



Sygn. akt IV CSKP 43/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorczyk (sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej ulica B. w T.
przeciwko Przedsiębiorstwu Budownictwa Ogólnego "D." spółce jawnej w B., G.R.
oraz M.R.

o nakazanie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 7 października 2021 r.,

skargi kasacyjnej pozwanych

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 24 października 2018 r., sygn. akt V ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego
rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w (...), pozostawiając temu
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa w T. przy ulicy B. domagała się od
pozwanych Przedsiębiorstwa Budownictwa Ogólnego D. Spółka Jawna z siedzibą

w B., G.R. i M.R. solidarnie usunięcia wad garażu wielostanowiskowego przy ulicy B. w T. przez wykonanie określonych w pozwie robót.

Sąd pierwszej instancji - Sąd Okręgowy w B. ustalił, że pozwana jest użytkownikiem wieczystym gruntu o powierzchni 0,3110 ha w T. przy ulicy B., oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr [...], wpisana do księgi wieczystej KW nr (...). W związku z prowadzoną działalnością gospodarczą na gruncie tym został wybudowany budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym znajdują się lokale mieszkalne, piwnice, lokale użytkowe, garaże i samodzielne boksy garażowe. W latach 1998-2010 pozwana dokonała ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokali mieszkalnych/garaży. Z chwilą ustanowienia i sprzedaży pierwszego lokalu z dniem 30 października 1998 r. powstała z mocy prawa wspólnota mieszkaniowa.

W dniu 5 marca 2007 r. pozwana uzyskała zaświadczenie stwierdzające samodzielność boksów garażowych o numerach [...] w garażu podziemnym budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy B. w T.. W dniu 7 marca 2007 r. pozwana powiadomiła powódkę o możliwości przejęcia administrowania boksami garażowymi, poczynwszy od dnia 1 kwietnia 2007 r. Jeszcze przed stwierdzeniem samodzielności boksów garażowych zaobserwowano pojawienie się pęknięć i odpadanie tynku w garażach, co potwierdziła wydana w 2006 r. na zlecenie pozwanej opinia techniczna. W dniu 10 lutego 2004 r. powódka zwróciła się do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o wydanie decyzji nakazującej pozwanej wykonanie garażu zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym i warunkami technicznymi. W piśmie wskazano na wadliwość robót budowlanych powodującą ciągłe zalewanie wodą deszczową garaży, odpadanie tynków i awarie elektryczne. Dokonane w dniu 31 marca 2009 r. z udziałem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego oględziny parkingu podziemnego potwierdziły wady fizyczne w budynku garażu podziemnego.

W dniu 1 grudnia 2009 r. został sporządzony akt notarialny, na podstawie którego T.O. i H.O. nabyli od pozwanej samodzielny garaż - boks garażowy nr [...]1 - o powierzchni użytkowej 16,37 m² z udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę 21 350 zł.

We wrześniu 2011 r. właściciel boksu garażowego nr 18 wytoczył przeciwko pozwanej powództwo. Wyrokiem Sądu Rejonowego w T. z dnia 23 lutego 2012 r. zasądzono na rzecz Z.B. kwotę 22 959,92 zł tytułem zwrotu ceny sprzedaży garażu. Wniesiona przez pozwanych apelacja została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w T. w dniu 30 maja 2012 r.

Uchwałą nr 8/2012 podjętą w dniu 4 października 2012 r. wspólnota mieszkaniowa upoważniła zarząd do przeprowadzenia postępowania egzekucyjnego przez wezwanie pozwanej do usunięcia wad w garażu wielostanowiskowym, wystąpienia do sądu i zlecenia zastępstwa procesowego. W dniu 10 października 2012 r. T.O. przelał na powódkę uprawnienie do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne w nieruchomości wspólnej w części odpowiadającej wielkości jego udziału w nieruchomości wspólnej w stosunku do pozwanych. W dniu 26 października 2012 r. powódka wezwała pozwaną do usunięcia wad garażu wielostanowiskowego, szczegółowo opisanych w wezwaniu, w terminie do dnia 25 listopada 2012 r.

Garaż podziemny przy ulicy B. ma techniczne wady istotne w elementach, do których należy strop nad garażem (nawierzchnia i konstrukcja), izolacja stropu, odwodnienie dachu garażu, instalacja odwodnienia stropu, wentylacja mechaniczna i instalacja przeciwpożarowa oraz elewacja garażu. Strop nad garażem został wykonany wadliwie, z bardzo niskiej klasy betonu, brakuje prawidłowych szczelin dylatacyjnych, wielokierunkowe spękania betonu mają wpływ na stan izolacji. Wadliwie wykonana jest instalacja przeciwwilgociowa stropu garażu. Została zastosowana jednowarstwowa papa niskiej jakości, obrazem jej stanu są liczne zacieki i widoczne w wielu miejscach stalaktyty powstałe wskutek przesiąkania wody opadowej. Kanalizacja deszczowa odwodnienia stropu nie ma oznak prawidłowej technologii wykonania i powinna zostać w całości usunięta. Wentylacja mechaniczna wymaga przeglądu i remontu urządzeń oraz kanałów wentylacyjnych; remontu wymaga także elewacja garażu. Aby doprowadzić garaż do należytego stanu technicznego i użytkowego należy opracować projekt przebudowy garażu, składający się z projektu rozbiórki i projektu przebudowy. Projekt rozbiórki winien uwzględniać rozbiórkę stropu z izolacją, rozbiórkę odwodnienia i instalacji deszczowej, demontaż nawiewów i wywiewów wentylacji mechanicznej oraz skucie

elewacji garażu. Projekt przebudowy musi uzyskać pozytywne opinie rzeczoznawcy ochrony przeciwpożarowej i rzeczoznawcy sanitarnego. W projekcie przebudowy należy uwzględnić stan oświetlenia garażu, a także likwidację stanowiska nr [...]1; projekt ten nie może stanowić projektu odtworzenia stanu istniejącego.

