



Sygn. akt I CSK 657/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 czerwca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Wojciech Katner

SSN Karol Weitz

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości
przy ul. B. 48A i 48B w K.
przeciwko JJ. S.A. w Z.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 1 czerwca 2017 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 3 marca 2016 r., sygn. akt VI ACa .../15,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od pozwanej na rzecz
powódki kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem
kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Pozwem, z dnia 26 sierpnia 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. B. 48A i 48B w [...] wniosła o zobowiązanie L. spółki z o.o. w [...] do usunięcia wad i usterek budynków mieszkalnych położonych w [...] przy ul. B. 48A i 48B oraz terenów przyległych do przedmiotowych budynków, stanowiących część wspólną nieruchomości, w terminie 21 dni od uprawomocnienia się orzeczenia, alternatywnie o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 592 535 zł tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie robót budowlanych polegających na wybudowaniu budynków oraz zagospodarowaniu terenów przyległych do nieruchomości przy ul. B. 48A i 48B w [...].

Sąd Okręgowy w [...], wyrokiem z dnia 22 października 2014 r. powództwo oddalił. Ustalił, że Spółka L. wybudowała łącznie trzy budynki (dwa budynki mieszkalne oraz jeden budynek basenu) w K. przy ul. B. 48A i 48B. Po oddaniu budynków do użytkowania, pozwana przystąpiła do stopniowego wyodrębniania i zbywania lokali wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Podczas użytkowania budynków powstały lub ujawniły się liczne usterki budowlane wynikające z wadliwego wykonania poszczególnych elementów. Do usunięcia powstałych usterek pozwana była zobowiązana zarówno w oparciu o przepisy dotyczące gwarancji, jak i przepisy dotyczące rękojmi, w szczególności w latach 2009 - 2011 w ramach rocznego przeglądu technicznego budynków ujawniono wiele usterek budowlanych występujących zarówno w częściach wspólnych nieruchomości, jak i w innych elementach budynku (takich jak garaż podziemny, klatki schodowe, dach, okolice szybów windowych, korytarze).

W okresie od sierpnia do września 2010 r. sporządzono protokół z przeglądu technicznego, w którym zawarto szczegółowy wykaz tych usterek. Usterki nie były rezultatem wadliwej eksploatacji budynku, lecz złym wykonawstwem. Część wad zostało usuniętych na koszt spółki L. (pęknięcia na klatkach schodowych, czy nieszczelności basenu), niektóre jednak z nich nie zostały uznane przez spółkę.

Wspólnota zleciła ocenę stanu technicznego przedmiotowych budynków wraz z szacunkową oceną utraty wartości. Stan techniczny został oceniony w 2011 r. przez inż. H. S., który wtedy ustalił szacunkową wartość kosztów niezbędnych do poniesienia przy usunięciu usterek na kwotę 592 534,07 zł. W 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. B. 48A i 48B w K. nabyła w drodze umów przelewu wierzytelności z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne oraz z tytułu odszkodowania za nienależyte wykonanie zobowiązania wobec spółki L.. Umowy takie zawarli właściciele 41 lokali.

W budynkach zbudowanych na nieruchomości przy ul. B. 48A i 48B w K. występują następujące wady i usterki: a) w garażu wielostanowiskowym - zaleganie wody i podciąganie wilgoci, zacieki powstałe od wody przenikającej do wnętrza garaży wzdłuż dylatacji, zacieki na stropie od wody przedostającej się do wnętrza garażu przy przejściu przez strop rury wpustowej, przy rurze przechodzącej przez ścianę i strop, przenikanie wody do wnętrza przy czerpni powietrza oraz przy stanowiskach postojowych, znaczne zawilgocenie ścian garażu; b) w elewacji budynków oraz terenu przyległego - ubytki farby oraz pęknięcia na elewacji, miejscowe przebarwienia na elewacji, ubytki i uszkodzenia elewacji w okolicach rur spustowych, ubytki i uszkodzenia tynków zewnętrznych, zbyt krótkie „rzygacze” balkonów, miejscowo odpadające tynki zewnętrzne, pęknięcia płyt balkonowych na ostatniej kondygnacji, spękanie muru oporowego, niewłaściwie wykonana dylatacja pomiędzy budynkiem a schodami zewnętrznymi, nieprawidłowe wykonanie podstaw kominów wentylacyjnych przepompowni ścieków, miejscowo obniżona kostka brukowa powodująca zastoiny wody, miejscowo zapadnięta i niewykończona opaska wokół budynku, nieprawidłowe odwodnienie tarasu; c) dachy budynków - po obfitych opadach deszczu występują zacieki na folii od wewnątrz konstrukcji dachu, co spowodowane jest usterkami wykonawczymi, do których należą między innymi miejscowe uszkodzenia papy, nieprawidłowo wykonane obróbki blacharskie lub właściwych spadków, przecieki na długości dachu przez murlaty, niepoprawne zamontowanie gąsiorów do połaci dachowej, miejscowe braki ław kominarskich, nieprawidłowy montaż zapór śniegowych, uszkodzenia elementów więźby dachowej, brak zabezpieczenia czapek kominów wentylacyjnych; d) w zakresie klatek schodowych - ściany są zawilgocone, znajdują się na nich wykwity, nadto

