

## **UCHWAŁA**

### **składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego**

Dnia 29 stycznia 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jacek Gudowski (przewodniczący)  
SSN Józef Frąckowiak  
SSN Wojciech Katner  
SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)  
SSN Barbara Myszka  
SSN Anna Owczarek  
SSN Krzysztof Pietrzykowski

Protokolant Iwona Budzik

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. M. [...] w W.  
przeciwko P. K. H. M. sp. z o.o. w W.  
o zapłatę,  
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 29 stycznia 2014 r.,  
przy udziale prokuratora Prokuratury Generalnej Jana Szewczyka, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 19 czerwca 2013 r., sygn. akt I CSK 576/12, do rozstrzygnięcia składowi powiększonemu tego Sądu,

"Czy dopuszczalne jest przelanie przez właściciela lokalu na rzecz wspólnoty mieszkaniowej uprawnień przysługujących mu wobec sprzedawcy lokalu w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej?"

podjął uchwałę:

**Właściciel lokalu może na podstawie umowy przelewu przenieść na wspólnotę mieszkaniową uprawnienia przysługujące mu wobec sprzedawcy lokalu w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej.**

## Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 10 maja 2011 r. zasądził od pozwanej P. K. H. „M.” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy M. [...] w W. kwotę 205 320,50 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 9 marca 2005 r., oddalił dalej idące żądanie zapłaty i orzekł o kosztach procesu.

U podstaw tego rozstrzygnięcia legło stwierdzenie, że właściciele lokali tworzący powodową Wspólnotę, dysponujący udziałami w nieruchomości wspólnej wynoszącymi 47,9416%, przenieśli na jej rzecz, w drodze umów cesji, wierzytelności przysługujące im wobec pozwanej z tytułu wad fizycznych nabytych lokali wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej - z wyłączeniem uprawnień dotyczących odstąpienia od umowy - oraz roszczenia odszkodowawcze z tytułu nienależytego wykonania umów wyodrębnienia i sprzedaży poszczególnych lokali. Sąd Okręgowy ocenił umowy cesji jako skuteczne, wskazując, że nabycie i dochodzenie przez wspólnotę mieszkaniową wierzytelności związanych z wadami nieruchomości wspólnej mieści się w granicach sprawowanego przez nią zarządu nieruchomością wspólną, a tym samym w granicach jej zdolności prawnej. W konsekwencji, biorąc pod uwagę, że łączna wartość wierzytelności związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej wynosi 428 271,11 zł a powódka nabyła 47,9416% tych wierzytelności, uznał powództwo za usprawiedliwione w części obejmującej żądanie zapłaty kwoty 205 320,50 zł.

Sąd Apelacyjny, na skutek apelacji pozwanej, wyrokiem zaskarżonym skargą kasacyjną zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że oddalił powództwo w zakresie żądania zapłaty kwoty 205320,50 zł. Podkreślił, że zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej jest ograniczona do czynności związanych z zarządem nieruchomością wspólną. W zakresie tych czynności nie mieści się nabycie od właścicieli lokali w drodze umów cesji - przysługujących im wobec sprzedawcy - wierzytelności wynikających z wad nieruchomości wspólnej; umowy takie są zatem nieważne (art. 58 § 1 k.c.).

Sąd Najwyższy, rozpoznając skargę kasacyjną powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego, powziął wątpliwości sformułowane w zagadnieniu prawnym przedstawionym do rozstrzygnięcia składowi siedmiu sędziów tego Sądu na podstawie art. 59 ustawy z dnia 23 listopada 2002 r. o Sądzie Najwyższym (jedn. tekst: Dz. U. z 2013 r., poz. 499).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zagadnienie przedstawione do rozstrzygnięcia wiąże się ściśle ze statusem prawnym wspólnoty mieszkaniowej. Problem ten wywoływał kontrowersje od początku obowiązywania 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.”).

