



Sygn. akt IV CSK 189/14

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 4 lutego 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska (sprawozdawca)

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej  
w T. przy ulicy Ł. 69 - 69 A  
przeciwko Przedsiębiorstwu Usługowo-Handlowemu L.-B. Spółce  
z ograniczoną odpowiedzialnością w T.  
o nakazanie,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 4 lutego 2015 r.,  
skargi kasacyjnej strony powodowej  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 24 września 2013 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i wyrok Sądu Okręgowego  
w T. z dnia 19 lutego 2013 r. i przekazuje sprawę Sądowi  
Okręgowemu w T. do ponownego rozpoznania pozostawiając  
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania  
kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 lutego 2013 r. Sąd Okręgowy w T. oddalił powództwo Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Ł. 69-69A w T. skierowane przeciwko Przedsiębiorstwu Usługowo-Handlowemu L.- B. sp. z o.o. w T. o usunięcie szczegółowo opisanych w pozwie wad wzniesionych przez pozwaną jako dewelopera budynków powołując się na brak legitymacji czynnej powódki do dochodzenia tego rodzaju roszczeń. Ten pogląd prawny podzielił Sąd Apelacyjny oddalając wyrokiem z dnia 24 września 2013 r. apelację powódki. Wskazał, z powołaniem się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, na ograniczoną do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, zdolność prawną wspólnoty mieszkaniowej. Ponieważ w sprawie chodziło o realizację praw z umów sprzedaży lokali to jest realizację roszczeń z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, to mimo dokonania przelewu tych roszczeń przez właściciela lokalu na powódkę, brak było podstaw do przyjęcia skuteczności tego przelewu i przyjęcia dopuszczalności realizacji przez powódkę tych roszczeń skoro nie były to roszczenia związane z czynnościami zarządu i administrowania nieruchomością wspólną.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego opartej na podstawie z art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. powódka zarzuciła naruszenie art. 1 ust. 1 w związku z art.6 i 17 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.- dalej jako u.w.l.) w związku z art. 33<sup>1</sup> k.c. oraz naruszenie art. 13 w związku z art. 14, 18 i 22 u.w.l. i art. 58 § 1 k.c.

We wnioskach kasacyjnych skarżąca domagała się uchylecia zaskarżonego wyroku i poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zagadnienie skuteczności przelewu przez właściciela lokalu na wspólnotę mieszkaniową przysługujących mu przeciwko sprzedawcy lokalu roszczeń z rękojmi za wady rzeczy sprzedanej stało się przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 29 stycznia 2014 r. III CZP 84/13 (OSNC z 2014 r., Nr 9, poz. 84). W uchwale tej Sąd Najwyższy stwierdził, że właściciel lokalu może na podstawie umowy przelewu przenieść na wspólnotę mieszkaniową

uprawnienia przysługujące mu wobec sprzedawcy lokalu w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej. Stanowisko to należy podzielić, podobnie jak i argumentację prawną, która doprowadziła do podjęcia tej treści uchwały. Jeżeli bowiem za ugruntowany uznaje się podgląd o podmiotowym statusie wspólnoty mieszkaniowej i jej prawie do posiadania własnego majątku (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008 r., V CSK 143/08, niepubl., z dnia 15 października 2008 r., I CSK 118/08, niepubl., z dnia 14 marca 2013 r., I CSK 379/12, OSNC 2013, nr 11, poz. 130 i z dnia 29 sierpnia 2013 r., I CSK 705/12, niepubl., postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2011 r., III CSK 110/10, OSNC-ZD 2011, nr C, poz. 88 oraz uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2008 r. III CZP 91/08, OSNC 2009, nr 10, poz. 124) to konsekwentnie przyjąć trzeba, że może ona nabyć w drodze umowy przelewu od właściciela lokalu przysługujące mu wobec sprzedawcy uprawnienia związane z wadami nieruchomości wspólnej. Może to uczynić skoro w granicach jej zdolności prawnej pozostają uprawnienia związane z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, które nabyła na podstawie zawartych przez siebie umów mieszczących się w ramach zarządu nieruchomością wspólną (por. uzasadnienia uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, oraz wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2008 r., I CSK 118/08). Analogiczne uprawnienia wynikające z umów sprzedaży lokali spełniają tę samą funkcję, choć przysługują indywidualnie właścicielom poszczególnych lokali wobec sprzedawcy; w obu przypadkach chodzi o usunięcie skutków wad fizycznych tej samej nieruchomości wspólnej. Przelew uprawnień przysługujących właścicielowi lokalu na rzecz wspólnoty mieszkaniowej nie prowadzi zatem do nabycia przez nią praw, których nie może być ona podmiotem. Nie dochodzi w ten sposób do modyfikacji zakresu zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej w drodze czynności prawnej ani zniweczenia celu rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej, stanowiącej środek zapewniający możliwość przywrócenia zachwianej, wskutek dostarczenia przez sprzedawcę rzeczy wadliwej, ekwiwalentności świadczeń stron umowy sprzedaży. Wspólnota mieszkaniowa nie może realizować celów sprzecznych z interesami tworzących ją właścicieli lokali;

dochodząc przelanych na nią uprawnień, realizuje zarówno ich interesy, jak i interes wspólnotowy.

Wobec prezentowania przez sądy obu instancji odmiennych ocen prawnych, które w świetle powołanej uchwały są nietrafne, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 i art. 108 § 2 w związku z art. 398<sup>21</sup> k.p.c. orzekł jak w sentencji.