pęknięcia na sufitach, miejscowe ubytki tynków, ubytki fug w posadzkach z płytek, odparzenia płytek na posadzkach i cokołach; e) w zakresie mieszkań - pęknięcia wzdłużne na ścianach zewnętrznych, które mogą być spowodowane odkształceniem belki nadproża zakrzywionej na planie, na skutek ugięcia, pęknięcia dotyczą wyłącznie tynku gipsowego, nie występują w materiale konstrukcyjnym (betonie) lub osłonowym (pustak, cegła). Łączna wartość robót naprawczych wynosi 206 787 zł (netto), w tym garażu 79 125 zł, elewacji 27 660 zł, dachu 56 916 zł, pomieszczenia wspólnego 15 160 zł., budynku basenu - 23 139 zł., lokali mieszkalnych 4 787 zł. W sprawie załączono umowy przelewu wierzytelności dotyczące jedynie 41 z ponad 140 lokali.

Sąd Okręgowy podniósł, że na gruncie art. 22 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2015 r., poz. 1892, dalej: „u.w.l.”) zarząd wspólnoty władny jest podjąć samodzielnie tylko czynności zwykłego zarządu, a zawarcie umów cesji stanowiło czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu i w związku z tym zawarte umowy są nieważne. Poza tym podniósł, że wspólnota mieszkaniowa nie może dochodzić roszczeń, które nie mają związku z zarządem nieruchomości wspólną.

Na skutek apelacji strony powodowej, Sąd Apelacyjny w [...] wyrokiem z dnia 3 marca 2016 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że w punkcie pierwszym, zasądził od JJ. S.A. w Z. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. B. 48A i 48B w K. kwotę 69 321,64 zł oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

W pierwszej kolejności zwrócił uwagę, że jakkolwiek wspólnota mieszkaniowa może gromadzić majątek odrębny od majątków właścicieli, to jednak w skład tego majątku nie mogą wchodzić prawa majątkowe niezwiązane z celem utworzenia wspólnoty mieszkaniowej. Wyraził zapatrywanie, że to właśnie właścicielom lokali - nabywcom, służą wobec dewelopera roszczenia związane z wadami nieruchomości wspólnej, przy czym roszczenia te nie podlegają z tej przyczyny, że budynek (nieruchomość) jest przedmiotem współwłasności, jakimkolwiek ograniczeniom.

Sąd Apelacyjny podzielił pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 23 września 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 przełał na nią te roszczenia, co dokonało w sprawie 41 właścicieli mieszkań. W rezultacie za skuteczny uznał podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 65 § 2 w zw. z art. 510 k.c. Wywiódł, że treść złożonych oświadczeń pozwala na przyjęcie, iż doszło do przeniesienia służących poszczególnym właścicielom lokali roszczeń w całości. Jako nieprzekonywujące uznał stanowisko Sądu pierwszej instancji, zgodnie z którym w umowach cesji nie wskazano wysokości udziału w nieruchomości wspólnej, skoro ten udział w nieruchomości wspólnej możliwy był do ustalenia na podstawie innego materiału dowodowego zaoferowanego przez powódkę, tj. - przede wszystkim na podstawie załączonych do akt sprawy umów ustanowienia odrębnej własności lokali.

Według oceny Sądu Apelacyjnego, brak było potrzeby uzyskiwania przez powodową Wspólnotę uchwały właścicieli lokali, zezwalających na zawieranie poszczególnych umów cesji. Jego zdaniem, nie można uznać, że zawarcie tych umów było czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Oceniał, że zawarcie z właścicielem lokalu umowy, której wartość w istocie w nieznacznym stopniu przekracza wartość miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów zarządu do tak doniosłych czynności nie należy.