W piśmiennictwie zarysowały się na tym tle trzy stanowiska. Według jednego, wspólnota mieszkaniowa nie jest jednostką organizacyjną w rozumieniu art. 33<sup>1</sup> § 1 k.c., nie ma zdolności prawnej, a w konsekwencji własnego majątku. W myśl poglądu przeciwnego, wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną, o której mowa w art. 33<sup>1</sup> § 1 k.c., w związku z czym przysługuje jej zdolność prawna i – w granicach tej zdolności - możliwość nabywania majątku dla siebie. Zgodnie zaś ze stanowiskiem pośrednim, wspólnota mieszkaniowa ma zdolność prawną, sądową i procesową, ale nie może posiadać własnego majątku, odrębnego od majątku właścicieli lokali.

W judykaturze Sądu Najwyższego różnice w ocenie charakteru prawnego wspólnoty mieszkaniowej znalazły odzwierciedlenie w dwóch zasadniczych nurtach. Wskazywano, że wspólnota mieszkaniowa wprawdzie ma zdolność prawną i należy zaliczyć ją do niepełnych (ułamnych, ustawowych) osób prawnych, jednak prawa majątkowe może nabywać tylko do majątku wspólnego właścicieli lokali (por. uchwała z dnia 24 listopada 2006 r., III CZP 97/06, Biul.SN 2006, nr 11, s. 14). Wyrażano również zapatrywanie odmienne, zgodnie z którym wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną posiadającą zdolność prawną; może ona mieć własny majątek, niezależnie od majątku posiadanego przez właścicieli poszczególnych lokali (por. postanowienie z dnia 10 grudnia 2004 r., III CK 55/04, OSNC 2005, nr 12, poz. 212 oraz uchwał: z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04, OSNC 2005, nr 9, poz. 153, z dnia 28 lutego 2006 r.,

III CZP 5/06, OSNC 2007, nr 1, poz. 6 i z dnia 19 czerwca 2007 r. III CZP 59/07, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 81).

Kres tym rozbieżnościom położyła uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07 (OSNC 2008, nr 7-8, poz. 69), zgodnie z którą wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku. W uzasadnieniu tego stanowiska wskazano, że wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną, do której należy stosować odpowiednio przepisy dotyczące osób prawnych (art. 33<sup>1</sup> k.c.); może zatem nabywać prawa i zaciągać zobowiązania (art. 6 u.w.l.). Zakres zdolności prawnej wspólnoty jest jednak ograniczony - co wynika z art. 1 ust. 1, art. 14, art. 18, art. 22, art. 25 oraz art. 17 u.w.l. - do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną; może ona zatem posiadać majątek własny, odrębny od majątków właścicieli lokali, ale w jego skład mogą wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną, a więc 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 ust. 1 u.w.l.), pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej oraz roszczenia wynikające z zawartych przez wspólnotę umów o remont nieruchomości wspólnej lub ocieplenie budynku, a także własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l.), jeżeli nieruchomość ta jest potrzebna do zarządzania nieruchomością wspólną. Rozwiązanie takie z jednej strony ułatwia bieżące gospodarowanie nieruchomością wspólną, z drugiej zaś uwzględnia interesy podmiotów wchodzących w stosunki prawne dotyczące tej nieruchomości. Sąd Najwyższy podkreślił, że wspólnota mieszkaniowa jako podmiot prawa cywilnego (ułamna osoba prawna) odznacza się cechami różniącymi ją nie tylko od osób prawnych, ale także od innych osób niemających osobowości prawnej, w szczególności od handlowych spółek osobowych; jest jednostką organizacyjną uzyskującą zdolność prawną *ex lege*, nie podlega likwidacji, a zakres jej zdolności prawnej podlega ograniczeniom wynikającym z zadań, do których wykonywania została powołana i obejmuje jedynie prawa i obowiązki związane z zarządzaniem (gospodarowaniem) nieruchomością wspólną.

Stanowisko zajęte w powołanej uchwale - mającej moc zasady prawnej - utorowało drogę jednolitej linii orzecznictwa, opowiadającej się za podmiotowym statusem wspólnoty mieszkaniowej i jej prawem do posiadania własnego majątku (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 8 października 2008 r. V CSK 143/08, nie publ.; z dnia 15 października 2008 r., I CSK 118/08, nie publ., 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, nie publ., postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2011 r., III CSK 110/10, OSNC-ZD 2011, nr 4, poz. 88 oraz uzasadnienie uchwały z dnia 16 października 2008 r. III CZP 91/08, OSNC 2009, nr 10, poz. 124).

