Sygn. akt I CSK 118/08

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 października 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Hubert Wrzeszcz
SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej O.(...) w W.
przeciwko D.(...) S.A. w W.
o nakazanie i zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 15 października 2008 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 6 sierpnia 2007 r., sygn. akt V Ca (…),

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

Uzasadnienie

Wspólnota Mieszkaniowa „O.(...)" w W. wniosła o nakazanie pozwanej spółce „D.(...)" S.A. usunięcia usterek w budynku przy ul. O. oraz zasądzenia kwoty 50.600 tytułem odszkodowania. Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 28.02.2007 r. powództwo

oddalił. W sprawie tej ustalono, że pozwana spółka była inwestorem budynku położonego w W., przy ul. O. W budynku wyodrębniono 60 lokali. Po oddaniu budynku do użytku Wspólnota Mieszkaniowa zgłosiła pozwanej usterki budynku i zażądała ich usunięcia. W dniu 13.10.2005 r. właściciele lokali podjęli uchwałę, w której udzielili zarządowi Wspólnoty upoważnienia do podejmowania w ich imieniu czynności mających na celu dochodzenie przeciwko pozwanej roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji w związku z wadami. Ustalono, że 37 właścicieli lokali w tym budynku dokonało na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przelewu wierzytelności roszczeń o nakazanie pozwanej spółce usunięcia wad i zapłacenia odszkodowania.

Oddalając powództwo Sąd Rejonowy uznał, że roszczenia dochodzone przez Wspólnotę Mieszkaniową mają jedynie pośredni związek z zarządem nieruchomością wspólną, a więc Wspólnota nie ma legitymacji czynnej w sprawie. Udzielenie pełnomocnictwa nie jest wystarczające, niezbędny byłby przelew wierzytelności, a takiego dokonało jedynie 37 na 60 właścicieli lokali. W sprawie nie znajduje też zastosowania art. 209 k.c.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 6.08.2007 r. oddalił apelację strony powodowej, w pełni podzielając ocenę prawną sądu I instancji.

Powodowa Wspólnota wniosła skargę kasacyjną. Jako podstawę skargi wskazała:

- naruszenie przepisów postępowania tj. art. 220, 224, 316 § 1 i 328 § 2 k.p.c., co miało istotny wpływ na wynik sprawy;
- naruszenie prawa materialnego tj. art. 33^1, 209, 509, 379, 381 § 1 k.c., art. 6, 21 ust. 1 i 22 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000, Nr 82, poz. 903 ze zm.). Wskazując na powyższe wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i wyroku Sądu Rejonowego z dnia 28.02.2007 r. i przekazanie sprawy temu Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wstępnie należy wskazać, że sporny status prawny wspólnoty mieszkaniowej rozstrzygnął w postaci zasady prawnej Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów w dniu 21.12.2007 r. III CZP 65/07 (OSNC 2008 nr 7-8, poz. 69). W uchwale tej stwierdzono, że wspólnota mieszkaniowa działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku. Dla potrzeb rozstrzygnięcia niniejszej sprawy istotne są rozważania zawarte w uzasadnieniu tej uchwały, a dotyczące zakresu zdolności prawnej przysługującej wspólnocie jako tzw.

osobie ustawowej (niepełnej czy ułomnej). Rozważając ten problem Sąd Najwyższy stwierdził, że „(...) w obowiązującym stanie prawnym nie występuje tzw. specjalna zdolność prawna osób prawnych (na wzór dawnego art. 36 k.c.). Wyrażony jest zatem pogląd, że zdolność prawna osoby prawnej, w tym także osoby ustawowej (art. 33^1 k.c.) może zostać ograniczona tylko wyraźnym uregulowaniem ustawowym. Przepisy ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. - dalej u.w.l.) stwarzają podstawy do przyjęcia, iż zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną. W licznych przepisach tej ustawy mowa jest 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.

