich krawędzi tarasu, wadliwym wykonaniu izolacji stropów pokrywających garaż i ściany zewnętrzne garażu, uszkodzeniach murowanych balustrad bocznych na tarasie nad garażami, zastosowaniu słabej jakości cegły w ścianach zewnętrznych garażu, zastosowaniu słabej jakości płyt ceramicznych, co w powiązaniu z przenikaniem wody opadowej spowodowało trwałe wykwyty soli wapniowych, które zniszczyły powierzchnię płytek okładzinowych, wadliwym położeniu płytek okładzinowych ścian zewnętrznych garażu poprzez zastosowanie niedostatecznej ilości zaprawy klejowej. Wady te zostały spowodowane przez nienależyty system wykonawstwa odbiegający od projektu, nieprofesjonalne wykonywanie prac budowlanych.

Wady te zostały usunięte na koszt Wspólnoty, rzeczywisty koszt usunięcia wad wyniósł 258 000 zł brutto. Koszt usunięcia wad według średnich cen rynkowych wynosi 290 583,26 zł brutto.

Wspólnota mieszkaniowa nie przyczyniła się do powstania lub zwiększenia zakresu wad.

W dniach od 19 grudnia 2006 r. do 2 stycznia 2007 r. członkowie Wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. podjęli uchwałę nr (...) w przedmiocie cesji na rzecz Wspólnoty roszczeń odszkodowawczych przysługujących właścicielom poszczególnych lokali w związku z zaistnieniem wad fizycznych w częściach wspólnych budynku. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający łącznie 0,5772 udziałów w nieruchomości wspólnej, przy czym nie byli to pierwotni właściciele nieruchomości.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy wskazał, że podstawą prawną roszczeń powódki jest art. 471 k.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego co do zasady wspólnota mieszkaniowa nie ma legitymacji czynnej do dochodzenia w stosunku do sprzedawcy odrębnej własności lokalu mieszkalnego roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami fizycznymi poszczególnych nieruchomości lokalowych ani z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, gdyż roszczenia te nie mieszczą się w granicach zdolności prawnej wspólnoty i przysługują jedynie nabywcom odrębnych własności lokali. Przywołując orzecznictwo Sądu Najwyższego Sąd Okręgowy wskazał, że wspólnota mieszkaniowa może nabyć roszczenia odszkodowawcze od poszczególnych właścicieli lokali w drodze przelewu, jednak tylko w zakresie wad fizycznych dotyczących części wspólnych nieruchomości.

Sąd Okręgowy uznał, że wskazane przez powódkę wady dotyczą części wspólnej nieruchomości, jednak przelewu roszczeń nie dokonali pierwotni właściciele lokali, czyli osoby nabywające lokal od poprzednika prawnego pozwanej.

Zdaniem Sądu Okręgowego sam fakt pojęcia uchwały o przelewie roszczeń odszkodowawczych nie oznacza, że nie doszło do przelewu roszczeń wymagającego złożenia oświadczeń woli, gdyż uchwała nr (...) stanowi zbiór umów przeniesienia wierzytelności właścicieli lokali na wspólnotę, przy czym tylko co do osób, które głosowały można uznać, że składając podpisy pod listą do głosowania za uchwałą jednocześnie składali podpisy pod oświadczeniem o przeniesieniu roszczeń odszkodowawczych na rzecz Wspólnoty.

Sąd Okręgowy wskazał, że według twierdzeń pozwanej za pojęciem uchwały nr (...) głosowali częściowo pierwotni nabywcy lokali, posiadający łącznie 0,4213 udziałów w nieruchomości wspólnej, co wobec podzielnego charakteru

dochodzonego roszczenia oznacza, że w wypadku wykazania spełnienia się wszystkich przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej powódka byłaby uprawniona do otrzymania kwoty stanowiącej 42,13% całego należnego potencjalnie odszkodowania.

Ponieważ jednak pozwana zakwestionowała, aby osoby głosujące za podjęciem uchwały były pierwotnymi nabywcami lokali, na powódce, zgodnie z art. 6 k.c., spoczywał ciężar wykazania, że osobom tym przysługiwały roszczenia odszkodowawcze związane z zawarciem umowy. Na tę okoliczność powódka nie przedstawiła zaś żadnych dowodów poza złożeniem listy osób, które zdaniem powódki były pierwotnymi właścicielami.

W ocenie Sądu Okręgowego powódka nie wykazała, aby cedentami roszczenia odszkodowawczego były osoby, którym roszczenia te przysługiwały, a zatem, mimo wykazania co do zasady przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego, powództwo podlega oddaleniu z uwagi na brak legitymacji procesowej czynnej.

