

Sygn. akt I ACa 699/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 sierpnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSA Paweł Rygiel (spr.)</i>
Sędziowie:	SSA Maria Kus-Trybek SSA Hanna Nowicka de Poraj
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 22 sierpnia 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) K.

przeciwko (...) Spółce z o.o. w Z.

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 12 marca 2013 r. sygn. akt I C 505/12

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w Nowym Sączu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 699/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo, którym Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) i B K. domagała się zasądzenia od (...) Spółki z o.o. w Z. kwoty 119.435,15 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2011 r.

Sąd I instancji wskazał, że dochodzona należność obejmuje odszkodowanie za nienależycie wykonane zobowiązanie wynikające z umów sprzedaży lokali zawartych z właścicielami lokali. W częściach wspólnych budynków, wybudowanych przez pozwaną spółkę, położonego na nieruchomości przy ul. (...) i B ujawniły się bowiem liczne wady.

Po poczynieniu ustaleń, z których wynika, że powodowa wspólnota administruje budynkami, których głównym wykonawcą była pozwana spółka, że w budynkach tych wyodrębniono 33 lokale oraz, że uprzednio, wobec ujawnienia

w częściach wspólnych budynków szeregu usterek i niedoróbek strony podpisały porozumienie, zgodnie z którym strona pozwana zobowiązała się do wykonania w ramach gwarancji oznaczonych prac, Sąd ustalił, że:

- w dniu 31 marca 2012 r. właściciele lokali podjęli uchwałę, w której udzielili zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej umocowania do wniesienia pozwu przeciwko firmie (...) o odszkodowanie i podpisania umowy z kancelarią prawną;

- w dniu 30 kwietnia 2012 r. część właścicieli lokali dokonało na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej przelewu wierzytelności o odszkodowanie z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania oraz z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku; cesji nie dokonali jednak: pan S., A. i M. S., H. i A. R., S. K., A. S., A. M. i M. C..

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał zgłoszone roszczenie za nieuzasadnione.

Podkreślając, że wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem, której zdolność prawna została wyznaczona prawami i obowiązkami związanymi z zarządzaniem nieruchomością wspólną i nie posiada uprawnień do prowadzenia działalności w szerszym zakresie niż wynika to z zarządu nieruchomością wspólną, Sąd wskazał na utrwalony w judykaturze pogląd, zgodnie z którym wystąpienie z roszczeniem odszkodowawczym związanym z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej nie mieści się w kompetencji wspólnoty mieszkaniowej. Nie sposób go bowiem zaliczyć do uprawnienia związanego z zarządzaniem nieruchomością. W przypadku wystąpienia wad fizycznych nabytej nieruchomości każdemu nabywcy odrębnej własności lokalu przysługuje w stosunku do dewelopera kontraktowe roszczenie odszkodowawcze związane z wadami nieruchomości wspólnej i to mimo tego, że wady te występować mogą nie tylko w lokalach wyodrębnionych, ale też w części wspólnej nieruchomości.

Wspólnota mieszkaniowa może skutecznie dochodzić roszczeń z tego tytułu, o ile uzyska legitymację materialną, a tę stwarza dopiero przelew wierzytelności każdego ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej. Skoro zatem powodowa wspólnota nie ma umocowania od wszystkich właścicieli lokali (przelewu wierzytelności nie dokonało bowiem siedmiu z trzydziestu trzech właścicieli) nie posiada ona legitymacji czynnej do wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym.

Od powyższego orzeczenia apelację wniosła strona powodowa zarzucając:

- naruszenie prawa materialnego tj. art. 471 kc w zw. z art. 363 § 1 kc w zw. z art. 379 § 2 kc przez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a to przez przyjęcie, że strona powodowa nie ma legitymacji materialnej do dochodzenia roszczeń z uwagi na brak przelewu wierzytelności z roszczeń odszkodowawczych od wszystkich właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową, w sytuacji gdy roszczenie odszkodowawcze ma charakter podzielny;

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wynikającą z naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów określonej w art. 233 § 1 kpc, poprzez brak wszechstronnego rozważenia oraz pobieżną i sprzeczną z zasadami logiki ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, poprzez pominięcie istotnych okoliczności wynikających z powołanych w sprawie dowodów, w szczególności z odpisu pełnego księgi wieczystej nr (...) oraz aktualnego wykazu właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową, skutkiem czego jest brak ustalenia procentowego udziału każdego z właścicieli lokali tworzących wspólnotę w nieruchomości wspólnej;

- naruszenie prawa procesowego tj. art. 217 § 2 kpc w zw. z art. 227 kpc w zw. z art. 278 § 1 kpc poprzez pominięcie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa poprzez uznanie, że ten dowód jest nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy oraz art. 386 § 4 kpc poprzez nie rozpoznanie istoty sprawy.

Do apelacji strona powodowa dołączyła kolejne cztery umowy przelewu spornej wierzytelności od właścicieli lokali oraz protokół z zebrania właścicieli lokali powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej, wnosząc o dopuszczenie dowodów z tych dokumentów.

Strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od strony pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania za obie instancje.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja strony powodowej jest uzasadniona.

