

Sygn. akt VI ACa 1188/10

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 sierpnia 2011 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Barbara Godlewska – Michalak (spr.)

Sędzia SA Anna Orłowska

Sędzia SA Jerzy Paszkowski

Protokolant sekr. sądowy Karolina Kulibska - Janusz

po rozpoznaniu w dniu 29 lipca 2011 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w Z., Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w Z., Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w Z. i Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w Z.

przeciwko (...)SA w Z.

o odszkodowanie

na skutek apelacji powódek

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie

z dnia 27 kwietnia 2009 r.

sygn. akt III C 1448/07

uchyla zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w zakresie roszczeń:

- Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w Z. co do kwoty 507.581,51 zł (pięćset siedem tysięcy pięćset osiemdziesiąt jeden złotych 51/100),
- Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w Z. co do kwoty 490.885,20 zł (czteryście dziewięćdziesiąt tysięcy osiemset osiemdziesiąt pięć złotych 20/100),
- Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w Z. co do kwoty 480.042 zł (czteryście osiemdziesiąt tysięcy czterdzieści dwa złote),
- Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w Z. co do kwoty 541.704,49 zł (pięćset czterdzieści jeden tysięcy siedemset cztery złote 49/100)

oraz w punkcie drugim i w tym zakresie sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu Warszawa – Praga w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Powodowie - Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości położonej przy ul. (...) w Z., Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości położonej przy ul. (...) w Z., Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości położonej przy ul. (...) w Z. i Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości położonej przy ul. (...) w Z. - wystąpili z powództwem przeciwko (...) S.A. z siedzibą w Z. o zasądzenie na rzecz każdej ze wspólnot kwot wskazanych w pozwie tytułem odszkodowania za wady budynków, którymi zarządzają przedmiotowe wspólnoty.

W odpowiedzi na pozew (...) S.A. z siedzibą w Z. wniosło o oddalenie powództwa w całości - podnosząc przede wszystkim zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powodów, czyli brak wykazania, że nastąpiło prawidłowe przejście uprawnienia do odszkodowania za wady nieruchomości wspólnej przysługujące każdemu właścicielowi lokalu mieszkalnego i miejsca garażowego na rzecz danej Wspólnoty Mieszkaniowej tj. udowodnienia, że takie prawo przysługiwało danemu właścicielowi czy też jego następcy prawnemu. Pozwany wnosił o udowodnienie tych praw odpowiednimi dokumentami dołączonymi do każdej umowy cesji. Ponadto pozwany wnosił o wykazanie, że umowy cesji zostały dokonane przez osoby do tego uprawnione.

Wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2009 roku Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie oddalił powództwo, znosząc wzajemnie koszty postępowania między stronami.

W oparciu o materiał dowodowy zebrany w sprawie Sąd I instancji ustalił i zważył, co następuje:

Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości przy ul. (...) w Z., reprezentowana przez jednoosobowy zarząd, została utworzona przez 185 właścicieli nieruchomości mieszkalnych, w tym i miejsc parkingowych, położonych w budynku wielomieszkaniowym przy ul. (...) w Z.. Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości przy ul. (...) w Z., reprezentowana przez jednoosobowy zarząd, została utworzona przez 187 właścicieli nieruchomości mieszkalnych, w tym i miejsc parkingowych, położonych w budynku wielomieszkaniowym przy ul. (...) w Z.. Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości przy ul. (...) w Z., reprezentowana przez jednoosobowy zarząd, została utworzona przez 235 właścicieli nieruchomości mieszkalnych, w tym i miejsc parkingowych, położonych w budynku wielomieszkaniowym przy ul. (...) w Z.. Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości przy ul. (...) w Z., reprezentowana przez jednoosobowy zarząd, została utworzona przez 341 właścicieli nieruchomości mieszkalnych, w tym i miejsc parkingowych, położonych w budynku wielomieszkaniowym przy ul. (...) w Z..

