



Sygn. akt I CSK 576/12

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lipca 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący)

SSN Jan Górowski

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. M. 6
w W.

przeciwko P.K. H. M. Spółce z o.o. w W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 10 lipca 2014 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 16 maja 2012 r.

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ulicy M. 6 w W. domagała się zasądzenia od pozwanej P. K. H. „M.” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. odszkodowania w kwocie 250.000 zł ustawowymi odsetkami od dnia wymagalności świadczenia za nienależyte wykonanie umów wyodrębnienia i sprzedaży lokali dotkniętych – w zakresie dotyczącym nieruchomości wspólnej - wadami fizycznymi, zaś po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa wskazała, że domaga się z tego tytułu kwoty 30.430 zł, a kwoty 219.570 zł - zarówno na podstawie uprawnień nabywcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej, jak i na podstawie przepisów ogólnych o odpowiedzialności sprzedawcy za nienależyte wykonanie umowy.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 10 maja 2011 r. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 205.320,50 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 9 marca 2005 r., oddalił powództwo w pozostałej części 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. Umowy te należy uznać za skuteczne, gdyż 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. 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, powództwo

zasługiwało na uwzględnienie 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 również w zakresie żądania zapłaty kwoty 205.320,50 zł i orzekł kosztach procesu za obie instancje. W uzasadnieniu podkreślił, że zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej jest ograniczona do czynności związanych z zarządem nieruchomością wspólną. Uznał jednak, że w zakresie tych czynności nie mieści się nabycie od właścicieli lokali w drodze umów cesji wierzytelności przysługujących im wobec sprzedawcy, wynikających z wad nieruchomości wspólnej. W konsekwencji przyjął, że umowy takie są nieważne (art. 58 § 1 k.c.).

W skardze kasacyjnej, opartej na podstawie określonej w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c., powódka zarzuciła naruszenie:

- art. 1 ust. 1, art. 6 i art. 17 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: „u.w.l.”) oraz art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 1 ust. 1, art. 6 i art. 17 u.w.l. oraz art. 509 § 1 i art. 510 § 1 i 2 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że w zakresie ograniczonej zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej nie mieści się uprawnienie do nabycia od jej członków roszczeń odszkodowawczych przysługujących wobec sprzedawcy lokalu z tytułu wad fizycznych nieruchomości wspólnej, a w konsekwencji na uznaniu, iż zawarte przez powódkę umowy przelewu tych wierzytelności są nieważne;
- art. 509 § 1 w związku z art. 510 § 1 i 2 oraz art. 65 § 1 i 2 k.c. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że skuteczne zawarcie umowy przelewu wierzytelności wymaga wskazania jej wysokości w sytuacji, w której możliwe jest określenie i skonkretyzowanie wierzytelności na podstawie innych elementów umowy oraz
- art. 471 w związku z art. 361 § 1 i 2 k.c. przez błędną wykładnię wynikającą z uznania, że pojęciu szkody nie mieści się uszczerbek majątkowy w postaci wad części wspólnych budynku.

Powołując się na tak ujętą podstawę kasacyjną powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie apelacji bądź też o uchylenie tego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Pozwana w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniosła o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W judykaturze ugruntował się pogląd, że wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną, do której należy stosować odpowiednio przepisy dotyczące osób prawnych (art. 33¹ k.c.); może zatem nabywać prawa i zaciągać zobowiązania (art. 6 u.w.l.). Przyjmuje się przy tym, że zakres zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej jest ograniczony do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną; może ona posiadać majątek własny, odrębny od majątków właścicieli lokali, ale w jego skład mogą wchodzić jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną (zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., mająca moc zasady prawnej, III CZP 65/07, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 69; 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 Sąd najwyższego z dnia 4 lutego 2011 r., III CSK 110/10, OSNC-ZD 2011, nr 4, poz. 88 oraz uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2008 r., III CZP 91/08, OSNC 2009, nr 10, poz. 124).

