

Sygn. akt I CSK 576/12

POSTANOWIENIE

Dnia 19 czerwca 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)

SSN Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)

SSN Kazimierz Zawada

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

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

o zapłatę,

na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 19 czerwca 2013 r.,

na skutek skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w W.

z dnia 16 maja 2012 r., sygn. akt [...]

**przedstawia składowi siedmiu sędziów Sądu Najwyższego
do rozstrzygnięcia następujące zagadnienie prawne:**

**czy dopuszczalne jest przelanie przez właściciela lokalu na
rzecz wspólnoty mieszkaniowej uprawnień przysługujących mu
wobec sprzedawcy lokalu w związku z wadami fizycznymi
nieruchomości wspólnej?**

Uzasadnienie

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. M. [...] w W. domagała się zasądzenia od P.K.H. M. S.A. w W. kwoty 250.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wymagalności świadczenia do dnia zapłaty tytułem, wynikającego z przepisów kodeksu cywilnego o rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej, roszczenia o obniżenie o dwa procent ceny nabycia, przez niektórych członków powodowej Wspólnoty, wyodrębnionej własności lokali z udziałami w części wspólnej nieruchomości, ewentualnie tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie, przez stronę pozwaną, umów wyodrębnienia i sprzedaży lokali, z uwagi na wady fizyczne nieruchomości wspólnej.

Ostatecznie strona powodowa wniosła o zasądzenie 30.430 zł tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy sprzedaży oraz sprecyzowała, że pozostałej kwoty 219.570 zł domaga się na obu wskazanych wyżej podstawach, to jest na podstawie przepisów o rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej i na podstawie ogólnych przepisów o odpowiedzialności sprzedawcy za nienależyte wykonanie umowy sprzedaży.

Wyrokiem z dnia 10 maja 2011 r., Sąd Okręgowy w W., zasądził od strony pozwanej na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej, kwotę 205.320,50 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 9 marca 2005 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu.

Sąd ustalił, że strona pozwana wybudowała w W. przy ulicy M. nr [...] budynek wielolokalowy i na podstawie umów, zawartych w formie aktów notarialnych, dokonała wyodrębnienia i sprzedaży lokali mieszkalnych oraz użytkowych na rzecz kilkudziesięciu osób fizycznych, tworzących aktualnie powodową Wspólnotę Mieszkaniową.

Po oddaniu w 2000 roku budynku do użytku, ujawniły się w nim liczne wady i usterki, dotyczące nieruchomości wspólnej, które zostały zgłoszone sprzedawcy, ale tylko część z nich została uznana przez pozwaną Spółkę i na jej koszt usunięta. Szczegółowo opisane przez Sąd wady fizyczne, dotyczyły nieruchomości wspólnej, w tym elewacji budynku, holu, klatki schodowej, tarasów, garaży, wind

samochodowych i osobowych a także zbiorników przeciwpożarowych. Sąd Okręgowy ustalił zakres i koszt prac budowlanych, zleconych przez Wspólnotę w celu usunięcia powyższych wad i wykonanych dotychczas na koszt powódki, jak również ustalił, w oparciu o opinie biegłych sądowych, rozmiar wydatków, niezbędnych do usunięcia pozostałych usterek.

Sąd wskazał dalej, że w okresie od 21 listopada do 30 grudnia 2004 roku, część właścicieli lokali, dysponująca udziałami w nieruchomości wspólnej, wynoszącymi 47,9416 procent, przeniosła, w drodze umów cesji, na rzecz powodowej Wspólnoty, wierzytelności, przysługujące im w stosunku do pozwanej Spółki, w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, co sprawiło, że powódka nabyła 47,9416 procent ogółu tych wierzytelności i mogła, zdaniem Sądu pierwszej instancji, dochodzić tych roszczeń pieniężnych od strony pozwanej na swoją rzecz, w takiej właśnie proporcji. W konsekwencji, po wyliczeniu, że łączna wysokość wierzytelności, związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, wynosi 428.272,11 złotych, Sąd Okręgowy zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki 47,9416 procent tej kwoty czyli 205.320,50 złotych, a dalej idące powództwo oddalił.

Na skutek apelacji strony pozwanej, Sąd Apelacyjny w W., wyrokiem z dnia 16 maja 2012 roku, zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo także co do kwoty 205.320,50 złotych z ustawowymi odsetkami, obciążając powódkę kosztami postępowania.