Wszystkie wady powstały wskutek wadliwego wykonania garaży; wady te powstały na etapie budowy, z powodu braku dbałości o zachowanie wymagań technicznych i technologicznych. Wady można usunąć stosując prawidłowe technologie wykonania. Koszt przebudowy garażu powinien zamknąć się kwotą 416 800,25 zł.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, mimo istotnych wad fizycznych budynku stanowiącego parking podziemny. Sąd przyjął, że powódka opierała powództwo na reżimie odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, a uprawnienie do dochodzenia roszczenia z tytułu rękojmi wywodziła z umowy przelewu zawartej z T.O.. Przelew ten był jednak nieskuteczny z uwagi na upływ miesięcznego terminu wynikającego z art. 563 § 1 k.c., powodującego wygaśnięcie roszczenia z tytułu rękojmi. W świetle przeprowadzonego postępowania dowodowego T.O. zauważył zjawisko przeciekania wody ze stropu do będącego jego własnością garażu wiosną 2011 r. i o stwierdzonych przeciekach nie zawiadomił pozwanych. Ponadto, w marcu 2012 r. powódka dokonała przeglądu rocznego parkingu podziemnego, którego wyniki potwierdziły, oprócz innych stwierdzonych nieprawidłowości, zalewanie garaży. O tych nieprawidłowościach powódka powiadomiła właścicieli garaży podziemnych, w tym T.O.. W ocenie Sądu Okręgowego, nawet gdyby T.O. nie uczestniczył w zorganizowanym spotkaniu i nie zapoznał się z treścią przeglądu, to wyłączenie wszystkich garaży podziemnych z normalnego użytkowania musi być traktowane jako chwila, w której T.O. wykrył istniejące w jego garażu wady, o których w terminie miesiąca miał obowiązek powiadomić pozwanych.

Niezależnie od tego, w ocenie Sądu Okręgowego powódce nie służyła legitymacja do dochodzenia roszczenia o nakazanie pozwanym usunięcia wad. Dochodzone roszczenie dotyczyło nie tylko nieruchomości wspólnej, lecz przede wszystkim garaży stanowiących przedmiot odrębnej własności. Brak w tej sytuacji

podstaw do uznania, że właściciel jednego z garaży stanowiących przedmiot odrębnej własności mógł przelać skutecznie przysługujące mu roszczenie z tytułu rękojmi za wady fizyczne na powódkę, której zdolność prawna jest ograniczona i może ona być podmiotem jedynie praw i obowiązków związanych z nieruchomością wspólną.

Na skutek apelacji powódki, Sąd drugiej instancji - Sąd Apelacyjny w (...), zmienił zaskarżony wyrok i uwzględnił powództwo zobowiązując solidarnie pozwanych do usunięcia wad garażu wielostanowiskowego przy ul. B. w T. przez wykonanie szeregu robót wyspecyfikowanych w sentencji wyroku.

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i przyjął je za własne. Dodatkowo ustalił następujące fakty.

T.O. zawarł z powódką w dniu 10 października 2012 r. umowę cesji i przeniósł na powódkę prawo do dochodzenia roszczeń cywilnoprawnych związanych z wystąpieniem wad fizycznych w nieruchomości wspólnej. T.O. jest właścicielem garażu stanowiącego samodzielny lokal niemieszkalny (boks garażowy nr 26) i współwłaścicielem udziału w częściach wspólnych nieruchomości w (...) części. T.O. nie zamieszkuje w zasobach wspólnoty mieszkaniowej przy ul. B., a jedynie użytkuje znajdujący się tam boks garażowy. Nie uczestniczył w zebraniu, którego przedmiotem był stan techniczny budynku garażowego i nie był mu znany jego stan techniczny. Wiedzę w tym przedmiocie uzyskał dopiero po rozmowie z zarządcą nieruchomości i inspektorem nadzoru w dniu 10 października 2012 r.

Pismem z dnia 26 października 2012 r. powódka wezwała pozwaną do usunięcia wad garażu wielostanowiskowego. Przegląd roczny stanu technicznego budynku ujawnił wady części wspólnych garażu podziemnego, w szczególności nieprawidłowo wykonaną nawierzchnię na stropach parkingu, izolację przeciwwilgociową, kanalizację deszczową i instalację elektryczną. Nieprawidłowości te powodowały zalewanie całego garażu podziemnego i instalacji elektrycznej w całym pomieszczeniu garażowym, a nie tylko w wyodrębnionym boksie stanowiącym własność T.O..