Podzielając, co do zasady pogląd, że wykluczone jest dochodzenie przez wspólnotę roszczeń odszkodowawczych przysługujących współwłaścicielom lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności, zwrócił uwagę, że w tym wypadku wady i usterki dotyczące lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności są w istocie wadami i usterekami dotyczącymi nieruchomości wspólnej, skoro są bezpośrednio związane z - najogólniej rzecz ujmując - nieszczelnościami znajdującymi się w częściach budynku nie służących wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W takiej sytuacji, nie sposób jego zdaniem uznać, że dochodzone przez Wspólnotę w sprawie roszczenie jest związane wyłącznie z lokalem będącym przedmiotem odrębnej własności.

Z tych względów przyjął, że zgłoszone powództwo jest usprawiedliwione co do zasady. Wziął jednak pod uwagę, że Wspólnota nie dysponowała cesjami pochodzącymi od wszystkich właścicieli lokali, a jego zdaniem, żądanie zgłoszone jako pierwszoplanowe - roszczenie usunięcia wad budynków mieszkalnych oraz terenów przyległych do przedmiotowych budynków stanowiących część wspólną ma charakter jednolity i niepodzielny. Wreszcie zwrócił uwagę, że pierwsze z żądań w ogóle nie nadawałoby się do ewentualnego wykonania i w związku z tym ocenił je jako nieuzasadnione.

Jego zdaniem, brak było natomiast przeszkód do uwzględnienia żądania odszkodowawczego, które ocenił jako ewentualne, tj. roszczenia zapłaty wskazanej kwoty pieniężnej z tytułu odszkodowania za nienależyte wykonanie robót budowlanych w budynku przy ul. B. 48A i 48B w [...]. Uznał jednak, że roszczenie to jest możliwe do uwzględnienia jedynie w zakresie, w jakim właściciele lokali przelali swe roszczenia na Wspólnotę. Na podstawie materiału dowodowego zaoferowanego przez powoda, a to niekwestionowanych kopii umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz w świetle przedstawionej przez powoda listy właścicieli nieruchomości przy ul. B. 48A i 48B, pomijając cesje wątpliwe, - to jest np. takie, które dokonane zostały przez jednego z kilku współwłaścicieli, ustalił, że obejmują one udział w wysokości 430 933/1 388 363, który sprowadził się do 31,04%. Poza tym, dzieląc dokonane w tym zakresie przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne, z których wynikało, że wartość robót budowlanych koniecznych do wykonania wynosi 223 330 zł brutto (206 787 zł netto) na rzecz powoda, zasądził kwotę 31,04% z 223 330 zł, czyli 69 321,64 zł. Sąd Apelacyjny uwzględnił również okoliczność ujawnioną w toku postępowania przed Sądem Apelacyjnym - przejęcia majątku L. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w [...] przez spółkę J. Spółkę Akcyjną w Z..

W skardze kasacyjnej, dotyczącej uwzględnionej części powództwa pozwana zarzuciła naruszenie art. 22 ust. 1, 2, 3, u.w.l. polegające na nieuzasadnionym przyjęciu, że zawieranie przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej umów przelewu wierzytelności z poszczególnymi właścicielami lokali, dotyczących roszczeń z tytułu wad budowlanych nieruchomości wspólnej stanowi czynność zwykłego zarządu oraz art. 6 w zw. z art. 1 ust. 1 u.w.l. przez ich błędną wykładnię

i niezastosowanie art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l., polegające na nieuzasadnionym przyjęciu, że wytoczenie przez zarząd Wspólnoty mieszkaniowej powództwa z tytułu wad budowlanych nieruchomości wspólnej, nie jest związane z zarządem nieruchomością wspólną. Pozwana wniosła o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 3 marca 2016 r., w zaskarżonej części oraz orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji powódki w zakresie, w jakim Sąd Apelacyjny ją uwzględnił, tj. dotyczącej kwoty 69 321,64 zł., ewentualnie o uchylenie zaskarżonej części wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Dla oceny obydwu zarzutów podstawowe znaczenie miała wiążąca wszystkie składy Sądu Najwyższego wykładnia zawarta w uchwale - zasadzie prawnej- składu siedmiu sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, (OSNC 2008, nr 7-8, poz. 69), w której wyrażono pogląd, że wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku

W jej uzasadnieniu wskazano, że wspólnota mieszkaniowa ma ustawowo przyznaną zdolność prawną, nie jest osobą prawną oraz jest jednostką organizacyjną (ma określoną strukturę organizacyjną), a więc odpowiada wymaganiom o jakim mowa w art. 33¹ k.c. Może ona nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. (art. 6 u.w.l.). Oznacza to, że może być podmiotem praw i obowiązków w obrębie stosunków cywilnoprawnych, czyli nabywać prawa i zaciągać zobowiązania we własnym imieniu.