Uznanie, że wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem prawa cywilnego mającym ograniczoną zdolność prawną nasuwa pytanie, czy w granicach tej zdolności mieści się nabycie od właściciela lokalu w drodze umowy przelewu uprawnień przysługujących mu wobec sprzedawcy lokalu, w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, i dochodzenie ich w sprawie przeciwko sprzedawcy. W orzecznictwie Sądu Najwyższego na to pytanie udzielono odpowiedzi pozytywnej.

W uchwale z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04 (OSNC 2005, nr 9, poz. 153) Sąd Najwyższy uznał, 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 przelał na nią te roszczenia. U podstaw tego zapatrywania legło stwierdzenie, iż wymienione roszczenia nie pozostają w tak silnym związku z nieruchomością wspólną, że ich dochodzenie mogłoby stanowić - *ex lege* - element zarządzania tą nieruchomością. Na brak takiego związku Sąd Najwyższy wskazał również w wyroku z dnia 14 marca 2007 r., I CSK 387/06 (nie publ.).

Pogląd ten podtrzymany został w wyroku z dnia 15 października 2008 r., I CSK 118/08. W jego uzasadnieniu podkreślono, że wspólnota mieszkaniowa może być tylko i wyłącznie podmiotem praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, a dochodzenia roszczeń dotyczących wad fizycznych nieruchomości wspólnej nie można zaliczyć do związanych

z zarządzaniem tą nieruchomością. Wynika to z faktu, że źródłem tych roszczeń jest umowa wyodrębnienia i sprzedaży lokalu zawarta między dotychczasowym właścicielem nieruchomości, z której wyodrębniono lokal, a nabywcą lokalu. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 sierpnia 2013 r., I CSK 705/12 (nie publ.). Zarówno w powołanej uchwale, jak i w wyroku wydanym w sprawie I CSK 118/98, Sąd Najwyższy uznał za oczywiste, że wspólnota mieszkaniowa może uzyskać legitymację do dochodzenia wobec sprzedawcy lokalu wymienionych roszczeń w drodze umowy przelewu zawartej z właścicielem lokalu.

Podzielając trafność tego zapatrywania, łatwo dostrzec, że nie w pełni harmonizuje ono z argumentami przywołanymi w jego uzasadnieniu. Skoro wspólnota mieszkaniowa posiada zdolność prawną ograniczoną do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, to możliwość nabycia przez nią w drodze umowy cesji od właściciela lokalu uprawnień przysługujących mu wobec sprzedawcy lokalu w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej wchodzi w rachubę jedynie w razie uznania, że uprawnienia te mogą być wykonywane w ramach zarządu nieruchomością wspólną, a tym samym mieszczą się w granicach zdolności prawnej wspólnoty. Przyjęcie odmiennego założenia prowadziłoby do niedającego się zaakceptować wniosku, że wspólnota mieszkaniowa może nabyć określone prawa i obowiązki, mimo że nie może być ich podmiotem.

Nie można zgodzić się z poglądem, że dochodzenie uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości wspólnej oraz roszczeń odszkodowawczych z tytułu tych wad w ogóle nie mieści się w zakresie zarządzania tą nieruchomością. Wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem praw i obowiązków wynikających z umów, które sama zawarła w ramach zarządzania nieruchomością wspólną, np. z umowy o remont nieruchomości wspólnej lub umowy nabycia własności nieruchomości niezbędnej do zarządzania nieruchomością wspólną (zob. 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 118/98). Jeżeli uprawnienia związane z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej wynikły z tych umów, to ich