Sąd Apelacyjny, stojąc na gruncie tego zapatrywania, uznał, że wspólnota mieszkaniowa w granicach swojej ograniczonej zdolności prawnej nie może nabyć od właściciela lokalu w drodze umowy przelewu uprawnień przysługujących mu wobec sprzedawcy lokalu, w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, i dochodzić ich w procesie przeciwko sprzedawcy. Zapatrywanie to stanowiło zasadniczą przesłankę uwzględnienia apelacji pozwanej. Zarzutom podniesionym w skardze kasacyjnej, podważającym trafność tego stanowiska, nie można odmówić słuszności.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego został zaprezentowany pogląd, iż wspólnota mieszkaniowa nie ma legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej w stosunku do sprzedawcy odrębnej własności lokalu, chyba że właściciel lokalu przelał na nią te roszczenia. Podkreślono przy tym, iż wymienione roszczenia nie pozostają w tak silnym związku z nieruchomością wspólną, że ich dochodzenie mogłoby stanowić - *ex lege* - element zarządzania tą nieruchomością. Jednocześnie zwrócono uwagę, że źródłem tych roszczeń jest umowa wyodrębnienia i sprzedaży lokalu, zawarta między dotychczasowym właścicielem nieruchomości, z której wyodrębniono lokal, a nabywca lokalu (zob. uchwała z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04, OSNC 2005, nr 9, poz. 153 oraz wyrok z dnia 15 października 2008 r., I CSK 118/08).

Na gruncie stanowiska wyrażonego w powołanych orzeczeniach nie jest jasne, czy istotnie ustawowo określone kompetencje wspólnoty mieszkaniowej, zdeterminowane zakresem przydanej jej zdolności prawnej, mogą być zmienione (poszerzone) wolą właścicieli lokali oraz wspólnoty mieszkaniowej w drodze umowy przelewu. W związku z nasuwającymi się w tym zakresie wątpliwościami skład orzekający przedstawił do rozstrzygnięcia składowi powiększonemu zagadnienie prawne ujęte w pytaniu: „Czy dopuszczalne jest przenieście przez właściciela lokalu na rzecz wspólnoty mieszkaniowej uprawnień przysługujących mu wobec sprzedawcy lokalu w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej?”

Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 29 stycznia 2014 r., III CZP 84/13, udzielił pozytywnej odpowiedzi na powyższe pytanie. Wskazał, że 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 może nabyć określone prawa i obowiązki, mimo że nie

może być ich podmiotem. Skład powiększony podkreślił, że nie budzi wątpliwości, iż wspólnota mieszkaniowa może dochodzić uprawnień związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej wynikłych z umów, które sama zawarła w ramach zarządzania tą nieruchomością (np. z umowy o remont nieruchomości wspólnej lub umowy nabycia własności nieruchomości niezbędnej do zarządzania nieruchomością wspólną). 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. 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 też w ten sposób do modyfikacji zakresu zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej w drodze czynności prawnej ani zniweczenia celu rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej.

Sąd Apelacyjny, oceniając zawarte przez strony umowy cesji wyszedł z odmiennych założeń niż przyjęte w przytoczonej uchwale, wiążącej przy rozstrzyganiu sprawy niniejszej (art. 398¹⁷ § 2 k.p.c.). Zarzuty naruszenia art. 1 ust. 1, art. 6 i art. 17 u.w.l. a także art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 1 ust. 1, art. 6 i art. 17 u.w.l. oraz art. 509 § 1 i art. 510 § 1 i 2 k.c. okazały się więc uzasadnione.

Sąd Apelacyjny jedynie ubocznie wskazał na bezskuteczność wszystkich umów cesji wierzytelności, dokonanych przez część właścicieli lokali na rzecz powódki, z uwagi na nieoznaczenie ich wysokości oraz wadliwość wskazanej przyczyny ich zawarcia. Odnotował również, że zgromadzone w sprawie dowody nie wskazują na to, że właściciele lokali w ogóle doznali szkody. Ta skrótowa ocena, wyrażona w związku z przyjętą koncepcją rozstrzygnięcia, nie precyzuje jednak przesłanek wyprowadzonych z niej konkluzji; nie wyjaśnia bliżej, dlaczego - w ocenie Sądu Apelacyjnego - treść konkretnych umów cesji nie pozwala uznać, że objęte nimi wierzytelności nie zostały określone w sposób dostateczny („oznaczalny”; por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 1999 r., III CKN 423/98, OSNC 2000, nr 5, poz. 92 i z dnia 16 kwietnia 2009 r., I CSK 487/08, nie publ.) oraz na jakiej podstawie zidentyfikowano rzeczywistą przyczynę gospodarczą ich zawarcia; nie odnosi się wreszcie w sposób pełny do charakteru

dochodzonych roszczeń, opartych na różnych podstawach. Brak poszerzonych i precyzyjnych rozważań w tym zakresie uniemożliwia skuteczne odparcie pozostały zarzutów podniesionych w skardze kasacyjnej.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.