



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

18 czerwca 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Paweł Grzegorczyk (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 18 czerwca 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. [...] w W.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie
z 15 października 2021 r., V ACa 362/21,
w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. [...] w W.
przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawa
o zapłatę,

**uchyla zaskarżony wyrok w części zmieniającej wyrok Sądu
pierwszej instancji przez oddalenie powództwa co do kwoty
1.465.524,24 (jeden milion czterysta sześćdziesiąt pięć tysięcy
pięćset dwadzieścia cztery 24/100) zł i orzekającej o kosztach
postępowania pierwszoinstancyjnego (pkt I) oraz w części
rozstrzygającej o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt III)
i sprawę w tych granicach przekazuje Sądowi Apelacyjnemu
w Warszawie do ponownego rozpoznania i orzeczenia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Grzegorz Misiurek Paweł Grzegorczyk Agnieszka Piotrowska

UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. [...] w W. (dalej Wspólnota) domagała się zasądzenia od pozwanego miasta stołecznego Warszawa (dalej Miasto) kwoty 2 500 000 zł z odsetkami ustawowymi z tytułu naprawienia szkody wyrządzonej pożarem we wspólnej nieruchomości.

Wyrokiem z. 2 lutego 2021 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1 918 986, 38 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 7 lipca 2006 r. do dnia zapłaty (pkt 1), umorzył postępowanie w zakresie żądania zasądzenia kwoty 570 323 zł z ustawowymi odsetkami od 22 czerwca 2006 r. do dnia zapłaty (pkt II), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt III), oraz orzekł o kosztach procesu (pkt IV).

Sąd ustalił, że powodową Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości położonej przy ul. [...] w W. tworzą właściciele wyodrębnionych w budynku lokali mieszkalnych oraz pozwane Miasto jako właściciel lokali niewyodrębnionych, któremu przysługuje udział wynoszący 60 procent w nieruchomości wspólnej. Wspólnota posiada zarząd złożony z osób fizycznych (dalej Zarząd). W dniu 26 czerwca 2001 r. Wspólnota, reprezentowana przez Zarząd, zawarła z Zarządem Domów Komunalnych, stanowiącym jednostkę organizacyjną Miasta (dalej Administrator) umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną, której przedmiotem umowy było wykonywanie wyszczególnionych w umowie czynności administrowania nieruchomością wspólną w rozumieniu ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2021 r., poz.1048, dalej: „u.w.l.”), przy czym w uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy szczegółowo opisał jej postanowienia.

W uchwale z 2 kwietnia 2003 r. Wspólnota wyraziła zgodę na ubezpieczenie części wspólnej nieruchomości i upoważniła Zarząd do zawarcia umowy w części udziałów, obejmujących lokale wykupione, ustalając kwotę składki na 600 zł rocznie. W wydanym 1 grudnia 2004 r. certyfikacie, Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. w W. potwierdziło zawarcie umowy ubezpieczenia na okres od 1 stycznia 2005 r. do 31 grudnia 2005 r., obejmującej ubezpieczenie od ognia i innych zdarzeń losowych oraz

ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej. Przedmiotem ubezpieczenia był budynek Wspólnoty w części odpowiadającej udziałom lokali wyodrębnionych. Suma ubezpieczenia wyniosła 1 258 865 zł, zaś składka 377,66 zł. Ubezpieczenie obejmowało ponadto odpowiedzialność cywilną deliktową Wspólnoty, suma ubezpieczenia wyniosła 100 000 zł, zaś składka 200 zł.