W ustalonym w ten sposób stanie faktycznym, Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska Sądu Okręgowego co do braku legitymacji po stronie powódki na

skutek bezskutecznego upływu miesięcznego terminu do zawiadomienia pozwanych o wadzie. Przyjął, że za datę, w której T.O. dowiedział się o wadach części wspólnych nieruchomości i swojego boksu garażowego, uznać należy 10 października 2012 r. W konsekwencji, dokonana w tej samej dacie cesja roszczenia wobec pozwanych związanego z wystąpieniem wad fizycznych w nieruchomości wspólnej była skuteczna, ponieważ roszczenie, w świetle miarodajnego brzmienia art. 563 § 1 k.c., nie wygasło.

Za nietrafne uznał Sąd Apelacyjny również stanowisko co do zakresu praw i obowiązków, które może nabywać wspólnota mieszkaniowa. W ocenie Sądu, zarówno z rocznego przeglądu inspektora nadzoru, jak i opinii biegłego z dziedziny budownictwa S. W. wynikało, że garaż podziemny przy ul. B. posiada techniczne wady istotne i aby doprowadzić garaż do należytego stanu technicznego i użytkowego należy opracować projekt przebudowy z projektem rozbiórki. Opinia biegłego wskazywała, że nie chodzi o wydzielony boks garażowy stanowiący jedynie własność T.O., ale między innymi o cały strop nad halą garażową, w której znajdują się wyodrębnione boksy garażowe i inne elementy budynku. Zakres prac koniecznych do wykonania w celu usunięcia wad garażu T.O. wykracza daleko poza pomieszczenie stanowiące jego własność. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, T.O. zachował zatem termin do dokonania cesji swoich roszczeń, a w konsekwencji powódka posiadała legitymację czynną.

Sąd Apelacyjny nie podzielił również argumentów Sądu Okręgowego, związanych z podaną przez powódkę wartością przedmiotu sporu i zakazem orzekania ponad żądanie (art. 321 k.p.c.).

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżyli skargą kasacyjną pozwani, zarzucając naruszenie art. 6 w związku z art. 17 i art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2021 r., poz. 1048, dalej - „u.w.l.”) w związku z art. 33¹ k.c.; art. 563 § 1 k.c. w brzmieniu sprzed dnia 25 grudnia 2014 r.; art. 372 w związku z art. 568 § 1 k.c. w brzmieniu sprzed dnia 25 grudnia 2014 r.; art. 321 k.p.c.; art. 278 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 w związku z art. 233 § 1 k.p.c. Na tej podstawie skarżący wniesli o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, względnie uchylenie

zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie co do istoty sprawy przez zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzucając naruszenie art. 328 w związku z art. 233 § 1 k.p.c. skarżący podnieśli, że Sąd Apelacyjny nie wskazał podstawy prawnej rozstrzygnięcia w zakresie legitymacji czynnej powódki i solidarnej odpowiedzialności pozwanych. Zarzut ten nie został jednak prawidłowo sformułowany na skutek zaniechania odpowiedniego powiązania naruszonych przepisów z przepisami o postępowaniu apelacyjnym (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2015 r., III CSK 153/14, OSNC 2016, nr 1, poz. 14, i z dnia 11 lutego 2016 r., V CSK 344/15, OSNC-ZD 2017, nr A, poz. 12), pomijając, że naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. nie może stanowić zarzutu kasacyjnego (art. 398³ § 3 k.p.c.).

Niezależnie od tego, mankamenty w sposobie uzasadnienia wyroku sądu drugiej instancji mogą tylko wtedy stać się podstawą skutecznego zarzutu w postępowaniu kasacyjnym, gdy ich charakter stoi na przeszkodzie przeprowadzeniu kontroli kasacyjnej (por. ostatnio wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2021 r., I CSKP 5/21, niepubl. i powołane tam dalsze orzecznictwo). Sytuacja taka nie miała miejsca w sprawie, w której złożono skargę, ponieważ motywy zaskarżonego wyroku pozwalały na rekonstrukcję rozumowania Sądu Apelacyjnego w zakresie koniecznym do odtworzenia przyczyn rozstrzygnięcia, w tym także w odniesieniu do zagadnień podniesionych w skardze. Oceny tej nie zmieniał pominięcie wskazania art. 22 § 2 k.s.h. jako materialnoprawnej podstawy solidarnej odpowiedzialności pozwanych. Należało ponadto zważyć, że zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury, sąd drugiej instancji, akceptując ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji, może ograniczyć się do wyraźnego uznania tych ustaleń za własne, co eliminuje potrzebę ich powtórzenia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2017 r., I CSK 212/16, niepubl., z dnia 14 września 2017 r., V CSK 666/16, niepubl. i z dnia 6 grudnia 2017 r., I CSK 136/17, niepubl., a także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2013 r., II PK 68/13, niepubl.). Sąd Apelacyjny wskazał *expressis verbis*, że akceptuje ustalenia dokonane przez Sąd Okręgowy; dodatkowo poczynił ustalenia samodzielne, co

znalazło właściwy wyraz w uzasadnieniu wyroku. Wyjaśnił również, z jakich przyczyn nie podzielił zapatrywania Sądu Okręgowego co do braku legitymacji po stronie powódki.

Rozważany zarzut należało tym samym uznać za niezasadny, z zastrzeżeniem braku stanowczych ustaleń dotyczących struktury własnościowej hali garażowej i charakteru stwierdzonych wad, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

Za nieprawidłowo sformułowane - z powodów tożsamyh z powołanymi wcześniej – należało również uznać zarzuty naruszenia art. 321 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. przez orzeczenie ponad żądanie oraz - odpowiednio - przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego niemającego wymaganych w sprawie wiadomości specjalnych.