Odnosząc te regulacje do art. 22 ust. 1 i 2 u.w.l. w uchwale tej Sąd Najwyższy wskazał, że zgodnie z tym przepisem czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd wspólnoty samodzielnie, natomiast do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali, wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do zawierania umów, stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, w formie prawem przewidzianej (por. także w tej materii wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lipca 2016 r., IV CSK

680/15, OSNC 2017, nr 4, poz. 48). W uchwale tej przesądzono, że czynności zwykłego zarządu stanowią własne działanie wspólnoty.

Sąd Najwyższy także zauważył, że choć wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem prawa cywilnego (ułomną osobą prawną), to charakteryzuje się cechami różniącymi ją nie tylko od osób prawnych, ale także od innych osób określonych nieraz mianem ustawowych, w szczególności od handlowych spółek osobowych. Jest to jednostka organizacyjna, której powstanie nie zostało uzależnione od dokonania czynności prawnej; powstaje *ex lege* z chwilą wyodrębnienia w danej nieruchomości lokalu, którego właścicielem jest inna osoba niż właściciel nieruchomości. Wspólnota nie podlega też likwidacji, gdyż istnieje tak długo, jak długo występuje stan, od którego ustawa uzależnia powstanie tego podmiotu. Wyraźnie jednak przesądził, że cechy te nie wykluczają uznania jej za taką osobę, która może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania "dla siebie", a więc do własnego majątku, szeroko motywując to stanowisko.

Oznacza to, że może ona posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali (majątek własny), w skład którego mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną.

Poza tym, Sąd Najwyższy już w uchwale z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04 (OSNC 2005, nr 9, poz. 153) wyraził pogląd, 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 przełał na nią te roszczenia. Ten kierunek wykładni został potwierdzony w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2014 r., III CZP 84/13 (OSNC 2014, nr 9, poz. 840), w której wyjaśniono, 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.

W uchwale tej pogląd ten został wywiedziony właśnie z podmiotowego statusu wspólnoty mieszkaniowej i jej prawa do posiadania własnego majątku. Sąd Najwyższy wyraźnie w niej wskazał, że 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, oraz że 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. Wyjaśnił także, że cesja uprawnień przysługujących właścicielowi lokalu na rzecz wspólnoty mieszkaniowej nie prowadzi 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 właściciele lokali; jako interesu wspólnotowego. W końcu podkreślił, że 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. Zauważył także, że przyjęte rozwiązanie ma istotne zalety praktyczne, gdyż umożliwia szybszą i efektywniejszą realizację uprawnień związanych z wadami nieruchomości wspólnej.

W końcu podniósł, że 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; wyłącza to możliwość dokonania jego cesji na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Wyraźnie jednak stwierdził, że nie ma 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.

Pojęcie więc zarządzania nieruchomością wspólną należy w tym wypadku traktować szeroko, przyjmując, że jeżeli sprawa dotyczy odrębnego lokalu, który znajduje się w tej nieruchomości, a więc lokalu współwłaściciela nieruchomości wspólnej, to jest to również sprawa dotycząca nieruchomości wspólnej, a więc wchodząca w zakres zainteresowania wspólnoty mieszkaniowej *sensu largo*. Często w praktyce nie można bowiem postawić wyraźnej granicy między nieruchomością wspólną, a odrębnym lokalem, gdyż są to fizycznie połączone części jednego obiektu budowlanego. Innymi słowy, w szerokim rozumieniu zarządzania nieruchomością wspólną mieści się każda sprawa związana z nieruchomością należącą do wspólnoty mieszkaniowej. Nie chodzi przecież o lokal położony na innej nieruchomości, w innej miejscowości bądź o sprawę w ogóle niezwiązaną z nieruchomością.

W tym stanie rzeczy należało jeszcze jedynie rozstrzygnąć, czy do zawarcia wynikających z ustaleń umów cesji właścicieli lokali była konieczność podjęcia przez wspólnotę uchwały na podstawie art. 22 ust. 2 ustawy.

