



Sygn. akt I CSK 379/12

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 14 marca 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej dla Nieruchomości przy ul. J.
przeciwko J. S.A. w Z.

o zobowiązanie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 14 marca 2013 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 11 stycznia 2012 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od strony powodowej
na rzecz strony pozwanej koszty postępowania kasacyjnego
w kwocie 3.600 złotych.**

Uzasadnienie

Strona powodowa - Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. J. [...] wniosła o nakazanie stronie pozwanej - J.[...], aby zgodnie z treścią zawartego porozumienia wykonała warstwę antyścierną posadzki w garażu podziemnym położonym w budynku Wspólnoty. Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając brak czynnej legitymacji procesowej Wspólnoty Mieszkaniowej. Wskazała, że lokal garażowy nie jest częścią nieruchomości wspólnej, którą zarządza Wspólnota, lecz stanowi odrębny lokal niemieszkalny mający urządzoną księgę wieczystą [...], stąd do wytoczenia powództwa legitymowani są wyłącznie współwłaściciele tego lokalu, a nie Wspólnota Mieszkaniowa. Strona pozwana podniosła ponadto, że dochodzone w pozwie roszczenie z rękojmi za wady rzeczy sprzedanej wygasło z uwagi na upływ terminu, albowiem budynek, w tym garaż, został oddany do użytku w dniu 16 listopada 1998 roku. Żądanie wykonania warstwy antyściernej na posadzce w garażu jest ponadto bezzasadne ze względu na narażenie jej na szereg czynników zewnętrznych w okresie trwającej ponad 10 lat eksploatacji. Według dalszych twierdzeń pozwanej Spółki nie doszło także do zawarcia porozumienia w sprawie wykonania warstwy posadzki, na które powoływała się strona powodowa w uzasadnieniu pozwu.

Sąd Okręgowy wyrokiem z 18 stycznia 2011 roku oddalił powództwo i obciążył Wspólnotę Mieszkaniową kosztami procesu poniesionymi przez stronę pozwaną w kwocie 5400 złotych uznając, że strona powodowa nie posiada legitymacji czynnej do dochodzenia objętego pozwem roszczenia, albowiem wspólnota mieszkaniowa może być podmiotem wyłącznie tych praw i obowiązków, które są związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Może nabywać prawa majątkowe tylko do majątku wspólnego właścicieli odrębnych lokali. Nie ma legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami nieruchomości wspólnej w stosunku do sprzedawcy odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba, że właściciel lokalu przelał na nią te roszczenia.

Po rozpoznaniu apelacji Wspólnoty Mieszkaniowej od powyższego rozstrzygnięcia Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 11 stycznia 2012 roku oddalił apelację powoda, dzielając ustalenia faktyczne Sądu I instancji. Częściowo je uzupełnił wskazując, że z umów przedłożonych w toku postępowania apelacyjnego

przez powoda wynika, że kolejnych sześciu współwłaścicieli garażu przelało na rzecz Wspólnoty roszczenia z tytułu wad garażu podziemnego oraz z tytułu nienależytego wykonania przez pozwanego umowy sprzedaży udziału w nieruchomości. Ustalił także, że jednym ze współwłaścicieli podziemnego garażu wielostanowiskowego stanowiącego odrębny lokal niemieszkalny jest strona pozwana.

Sąd Apelacyjny uznał rozważania prawne Sądu Okręgowego za niekompletne i częściowo wadliwe. Wskazał, że wspólnota mieszkaniowa działając w ramach jej zdolności prawnej może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku. Żądanie pozwu obejmowało wykonanie warstwy posadzki w garażu podziemnym, a więc przysługiwało wspólnie wszystkim współwłaścicielom tego garażu. Pozwany jako jeden ze współwłaścicieli garażu sprzeciwił się wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o przedmiotowe roszczenie. W ocenie Sądu Apelacyjnego, grupa współwłaścicieli, która dokonała cesji roszczeń na rzecz Wspólnoty, nie mogła skutecznie wystąpić z pozwem przeciwko pozwanemu powołując się na art. 209 k.c. i twierdząc, że dochodzi roszczenia zmierzającego do zachowania wspólnego prawa. W konsekwencji Sąd Odwoławczy stwierdził, że stronie powodowej nie służy legitymacja procesowa do dochodzenia sformułowanego w pozwie roszczenia o nakazanie wykonania warstwy posadzki.