Bez względu na ten mankament trzeba wskazać, że oznaczenie wartości przedmiotu sporu, zgodnie z art. 19 § 1 k.p.c., nie determinuje przedmiotowych granic powództwa o zasądzenie świadczenia niepieniężnego. Granice te wynikają z przedstawionego w pozwie żądania i jego podstawy faktycznej (art. 187 § 1 pkt 1 *in initio* i art. 187 § 1 pkt 2 *in initio* k.p.c.). Powódka dochodziła od pozwanych wykonania skonkretyzowanych czynności zmierzających do usunięcia wad garażu wielostanowiskowego. Granice wyrokowania określało zatem, zgodnie z zasadą dyspozycyjności, ujęte w ten sposób żądanie w powiązaniu z okolicznościami faktycznymi sprawy.

W skardze nie twierdzono, aby Sąd Apelacyjny wykroczył poza tak rozumiane żądanie pozwu. To, że wartość oznaczonych przez powódkę działań określona przez biegłego przekraczała podaną przez powódkę wartość przedmiotu sporu, nie wpływało na uprawnienie Sądu do orzekania o całym przedmiocie żądania wskazanym przez powódkę. Uwzględnienie przez Sąd Apelacyjny powództwa – w tych granicach – nie stanowiło tym samym orzeczenia o czymś więcej (*plus*) lub o czymś innym (*aliud*) i nie naruszało art. 321 § 1 k.p.c.

W odniesieniu do zarzutu naruszenia art. 278 k.p.c. należało dodatkowo zauważyć, że okoliczność, iż biegły legitymuje się specjalizacją z zakresu projektowania, nadzoru i wykonawstwa w określonej dziedzinie budownictwa nie

musi *per se* oznaczać, że sporządzona przezeń opinia nie może stanowić dla sądu źródła wiadomości specjalnych w odniesieniu do projektowania lub wykonawstwa robót w innej dziedzinie budownictwa. Sformułowany przez skarżących zarzut ograniczał się do wytknięcia niewłaściwej specjalizacji biegłego, nie wskazywał natomiast na żadne konkretne uchybienia dotyczące merytorycznej lub formalnej poprawności, względnie rzetelności sporządzonych w sprawie opinii. Nie można było tym samym uznać, by skarżący wykazali, że twierdzone uchybienie mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, co stanowi ogólną przesłankę skuteczności zarzutów naruszenia prawa procesowego (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.).

W płaszczyźnie materialnoprawnej sporu pozwani zarzucili w pierwszej kolejności naruszenie art. 6 u.w.l. w związku z art. 33¹ k.c., które powiązano w skardze z art. 17 i art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. Motywując ten zarzut pozwani wskazali, że w świetle judykatury Sądu Najwyższego zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej jest ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną i tylko w tym zakresie wspólnocie mogą przysługiwać prawa podmiotowe podlegające ochronie sądowej. W okolicznościach sprawy wady uzasadniające żądanie powództwa dotyczą zarówno poszczególnych lokali (garaży), jak i części wspólnych nieruchomości. Ponadto, poza T.O. żaden z pozostałych współwłaścicieli garaży nie przelał na powódkę roszczeń z tytułu rękojmi. Uprawnionym do występowania o naprawienie wad fizycznych budynku wobec sprzedawcy był zatem każdy współwłaściciel garaży, nie zaś powódka, skoro spór dotyczy prawidłowości wykonania wszystkich 26 garaży.

Zgodnie z uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r. - (zasadą prawną) - III CZP 65/07 (OSNC 2008, nr 7-8, poz. 69), wspólnocie mieszkaniowej, jako jednostce organizacyjnej określonej w art. 33¹ k.c., przysługuje zdolność prawna, a zatem zdolność do bycia podmiotem praw i obowiązków w sferze stosunków cywilnoprawnych. W uzasadnieniu tej uchwały wskazano zarazem, że zdolność ta została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną, a w skład majątku wspólnoty, odrębnego od majątków właścicieli lokali, mogą wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Wychodząc z założeń przyjętych w powołanej uchwale, Sąd Najwyższy uznał,

że jeżeli roszczenie z tytułu rękojmi jest związane wyłącznie z lokalem (garażowym) stanowiącym przedmiot odrębnej własności (współwłasności), wspólnota mieszkaniowa nie może go realizować nawet na podstawie umów przelewu zawartych przez wspólnotę mieszkaniową z współwłaścicielami lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2013 r., I CSK 379/12, OSNC 2013, nr 11, poz. 130). Jeżeli zaś uprawnienie jest związane z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, właściciel lokalu może w drodze przelewu przenieść je na wspólnotę mieszkaniową w celu dochodzenia go przeciwko sprzedawcy. Dochodzenie takich uprawnień mieści się w granicach zarządu nieruchomością wspólną, przy czym Sąd Najwyższy zaznaczył, że stanowisko to nie koliduje z koncepcją ograniczonej zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej i nie oznacza akceptacji nabywania przez wspólnotę takich roszczeń właścicieli lokali, które nie wykazują funkcjonalnego związku z zarządzaniem nieruchomością wspólną (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2014 r., III CZP 84/13, OSNC 2014, nr 9, poz. 84, a także uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04, OSNC 2005, nr 9, poz. 153).