W trakcie eksploatacji budynków mieszkalnych, zarządzanych przez powodowe wspólnoty, ujawniły się liczne wady budowlane. Wspólnoty mieszkaniowe w imieniu swoich członków prowadziły liczne rozmowy z pozwanym oraz wzywały pozwanego do usunięcia wad. Przedmiotowe rozmowy spowodowały, że pozwany zobowiązał się do wykonania odpowiednich prac naprawczych, które w większości nie zostały zrealizowane. W tym stanie rzeczy członkowie ww. wspólnot podjęli uchwały, w których zobowiązali zarządy wspólnot do wystąpienia do Sądu z przedmiotowym powództwem.

W odpowiedzi na pozew z dnia 3 listopada 2008 r. pozwany podniósł zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powodów.

Zdaniem Sądu I instancji zarzut pozwanego, w tej konkretnej sprawie, jest zasadny.

Zgodnie z ustawą o własności lokali - ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r.; Dz. U. nr 85, poz. 388 ze zm., tekst jednolity Dz. U. nr 80, poz.903 z 2000 r. ze zm. - ogół właścicieli, których lokale i miejsca garażowe wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową - art. 6 ustawy. Działalność samej wspólnoty ogranicza się do zarządu majątkiem wspólnym, jednakże majątek ten należy do członków wspólnoty, nie zaś do samej wspólnoty. Oznacza to, że wszelkie roszczenia związane z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej przysługują oddzielnie każdemu właścicielowi danego lokalu i miejsca parkingowego. Specyfika tych roszczeń polega na tym, że dotyczą one

współwłasności wszystkich właścicieli lokali. W myśl uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2004 r. - III CZP 48/04, OSNC 9/2005, poz. 153 – w której wyrażony pogląd Sąd Okręgowy podzielił - „...przeciwko przyznaniu wspólnocie mieszkaniowej legitymacji czynnej do dochodzenia tego roszczenia przemawia brak dostatecznie silnego związku tego roszczenia z zarządem nieruchomością wspólną...”. Tylko właściciele lokali i miejsc parkingowych indywidualnie mogą, zdaniem Sądu I instancji, dochodzić roszczeń związanych z wadami budynku. Jednakże, jak to zasugerował Sąd Najwyższy, właściciele mają możliwość przelania tych roszczeń na wspólnotę, gdy uznają, że dochodzenie ich przez wspólnotę gwarantuje właściwą ochronę ich interesów.

W tym konkretnym przypadku powodowe wspólnoty nie wykazały, że uzyskały cesje praw od wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych i miejsc garażowych do dochodzenia na drodze sądowej roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami budowlanymi przedmiotowych budynków.

Przedmiotowe wspólnoty są reprezentowane przez profesjonalnego pełnomocnika. Pełnomocnik w pozwie wskazał ilu właścicieli lokali mieszkalnych i miejsc garażowych liczy każda ze wspólnot. Do pozwu były dołączone tylko umowy cesji, z których nie wynikało, że wskazane w tych umowach osoby są faktycznie właścicielami przedmiotowych nieruchomości i osobami uprawnionymi do przekazania swoich praw na wspólnoty umowami cesji. Ten fakt został podniesiony przez pozwanego w odpowiedzi na pozew.

Przy kolejnym piśmie procesowym z dnia 20 kwietnia 2009 r. (k. 1047) zostały dołączone niektóre akty notarialne właścicieli lokali mieszkalnych i miejsc garażowych wraz z umowami cesji, które miały wykazać, że właściwe osoby przekazały swoje prawa na rzecz powodowych wspólnot. Sąd I instancji stwierdził, iż zapoznał się z wszystkimi dołączonymi do akt sprawy dokumentami i uznał, że powodowie nie wykazali w sposób prawidłowy swojej legitymacji czynnej.

Część aktów notarialnych dotyczy nabycia własności lokali mieszkalnych i miejsc garażowych przez małżonków na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej. Umowa cesji jest dokonywana często na rzecz danej powodowej wspólnoty tylko przez jednego z małżonków. Zdaniem Sądu Okręgowego jest to nieprawidłowe, gdyż przy istniejącej wspólności majątkowej małżeńskiej jest to przekroczenie zwykłego zarządu majątkiem wspólnym małżonków.