Za bezzasadny Sąd Okręgowy uznał też podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia wskazując, iż nie upłynął do dnia wniesienia pozwu 10-letni termin przedawnienia roszczenia odszkodowawczego biegnący od dnia 9 lutego 2000 r., tj. od dnia protokolarnego odbioru budynku.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła powódka, zaskarżając wyrok w całości i podnosząc zarzuty:

- błędu w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że ani jedna osoba dokonująca cesji roszczenia odszkodowawczego związanego z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, względnie biorąca udział w podjęciu uchwały nr (...), nie była właścicielem pierwotnym, będący konsekwencją naruszenia:

- art. 233 k.p.c. przez pominięcie złożonych przez powódkę aktów notarialnych z dnia 7 kwietnia 2000 r. rep. A nr (...) i z 18 kwietnia 2000 r. rep. A nr (...) oraz cesji wierzytelności z dnia 15 czerwca 2006 r. i z dnia 25 lipca 2006 r.;

- naruszenia prawa materialnego, tj. art. 6 k.c. polegający na przyjęciu, że powódka nie uniosła spoczywającego na niej ciężaru dowodu pomimo iż w aktach sprawy znajdują się dokumenty w postaci aktów notarialnych z dnia 7 kwietnia 2000 r. rep. A nr (...) i z 18 kwietnia 2000 r. rep. A nr (...) oraz cesji wierzytelności z dnia 15 czerwca 2006 r. i z dnia 25 lipca 2006 r.;

- naruszenia prawa procesowego, tj. art. 230 k.p.c. poprzez przyjęcie, że powódka nie wypowiedziała się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach dokonania cesji przez pierwotnego właściciela lokalu, skoro już do pozwu dołączono wskazane wyżej dokumenty dotyczące osób, które brały też udział w głosowaniu uchwały (...), co w konsekwencji doprowadziło do

- naruszenia art. 232 k.p.c. polegającego na tym, że sąd I instancji przyjął za własny, mimo istnienia znajdujących się w aktach dowodów przeciwnych, pogląd strony pozwanej dotyczący braku legitymacji procesowej po stronie powódki (pomimo niewskazania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których strona pozwana wywodzi takie skutki prawne);

- naruszenia prawa materialnego poprzez nie zastosowanie w sprawie art. 209 k.c., pomimo stanowiska wyrażonego przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 października 2008 r. w sprawie I CSK 118/2008.

Wskazując na powyższe powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy zgodnie z żądaniem powódki, względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, a nadto o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wedle norm przepisanych za obie instancje na rzecz powódki.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji z zasądzeniem kosztów procesu.

**Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż mimo częściowo błędnego uzasadnienia zaskarżonego orzeczenie odpowiada prawu.

Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy, uzupełniając te ustalenia okolicznościami wynikającymi z dokumentów, na które wskazuje w swojej apelacji skarżąca:

Umową z dnia 7 kwietnia 2000 r. (...) sp. z o.o. ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i własność tego lokalu wraz z udziałem wynoszącym (...) części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz takim samym udziałem we współwłasności prawa użytkowania wieczystego działki sprzedała na rzecz A. i A. K. (1) (k. 12 akt).

Umową z dnia 18 kwietnia 2000 r. (...) sp. z o.o. ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i własność tego lokalu wraz z udziałem wynoszącym (...) części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz takim samym udziałem we współwłasności prawa użytkowania wieczystego działki sprzedała na rzecz J. S. i I. Ś. w częściach równych (k. 24 akt).

W dniu 21 lipca 2001 r. J. S. i I. Ś. zawarli związek małżeński, zaś decyzjami nr (...) i (...) z dnia 15 maja 2003 r. Prezydent m.(...) W. orzekł zmianę nazwiska I. S. na nazwisko (...) oraz nazwiska J. S. na nazwisko „M.” (k. 21, 22 i 23 akt).

W dniu 15 czerwca 2006 r. A. K. (2) złożył oświadczenie, że jako właściciel lokalu nr (...) dokonuje cesji na rzecz Wspólnoty mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w W. „swojego roszczenia o usunięcie, w ramach rękojmi, wad i usterek w tym budynku, służącego mi względem Spółki z o.o. (...) z siedzibą w W.” i upoważnia Zarząd Wspólnoty „do wystąpienia na drogę sądową w sprawie o zapłatę” (k. 65 akt).

W dniu 25 lipca 2006 r. oświadczenie o takiej samej treści złożyli małżonkowie J. i I. M. jako właściciele lokalu nr (...) (k. 66 akt).

Ponadto Sąd Apelacyjny ustala, że w dniu 2 stycznia 2007 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów została podjęta uchwała nr (...) właścicieli lokali, o treści: „z powodu długotrwałych i bezowocnych negocjacji w przedmiocie usunięcia wad w częściach wspólnych nieruchomości przy ul. (...), właściciele lokali postanawiają, w celu skuteczniejszego dochodzenia praw przysługujących im względem (...) sp. z o.o., dokonać cesji roszczeń na Wspólnotę, a tym samym upoważnić ją do podjęcia wszelkich niezbędnych działań (np. dochodzenia bądź z tytułu rękojmi bądź w drodze powództwa o odszkodowanie), w celu wyegzekwowania kwoty niezbędnej do usunięcia wad i usterek w częściach wspólnych nieruchomości przy ul. (...)”.