W planie gospodarczym na 2004 rok Wspólnota przewidziała niezbędny, wobec jego złego stanu, remont kapitalny dachu kamienicy, jednakże wobec wycofania się wykonawcy, został on przesunięty na 2005 rok. Wobec skromnych środków finansowych Wspólnoty, na jego przeprowadzenie planowano przeznaczyć maksymalnie 150 000 zł. W dwóch postępowaniach przeprowadzonych przez Administratora w trybie zamówień publicznych w 2005 roku nie wpłynęła żadna ważna oferta. Podczas zebrania w dniu 10 czerwca 2005 r. Zarząd poinformował Wspólnotę, że w wyniku jego starań, do Administratora wpłynęła oferta wykonania remontu kapitalnego dachu kamienicy za kwotę ok. 116 000 zł, złożona przez L.K. prowadzącego Zakład [...] L.K. z siedzibą w P. W dniu 4 lipca 2005 r. Wspólnota, reprezentowana przez Administratora, zawarła z L.K. umowę, na podstawie której wykonawca zobowiązał się wykonać opisane w umowie roboty budowlane zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami rzetelnej wiedzy technicznej oraz umową. Sąd Okręgowy przytoczył w uzasadnieniu wyroku jej szczegółowe postanowienia. Wykonawca ustanowił kierownika robót – J.P., zaś zamawiający inspektora nadzoru budowlanego T.N., którego zatrudnienie u strony pozwanej ustało jednakże od 1 września 2005 r. i nie został on zastąpiony inną osobą. Prace remontowe zostały rozpoczęte i były prowadzone bez zatwierdzonej procedury zabezpieczenia przed pożarem w ich toku. W dniu 19 września 2005 r. został podpisany protokół odbioru częściowego robót, wykazane w nim usterki zostały usunięte 29 września 2005 r. i w tym dniu nastąpiło zakończenie robót remontowych, objętych umową. W umowie o roboty budowlane, L.K. zobowiązał się do wycofania sprzętu remontowego i swoich pracowników do dnia zakończenia robót, czego jednakże w tym terminie nie uczynił.

W dniu 22 października 2005 r. L.K. przywiózł pracowników na teren Wspólnoty, co było niezgodne z zawartą z nim umową o roboty budowlane. W tym też dniu, zatrudniony przez niego M.N., nie posiadając odpowiednich kwalifikacji zawodowych, bez nadzoru osób odpowiedzialnych za bezpieczeństwo osób i mienia

oraz bez sprzętu likwidującego źródło pożaru, wykonywał roboty na drewnianym dachu kamienicy Wspólnoty z użyciem otwartego ognia, przy wykorzystaniu technologii termozgrzewalnej pokrywania papą dachu, co doprowadziło do wybuchu i gwałtownego rozprzestrzenienia się pożaru, obejmującego dach i poddasze kamienicy. W jego wyniku doszło do spalenia części poddasza mansardowego, strychu i dachu, zaś w wyniku przeprowadzonej gaśniczej akcji ratowniczej zniszczeniu uległa również substancja części budynku na kondygnacji IV, V piętra i strychu. Ściany III piętra i stropy nad III piętrem uległy częściowemu zalaniu, zaś w mieszkaniach III piętra stwierdzono poważny stopień wilgotności względnej pomieszczeń oraz brak prawidłowo działającej wentylacji grawitacyjnej. W lokalach mieszkalnych stwierdzono, szczegółowo opisane przez Sąd Okręgowy, uszkodzenia i zniszczenia wywołane pożarem lub stanowiące następstwo akcji gaśniczej. W toczącym się postępowaniu karnym dotyczącym przestępstwa o sprowadzenia pożaru zagrażającego życiu ludzi i mieniu znacznych rozmiarów, zarówno L.K. jak i M.N.i zostali uznani winnymi i skazani na kary pozbawienia wolności w zawieszeniu.

Na podstawie opinii biegłych sądowych, Sąd Okręgowy ustalił, że koszt przeprowadzenia robót przywracających nieruchomość Wspólnoty do stanu sprzed pożaru (wartość robót restytucyjnych) wynosi 1 874 165,31 zł. Wspólnota poniosła ponadto po pożarze wydatki w kwocie 55 510,71 zł na pokrycie kosztów konserwacji budynku, zmierzające do zmniejszenia rozmiarów szkody. Po zgłoszeniu przez Wspólnotę szkody pożarowej, ubezpieczyciel odmówił wypłaty odszkodowania podnosząc, że ubezpieczenie nie obejmowało pożaru w trakcie budowy, przebudowy lub remontu. Pismem doręczonym Miastu w dniu 22 czerwca 2006 r. Wspólnota domagała się zapłaty na jej rzecz kwoty 2 500 000 zł z odsetkami ustawowymi od 22 listopada 2005 r. do dnia zapłaty z tytułu naprawienia szkody wyrządzonej pożarem, za którą odpowiedzialność ponoszą pracownicy Administratora (jednostki organizacyjnej pozwanego Miasta). Strona pozwana odmówiła zapłaty tej kwoty na rzecz Wspólnoty.