Ograniczenie podmiotowości prawnej wspólnoty mieszkaniowej, niezależnie od dyskusji toczącej się w piśmiennictwie, spotkało się z krytyką w niektórych późniejszych wypowiedziach Sądu Najwyższego. Zwrócono uwagę, że przepisy ustawy o własności lokali nie stwarzają podstawy prawnej do przyjęcia, iż zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną; przepisy tej ustawy można natomiast rozumieć jako określenie przedmiotu działalności wspólnoty, który wyznacza przede wszystkim dozwolony zakres działania zarządu wspólnoty, lecz nie ogranicza jej zdolności prawnej. Podkreślono również, że w kodeksie cywilnym odstąpiono od koncepcji specjalnej zdolności prawnej osób prawnych (por. dawny art. 36 k.c.), a kwestionowane stanowisko prowadzi do pozbawienia zdolności prawnej przyznanej wspólnocie mieszkaniowej jej najważniejszego waloru praktycznego, polegającego na zwolnieniu od konieczności badania możliwości nabycia określonych praw podmiotowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2015 r., I CSK 312/14, niepubl.). Nawiązując do tego stanowiska,

w późniejszym wyroku z dnia 8 marca 2018 r., II CSK 354/17, niepubl., Sąd Najwyższy podniósł, że wspólnota mieszkaniowa, jako osoba ustawowa posiadająca zdolność prawną, może być co do zasady podmiotem każdego stosunku prawnego lub prawa; jej zdolność nie obejmuje jednak możliwości bycia podmiotem tych stosunków prawnych, które wiążą się tylko z człowiekiem, takich jak stosunki rodzinne, czy spadkowe.

Sąd Najwyższy w orzekającym składzie podziela sygnalizowane w orzecznictwie i literaturze wątpliwości wiążące się z brakiem dostatecznej podstawy do ograniczenia zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej do pozytywnie określonej kategorii praw i obowiązków oraz niepewnością obrotu prawnego powodowaną trudnościami z identyfikacją czynności wspólnoty, jako podejmowanych w zakresie zarządu nieruchomością wspólną i - ewentualnie - poza nim. Dostrzec trzeba również, że ze względu na zasadniczą dopuszczalność przelewu uprawnień z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2004 r., III CZP 96/03, OSNC 2004, nr 6, poz. 88), uchylenie rozważanego ograniczenia czyniłoby *a priori* bezprzedmiotowymi podniesione w skardze kasacyjnej zastrzeżenia co do możliwości przeniesienia na wspólnotę mieszkaniową tych uprawnień w sytuacji, w której wady nieruchomości nie ograniczają się do nieruchomości wspólnej.

Szersze rozważania w tym zakresie należało jednak uznać za zbyteczne, ponieważ nie miałyby one wpływu na kierunek rozstrzygnięcia.

Zgodnie z utrwalonym poglądem, zarówno roszczenia z tytułu rękojmi za wady, jak i roszczenia odszkodowawcze związane z wadliwością nieruchomości wspólnej przysługują nabywcom poszczególnych lokali, a wspólnota mieszkaniowa może stać się materialnie legitymowana do ich sądowego dochodzenia dopiero na skutek zawarcia umowy przelewu (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04 i z dnia 29 stycznia 2014 r., III CZP 84/13, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2008 r., I CSK 118/08, niepubl., z dnia 14 marca 2013 r., I CSK 379/12, z dnia 29 sierpnia 2013 r., I CSK 705/12, niepubl., z dnia 4 lutego 2015 r., IV CSK 189/14, niepubl. i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 czerwca 2019 r., I CSK 743/18,

niepubl.). W judykaturze zanegowano tym samym alternatywną koncepcję, według której wszystkie lub niektóre uprawnienia wynikające z rękojmi wchodzą do majątku wspólnoty mieszkaniowej na zasadzie *cessio legis*, a wybór konkretnego uprawnienia i jego dochodzenie stanowią kompetencję wspólnoty, jako element zarządu nieruchomością wspólną.

Aprobując dominujące stanowisko, jako bliższe ogólnym regułom prawa zobowiązań, należy jednocześnie przyjąć, że możliwość uzyskania przez wspólnotę mieszkaniową legitymacji materialnej do dochodzenia uprawnień z tytułu rękojmi w drodze przelewu nie jest ograniczona do sytuacji, w których uprawnienia te aktualizują się w związku z wystąpieniem wad odnoszących się tylko do nieruchomości wspólnej. Wady budynku, w którym doszło do ustanowienia odrębnej własności lokali, mogą mieć zróżnicowany charakter. W zależności od zakresu usterek i ich przyczyn mogą wiązać się z częściami budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.), wyłącznie z jednym bądź kilkoma odrębnymi lokalami, a także dotyczyć zarówno nieruchomości wspólnej, jak i odrębnych lokali. Na możliwość nakładania się wad nieruchomości wspólnej i wad odrębnych lokali zwracano uwagę w dotychczasowym orzecznictwie (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04 i wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2007 r., I CSK 387/06, niepubl. oraz z dnia 8 października 2014 r., II CSK 505/13, OSNC 2015, nr 9, poz. 107). Wady te mogą mieć charakter niepodzielny w tym sensie, że ich usunięcie i przywrócenie stanu zgodnego z umową jest możliwe tylko łącznie i wymaga równoczesnych prac, zarówno w częściach budynku stanowiących nieruchomość wspólną, jak i w poszczególnych lokalach. Sytuacja taka może mieć miejsce zwłaszcza wtedy, gdy wady są rozległe i dotyczą elementów konstrukcyjnych budynku, wpływających na bezpieczeństwo użytkowania tak całego budynku, jak i poszczególnych lokali.