Ponadto Sąd II instancji wskazał, że dochodzone pozwem roszczenie dotyczyło nie nieruchomości wspólnej, lecz garażu stanowiącego przedmiot odrębnej własności wskazanych osób. Brak jest więc w tej sytuacji podstaw do przyjęcia, że współwłaściciele mogli skutecznie przelać przysługujące im roszczenia odszkodowawcze na Wspólnotę, której zdolność prawna jest ograniczona i może być ona podmiotem jedynie praw i obowiązków związanych z nieruchomością wspólną. Sąd Apelacyjny podniósł ponadto, że strona powodowa nie udowodniła roszczenia co do zasady, albowiem nie przedstawiła dowodów (zwłaszcza z dokumentów) wskazujących na istnienie obowiązku pozwanego wykonania warstwy antyściernej posadzki w garażu, jak również nie wykazała istnienia porozumienia z pozwanym w tej kwestii, na które wskazywała w pozwie.

W skardze kasacyjnej od powyższego wyroku powodowa Wspólnota Mieszkaniowa zarzuciła naruszenie prawa materialnego tj. art. 381 § 1 i 2 k.c. poprzez nie zastosowanie w sprawie, naruszenie prawa materialnego, to jest art. 6

ustawy z dn. 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 z późn. zm.) w związku z art. 33¹ § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że wspólnota mieszkaniowa posiada ograniczoną zdolność prawną oraz naruszenie przepisów postępowania to jest art. 386 § 4 k.p.c. poprzez brak uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania pomimo nie rozpoznania istoty sprawy przez Sąd Okręgowy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna strony powodowej nie zasługuje na uwzględnienie. Oczywiście niezasadny jest procesowy zarzut naruszenia przez Sąd Apelacyjny art.386 § 4 k.p.c., polegający, według skarżącej, na zaniechaniu uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Brak jest bowiem jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy bądź, że konieczne było przeprowadzenie postępowania dowodowego w całości, a tym samym do wydania przez Sąd II instancji orzeczenia kasatoryjnego.

Nie jest także trafny zarzut naruszenia art. 6 ustawy z dn. 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 z późn. zm.) w związku z art. 33¹ § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że wspólnota mieszkaniowa posiada ograniczoną zdolność prawną. Zasadniczą kwestią sporną w rozpatrywanej sprawie jest legitymacja czynna Wspólnoty Mieszkaniowej do samodzielnego dochodzenia roszczenia o nakazanie stronie pozwanej wykonania warstwy posadzki w podziemnym garażu wielostanowiskowym stanowiącym przedmiot współwłasności dwudziestu kilku osób fizycznych oraz strony pozwanej jako osoby prawnej, przy czym roszczenie to zostało zakwalifikowane jako odszkodowawcze w postaci restytucji naturalnej.

Rozważenie tej kwestii rozpocząć należy od przypomnienia, że stosownie do art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U.2000/80/903 ze zm.) ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

W orzecznictwie dominuje pogląd, że wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem prawa cywilnego- ustawową (ułamną) osobą prawną, o której mowa w art. 33¹ k.c., charakteryzującą się cechami różniącymi ją nie tylko od osób prawnych, ale także od innych osób ustawowych, w szczególności od handlowych spółek osobowych. Powstaje nie na skutek czynności prawnej, lecz z mocy samego prawa, w momencie wyodrębnienia w danej nieruchomości pierwszego lokalu, którego właścicielem jest inna osoba niż właściciel nieruchomości. Wspólnota nie podlega też likwidacji, gdyż istnieje tak długo, jak długo występuje stan, od którego ustawa uzależnia powstanie tego podmiotu. Zadaniem wspólnoty mieszkaniowej jest sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną i utrzymanie tej nieruchomości w stanie niepogorszonym.