Rozpoznanie apelacji sprowadza się do oceny zasadności poglądu wyrażonego przez Sąd Okręgowy, iż brak przelania przez wszystkich właścicieli lokali na wspólnotę mieszkaniową wierzytelności z tytułu odszkodowania wobec wykonawcy budynku za niewłaściwe wykonanie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku, skutkuje brakiem legitymacji czynnej wspólnoty mieszkaniowej. Nie budzi bowiem wątpliwości pogląd prawny, że wspólnota mieszkaniowa nie ma legitymacji do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej w stosunku do sprzedawcy odrębnej własności lokali, jak też, że uzyskuje legitymację czynną do dochodzenia tych roszczeń, gdy zostały one przeniesione na wspólnotę w drodze przelewu. Zagadnieniem wymagającym wyjaśnienia pozostaje stwierdzenie, czy dla uzyskania przez wspólnotę mieszkaniową legitymacji w omawianym zakresie konieczna jest cesja roszczeń od wszystkich członków wspólnoty (właścicieli lokali).

Przyjęcie poglądu odmiennego od wyrażonego przez Sąd I instancji skutkuje oceną, że w sprawie nie doszło do orzeczenia o istocie. Na skutek przyjętego poglądu prawnego Sąd Okręgowy nie poddał bowiem merytorycznej ocenie dochodzonego roszczenia. Z tych względów bezprzedmiotowe są wszelkie zarzuty apelującego odnoszące się do istnienia i wysokości roszczenia skierowanego przeciwko stronie pozwanej, jak też bezprzedmiotowe są rozważania w tym zakresie zawarte w odpowiedzi na apelację.

Ustalenia faktyczne dokonane w pierwszej instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Sprowadzają się one do okoliczności niespornych. Ze wskazanych wcześniej przyczyn są też ustaleniami wystarczającymi dla rozpoznania apelacji.

Przechodząc od analizy prawnej występującego w sprawie problemu przypomnieć należy, że wspólnota swoją legitymację do wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym związanym z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej wywodzi z umów przelewu tych roszczeń. Jak już wskazano, w orzecznictwie sądowym nie budzi wątpliwości, iż roszczenie odszkodowawcze związane z wadami nieruchomości wspólnej przysługują każdemu nabywcy odrębnej własności lokalu, jako wynikające z niewłaściwego wykonania umowy sprzedaży odrębnej własności lokalu. Specyfika dochodzenia tych roszczeń powoduje, że dotyczą one współwłasności wszystkich właścicieli lokali. W przypadku przelania takich roszczeń przez poszczególnych właścicieli lokali na wspólnotę mieszkaniową w drodze przelewu, uprawnienie do ich dochodzenia przechodzi na wspólnotę mieszkaniową (art. 509 § 2 kc). W wyniku przelewu przechodzi na nabywcę ogół uprawnień przysługujących dotychczasowemu wierzycielowi. Przenoszona wierzytelność przechodzi na nabywcę w takim stanie, w jakim była w chwili zawarcia umowy o przelew. Skoro zatem właścicielowi określonego lokalu przysługiwało roszczenie związane z wadami rzeczy wspólnej w wysokości odpowiadającej jego udziałowi w rzeczy wspólnej, to wspólnota nabywa roszczenia w takim rozmiarze. Wspólnota mieszkaniowa uzyskuje zatem legitymację materialną w zakresie nabytej części wierzytelności.

Przeciwko przyjęciu skuteczności uzyskania przez wspólnotę mieszkaniową legitymacji czynnej w przypadku przelewu przedmiotowych roszczeń jedynie od części właścicieli lokali mógłby przemawiać pogląd, że właściciele lokali mogą dochodzić roszczenia z tytułu wad nieruchomości wspólnej jedynie łącznie. O ile wątpliwości w tym zakresie mogłyby dotyczyć indywidualnego dochodzenia żądania o odszkodowanie w postaci restytucji naturalnej polegającej na usunięciu wad z nieruchomości wspólnej, a to ze względu na niepodzielność świadczenia, to takie kontrowersje nie zachodzą w przypadku dochodzenia odszkodowania w pieniądzu. Zapłata kwoty pieniężnej jest świadczeniem podzielnym, więc każdy właściciel może żądać odszkodowania odpowiednio do wielkości swojego udziału w nieruchomości wspólnej. Konsekwencją przyznania indywidualnego dochodzenia tych roszczeń musi być przyjęcie, że każdy z właścicieli może dochodzić roszczenia odszkodowawczego w zakresie przysługującego mu prawa.

Przeciwnie rozwiązanie mogłoby prowadzić do faktycznego pozbawienia właścicieli lokali możliwości dochodzenia roszczenia. Uwzględniając, że omawiany problem jest rezultatem nietypowego splotu interesów indywidualnych

i grupowych, to przy przyjęciu indywidualnego dochodzenia tych roszczeń, sprzeciw jednego z kilkudziesięciu właścicieli tworzących wspólnotę w znaczny sposób utrudniałby możliwość realizacji przysługującego właścicielom lokali prawa podmiotowego.

Brak jest zatem podstaw do uznania, że dla dochodzenia odszkodowania pieniężnego z tytułu wad nieruchomości wspólnej, po stronie właścicieli lokali zachodzi współuczestnictwo konieczne. W konsekwencji, w przypadku przelewu roszczeń z tego tytułu, także przez część uprawnionych, na podmiot trzeci (jak w niniejszej sprawie – wspólnotę mieszkaniową), podmiot ten uzyskuje legitymację czynną w granicach nabytej wierzytelności.

Wadliwość poglądu prawnego przyjętego przez Sąd I instancji powoduje, że wydając zaskarżony wyrok Sąd nie orzekł o istocie sprawy, co musi prowadzić do uchylecia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 4 kpc, orzekł jak w sentencji, o kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygając zgodnie z art. 108 § 2 kpc.