Przyjęcie, że wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem stosunków cywilnoprawnych oznacza, iż może ona posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali (własny majątek). W skład tego majątku mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną gdyż, jak wyżej wskazano, z przepisów ustawy o własności lokali wynika ograniczenie zakresu zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej. Przepisy wskazanej ustawy pozwalają stwierdzić, że do majątku wspólnoty wchodzą 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 zawieranych przez nią w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną umów (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.). W odniesieniu do tego ostatniego przypadku należy konsekwentnie stwierdzić, że w grę może wchodzić jedynie nieruchomość potrzebna do zarządzania nieruchomością wspólną (np. odrębna własność lokalu przeznaczonego na siedzibę zarządu wspólnoty)”.

To stanowisko jest wiążące dla składu orzekającego w niniejszej sprawie. Powstaje jedynie pytanie, czy w zakres tej ograniczonej zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej wchodzi uprawnienie do dochodzenia żądania usunięcia wad budynku stanowiącego nieruchomość wspólną oraz odszkodowania z tego tytułu. Innymi słowy, czy dochodzenie tych roszczeń związane jest z zarządzeniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną. Na tak sformułowane pytanie niewątpliwie trzeba odpowiedzieć negatywnie. Niezależnie od tego, czy dana czynność zostaje zaliczona do czynności zwykłego zarządu (art. 22 ust. 1), czy też przekraczających zwykły zarząd (art. 22 ust. 2) wspólnota mieszkaniowa może być tylko i wyłącznie podmiotem praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, a dochodzenie roszczeń dotyczących wad fizycznych bądź prawnych, jakie ma nieruchomość wspólna nie sposób zaliczyć do związanych z zarządzaniem tą nieruchomością. Wystarczy wskazać, jakie jest źródło tych roszczeń. Jest to umowa wyodrębnienia i sprzedaży lokalu zawarta między dotychczasowym właścicielem nieruchomości, z której wyodrębnia się lokal, a nabywcą lokalu. W pełni uzasadniony jest więc pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 23.09.2004 r. III CZP 48/04 (OSNC 2005, nr 9, poz. 153), 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". Ten pogląd skład orzekający podziela stwierdzając, że jest on aktualny także do dochodzenia roszczeń niepieniężnych (usunięcie wad). Należy zauważyć, że do tego stanowiska odwołały się sądy orzekające w niniejszej sprawie, jak też znane jest stronie powodowej.

Na marginesie należy zauważyć, że stroną powodową w niniejszej sprawie jest wspólnota mieszkaniowa, która - zgodnie z art. 21 ust. 1 u.w.l. - reprezentuje zarząd. Zarząd udzielił pełnomocnictwa adwokatowi powołując się na treść uchwały wspólnoty z dnia 13.10.2005 r., w której właściciele lokali udzielili pełnomocnictwa każdoczesnemu zarządowi wspólnoty do podejmowania w ich imieniu wszelkich czynności w celu dochodzenia przeciwko inwestorowi roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi za wady w nieruchomości wspólnej, przy czym wykonanie uchwały powierza się zarządowi. Niezależnie od tego, iż dochodzenie takich roszczeń nie jest w ogóle związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną należy zwrócić uwagę, że o ile wyliczenie czynności przekraczających zwykły zarząd w art. 22 ust. 3 i 4 u.w.l. jest przykładowe, to zgodnie z art. 21 ust. 3 u.w.l. zarząd na podstawie pełnomocnictwa składa oświadczenia

w celu wykonania uchwał w sprawach, o których mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6 u.w.l. ze skutkiem dla właścicieli wszystkich lokali. To wyliczenie w art. 21 ust. 3 u.w.l. jest taksatywne co oznacza, że jedynie w tych sprawach wspólnota mieszkaniowa – na podstawie uchwały podjętej w trybie określonym w ustawie – może udzielić pełnomocnictwa zarządowi. To wyliczenie z art. 21 ust. 3 u.w.l. należy uzupełnić jedynie art. 32a ustawy, w którym zastosowano tę samą konstrukcję. Oznacza to tym samym, że w innych sprawach, w których wspólnota mieszkaniowa władna jest podjąć uchwałę większością udziałową, udzielenie pełnomocnictwa zarządowi, a w istocie określonym członkom zarządu wspólnoty, może nastąpić, ale nie w trybie ustawy o własności lokali, lecz na podstawie przepisów kodeksu cywilnego.