W tego typu sytuacjach granice zarządu nieruchomością wspólną powinny być postrzegane w sposób elastyczny, z uwzględnieniem jego celów, na co trafnie zwrócono uwagę w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 1 czerwca 2017 r., I CSK 657/16, niepubl., wydanym w sytuacji, w której wady nieruchomości wspólnej stanowiły zarazem wady lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności. Rozgraniczenie między nieruchomością wspólną a lokalami stanowiącymi

przedmiot odrębnej własności ma charakter jurydyczny, w rzeczywistości zaś przestrzenie tworzące nieruchomości wspólną i odrębne lokale są fizycznie połączonymi częściami jednolitego obiektu budowlanego. Działając w interesie właścicieli lokali, wspólnota mieszkaniowa powinna dbać o należyty stan nieruchomości wspólnej i jego konserwację, co umożliwia użytkowanie lokali stanowiących odrębną własność zgodnie z ich przeznaczeniem (por. art. 14 u.w.l.). Na tej podstawie wspólnota może - w ramach wykonywania zarządu nieruchomością wspólną - nabyć i dochodzić we własnym imieniu uprawnień związanych z wadami nieruchomości wspólnej (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2014 r., III CZP 84/13).

Na tej samej podstawie za dopuszczalne należy uznać nabycie przez wspólnotę mieszkaniową w drodze przelewu roszczeń z tytułu wad, które ujawniły się w poszczególnych lokalach, jeżeli usterki te są jednocześnie wadami nieruchomości wspólnej lub są z nimi nierozłącznie związane (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 czerwca 2017 r., I CSK 657/16). Podejście to pozwala podjąć członkom wspólnoty jednolitą decyzję co do drogi dochodzenia roszczeń z tytułu usterek budynku przy jednoczesnym uniknięciu rozszczepienia uprawnień dotyczących w istocie niepodzielnych wad rzeczy. Nie niesie za sobą także zagrożeń dla właścicieli odrębnych lokali, zważywszy, że przeniesienie na wspólnotę mieszkaniową stosownych uprawnień leży w sferze ich autonomii woli.

W sytuacji, w której przedmiotem przelewu jest roszczenie o usunięcie wad, uwzględnienia wymaga dodatkowo, że naprawa polegająca na usunięciu wady jest świadczeniem niepodzielnym (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2008 r., I CSK 118/08). Przy założeniu, że roszczenia te przysługują współwłaścicielom, każdemu z nich przysługuje roszczenie o usunięcie wady w pełnym zakresie, bez względu na to, że wady dotyczą części służących do użytku także innym współwłaścicielom. Nie zmienia tego fakt, że korzyść wynikającą z usunięcia wad odniosą także pozostali współwłaściciele, choć może to - w zależności od sposobu ukształtowania odpowiedzialności sprzedawcy w poszczególnych umowach sprzedaży - implikować dalsze rozliczenia między stronami. Współwłaściciel, występując z roszczeniem o usunięcie wady, działa w tym

przypadku pośrednio w interesie i na rzecz pozostałych współwłaścicieli. W razie przeniesienia rozważanego roszczenia na wspólnotę mieszkaniową, wspólnota staje się materialnie legitymowana do dochodzenia roszczenia w takim samym kształcie, w jakim przysługiwało ono cedentowi. Wspólnota mieszkaniowa może zatem domagać się usunięcia wady w pełnym zakresie, bez względu na to, czy przelew dokonali wszyscy współwłaściciele, czy tylko niektórzy. Skutek ten jest niezależny od tego, czy dochodzenie roszczenia zmierzającego do usunięcia wad rzeczy należy uznać za czynność zachowawczą w rozumieniu art. 209 k.c., a w razie odpowiedzi twierdzącej, czy uprawnienie do dokonania takiej czynności w imieniu własnym i na rzecz pozostałych współwłaścicieli mogłoby zostać przeniesione na wspólnotę mieszkaniową (por. w tym kierunku wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2008 r., I CSK 118/08).

Odnosząc te uwagi do okoliczności sprawy, za nieuzasadnione należało uznać wywody skarżących, które zmierzały do wykazania, że wspólnota mieszkaniowa, z racji ograniczonej zdolności prawnej, nie może skutecznie dochodzić roszczeń z tytułu rękojmi tylko z tego powodu, że są one związane nie tylko z wadami nieruchomości wspólnej, lecz także poszczególnych lokali. Rozstrzygającego znaczenia nie miał także fakt, że powódka wywodziła legitymację z przelewu dokonanego wyłącznie przez T.O., podczas gdy inni właściciele garaży nie dokonali przelewu. Nieistotna z punktu widzenia zasadności zaskarżonego wyroku była również akcentowana w skardze okoliczność, że uprzednio prawomocnym wyrokiem zasądzono na rzecz jednego z właścicieli garaży zwrot zapłaconej ceny, co - jak wynikało z materiału sprawy - związane było ze skutecznym odstąpieniem od umowy sprzedaży. Uprawnienie do odstąpienia od umowy ma indywidualny charakter; skutkuje wyjściem odstępującego ze wspólnoty mieszkaniowej, a jego wykonanie przez jednego z właścicieli nie ma wpływu na istnienie wady i nie stoi na przeszkodzie późniejszemu dochodzeniu przez pozostałych właścicieli przysługujących im uprawnień z tytułu rękojmi, a także dokonaniu ich przelewu na wspólnotę mieszkaniową.

