

Sygn. akt I CZ 53/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 21 czerwca 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowa "O. Ł." w P.  
przeciwko E.-C. Spółka z o.o. Spółce komandytowo-akcyjnej z siedzibą  
w Ł. o zobowiązanie,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 21 czerwca 2013 r.,  
zażalenia strony pozwanej na wyrok Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 5 grudnia 2012 r.,

**oddala zażalenie pozostawiając rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.**

## Uzasadnienie

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa „O. Ł.” wniosła o zobowiązanie pozwanego „O. Ł. Sp. z o.o. - aktualna nazwa E. – C. Spółka z o.o. spółka komandytowo-akcyjna– do wykonania wymienionych w 24 punktach pozwu prac budowlano-remontowych w budynkach przy ul. Z. w P. Ponadto powódka wniosła o upoważnienie jej do zastępczego wykonania na koszt pozwanego wymienionych czynności w razie gdyby pozwany nie wykonał tych czynności w terminie

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 6 lutego 2012 r. powództwo oddalił. Sąd ustalił, że E.–C. Spółka z o.o. spółka komandytowo–akcyjna, jak inwestor - deweloper była organizatorem przedsięwzięcia budowlanego polegającego na wybudowaniu osiedla składającego się z sześciu budynków wielorodzinnych przy ul. Z. w P. Po wybudowaniu tych budynków lokale zostały zbyte na rzecz właścicieli na podstawie umów zawartych z powodem. Pierwsza umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży została zawarta 17 października 2007 r. Po zasiedleniu lokali w nieruchomości wspólnej ujawniły się liczne wady, wymagające usunięcia. Część właścicieli przelała na powódkę przysługujące im roszczenia z tytułu rękojmi za wady budynków (84,17% wszystkich udziałów). Sąd pominął jednak dowody w tym zakresie, gdyż zostały złożone przez pełnomocnika powódki po upływie 21 dniowego terminu wyznaczone przez sąd na podstawie art. 207 § 3 k.p.c. Sąd Okręgowy wziął jednak te okoliczności pod uwagę, z tym że uznał, że powódce nie przysługuje legitymacja czynna, gdyż sprzeciw zgłosił pozwany, który także jest właścicielem lokalu i współwłaścicielem wspólnej nieruchomości. Ponadto Sąd Okręgowy uznał, że powódce nie przysługiwały roszczenia wobec pozwanej z art. 561 § 2 k.c., gdyż była on tylko sprzedawcą, a nie wytwórcą rzeczy.

Rozpoznając apelację powódki Sąd Apelacyjny uchylił wyrok Sądu Okręgowego i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania uznając, że Sąd ten nie rozpoznał istoty sprawy. Zdaniem Sądu Apelacyjnego bezzasadnie Sąd I instancji ustalił, że powodowa wspólnota mieszkaniowa nie ma legitymacji czynnej, a po stronie pozwanej brak legitymacji biernej.

W zażaleniu na ten wyrok pozwana podnosząc nie tylko zarzut naruszenia art. 386 § 4 k.p.c. ale także zarzucając naruszenie szeregu innych przepisów prawa materialnego (art. 209 k.c., art. 65 § 1 i 2 k.c., art. 471 k.c.) i procesowego (art. 138, art. 135 w zw. z art. 133 § 1 k.p.c., art. 378 § 1 k.p.c., art. 207 § 3 k.p.c.), wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W zażaleniu opartym na art. 394<sup>1</sup> § 1<sup>1</sup> k.p.c., w związku z art. 386 § 4 k.p.c., strona może podnosić tylko zarzuty dotyczące tego, że sąd bezpodstawnie uchylił zaskarżony wyrok do ponownego rozpoznania. Naruszenie innych przepisów może więc być przez Sąd Najwyższy brane pod uwagę jedynie, jeżeli ma to związek z oceną, czy uchylenie do ponownego rozpoznania znajduje podstawę w art. 386 § 4 k.p.c. albo ewentualnie w art. 386 § 2 k.p.c.

W rozpoznawanej sprawie Sąd Apelacyjny dokonał innej oceny prawnej legitymacji stron postępowania i uznał, że sąd I instancji bezzasadnie stwierdził, że po stronie powodowej i pozwanej brak było legitymacji do występowania w procesie i w związku z tym nie rozpoznał istoty sprawy. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, w sytuacji gdy pozwany jako współwłaściciel części wspólnych budynku zgłosił sprzeciw co do legitymacji powodowej wspólnoty mieszkaniowej, na którą 84,17% pozostałych współwłaścicieli przelało swoje uprawnienia przysługujące im z tytułu rękojmi wobec pozwanego, to sprzeciw taki nie jest skuteczny. Zgodnie z art. 209 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Wspólnota mieszkaniowa, na którą skutecznie współwłaściciele części wspólnych budynku przelali swoje prawa do dochodzenia uprawnienie z tytułu rękojmi sprowadzające się do usunięcia wad budynku, może więc niewątpliwie wystąpić z takim roszczeniem. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przesądzone bowiem, zarówno dopuszczalność przelewu takiego uprawnienia z rękojmi (uchwała 7 sędziów z dnia 5 lutego 2004 r., III CZP 96/03, OSNC 2004/6/88) jak i zdolność wspólnoty mieszkaniowej do samodzielnego nabywania prawa dla siebie jako tzw. osoby ustawowej (uchwała 7 sędziów z dnia 21 grudnia

2007 r., III CZP 65/07, OSNC 2008/7-8/69). Trafnie także Sąd Apelacyjny podniósł, że sprzeciw który zniweczył by legitymację współwłaściciela do wystąpienia z roszczeniem przewidzianym w art. 209 k.c. nie może być skutecznie podniesiony przez pozwanego współwłaściciela nieruchomości. Uznanie takiego sprzeciwu za skuteczny pozbawiałoby pozostałych współwłaścicieli możliwości występowania z roszczeniami zachowawczymi, przyznanymi im w art. 209 k.c. W sumie należy uznać, że ocena sądu I instancji, co do braku legitymacji po stronie powodowej wspólnoty była pozbawiona podstaw prawnych i oddalenie powództwa tylko z tego tytułu prowadziło do nierozpoznania istoty sprawy.

W rozpoznawanej sprawie nie widać również uzasadnionych podstaw do tego, aby stwierdzić, tak jak zrobił to sąd I instancji, że pozwanemu nie przysługuje legitymacja bierna. Pozwany jako deweloper zobowiązał się bowiem nie tylko do sprzedaży lokali, co wynika już wyraźnie z samego tytułu umów zawartych przez niego, które zostały określone jako „umowy przedwstępne sprzedaży wyodrębnionych lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach inwestycji O. Ł”. Brak wobec tego podstaw, aby nie uznać go za wytwórcę rzeczy w rozumieniu art. 561 2 k.c.

W sumie uznać należy, że sąd I instancji bezpodstawnie ocenił, że strony nie mają legitymacji do występowania w procesie i w związku z tym nie rozpoznał istoty sprawy. Biorąc to pod uwagę Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji postanowienia.