



Sygn. akt I CSK 705/12

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 sierpnia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości ul. G. w O.
przeciwko S. Developer Spółce z o.o. w O.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 29 sierpnia 2013 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w W.

z dnia 15 czerwca 2012 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania, pozostawiając
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w O. wyrokiem z dnia 15 grudnia 2010 r. zasądził od Przedsiębiorstwa Handlowo - Usługowego „S.” sp. z o.o. (obecnie: S. Developer sp. z o.o.) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. G. [...] w O. kwotę 60 811,52 zł z ustawowymi odsetkami: od kwoty 29 400 zł od dnia 27 czerwca 2008 r., od kwoty 27 894 zł od dnia 22 października 2008 r. i od kwoty 3 517,52 zł od dnia 1 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty.

Ustalił, że pozwana spółka była wykonawcą budynków położonych przy ul. G. [...] i od czasu ich wybudowania w 2001 r. do dnia 22 czerwca 2006 r. zarządzała całą nieruchomością. W czerwcu i lipcu 2007 r. w budynkach tych zostały ujawnione braki ław kominiarskich, drabin i klamer umożliwiających wejście na dach, a ponadto spękania murów oporowych i wiatrołapów. Z kolei w lipcu 2008 r. ujawniono braki szyn wyrównawczych, zabezpieczeń termicznych pomp oraz drzwi spełniających wymagania przeciwpożarowe. Wartość materiałów i robót koniecznych do usunięcia ujawnionych braków i wad wnosi 60 811,52 zł.

Sąd Rejonowy stwierdził, że pozwana uznała powództwo co do zasady, w związku z czym sporna była jedynie wysokość kwoty potrzebnej do usunięcia wad. Uznanie powództwa w sprawie o zapłatę jest nie tylko czynnością procesową, ale także oświadczeniem woli wywołującym skutki materialnoprawne. Pozwana mogłaby uchylić się od skutków złożonego oświadczenia z powodu wady oświadczenia woli (art. 82 - 88 k.c.), jednak zarzuty takie nie zostały podniesione. Gdyby zaś przyjąć, że uznanie powództwa stanowi jedynie czynność procesową, to - również przy takim założeniu - jej odwołanie nie może być dowolne. Odwołując oświadczenie o uznaniu pozwana wskazała na przedawnienie roszczenia, zarzut ten nie może być jednak uwzględniony, gdyż podniesienie zarzutu przedawnienia stanowi nadużycie prawa. Poza tym pozwana, zgodnie z art. 21 ust. 1, art. 22 ust. 1 i art. 26 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. - dalej: „u.w.l.” lub „ustawa o własności lokali”), z racji sprawowanego zarządu obowiązana była dbać o należyty stan budynków i urządzeń niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania nieruchomości wspólnej, w związku z czym dochodzone roszczenie, jako związane z działalnością gospodarczą, przedawnia się z upływem lat trzech (art. 118 k.c.), a termin ten od dnia 22 czerwca 2006 r. do dnia wniesienia pozwu nie upłynął.

Z tych względów Sąd, przyjmując za podstawę ustalenia wysokości należnego odszkodowania opinię biegłego, na podstawie art. 471 k.c. zasądził kwotę odpowiadającą wartości materiałów i robót koniecznych do usunięcia stwierdzonych wad.

Wyrokiem z dnia 15 czerwca 2012 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację pozwanej, dzieląc ocenę Sądu pierwszej instancji, że pełnomocnik pozwanej uznał powództwo co do zasady i potwierdził jego podstawę faktyczną. Kwestia interpretacji złożonego oświadczenia nie ma jednak - stwierdził Sąd Okręgowy - decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia. Powództwo podlegałoby uwzględnieniu także przy przyjęciu, że uznanie powództwa co do zasady jest jedynie uznaniem niewłaściwym, gdyż zarówno podstawa faktyczna żądania pozwu, jak i wysokość odszkodowania zostały udowodnione.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Okręgowego pozwana, powołując się na podstawę określoną w art. 398¹ § 1 pkt 1 k.p.c., wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W ramach powołanej podstawy kasacyjnej wskazała na naruszenie art. 471 k.c. przez jego zastosowanie pomimo niedokonania ustaleń co do źródła zobowiązania, art. 209 w związku z art. 471, art. 363 § 1 i art. 379 k.c. oraz art. 3 ust. 1 - 3 u.w.l. przez zasądzenie odszkodowania odpowiadającego pełnej wartości napraw nieruchomości wspólnej, mimo że powódka nie jest jej współwłaścicielem, i art. 481 § 1 w związku z art. 363 § 2 k.c. przez zasądzenie odsetek od daty wcześniejszej niż dzień wyrokowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przystępując do rozważenia zarzutu naruszenia art. 471 k.c., przyjętego za podstawę prawną zaskarżonego wyroku, trzeba zauważyć, że z ustaleń Sądu pierwszej instancji, uznanych przez Sąd Okręgowy za własne, wynika jedynie to, że pozwana była wykonawcą budynków położonych w O. przy ul. G.[...] i od czasu ich wybudowania w 2001 r. do dnia 22 czerwca 2006 r. zarządzała całą nieruchomością, że w 2007 i 2008 roku w budynkach tych ujawniły się wady fizyczne oraz że koszt ich usunięcia wynosi 60 811,52 zł. Poza sporem pozostawała ponadto okoliczność, że w budynkach doszło do ustanowienia

odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz do ich sprzedaży na rzecz osób, które - zgodnie z art. 6 u.w.ł. - tworzą powodową Wspólnotę Mieszkaniową.