W uchwale składu 7 Sędziów SN z dnia 21 grudnia 2007 roku (III CZP 65/07, OSNC 2008/7-8/69) stanowiącej zasadę prawną, Sąd Najwyższy przyjął, że wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku. W uzasadnieniu tej uchwały wskazano, że zaaprobowanie poglądu, iż wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem stosunków cywilnoprawnych oznacza, iż może ona posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali (majątek własny). W skład tego majątku mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną, gdyż z przepisów ustawy o własności lokali wynika ograniczenie zakresu zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej. Przepisy tej ustawy pozwalają stwierdzić, że do majątku wspólnoty wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w związku z art. 15 ust. 1 i art. 14 u.w.l.) oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. Ponadto w skład majątku wspólnoty mogą wejść prawa wynikające z umów zawieranych przez nią w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną (np. roszczenia wynikające z umów o remont nieruchomości wspólnej czy ocieplenie budynku), a także własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l.), niezbędnej jednak do zarządzania nieruchomością wspólną (np. siedziba zarządu wspólnoty). Z uzasadnienia wspomnianej uchwały wynika ponadto, że przepisy ustawy o własności lokali stwarzają podstawy prawne do przyjęcia, iż zdolność prawna

wspólnoty mieszkaniowej została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną. W licznych przepisach tej ustawy jest mowa o zarządzaniu nieruchomością wspólną (por. np. art. 1 ust. 1, art. 14, art. 18, art. 22, art. 25 u.w.l.), przy czym ustawodawca posługuje się zamiennie określeniami „zarządzanie nieruchomością wspólną” oraz „zarząd nieruchomością wspólną”. Ponadto w art. 17 u.w.l. uregulowana została odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej za zobowiązania „dotyczące” nieruchomości wspólnej. Uregulowania te pozwalają na sformułowanie wniosku, że wspólnota mieszkaniowa może być podmiotem praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (gospodarowaniem) nieruchomością wspólną (por. też wyrok SN z dnia 15.10.2008 roku, I CSK 118/08, LEX nr 658169).

Sporne zagadnienie, czy wspólnota mieszkaniowa może samodzielnie dochodzić roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, zostało rozstrzygnięte w uchwale z dnia 23.09.2004 roku (III CZP 48/04, OSNC 2005/9/153), w której Sąd Najwyższy wskazał, że 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 przełał na nią te roszczenia. Sąd przyjął więc, że bez przelewu wierzytelności wspólnota nie może dochodzić roszczeń związanych z wadami nieruchomości wspólnej, wynikających z umowy sprzedaży lokalu i związanego z nim udziału w nieruchomości wspólnej.

W rozpatrywanej sprawie nie chodzi o realizację roszczeń związanych z wadami nieruchomości wspólnej, lecz o roszczenia współwłaścicieli garażu wielostanowiskowego związane wyłącznie z tym lokalem stanowiącym przedmiot ich współwłasności.

Powodowa Wspólnota upatrywała swojej legitymacji czynnej do wytoczenia powództwa w fakcie zawarcia z częścią współwłaścicieli garażu umów, na mocy których przenieśli oni na rzecz powodowej Wspólnoty roszczenia przeciwko stronie pozwanej wynikające z wad fizycznych tego garażu oraz z tytułu nienależytego wykonania przez stronę pozwaną umowy sprzedaży udziału w garażu.

Tymczasem, jak to już wyżej podniesiono, wspólnota mieszkaniowa powołana została do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną i do tego ograniczają się jej uprawnienia, także w zakresie sądowego dochodzenia roszczeń. Jeżeli, jak to przyjął Sąd Najwyższy we wskazanej wyżej uchwale z dnia 21 grudnia 2007 roku, III CZP 65/07, w kompetencjach wspólnoty mieszkaniowej mieszczą się wyłącznie czynności dotyczące zarządu nieruchomością wspólną, to wykluczyć należy możliwość dochodzenia przez wspólnotę roszczeń odszkodowawczych przysługujących współwłaścicielowi (grupie współwłaścicieli) lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności wynikających z umowy sprzedaży deweloperskiej nawet na podstawie umów cesji zawartych przez Wspólnotę Mieszkaniową z poszczególnymi współwłaścicielami odrębnego lokalu. Za odmiennym podejściem nie przemawiają względy praktyczne wskazane przez skarżącego w skardze kasacyjnej, zwłaszcza, że przepisy ogólne prawa cywilnego dotyczące relacji między współwłaścicielami zapewniają im realizację przysługujących im uprawnień, na co trafnie zwrócił uwagę Sąd Apelacyjny. W tym stanie rzeczy także zarzut naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. art. 381 § 1 i 2 k.c. jest pozbawiony uzasadnionych podstaw, co prowadziło do oddalenia skargi kasacyjnej strony powodowej jak bezzasadnej na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. i obciążenia strony powodowej jako przegrywającej kosztami postępowania kasacyjnego poniesionymi przez stronę pozwaną.