Ponadto często są akty notarialne dotychczasowych właścicieli, gdy w rzeczywistości właścicielami danego lokalu mieszkalnego jest już inna osoba czy osoby. W takiej sytuacji brak jest aktów notarialnych danego kolejnego nabywcy i jego umowy cesji. Są również wskazani kolejni nabywcy danego lokalu mieszkalnego, a do akt sprawy zostaje przekazany akt notarialny, w którym są wskazani właściciele danego lokalu w konkretnych udziałach, a umowa cesji dołączona do tego aktu dotyczy tylko jednego współwłaściciela i tylko jego udziału. Przykłady takich dokumentów - ze Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w Z. - właściciele lokalu nr (...) małżonkowie J. i M. M. - własność na zasadzie wspólnoty majątkowej małżeńskiej, cesja praw na rzecz wspólnoty dokonana tylko przez J. M., podobna sytuacja ma miejsce w przypadku właścicieli mieszkania nr (...) małżonków I. i Z. S., właścicieli mieszkania nr (...) małżonków A. i S. Z., w przypadku współwłaścicieli mieszkania nr (...) współwłaściciel w 7/10 przedmiotowego lokalu mieszkalnego K. B. dokonał umowy cesji, natomiast brak jest umowy cesji od pozostałych współwłaścicieli w 3/10 udziału w przedmiotowym mieszkaniu tj. od A. i A. B., podobna sytuacja dotyczy współwłaścicieli lokalu mieszkalnego nr (...). Przykłady przedstawione przez Sąd dotyczą tylko jednej powodowej wspólnoty nieruchomości przy ul.(...) w Z.. W przypadku pozostałych wspólnot istnieje identyczna sytuacja z przedstawionymi przez powodów aktami notarialnymi i umowami cesji. Pełnomocnik powodów zgłosił wniosek, by to Sąd Okręgowy, już w trakcie postępowania sądowego, zwracał się do Sądu Wieczysto-Księgowego w Wołominie i żądał nadesłania kolejnych, brakujących aktów notarialnych i w ten sposób wykazania legitymacji czynnej powodów. Sąd I instancji nie uwzględnił tego wniosku - w trybie art. 207 § 3 k.p.c.

Po wpłynięciu odpowiedzi na pozew strony pozwanej do Sądu Okręgowego w dniu 3 **listopada 2008 r., pismo procesowe zostało przesłane pełnomocnikowi powodów. W dniu 12 listopada 2008r. pełnomocnik powodów potwierdził otrzymanie odpowiedzi na pozew złożonej przez pozwanego (zwrotne poświadczenie odbioru k. 1036). Od tej daty powodowie znali zarzuty podniesione przez pozwanego**

dotyczące m.in. braku legitymacji czynnej po ich stronie i oczekiwania pozwanego w celu jej wykazania. Na rozprawie sądowej w dniu 26 stycznia 2009 r. powodowie nadal nie wykazali swojej legitymacji procesowej. Sąd I instancji udzielił im terminu miesięcznego na prawidłowe wykazanie tej legitymacji. W dniu 27 lutego 2009 r. Sąd Okręgowy otrzymał luzem, bardzo duży plik dokumentów, do których było dołączone pismo procesowe pełnomocnika powodów z wnioskiem o zwrócenie się do Wydziału Wieczysto-Księgowego Sądu Rejonowego w Wołominie o nadesłanie aktów notarialnych podanych w załączniku nr 1, 2, 3 i 4 z konkretnych ksiąg wieczystych. Z uwagi na fakt, że nadesłane dokumenty były nieuporządkowane Sąd I instancji stwierdził, iż nie mógł się z nimi zapoznać i zwrócił je pełnomocnikowi powodów. Przy tej czynności Sąd Okręgowy uwzględnił prośbę pełnomocnika i udzielił mu dodatkowego terminu do dnia 20 kwietnia 2009 r. na wykazanie przedmiotowej legitymacji procesowej - pod rygorem art. 207 § 3 k.p.c. (orzeczenie Sadu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 22 grudnia 2005 r. I A Ca 647/05). W dacie rozprawy w dniu 27 kwietnia 2009 r. legitymacja czynna nadal nie została wykazana. Sąd I instancji oddalił wniosek dowodowy, by sam Sąd żądał przedmiotowych brakujących aktów notarialnych, gdyż uznał, że od 12 listopada 2008 r. powodowie mieli wystarczającą ilość czasu na wykazanie swojej legitymacji procesowej.