Z załączonej listy oddanych głosów wynika, że obejmowała ona głosowanie nad uchwałą w sprawie „cesji przysługujących roszczeń na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej” (k. 111 akt).

Uznając w zakresie powyższych ustaleń za zasadny podniesiony w apelacji zarzut błędu w ustaleniach faktycznych Sąd Apelacyjny uznał, że pozostałe zarzuty apelacji nie zasługują na uwzględnienie, a wskazane wyżej ustalenia faktyczne nie dają podstaw do uwzględnienia powództwa.

Za bezzasadny należy przede wszystkim uznać zarzut naruszenia art. 6 k.c., trafnie bowiem Sąd Okręgowy wskazał, że ciężar wykazania okoliczności uzasadniających legitymację czynną powódki spoczywa na powódce.

Trafnie także Sąd Okręgowy wskazał, że powódka nie wykazała swojej legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń objętych niniejszym postępowaniem.

Za utrwalony w orzecznictwie Sądu Najwyższego należy uznać pogląd, że wspólnota mieszkaniowa, nie będąc osobą prawną, jest jednostką organizacyjną w rozumieniu art. 33<sup>1</sup> k.c. i posiada zdolność sądową oraz zdolność prawną, ograniczoną jednak do spraw związanych z zarządem rzeczą wspólną, wobec czego wspólnota mieszkaniowa może

być podmiotem praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną (uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r. III CZP 65/07, OSNC 2008/7-8/69).

Ograniczony zakres zdolności prawnej wspólnoty wpływa na jej legitymację zarówno czynną jak i bierną – wspólnota może pozywać i być pozywana tylko w sprawach związanych z gospodarowaniem nieruchomością wspólną.

Do takich spraw nie należy zaś dochodzenie roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami fizycznymi budynku. Dochodzenie odszkodowania za wady nieruchomości wspólnej jest bowiem związane z indywidualnymi umowami nabycia lokali, które zawierali poszczególni właściciele lokali, a nie wspólnota mieszkaniowa. Z tego tytułu właścicielom lokali przysługuje własne uprawnienie w postaci kontraktowych roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami nieruchomości wspólnej, które nie podlegają ograniczeniu z tego powodu, że nieruchomość jest przedmiotem współwłasności.

W uzasadnieniu uchwały z dnia 23 września 2004 r. III CZP 48/04 (OSNC 2005/9/153) Sąd Najwyższy wskazał, że w świetle art. 363 k.c. możliwe są różne sposoby naprawienia szkody – zarówno restytucja (budząca wątpliwości w wypadku roszczeń odszkodowawczych wywodzonych z wad rzeczy sprzedanej), jak i odszkodowanie stwierdzając, że o ile żądanie usunięcia wad można by zakwalifikować jako pozostające w zakresie zarządu nieruchomością wspólną, o tyle żądanie odszkodowania ma tylko - co najwyżej - pośredni związek z takim zarządem. Przyjmuje się tymczasem, że wspólnota mieszkaniowa nie jest upoważniona do prowadzenia działalności w szerszym zakresie niż wynika to z zarządu nieruchomością wspólną.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego (wskazana wyżej uchwała z 23 września 2004 r. III CZP 48/04, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2008 r. I CSK 118/08, Lex nr 658169) wskazuje się, że wspólnota mieszkaniowa, aby mogła skutecznie dochodzić (legitymacja procesowa) roszczeń z tego tytułu musi mieć legitymację materialną, a tę stwarza przelew roszczeń każdego ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej (każdego właściciela lokalu). Każdemu z nich przysługuje bowiem "cząstkowe" uprawnienie do dochodzenia tych roszczeń, określone wielkością udziału w nieruchomości wspólnej, zaś źródłem tych roszczeń jest umowa sprzedaży lokalu. Roszczenie odszkodowawcze - jako świadczenie podzielne - może być dochodzone przez każdego ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w części, którą określa jego udział w tej nieruchomości.

Za bezzasadny należy uznać podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 209 k.c.

Jak bowiem wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu przytoczonego wyżej wyroku z dnia 15 października 2008 r. I CSK 118/08, dochodzenie roszczeń odszkodowawczych nie może być - w żadnym razie - zaliczone do czynności zachowawczych w rozumieniu art. 209 k.c., nie jest to bowiem czynność "zmierząca do zachowania wspólnego prawa", wobec czego wyprowadzanie z tego przepisu legitymacji każdego współwłaściciela do dochodzenia całości roszczenia nie znajduje uzasadnienia.