Musi to być pełnomocnictwo indywidualne każdego właściciela lokalu, który głosował za przyjęciem uchwały. W odniesieniu do dochodzenia roszczeń z tytułu wad fizycznych nieruchomości wspólnej podejmowanie uchwał przez wspólnotę mieszkaniową jest bezprzedmiotowe z tego względu, że nie jest to w ogóle sprawa związana z zarządzaniem nieruchomością wspólną na tle ustawy o własności lokali. Wspólnota mieszkaniowa, aby mogła skutecznie dochodzić (legitymacja procesowa) roszczeń z tego tytułu musi mieć legitymację materialną, a tę stwarza właśnie przelew roszczeń każdego ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej (każdego właściciela lokalu). Każdemu z nich przysługuje bowiem „cząstkowe" uprawnienie do dochodzenia tych roszczeń, określone wielkością udziału w nieruchomości wspólnej, zaś źródłem tych roszczeń jest umowa sprzedaży lokalu. Jeśli tak, to rozważenia wymaga sposób dochodzenia tych roszczeń przez współwłaścicieli nieruchomości wspólnej. Z uzasadnienia sądu II instancji wynika, że dla dochodzenia przez wspólnotę mieszkaniową roszczeń o świadczenie niepodzielne niezbędny byłby przelew tych roszczeń przez wszystkich współwłaścicieli. W przeciwnym razie sąd orzekłby o roszczeniach osób, które nie dokonały przelewu roszczeń, a tym samym nie brały udziału w postępowaniu. Z kolei na przeszkodzie uwzględnieniu roszczenia odszkodowawczego – jako świadczenia podzielnego stoi okoliczność, że z jednej strony nie są to czynności zachowawcze, a z drugiej – jako świadczenie podzielne może być dochodzone w części odpowiadającej udziałowi w nieruchomości wspólnej, ale w umowach przelewu tego udziału nie określono. Niewątpliwie rację ma Sąd Okręgowy, że roszczenie odszkodowawcze – jako świadczenie podzielne – może być dochodzone przez każdego ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w części, którą określa jego udział w tej nieruchomości. Jest poza sporem, że umowy przelewu na które powołuje się skarżący nie wskazują wielkości udziałów, jakie przysługują 37 współwłaścicielom, którzy dokonali cesji tych wierzytelności

na rzecz wspólnoty. Należy przy tym podzielić pogląd, że dochodzenie roszczeń odszkodowawczych nie może być – w żadnym razie – zaliczone do czynności zachowawczych w rozumieniu art. 209 k.c. Odmiennego poglądu, który zdaje się wynikać z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9.06.1998 r. II CKN 792/97 (OSNC 1999, nr 1, poz. 15) skład orzekający nie podziela. Nie jest to bowiem czynność „zmierzająca do zachowania wspólnego prawa". Jeśli tak, to powoływanie się w tym przypadku na art. 209 k.c. i wyprowadzanie z tego przepisu legitymacji każdego współwłaściciela do dochodzenia całości roszczenia nie znajduje uzasadnienia.