Ponadto Sąd Okręgowy uznał, że w tym konkretnym przypadku nie można mówić o wykazaniu legitymacji czynnej tylko częściowo tj. w stosunku do tych właścicieli lokali mieszkalnych i miejsc garażowych, którzy w sposób prawidłowy wykazali swoje prawa właścicielskie i prawidłowo dokonali cesji tych praw. Sam pozew został sformułowany w taki sposób, że każda ze Wspólnot dochodzi całego (100 %) roszczenia na rzecz danej Wspólnoty. Z prawa o własności lokali wynika, że wspólnota reprezentuje wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych, a więc wszyscy właściciele powinni przekazać swoje uprawnienia na wspólnotę. Tak to wynika z załączonych do akt sprawy umowy cesji i zwartych w tych umowach sformułowań. Tymczasem, w ocenie Sądu I instancji, treść umów cesji nie daje podstaw do ustalenia, w jakiej części roszczenia powodów objęte są legitymacją czynną i w jakiej części Sąd miałby uwzględnić żądanie powodów. Przy czym Sąd Okręgowy podkreślił, że to wspólnoty wystąpiły do Sądu z powództwem w imieniu właścicieli lokali mieszkalnych, a nie poszczególni właściciele.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosły powodowe wspólnoty zaskarżając wyrok w punkcie I w części oddalającej powództwo do kwot:

- 507.581,51 zł co do roszczenia Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości położonej przy ul. (...) (powód ad. 1);
- 490.885,20 zł co do roszczenia Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości położonej przy ul. (...) (powód ad. 2);
- 541.704,49 co do roszczenia Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości położonej przy ul. (...) (powód ad. 4);

natomiast co do roszczenia Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości położonej przy ul. (...) (powód ad. 3) zaskarżając wyrok Sądu Okręgowego w całości.

Wyrokowi zarzucono:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść wyroku, tj.:

- art. 227 k.p.c. i art. 207 § 3 k.p.c., poprzez oddalenie na rozprawie w dniu 27 kwietnia 2009 roku wniosku dowodowego pełnomocnika powodów o zwrócenie się do Sądu Rejonowego w Wołominie, Wydziału Ksiąg Wieczystych o nadesłanie z akt wskazanych ksiąg wieczystych kopii aktów notarialnych umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży zawartych pomiędzy (...) S.A. z siedzibą w Z. lub jej poprzednikiem Towarzystwem Budowlano Mieszkaniowym (...) S.A. z siedzibą w Z., a osobą lub osobami, na rzecz których nastąpiło ustanowienie odrębnej własności i sprzedaż lokalu, w sytuacji gdy był to wniosek zmierzający do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy, tj. wykazania legitymacji czynnej powodowych wspólnot oraz art. 236 k.p.c. i 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez nierozpoznanie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa lądowego oraz kominiarstwa, pomimo że okoliczności, na które został ten dowód zgłoszony miały zasadnicze znaczenie w sprawie;

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wskazania podstawy faktycznej i wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku w części dotyczącej uzasadnienia poglądu, iż wszyscy właściciele lokali winni przekazać na rzecz powodowych wspólnot uprawnienia do dochodzenia roszczenia odszkodowawczego z tytułu wystąpienia wad fizycznych części wspólnych nieruchomości;

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie sprzecznych z materiałem sprawy ustaleń faktycznych, co wyrażało się uznaniem, iż:

a) nie doszło do wykazania legitymacji czynnej powodów co najmniej w części dochodzonego przez nich roszczenia, w sytuacji gdy do akt sprawy złożono kopie 198 aktów notarialnych umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży wraz z umowami cesji, dołączonymi do konkretnego aktu notarialnego,

b) z ustawy o własności lokali i z załączonych do akt sprawy umów cesji wynika, że skoro wspólnota mieszkaniowa reprezentuje wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych, to wszyscy właściciele powinni przekazać swoje uprawnienia na rzecz wspólnot,

c) treść umów cesji nie daje podstaw do ustalenia, w jakiej części roszczenia powodów objęte są legitymacją czynną w sytuacji gdy z umów cesji wynika, że właściciel lokalu przelewa na rzecz wspólnoty całość przysługujących mu roszczeń, których wysokość wynika z przysługującego mu udziału w nieruchomości wspólnej, który to udział jest wskazany w akcie notarialnym ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży.