Zgodnie z utrwalonym orzecnictwem, prawidłowość zastosowania prawa materialnego warunkowana jest jednak koniecznością dokonania adekwatnych ustaleń faktycznych, stanowiących punkt wyjścia do prawnej oceny sporu.

W sytuacji, w której wspólnota mieszkaniowa dochodzi na podstawie przelewu usunięcia wad nieruchomości, konieczne jest w szczególności ustalenie, jaka jest struktura własnościowa nieruchomości, czy wady związane są z nieruchomością wspólną, czy dotyczą powierzchni odrębnych lokali, a jeżeli tak, to w jakiej pozostają relacji.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, uwzględniając przyjęte w nim za własne ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, brak było stanowczych ustaleń w zakresie własności podziemnej hali garażowej (garażu wielostanowiskowego), w której wystąpiły wady, a także części nieruchomości, do jakiej wady te się odnosiły. Prawna organizacja podziemnego garażu wielostanowiskowego może być zróżnicowana w zależności od tego, czy garaż taki stanowi wyodrębniony lokal będący przedmiotem współwłasności, czy element nieruchomości wspólnej, do korzystania z której są uprawnieni wszyscy właściciele lokali mieszkalnych lub użytkowych tworzący wspólnotę mieszkaniową (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 325/09, niepubl. i z dnia 8 lutego 2019 r., I CSK 770/17, OSNC 2019, nr 11, poz. 114). Z motywów wyroku wynikało tymczasem jedynie to, że w budynku, oprócz lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i piwnic, funkcjonują „garaże” oraz „samodzielne boksy garażowe”, przy czym nabywcą jednego z boksów, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, był T.O., który nie jest jednocześnie właścicielem lokalu mieszkalnego. Nie wyjaśniono natomiast stanowczo, jaki jest status „garaży” funkcjonujących w budynku obok boksów garażowych, oraz jakie elementy w podziemnej części budynku stanowią nieruchomość wspólną zarządzaną przez powódkę, skoro, jak wskazywała powódka w apelacji, „duży garaż” stanowi odrębną nieruchomość od części mieszkalnej budynku, w której urządzono kolejne odrębne lokale (boksy garażowe). Twierdzenie to nie zostało objęte ustaleniami faktycznymi i oceną prawną Sądów *meriti*. Kwestii tej nie wyjaśniało również niejasne sformułowanie, według którego w hali garażowej znajdują się wyodrębnione boksy garażowe oraz inne elementy budynku „(...) pozostające we współwłasności części wspólnych poszczególnych właścicieli wydzielonych pomieszczeń niemieszkalnych.”.

Z kolei co do stwierdzonych usterek, ich opis zawarty w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego wskazywał, że dotyczą one przede wszystkim stropu nad

garażem (dach) - jego nawierzchni i konstrukcji oraz elewacji garażu, co sugeruje wadliwość odnoszącą się do elementów nieruchomości wspólnej (por. co do kwalifikacji stropodachu jako elementu nieruchomości wspólnej wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 listopada 2020 r., II OSK 2041/20, niepubl.). Sąd Okręgowy stwierdził tymczasem, że dochodzone przez powódkę roszczenie dotyczyło nie tylko nieruchomości wspólnej, lecz „przede wszystkim” garaży stanowiących przedmioty odrębnej własności. Sąd Apelacyjny nie odniósł się w istocie do tego stwierdzenia, wskazał natomiast, że zakres prac koniecznych do wykonania w celu usunięcia wad garażu T.O. wykracza daleko poza pomieszczenie stanowiące jego własność. Powódka konsekwentnie wskazywała w pozwie i apelacji, że usunięcie wad garażu nr [...]1 i występujących w częściach wspólnych nie może nastąpić bez usunięcia wad w całym garażu wielostanowiskowym. Także w tym przypadku twierdzenie to nie stało się jednak elementem podstawy faktycznej wyroku; Sąd Apelacyjny nie przesądził w szczególności, czy niektóre ze stwierdzonych wad są związane wyłącznie z odrębnymi lokalami (boksami) garażowymi w ten sposób, że mogą one podlegać samodzielnemu usunięciu, czy też nie. Kwestia ta jest o tyle istotna, że przelew dokonany przez T.O., ograniczony do roszczeń związanych z wystąpieniem wad fizycznych w nieruchomości wspólnej, nie mógłby stanowić źródła legitymacji materialnej powódki do domagania się usunięcia wad dotyczących jedynie lokali stanowiących własność innych osób i mogących podlegać samodzielnemu usunięciu.

W tym stanie rzeczy, mimo bezzasadności znacznej części prawnych argumentów pozwanych, rozstrzygnięcie w zakresie legitymacji materialnej powódki nie poddawało się kontroli, co skutkowało koniecznością uchylenia zaskarżonego wyroku. Rozpoznając sprawę ponownie, Sąd Apelacyjny powinien dokonać koniecznych ustaleń faktycznych i na tej podstawie ocenić, czy powódka była uprawniona do domagania się usunięcia wad w żądanym zakresie, przy założeniu, że to, iż wady dotyczą także odrębnych lokali, nie stoi na przeszkodzie dochodzeniu ich usunięcia przez wspólnotę mieszkaniową, po dokonaniu przelewu uprawnień z tytułu rękojmi na rzecz wspólnoty przez ich dysponenta, jeżeli wady te zarazem są wadami części wspólnej nieruchomości lub są z nimi związane w stopniu wymagającym ich równoczesnego usunięcia.