Przyjmuje się, że czynnościami zwykłego zarządu są bieżące sprawy związane ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia. Wprawdzie z założenia wszystko to, co się nie mieści w tych granicach, należy do spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością, ale ocena charakteru danej czynności musi być dokonana indywidualnie w odniesieniu do konkretnego stanu faktycznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 1966 r., II CR 24/66, LEX nr 5970). Dodać należy, że zmiany następujące w stosunkach społeczno-gospodarczych, a zwłaszcza rozszerzająca się sfera działalności gospodarczej, mają wpływ na rozszerzenie zakresu czynności objętych pojęciem zwykłego zarządu i na jego elastyczne rozumienie.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 u.w.l. nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Ta ustawowa definicja nie określa precyzyjnie granicy między nieruchomością

wspólną a odrębnym lokalem. W skład nieruchomości wspólnej mogą wchodzić zarówno te części budynku, które są niezbędne do korzystania przez wszystkich właścicieli, jak i takie części nieruchomości, których związek funkcjonalny ze wszystkimi lokalami nie ma tak ścisłego charakteru. W nieruchomości więc występują wyodrębnione lokale oraz części wspólne, przy czym podział ten, czytelny teoretycznie, w praktyce przysparza niemało problemów. Wystarczy wskazać na ściany zewnętrzne budynku, będące zarazem ścianami lokali, oraz balkony, które niejednokrotnie są częścią zarazem nieruchomości wspólnej oraz wyodrębnionego lokalu.

Wspólnota mieszkaniowa, jako jednostka organizacyjna powstająca z mocy prawa ze względu na przymusową współwłasność nieruchomości wspólnej, pełni rolę gospodarza tej nieruchomości. Wyodrębnione lokale nie funkcjonują w próżni, lecz znajdują się w tej nieruchomości i są nierozdzielnie z nią związane, tak jak udział w nieruchomości wspólnej stanowi nieodłączny, przymusowy element związany z odrębną własnością lokalu. Lokal, który z mocy przepisu szczególnego może stanowić odrębną nieruchomość, jest częścią budynku. Odrębny lokal jest nierozdzielnie związany z nieruchomością wspólną, a każdy właściciel lokalu jest zarazem współwłaścicielem części wspólnych.

Jeśli w danej sytuacji właściciel lokalu z jakichś względów uzna, że chce przelać na wspólnotę swoją wierzytelność, związaną z jego udziałem w nieruchomości wspólnej, to wspólnota mieszkaniowa, którą tworzy ogół właścicieli lokali, a więc także ten właściciel, który w wyniku przelewu ogranicza swe prawo, nie tylko, że nie ogranicza pozostałych właścicieli lokali, ale za pośrednictwem wspólnoty mieszkaniowej, czyni im przysporzenie. Od strony więc wspólnoty mieszkaniowej, jako cesjonariusza, sytuacja pozostałych właścicieli na skutek tej cesji nie ulega pogorszeniu. Można więc było dojść do wniosku, że taki przelew stanowił dla zarządu wspólnoty podstawę do wystąpienia z roszczeniem, mającym na celu niepogarszanie się stanu nieruchomości wspólnej i ocenić, że przy zawarciu tych umów cesji i wystąpieniu do sądu z powództwem, zarząd podejmował czynności zwykłego zarządu.

Wynikające z art. 22 u.w.l. umocowanie zarządu do dokonywania czynności zwykłego zarządu obejmuje zarówno reprezentowanie wspólnoty na zewnątrz, jak i w stosunkach między wspólnotą a właścicielami lokali. Może on dokonywać wszystkich czynności faktycznych i prawnych samodzielnie, w zakresie kierowania sprawami wspólnoty mieszkaniowej, oraz w zakresie reprezentowania tej wspólnoty na zewnątrz, a także w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali, jeżeli się mieszczą one w katalogu czynności zwykłego zarządu. Za taką kwalifikacją tych czynności przemawia ich związek z podstawową działalnością wspólnoty mieszkaniowej (zarządzaniem), oraz niewielki wymiar majątkowy dokonanych czynności, a ściśle rzecz ujmując, niewielkie skutki finansowo-prawne tych czynności. W końcu należy zauważyć, że zaprezentowany kierunek wykładni był już zaaprobowany w judykaturze (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2015 r., IV CSK 189/14, LEX nr 1660669).

Ze wskazanych względów, skarga kasacyjna uległa oddaleniu (art. 398¹⁴ k.p.c.).

kc

jw