2. obrazę przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 36 § 2 k.r.io. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że prawne znaczenie dla oceny skuteczności umowy cesji ma rozróżnienie na czynności zwykłego zarządu majątkiem wspólnym i przekraczające zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym, w sytuacji gdy stosownie do art. 36 § 2 k.r.io. każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym - co skutkowało błędnym przyjęciem, że umowa cesji roszczeń jest nieprawidłowa w sytuacji, gdy została zawarta z powodową wspólnotą tylko przez jednego z małżonków w ramach istniejącej wspólności ustawowej;

- art. 209 k.c. poprzez jego niezastosowanie i wskazanie, że w związku z tym nieprawidłowe są umowy cesji, podpisane wyłącznie przez jednego ze współwłaścicieli;

3. wynikające z powyższego nierozpoznanie istoty sprawy;

Powodowie wnosili o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodów skutkowałą uchyleniem wyroku w zaskarżonej części i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie.

Sąd Apelacyjny przychylił się do zarzutów skarżących, gdzie wskazywali, iż Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy w sytuacji gdy powodowie wykazali w stosunku do części roszczenia swoją legitymację czynną do wniesienia pozwu.

W tym względzie w pierwszej kolejności przytoczyć należy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2008 r. sygn. akt I CSK 118/08, w którego tezie stwierdzono, iż: (...) „3. Wspólnota mieszkaniowa nie ma legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej w stosunku do sprzedawcy odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że właściciel lokalu przelewał na nią te roszczenia.” W uzasadnieniu orzeczenia Sąd Najwyższy wyraźnie rozróżnił zakres czynności do jakich uprawniona jest wspólnota mieszkaniowa na podstawie przepisów Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U.00.80.903 j.t. – dalej u.w.l.) od czynności które może podejmować w ramach ogólnych stosunków zobowiązaniowych wynikających z Kodeksu Cywilnego – tu na podstawie umowy przelewu.

Niewątpliwie wspólnota mieszkaniowa ma legitymację prawną do działania na obu tych płaszczyznach, pod jednym warunkiem, mianowicie, iż działania te dotyczą praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (gospodarowaniem) nieruchomością wspólną. (por. uchwałę Sądu Najwyższego 7 sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r. sygn. akt III CZP 65/07).

Jak już wcześniej wskazano, w oparciu o ustawę o własności lokali, wspólnota mieszkaniowa nie ma legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń związanych z odszkodowaniem z tytułu wad budynku stanowiącego nieruchomością wspólną. Legitymację czynną w tym zakresie mają bowiem jedynie, każdy z osobna, członkowie wspólnoty, jako strony stosunku zobowiązaniowego – umowy sprzedaży – lokalu. Biorąc jednakże pod uwagę, iż przedmiot sporu należy do kategorii spraw związanych z gospodarowaniem nieruchomością wspólną, nic nie stało na przeszkodzie, by w oparciu o umowy przelewu wierzytelności zawarte z członkami wspólnoty, wspólnota mieszkaniowa mogła nabyć legitymację czynną do wytoczenia przedmiotowego powództwa o odszkodowanie.

Podkreślić w tym miejscu należy, co umknęło uwadze Sądu I instancji, iż roszczenie odszkodowawcze, tu o zapłatę, ma charakter podzielny. W sytuacji zaś, gdy wspólnota mieszkaniowa nie występuje w procesie jako reprezentant wszystkich członków wspólnoty (w oparciu o u.w.l.), a jedynie jako nabywca wierzytelności od konkretnych, poszczególnych członków wspólnoty w oparciu o art. 509 k.c., nie jest konieczne, legitymowanie się przez wspólnotę posiadaniem 100% wierzytelności wszystkich członków wspólnoty. Od uznania każdego członka wspólnoty z osobna zależy bowiem, czy ma zamiar dochodzić swoich roszczeń osobiście, czy dokonać ich przelewu na rzecz wspólnoty, bądź jakiegokolwiek innego podmiotu, czy też w ogóle zaniechać ich dochodzenia.