W oparciu o te ustalenia, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie. Podniósł, że Wspólnota oparła skierowane przeciwko pozwanemu Miastu roszczenie odszkodowawcze na dwóch podstawach - kontraktowej (art. 471 k.c.) oraz deliktowej (art. 416 k.c. i 429 k.c.).

Analizując pierwszą z wymienionych podstaw, wywodzoną z twierdzeń powoda o nienależytym wykonaniu przez Administratora (za którego odpowiada Miasto) umowy z 26 czerwca 2001 r. o administrowaniu nieruchomością wspólną przez zawarcie umowy ubezpieczenia budynku nie obejmującej następstw pożaru w czasie robót remontowych, Sąd Okręgowy podniósł, że zawierając umowę ubezpieczenia budynku, Administrator kierował się uchwałami Wspólnoty, dotyczącymi zawarcia przez niego tej umowy, w których nie wskazano konkretnego ryzyka ubezpieczeniowego, lecz koncentrowano się na wysokości składki ubezpieczeniowej, która nie mogła przekroczyć kwoty 600 zł rocznie i taką właśnie umowę Administrator zawarł na zlecenie Wspólnoty. Nie wystąpiły zatem, zdaniem Sądu, przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego *ex contractu* (art. 471 k.c.). Sąd pierwszej instancji nie doszukał się także podstaw do ponoszenia przez pozwanego odpowiedzialności deliktowej opartej na art. 416 k.c., albowiem Prezydent Miasta jako jego organ nie był bezpośrednio odpowiedzialny za brak nadzoru nad remontem dachu kamienicy ani też opartej na art. 429 k.c., skoro Administrator zawarł, za wiedzą i zgodą Wspólnoty, umowę o remont dachu z profesjonalistą, a zatem nie można mu przypisać winy w wyborze.

Kierując się, jednakże, swoją powinnością zastosowania z urzędu, w ramach kompetencji rozpoznawczych Sądu, właściwych, adekwatnych do roszczenia powoda i ustaleń faktycznych, norm prawa materialnego, Sąd pierwszej instancji rozważył w tej sprawie, czy wystąpiły przesłanki do przypisania pozwanemu odpowiedzialności deliktowej na podstawie art. 415 k.c. Uznał, że przesłanki te zostały w tej sprawie zrealizowane, albowiem Administrator, za którego odpowiada Miasto, naruszył szereg przepisów przeciwpożarowych i nie sprawował stosownego nadzoru nad wykonawcą remontu dachu, do którego był zobligowany w świetle obowiązującego w dacie pożaru rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 czerwca 2003 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 121, poz. 1138, dalej „rozporządzenie przeciwpożarowe”).

Sąd Okręgowy szczegółowo przytoczył regulacje tego aktu prawnego, stwierdzając, że wprawdzie rozporządzenie to nie definiowało bezpośrednio pojęcia „prac niebezpiecznych pod względem pożarowym” (uczyniło to dopiero kolejne

rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów - Dz. U. Nr 109. poz. 719 z późn. zm.), to jednak pojęcie to funkcjonowało w obrocie prawnym, a podejmowane w toku prac remontowych czynności związane z użyciem otwartego ognia i spawaniem w pobliżu łatwopalnych elementów dachu kamienicy niewątpliwie należały do tej kategorii prac. Ich prowadzenie nakładało zatem, na podstawie § 32 rozporządzenia przeciwpożarowego, na zarządcę czyli Administratora, szereg obowiązków, między innymi obowiązek oceny zagrożenia pożarowego w miejscu wykonywania prac, ustalenia rodzaju przedsięwzięć mających na celu niedopuszczenie do powstania i rozprzestrzeniania się pożaru lub jego wybuchu, wskazania osoby odpowiedzialnej za odpowiednie przygotowanie miejsca pracy, za przebieg oraz zabezpieczenie miejsca po zakończeniu pracy, zapewnienia wykonywanie prac wyłącznie przez osoby do tego upoważnione, posiadające odpowiednie kwalifikacje, zaznajomienia osoby wykonującej prace z zagrożeniami pożarowymi występującymi w rejonie wykonywania prac oraz z przedsięwzięciami mającymi na celu niedopuszczenie do powstania pożaru lub wybuchu. Pozwany nie wykonał, zdaniem Sądu, tych obowiązków.