Odmiennej oceny wymagają natomiast roszczenia zmierzające do usunięcia wady rzeczy. Przede wszystkim należy rozważyć, czy art. 209 k.c. może mieć zastosowanie w przypadku tzw. współwłasności przymusowej jaką jest współwłasności nieruchomości wspólnej. Rzecz jest o tyle istotna, że przepisy ustawy o własności lokali zawierają, w odniesieniu do tzw. dużych wspólnot mieszkaniowych (powyżej 7 lokali) ustawową regulacją zarządu nieruchomości wspólnej, w której przyjęto odmienny model, niż wynika z przepisów kodeksu cywilnego. Jedynie w tzw. małych wspólnotach (do 7 lokali) art. 19 tej ustawy nakazuje stosować do zarządu nieruchomością wspólną odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego. Odpowiedź na postawione wyżej pytanie wymaga rozstrzygnięcia charakteru prawnego czynności zachowawczych.

W orzecznictwie i doktrynie przyjmuje się na ogół, że czynności zachowawcze stanowią poddany odrębnej regulacji rodzaj czynności rzeczą wspólną, czynności należących do zarządu rzeczą wspólną (art. 201 k.c.). Można i należy w tym przedmiocie przedstawić inny pogląd. Chodzi o to, że czynności zachowawcze z art. 209 k.c. dotyczą ochrony wspólnego prawa. Nie są to więc czynności związane z gospodarowaniem rzeczą wspólną, służą natomiast następczej lub zapobiegawczej ochronie wspólnego prawa. Mając na uwadze taki cel unormowania zawartego w art. 209 k.c. należy stwierdzić, że nie stanowi on szczególnej regulacji czynności zarządu rzeczą wspólną, lecz samodzielnie reguluje zagadnienia podejmowania przez każdego współwłaściciela czynności i dochodzenia roszczeń, które zmierzają do ochrony wspólnego prawa. Taki charakter prawny czynności zachowawczych, które nie są czynnościami zarządu rzeczą wspólną oznacza, że nie można przekonująco uzasadnić wyłączenia stosowania tego przepisu w odniesieniu do współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, o której stanowi ustawa o własności lokali. Nie może też budzić większych wątpliwości, że do takich czynności zachowawczych należy zaliczyć dochodzenie

roszczeń zmierzających do usunięcia wad, jakimi dotknięta jest nieruchomość wspólna. Jeśli bowiem do takich czynności zalicza się powództwo windykacyjne, negatoryjne, posesoryjne i inne, to tym bardziej roszczenia o usunięcie wad rzeczy będącej przedmiotem współwłasności. Skoro więc na podstawie art. 209 k.c. – każdy współwłaściciel nieruchomości wspólnej może samodzielnie dochodzić roszczeń zmierzających do usunięcia wady rzeczy wspólnej, to cesja takiego roszczenia na rzecz wspólnoty mieszkaniowej stwarza materialnoprawną legitymację tego podmiotu do dochodzenia tego roszczenia. Z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie, skoro przelewu roszczeń o dochodzeniu usunięcia wady nieruchomości wspólnej dokonało 37 współwłaścicieli. Odnosząc się zaś do wyrażonego w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego stanowiska, iż sąd będzie orzekał w stosunku do współwłaścicieli, którzy nie dokonali przelewu roszczeń należy zauważyć, że obowiązuje tu inny mechanizm. Mianowicie sprzeciw innych współwłaścicieli pozbawia wykazującego inicjatywę procesową współwłaściciela legitymacji procesowej do występowania w procesie w zastępstwie pozostałych (sprzeciwiających się) współwłaścicieli.

Reasumując, nie można podzielić rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego, że w odniesieniu do roszczenia o usunięcie wad, legitymacja materialnoprawna i tym samym procesowa wspólnoty mieszkaniowej – jako ułomnej osoby prawnej byłaby uzasadniona wtedy, gdy przelewu roszczeń dokonali wszyscy współwłaściciele. Zastosowanie w tym przypadku art. 209 k.c. – co jak wykazano wyżej – jest w pełni uzasadnione, prowadzi do innego wniosku.

Z tych względów zaskarżony wyrok należało uchylić (art. 398^{15} k.p.c.).