Tym samym, w ocenie Sądu Apelacyjnego, dopuszczalne jest dochodzenie roszczeń odszkodowawczych, podzielnych, przez wspólnotę mieszkaniową w oparciu o nabyte w drodze przelewu od jedynie niektórych członków wspólnoty wierzytelności, z tytułu wad nieruchomości wspólnej.

Powyższe skutkować musiało przyjęciem, iż Sąd I instancji, błędnie odmawiając na wstępie legitymacji czynnej powodowym wspólnotom, z uwagi na niewykazanie, iż reprezentują wszystkich członków wspólnoty, nie rozpoznał istoty sporu, tj. nie rozstrzygnął o zgłaszanych roszczeniach odszkodowawczych tak co do zasady jak i co do wysokości.

Zaznaczyć przy tym należy, iż kwestia słuszności roszczenia odszkodowawczego co do zasady – z uwagi na powody uchylenia zaskarżonego wyroku - nie była w ogóle przedmiotem badania Sądu II instancji.

Przy ponownym rozpoznawaniu sprawy, Sąd Okręgowy powinien w pierwszej kolejności poczynić rozważania w zakresie słuszności roszczenia co do zasady oraz co do globalnych kwot dochodzonych przez powodów. Następnie, w wypadku ewentualnego uznania zasadności roszczeń, dokonać ustaleń co do określenia liczby członków wspólnot mieszkaniowych którym przysługiwała wierzytelność wobec pozwanego oraz co do wysokości tego roszczenia przypadającego na każdego z członków wspólnoty w stosunku do udziału we współwłasności nieruchomości. Przy tak ustalonych podstawach możliwe będzie przejście do badania skuteczności dokonanych umów przelewu wierzytelności dokonanych przez poszczególnych członków wspólnoty i ustalenia proporcji skutecznie przelanych na wspólnoty wierzytelności do sumy całej wierzytelności związanej z wadami nieruchomości wspólnych.

W tym miejscu zaznaczyć jeszcze należy, iż Sąd I instancji wyraził niesłuszny pogląd, iż dla skuteczności umowy przelewu wierzytelności dotyczącej odszkodowania z tytułu wady nieruchomości wspólnej, konieczne jest złożenie oświadczenia przez obydwoje małżonków którym wierzytelność ta przysługiwała. Pogląd ten nie znajduje oparcia w obecnym brzmieniu art. 36 i 37 k.r.io., obowiązującym już w datach zawierania umów przelewu wierzytelności. Umowa cesji omawianej wierzytelności nie należy bowiem do czynności wyszczególnionych w dyspozycji art. 37 § 1 k.r.io. W sytuacji więc gdy brak jest informacji o złożonym sprzeciwie drugiego z małżonków na dokonanie omawianego przelewu wierzytelności w trybie art. 36¹ k.r.io., nie ma powodów by uznać oświadczenie o przelewie wierzytelności złożone przez tylko jednego z małżonków za nieskuteczne.

Odnosnie zaś umów cesji wierzytelności dokonywanych przez jednego ze współwłaścicieli danego lokalu, wskazać należy, iż jako że cesja dotyczy wierzytelności podzielnej (o czym była mowa wcześniej) dopuszczalnym jest przelanie także tylko przez jednego ze współwłaścicieli swojej wierzytelności, której zakres powinien być ustalony stosownie do udziału jaki posiada w danym lokalu. Jednocześnie, w ocenie Sądu Apelacyjnego, zawarcie umowy przelewu wierzytelności przez jednego ze współwłaścicieli lokalu nie stanowi czynności zachowawczej w rozumieniu art. 209 k.c., nie uzasadnia więc poglądu skarżącego, iż umowa taka skutkuje cesją wierzytelności przysługującej pozostałym współwłaścicielom danego lokalu. (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2008 r. sygn. akt I CSK 118/08)

Mając na uwadze powyższe okoliczności, w oparciu o art. 386 § 4 k.p.c. Sąd Apelacyjny uchylił wyrok w zaskarżonym zakresie do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.