dochodzenie niewątpliwie mieści się w granicach zarządu nieruchomością wspólną. Stanowiska zajętego w powołanych orzeczeniach nie można zatem odczytywać jako opowiadającego się za wyłączeniem wskazanych uprawnień z zakresu zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, gdyż jego sens opiera się na założeniu przeciwnym, uznającym możliwość nabycia przez wspólnotę mieszkaniową legitymacji do dochodzenia tych uprawnień od właścicieli poszczególnych lokali na podstawie umów przelewu. Należy wyraźnie zaznaczyć, że w stanach faktycznych stanowiących podstawę wymienionych orzeczeń, przedmiotem sporu nie były uprawnienia wynikające z umów zawartych przez wspólnotę mieszkaniową, lecz mające źródło w umowach wyodrębnienia i sprzedaży poszczególnych lokali, przy czym nie zostały one skutecznie przelane na wspólnotę mieszkaniową i z tego tylko względu odmówiono im legitymacji materialnej do ich dochodzenia.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego dopuszcza się możliwość przeniesienia przez kupującego uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej (z wyjątkiem uprawnienia do odstąpienia do umowy) oraz kontraktowych roszczeń odszkodowawczych związanych z tymi wadami na podstawie umowy przelewu na inny podmiot (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2004 r., III CZP 96/03, OSNC 2004, nr 6, poz. 88).

Uznanie podmiotowego statusu wspólnoty mieszkaniowej i jej prawa do posiadania własnego majątku nakazuje przyjąć, że może ona nabyć w drodze umowy cesji od właściciela lokalu przysługujące mu wobec sprzedawcy uprawnienia związane z wadami nieruchomości wspólnej. Jak już wspomniano, w granicach zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej pozostają uprawnienia związane z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, które wspólnota nabyła na podstawie zawartych przez siebie umów mieszczących się w ramach zarządu nieruchomością wspólną. Analogiczne uprawnienia wynikające z umów sprzedaży lokali spełniają w istocie tę samą funkcję, choć przysługują indywidualnie właścicielom poszczególnych lokali wobec sprzedawcy; w obu przypadkach chodzi o usunięcie skutków wad fizycznych tej samej nieruchomości wspólnej. Cesja 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 - wbrew zastrzeżeniom zgłaszanym przez przeciwników takiego rozwiązania - 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.

Właściciel lokalu może uznać, że przenieście przysługujących mu uprawnień na wspólnotę mieszkaniową zapewni mu właściwą ochronę jego interesów i wpłynie na zakres obciążających go kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Należy więc w pełni podzielić stanowisko Sądu Najwyższego zajęte w uzasadnieniu uchwały z dnia 23 września 2004 r., że uznanie dopuszczalności przejścia uprawnień właścicieli lokali w zakres zarządu wspólnoty mieszkaniowej umożliwia harmonijne rozwiązanie nietypowego splotu interesów indywidualnych i grupowych. Stanowisko to nie pozostaje w kolizji z koncepcją ograniczonej zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, nie oznacza bowiem akceptacji możliwości nabycia przez wspólnotę mieszkaniową takich roszczeń przysługujących właścicielom lokali, które nie wykazują związku funkcjonalnego z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Należy wykluczyć - jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 marca 2013 r., I CSK 379/12 - np. możliwość dochodzenia przez wspólnotę mieszkaniową 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.

Trzeba również podkreślić, że zaproponowane rozwiązanie ma istotne zalety praktyczne - stwarza możliwość szybszej i efektywniejszej realizacji uprawnień związanych z wadami nieruchomości wspólnej.

W przypadku sprzedaży odrębnej własności lokalu i związanego z nią udziału w nieruchomości wspólnej, a więc rzeczy oznaczonej indywidualnie, po stronie nabywcy nie powstaje - w ramach rękojmi – przewidziane w art. 561 § 1 k.c. uprawnienie do żądania dostarczenia zamiast rzeczy wadliwej takiej samej rzeczy wolnej od wad (zob. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04); wyłącza to możliwość dokonania jego cesji na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Nie ma natomiast przeszkód do przelania na wspólnotę mieszkaniową pozostałych uprawnień związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, przysługujących nabywcy lokalu wobec jego sprzedawcy, z wyłączeniem również - wspomnianego wcześniej - uprawnienia do odstąpienia do umowy, stanowiącego prawo kształtujące.

Z tych względów Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak na wstępie.