Ponadto, w świetle umowy zawartej z wykonawcą, pozwany zobowiązał się do ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego i to zrobił, lecz po ustaniu zatrudnienia T.N., nie powołał nowej osoby w jego miejsce. Ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego nie było wprawdzie wymagane w świetle art. 19 prawa budowlanego oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. Nr 138, poz. 1554), niemniej jego ustanowienie pozwala odczytać intencje stron co do podziału obowiązków i ryzyka w świetle treści umowy o roboty budowlane zawartej przez Administratora z wykonawcą (art. 65 k.c.).

Opisane wyżej postępowanie pozwanego było, w ocenie Sądu, sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, wyczerpało znamiona czynu niedozwolonego i realizowało przesłanki deliktowej odpowiedzialności odszkodowawczej, określone w art. 415 k.c. Miało charakter bezprawny i zawiniony, stanowiąc wyraz lekceważenia niezbędnych w tym przypadku, wymagań ostrożności

i staranności (niedbalstwo), a także wywołało szkodę w majątku wspólnoty, pozostającą w bezpośrednim i adekwatnym związku przyczynowym z zachowaniem pozwanego. W ocenie Sądu, gdyby pozwany prawidłowo wywiązał się z ciążących na nim obowiązków określonych w § 32 rozporządzenia przeciwpożarowego, nie doszłoby do pożaru albo jego prawdopodobieństwo znacząco by spadło. Stworzenie przez Administratora właściwego planu oceny niebezpieczeństwa pożarowego pozwoliłoby właściwie zakwalifikować planowany remont jako pracę niebezpieczną pożarowo, a nadto możliwe byłoby ustalenie przedsięwzięć mających na celu niedopuszczenie do powstania i rozprzestrzenienia się pożaru. Określając wysokość odszkodowania, Sąd Okręgowy ustalił je na 1 918 986,38 zł i w takiej wysokości je zasądził, uwzględniając ustalone na podstawie postępowania dowodowego koszty restytucji (1.874.165,31 zł) oraz wydatki poniesione przez Wspólnotę w celu ograniczenia rozmiaru szkody (44.821,07 zł).

Po rozpoznaniu apelacji strony pozwanej wniesionej od powyższego orzeczenia, Sąd Apelacyjny w Warszawie, wyrokiem z 15 października 2021 r., zmienił je w ten sposób, że oddalił powództwo Wspólnoty o zasądzenie kwoty 1 918 986,38 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 7 lipca 2006 r. do dnia zapłaty, oddalił apelację pozwanego Miasta w pozostałej części i orzekł o kosztach postępowania za obie instancje.

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, ale dokonał ich odmiennej oceny prawnej. Podniósł, że wspólnota mieszkaniowa nie jest osobą prawną, lecz jednostką organizacyjną bez osobowości prawnej, stanowiącą tak zwaną osobę ustawową, o której mowa w art. 33¹ k.c., której zdolność prawna została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną (art. 6 u.w.l.). Wspólnota jako podmiot stosunków cywilnoprawnych, może posiadać majątek odrębny od majątku właścicieli lokali (własny majątek), ale w jego skład mogą wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną, gdyż z przepisów o własności lokali wynika ograniczenie zakresu zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej. W konsekwencji, wspólnota mieszkaniowa nie posiada legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, chyba że właściciel lokalu przelał na nią te roszczenia. To członkowi wspólnoty, jako właścicielowi wyodrębnionego lokalu,