Uwzględnienia wymaga przy tym, że zgodnie z art. 13 ust. 2 u.w.l., na żądanie zarządu, właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje. Przepis ten jest wyrazem ograniczeń odrębnej własności lokalu wynikającej ze specyfiki budynku wielolokalowego i należy odnieść go także do sytuacji, w której zachodzi konieczność usunięcia wad nieruchomości wspólnej wynikających z nieprawidłowości powstałych w toku budowy.

Pozostałe materialnoprawne zarzuty skargi kasacyjnej należało uznać za bezzasadne. Zarzut naruszenia art. 563 § 1 k.c. zmierzał w istocie do zakwestionowania podstawy faktycznej zaskarżonego wyroku, w którym stwierdzono, że w świetle dokonanych w postępowaniu apelacyjnym dodatkowych ustaleń brak było jakiegokolwiek dowodu na to, aby T.O. wiedział o wadzie garażu przed dniem 10 października 2012 r. Wiedzę tę, zdaniem Sądu Apelacyjnego, powziął z dniem 10 października 2012 r., gdy został szczegółowo poinformowany o stanie technicznym budynku. W sprawie nie wykazano również, jak uznał Sąd Apelacyjny, aby przed dniem 10 października 2012 r. T.O. był znany dokument przeglądu rocznego dokonanego przez inspektora nadzoru i zawarte w nim wnioski. Ustalenia te miały charakter wiążący dla Sądu Najwyższego w postępowaniu kasacyjnym (art. 398¹³ § 2 k.p.c.), a polemika z nimi nie mogła okazać się skuteczna.

Ubocznie należało zwrócić uwagę, że w orzecnictwie na tle art. 563 k.c. w dawnym brzmieniu wyjaśniono, że wykrycie wady rzeczy, której konstrukcja i właściwości nie są znane użytkownikowi nieposiadającemu wiadomości specjalnych, a do takich należy również boks stanowiący element podziemnej hali garażowej, następuje wtedy, kiedy kupujący definitywnie przekonał się, że rzecz nie nadaje się do użytku zgodnie z jej przeznaczeniem (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 1967 r., I CR 521/66, OSNCP 1967, nr 9, poz. 164, z dnia 16 września 2004 r., IV CK 708/03, niepubl. i z dnia 26 sierpnia 2004 r., I CK 91/04, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 140; zob. też wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 21 lutego 2013 r., I ACa 732/12, niepubl., w którym

stwierdzono, że w art. 563 § 1 k.c. chodzi o moment faktycznego, definitywnego „wykrycia” wady, nie zaś o domniemanie lub przeczcucia w tym zakresie).

W odniesieniu do zarzutu naruszenia art. 372 w związku z art. 568 § 1 k.c. należało natomiast zważyć, że zgodnie z art. 35 § 1 k.s.h. wspólnik spółki jawnej pozwany z tytułu odpowiedzialności za zobowiązania spółki może przedstawić wierzycielowi zarzuty przysługujące spółce wobec wierzyciela. W judykaturze uznano, że w świetle tego przepisu zarzuty wynikające z umowy podstawowej łączącej spółkę z wierzycielem mogą być podniesione przez wspólników, o ile rzeczywiście przysługują one spółce w chwili ich zgłoszenia. Jeżeli zatem doszło do przerwania biegu przedawnienia roszczenia wobec spółki, wspólnicy nie mogą skutecznie powołać się na własny zarzut przedawnienia roszczenia; przepis art. 35 § 1 k.s.h. stanowi w tym zakresie *lex specialis* wobec art. 372 k.s.h., według którego przerwanie lub zawieszenie terminu przedawnienia wobec jednego z dłużników solidarnych nie ma skutku względem współdłużników. Wynika to z akcesoryjnego, pochodnego i jednostronnie zależnego charakteru odpowiedzialności wspólników spółki jawnej za jej zobowiązania (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2008 r., V CSK 573/07, OSNC 2009, nr 6, poz. 89 i z dnia 16 czerwca 2010 r., I CSK 453/09, niepubl.).

Pozwani, przyjmując, że wobec spółki nie upłynął termin określony w art. 568 § 1 k.c. na skutek przerwania biegu przedawnienia, nie mogli zatem skutecznie powołać się na upływ tego terminu wobec nich samych. Zarzut taki mógłby być skuteczny wtedy, gdyby mogła go podnieść wobec wierzyciela spółka (*scil.* - przysługiwałby on spółce w stosunku do wierzyciela), tymczasem, jak wynikało z wywodów skargi kasacyjnej, pozwani stali na stanowisku, że termin określony w art. 568 § 1 k.c. w odniesieniu do pozwanej spółki, odmiennie niż w odniesieniu do wspólników, nie upłynął z racji podjętych uprzednio przez powódkę czynności, których adresatem była sama spółka. Kwestia upływu rozważanego terminu wobec pozwanej spółki, a także ocena jego kwalifikacji jako terminu przedawnienia, jak wskazywano w skardze, pozostawała poza kognicją Sądu Najwyższego, wyznaczonego zarzutami skargi (art. 398¹³ § 1 k.p.c.).

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

jw