Rozpoznanie na kanwie tych ustaleń kontraktowego roszczenia odszkodowawczego z tytułu wad fizycznych nieruchomości wspólnej wymagało w pierwszej kolejności rozważenia kwestii legitymacji czynnej powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Jak już wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, której nadano moc zasady prawnej (OSNC 2008, nr 7-8, poz. 69), wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku. Przepisy ustawy o własności lokali stwarzają jednak podstawy do przyjęcia, że zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Będąc osobą ustawową (art. 33¹ k.c.), wspólnota może zatem posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali, ale tylko w takim zakresie, jaki wynika z potrzeb związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną. Przepisy ustawy o własności lokali pozwalają stwierdzić, że do majątku wspólnoty wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządaniem nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w związku z art. 15 ust. 1 i art. 14 ust. 1 u.w.ł.) 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 ogrzewanie budynku), a także własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.ł.), z tym że w grę może wchodzić jedynie nieruchomość potrzebna do zarządzania nieruchomością wspólną (np. odrębna własność lokalu przeznaczonego na siedzibę zarządu wspólnoty).

Nie budzi wątpliwości, że każdemu nabywcy odrębnej własności lokalu przysługują kontraktowe roszczenia odszkodowawcze związane z wadami nieruchomości wspólnej. Ich źródłem jest umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu zawarta między właścicielem nieruchomości, z której wyodrębni się lokal, a nabywcą lokalu. Roszczenia te dotyczą przy tym

przedmiotu współwłasności wszystkich właścicieli lokali, w związku z czym – w wypadku dochodzenia odszkodowania w pieniądzu - każdy właściciel lokalu może żądać odszkodowania odpowiednio do wielkości swojego udziału w nieruchomości wspólnej, zapłata kwoty pieniężnej jest bowiem świadczeniem podzielnym w rozumieniu art. 379 k.c.

Wyłonił się problem, czy do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, w stosunku do sprzedawcy odrębnej własności lokalu mieszkalnego legitymowana jest również wspólnota mieszkaniowa. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04 (OSNC 2005, nr 9, poz. 153) na tak postawione pytanie udzielił odpowiedzi przeczącej, uznając, że przeciwko przyznaniu wspólnotnie mieszkaniowej legitymacji czynnej przemawia brak dostatecznie silnego związku odnośnego roszczenia z zarządem nieruchomością wspólną. Stanowisko takie Sąd Najwyższy zajął również w wyroku z dnia 15 października 2008 r., I CSK 118/08 (nie publ.).

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną podziela pogląd o braku legitymacji czynnej wspólnoty mieszkaniowej do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, związanych z wadami nieruchomości wspólnej, w stosunku do sprzedawcy odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

Kwestia legitymacji czynnej powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej pozostała poza zakresem rozważań Sądu Okręgowego. Uszło też uwagi Sądu Okręgowego, że powodowa Wspólnota dla wykazania swojej legitymacji powoływała się w uzasadnieniu pozwu na dokonanie - na jej rzecz - przelewu roszczeń odszkodowawczych, związanych z wadami nieruchomości wspólnej, przez dwóch współwłaścicieli tej nieruchomości. Według twierdzeń skarżącej, wspomnianym współwłaścicielom przysługiwał jednak udział wynoszący łącznie jedynie 42 737/427 800 części.

W sprawie zachodziła zatem potrzeba zbadania twierdzeń stron dotyczących zawarcia przez powodową Wspólnotę umów przelewu roszczeń odszkodowawczych i poczynienia odnośnych ustaleń, a ponadto rozważenia dopuszczalności przelewu przez właściciela lokalu na rzecz wspólnoty mieszkaniowej uprawnień przysługujących mu wobec sprzedawcy lokalu

w związku z wadami nieruchomości wspólnej. Chodziło o rozstrzygnięcie, czy w zakresie zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, który ogranicza się do czynności dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną, leży nabycie od właścicieli lokali, w drodze umów przelewu, a następnie dochodzenie w procesie przeciwko sprzedawcy lokali, roszczeń związanych z wadami nieruchomości wspólnej.

Skoro Sąd Okręgowy sprawy pod tym kątem w ogóle nie rozważał, konieczne stało się uchylene zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Rozważanie podniesionego przez skarżącą zarzutu naruszenia art. 481 § 1 w związku z art. 363 § 2 k.c. trzeba w tej sytuacji uznać za przedwczesne.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.