przysługują roszczenia odszkodowawcze dotyczące nieruchomości wspólnej. Nie ma przy tym znaczenia, że dotyczą one współwłasności wszystkich właścicieli lokali. Sąd Apelacyjny podniósł, że odszkodowanie dochodzone w pieniądzu jest świadczeniem podzielnym i każdy właściciel może żądać odszkodowania odpowiednio do wielkości swojego udziału w nieruchomości wspólnej (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 23 września 2004 r., 111 CZP 48/04, OSNC 2005/9/153, wyrok Sądu Najwyższego z 29 sierpnia 2013 r., I CSK 705/12, postanowienie Sądu Najwyższego z 7 czerwca 2019 r., I CSK 743/18 oraz uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, zasada prawna, OSNC 2008/7-8/69). Dalej Sąd drugiej instancji podniósł, że wspólnota mieszkaniowa nie jest przedstawicielem właścicieli lokali. W rozpoznawanej sprawie właściciele lokali nie przelali na powodową Wspólnotę Mieszkaniową przysługujących im roszczeń o naprawienie szkody wynikłej z pożaru. Nadto pozwany jest właścicielem położonych we wspólnym budynku lokali niewyodrębnionych, posiadający udział ponad 60% w nieruchomości wspólnej, co oznacza, że został on pozwany z tytułu szkody, którą sam - oczywiście wraz z innymi właścicielami wyodrębnionych lokali - poniósł. Zasądzone przez Sąd pierwszej instancji na rzecz powoda odszkodowanie dotyczy kompensaty szkody związanej nie tylko z udziałami poszczególnych właścicieli w nieruchomości wspólnej, lecz także szkód powstałych w poszczególnych lokalach, stanowiących przedmiot własności członków Wspólnoty, a zatem, zdaniem Sądu Apelacyjnego, tym bardziej brak uzasadnienia dla legitymacji powodowej Wspólnoty, szczególnie w pozwie skierowanym przeciwko pozwanemu Miastu. Jeżeli zniszczony został lokal stanowiący własność Miasta, to Miasto poniosło w tym zakresie szkodę i stąd nie ma podstaw do zasądzania od Miasta na rzecz Wspólnoty jakiegokolwiek kwoty z tego tytułu. Zasadność apelacji z powyższej przyczyny, wziętej przez Sąd Apelacyjny pod uwagę z urzędu, oznaczała, iż w ocenie Sądu, nie wystąpiła potrzeba rozważenia poszczególnych zarzutów apelacji, w szczególności zarzutów dotyczących naruszeń prawa materialnego, natomiast sformułowane w apelacji zarzuty procesowe Sąd odwoławczy uznał za pozbawione podstaw.

W skardze kasacyjnej od tego wyroku, powodowa Wspólnota, zaskarżając wyrok Sądu drugiej instancji w części dotyczącej zmiany wyroku Sądu Okręgowego

przez oddalenie powództwa co do kwoty 1 465 525 zł, zarzuciła naruszenie art. 6 zdanie 2 u.w.l. w zw. z art. 415 k.c. przez uznanie, że wspólnocie mieszkaniowej nie przysługuje legitymacja czynna w sprawie o odszkodowanie z tytułu deliktu za szkodę wyrządzoną w substancji nieruchomości wspólnej, naruszenie art. 6 zdanie 2 u.w.l. w zw. z art. 471 k.c. przez oddalenie powództwa w sytuacji, w której legitymacja czynna powódki wynikała także z zawartej ze stroną pozwaną umowy z 26 czerwca 2001 r. o administrowanie (zarządzanie) nieruchomością wspólną oraz naruszenie art. 65 § 2 k.c. w zw. z § 3 pkt 11 powyższej umowy przez nieuwzględnienie, że pozwany nie wykonał swoich obowiązków wynikających z tej umowy, czym wyrządził szkodę w nieruchomości wspólnej.

Formułując te podstawy, Wspólnota wniosła o uchylenie wyroku w zaskarżonej części, to jest oddalającej powództwo i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do utrwalonego poglądu orzecznictwa i nauki prawa, wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem, o którym mowa w art. 33¹ k.c., a zatem jednostką organizacyjną niebędącą osobą prawną, której ustawa (w tym przypadku przytoczony w skardze kasacyjnej art. 6 u.w.l.) przyznaje zdolność prawną.

Zgodnie z art. 6 u.w.l. ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. W orzecznictwie wskazuje się, że wspólnota mieszkaniowa wykonuje w imieniu jej członków uprawnienia związane z nieruchomością wspólną, przykładowo może dochodzić od osoby trzeciej wynagrodzenia za korzystanie przez tę osobę z części nieruchomości będącej we współużytkowaniu wieczystym właścicieli lokali (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 6 czerwca 2012 r., III CZP 25/12, OSNC 2012, nr 12, poz. 142), a także występować przeciwko właścicielowi lokalu (członkowi wspólnoty) o zapłatę przypadających na niego kosztów utrzymania wspólnej nieruchomości (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 18 października 2013 r., III CZP 42/13, OSNC 2014, nr 6, poz. 60). Kompetencje wspólnoty wiążą się

z zarządzaniem nieruchomością wspólną i wynikają z uregulowań ustawy o własności lokali, przy czym mieszczą się one w ramach tak zwanego zwykłego zarządu nieruchomością wspólną lub stanowią czynności przekraczające jego granice - zob. art. 21 i 22 u.w.l., bliższe omówienie tej problematyki jest w tym miejscu zbędne ze względu na zakres i podstawy skargi kasacyjnej powoda. Zasluguje ona na uwzględnienie, o ile zarzuca wadliwe przyjęcie przez Sąd Apelacyjny, że powodowej Wspólnocie nie przysługuje legitymacja do dochodzenia naprawienia szkody wyrządzonej w nieruchomości wspólnej.