Dla oceny zasadności roszczeń powódki istotne znaczenie ma więc ocena, czy doszło do skutecznego przelewu roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami części wspólnych budynku, przysługujących nabywcom lokali, na rzecz wspólnoty. Nie ulega bowiem wątpliwości, że zarówno roszczenia wskazane w pozwie, jak sprecyzowane w piśmie procesowym z dnia 16 grudnia 2010 r. były roszczeniami odszkodowawczymi związanymi z wadami budynku, a podstawą prawną tych roszczeń są przepisy art. 471 k.c.

Wystąpienie wad rzeczy sprzedanej uprawnia wierzyciela do wyboru roszczeń wynikających z rękojmi lub roszczeń odszkodowawczych wynikających z nienależytego wykonania zobowiązania (wyrok Sądu Najwyższego z 8 grudnia 2005 r. II CK 291/05, Lex nr 188547).

Na powódce spoczywał więc ciężar wykazania, że właściciele lokali, którym przysługiwały wobec pozwanej roszczenia odszkodowawcze, dokonali przelewu tych roszczeń na rzecz powódki.

W ocenie Sądu Apelacyjnego przedłożone przez powódkę dowody okoliczności tych nie wykazują.

Wprawdzie nie ulega wątpliwości, że zarówno A. K. (2), jak i małżonkowie M., nabyli od poprzednika prawnego pozwanej odrębną własność lokali mieszkalnych wraz z odpowiednimi udziałami we współwłasności części wspólnych budynku i użytkowania wieczystego działki, a zatem przysługiwały im roszczenia z art. 471 k.c., jednak z treści oświadczeń złożonych przez te osoby w 2006 r. wynika, że przelały one na powódkę roszczenia „o usunięcie, w ramach rękojmi, wad i usterek w tym budynku”, a więc przedmiotem cesji były roszczenia wynikające z rękojmi, a nie roszczenia odszkodowawcze. W dalszej części oświadczeń właściciele lokali nr (...) upoważnili zarząd wspólnoty do wystąpienia na drogę sądową w sprawie o zapłatę, jednak samo takie oświadczenie nie przyznaje powódce legitymacji czynnej, a może być jedynie uznane za udzielenie pełnomocnictwa do dochodzenia roszczeń „o zapłatę”.

Nie ma też podstaw do wywiedzenia legitymacji czynnej powódki z treści uchwały nr (...), podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Przede wszystkim bowiem uchwały podejmowane w trybie art. 23 ustawy o własności lokali są oświadczeniami woli wspólnoty, a przedmiotem uchwały mogą być tylko sprawy dotyczące nieruchomości wspólnej. Niezależnie więc od tego, czy za przyjęciem przedmiotowej uchwały głosowali mieszkańcy mający większość głosów, uchwała ta nie jest wiążąca dla ogółu właścicieli, a niewątpliwie nie wywołuje skutku w postaci nabycia przez wspólnotę roszczeń odszkodowawczych przysługujących wszystkim właścicielom lokali.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ma podstaw do uznania, że uchwała wspólnoty jest zbiorem odrębnych oświadczeń woli właścicieli lokali, możliwe jest jedynie uznanie, że składając podpis na liście głosowania nad uchwałą każde z właścicieli złożyło oświadczenie woli o treści wskazanej w podpisywanym dokumencie, brak bowiem dowodu, że załącznikiem do listy była uchwała o treści sformułowanej na piśmie (k. 110 akt). Złożone przez głosujących właścicieli oświadczenia woli dotyczą „cesji przysługujących roszczeń na rzecz Wspólnoty Nieruchomości przy ul. (...)”.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, że do przelewu roszczeń mają zastosowanie przepisy dotyczące przelewu wierzytelności (art. 509 k.c. i nast.), niewątpliwie zaś skuteczność przelewu wymaga zindywidualizowania przedmiotu przelewu, a więc dokładnego określenia wierzytelności (w tym przypadku roszczeń), które są objęte przelewem. Oświadczenia złożone przez głosujących właścicieli lokali nie określają roszczeń objętych przelewem ani od strony przedmiotowej (brak określenia jakie roszczenia są przelewane czy choćby stosunku prawnego, z jakiego roszczenia te wynikają), ani też pod względem podmiotowym (brak określenia dłużnika).

Nie ma zatem podstaw do uznania, że złożone przez głosujących właścicieli lokali oświadczenia były skutecznymi umowami przelewu roszczeń odszkodowawczych z jakimi występuje powódka przeciwko pozwanej.

Bezprzedmiotowe są zatem rozważania, czy właścicielom tym przysługiwały roszczenia odszkodowawcze w stosunku do pozwanej, mimo iż zgromadzone w sprawie dowody wykazują, iż umowy z poprzednikiem prawnym pozwanej zawierał jedynie właściciele lokali nr (...).

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.