Pozostawiając na razie na uboczu kwestię, czy powództwo jest usprawiedliwione co do zasady i wysokości, i czy trafne jest przypisywanie przez Wspólnotę stronie pozwanej odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną pożarem w substancji nieruchomości wspólnej, należy podnieść, że odmawiając Wspólnocie legitymacji procesowej w tej sprawie, Sąd Apelacyjny powołał się wprawdzie na ukształtowany w orzecznictwie pogląd, ale dotyczący, co trafnie zauważyła skarżąca, innego zagadnienia prawnego, a mianowicie kwestii dopuszczalności i skuteczności dochodzenia przez wspólnotę (jej legitymacji procesowej) roszczeń przysługujących właścicielom poszczególnych wyodrębnionych lokali wobec sprzedawcy tego lokalu, najczęściej dewelopera, w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej.

Rozpoznawana w granicach skargi kasacyjnej kwestia dotyczy natomiast legitymacji do dochodzenia przez powodową Wspólnotę Mieszkaniową naprawienia szkody powstałej w substancji nieruchomości wspólnej, w związku z nienależytym zdaniem powoda, wykonaniem umowy o administrowanie nieruchomością zawartej przez Wspólnotę z zarządcą oraz szkody wyrządzonej deliktem strony pozwanej popełnionym (według twierdzeń pozwu) na szkodę nieruchomości wspólnej. Należy przy tym przypomnieć, że czym innym jest kwestia przysługiwania określonemu podmiotowi legitymacji procesowej (rozumianej jako zakotwiczone w konkretnych normach prawnych określone uprawnienie) do dochodzenia sformułowanych przez ten podmiot roszczeń procesowych (rozumianych jako określone w pozwie żądania udzielenie powodowi ochrony prawnej oparte na podstawie faktycznej przytoczonej w pozwie), zaś czym innym kwestia, czy te roszczenia procesowe zasługują na uwzględnienie w świetle ustalonych w toku postępowania faktów i znajdujących do nich zastosowanie norm materialnoprawnych.

Wyrażony w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku pogląd prawny Sądu Apelacyjnego nie znajduje, należy raz jeszcze zaakcentować, zastosowania w tej sprawie, bo przytoczone przez Sąd Apelacyjny orzeczenia dotyczą roszczeń przysługujących właścicielom lokali z tytułu wad fizycznych nieruchomości wspólnej, których źródłem jest umowa o wyodrębnienie i sprzedaż lokalu zawarta ze sprzedawcą tego lokalu, najczęściej deweloperem. W ocenie Sądu Najwyższego, rozpoznającego niniejszą skargę, powodowa Wspólnota ma natomiast legitymację do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych związanych ze szkodą pożarową w substancji nieruchomości wspólnej (do której to szkody został ograniczony przedmiot zaskarżenia w skardze kasacyjnej) zarówno na gruncie odpowiedzialności deliktowej, jak i kontraktowej. Inną kwestią jest natomiast to, czy te roszczenia są uzasadnione w świetle okoliczności faktycznych tej sprawy oraz adekwatnych norm prawa materialnego, co powinno stanowić przedmiot ocen Sądu Apelacyjnego przy ponownym rozpoznaniu sprawy. Rozstrzygnięcia wymagają bowiem zawarte w apelacji pozwanego Miasta zarzuty, do których Sąd Apelacyjny nie odniósł się w związku z przyjętą przez siebie koncepcją rozstrzygnięcia o braku legitymacji Wspólnoty, której Sąd Najwyższy nie podzielił.

W tym stanie rzeczy, orzeczono, jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.)

Grzegorz Misiurek

Paweł Grzegorzczuk

Agnieszka Piotrowska

(A.D.)

[r.g.]