Sąd drugiej instancji, dzieląc ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, dokonał ich zasadniczo odmiennej oceny prawnej, stojąc na stanowisku, że wprawdzie powodowa Wspólnota Mieszkaniowa, działając w ramach przydanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku, ale zdolność prawna Wspólnoty jest ograniczona wyłącznie do czynności, związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną. W ocenie Sądu Apelacyjnego, nabycie przez Wspólnotę od właścicieli lokali, wierzytelności, przysługujących im w stosunku do pozwanej Spółki, w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, nie stanowiło czynności, związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną, w rezultacie wykraczało więc poza zakres zdolności prawnej powódki, co doprowadziło Sąd

drugiej instancji do konkluzji o nieważności umów przelewu wierzytelności z powodu ich sprzeczności z prawem (art. 58 § 1 k.c.).

W skardze kasacyjnej, Wspólnota Mieszkaniowa, zaskarżając wyrok w całości, zarzuciła naruszenie prawa materialnego, to jest art. 1 ustęp 1, art. 6 i art. 17 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) – dalej jako u.w.l., naruszenie art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 1 ustęp 1, art. 6 i art. 17 u.w.l., a także naruszenie art. 509 § 1 k.c., art. 510 § 1 i § 2 k.c. oraz art. 471 k.c. w związku z art. 361 § 1 i 2 k.c. Skarżąca wniosła o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego w całości, oddalenie apelacji pozwanej w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania, alternatywnie o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego w całości oraz przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozpoznając niniejszą skargę kasacyjną, Sąd Najwyższy, powziął poważne wątpliwości co do kwestii dopuszczalności zawarcia przez właścicieli lokali, wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej, umów przenoszących na rzecz wspólnoty, uprawnienia przysługujące właścicielom w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej oraz konsekwencji prawnych zawarcia takich umów. Mają one źródło w rozbieżnych poglądach orzecznictwa i doktryny, odnoszących się do tej kwestii, stanowiącej odzwierciedlenie nadal obecnych, zwłaszcza w doktrynie, poważnych kontrowersji co do zdolności prawnej wspólnoty i jej zakresu oraz jej majątku.

W uchwale składu siedmiu Sędziów SN z dnia 21 grudnia 2007 roku (III CZP 65/07, OSNC 2008/7-8/69), mającej rangę zasady prawnej, Sąd Najwyższy przyjął, że wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku.

W uzasadnieniu tej uchwały wskazano, że wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem prawa cywilnego, a mianowicie ustawową (ułamną) osobą prawną, o której mowa w art. 33¹ k.c., charakteryzującą się cechami, różniącymi ją nie tylko od osób prawnych, ale także od innych osób ustawowych, w szczególności od

handlowych spółek osobowych. Powstaje nie na skutek czynności prawnej, lecz z mocy samego prawa, w momencie wyodrębnienia w danej nieruchomości pierwszego 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. Zadaniem wspólnoty mieszkaniowej jest sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną i utrzymanie jej w stanie niepogorszonym.

Według dalszych wywodów Sądu Najwyższego, zaaprobowanie poglądu, iż wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem stosunków cywilnoprawnych, oznacza, że może ona posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali (majątek własny). W skład tego majątku mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną, gdyż z przepisów ustawy o własności lokali wynika ograniczenie zakresu zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej. Przepisy tej ustawy pozwalają stwierdzić, że do majątku wspólnoty wchodzi, przede wszystkim, uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w związku z art. 15 ust. 1 i art. 14 u.w.l.) oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. Ponadto w skład majątku wspólnoty mogą wejść prawa i obowiązki, wynikające z umów, zawieranych przez nią w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną (np. wynikające z umów o remont nieruchomości wspólnej czy ocieplenie budynku), a także własność nieruchomości, nabytej za zgodą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l.), niezbędnej jednak do zarządzania nieruchomością wspólną (np. siedziba zarządu wspólnoty).

Z uzasadnienia wspomnianej uchwały wynika ponadto, że przepisy ustawy o własności lokali stwarzają podstawy prawne do przyjęcia, iż zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną. W licznych przepisach tej ustawy jest mowa o zarządzaniu nieruchomością wspólną (por. np. art. 1 ust. 1, art. 14, art. 18, art. 22, art. 25 u.w.l.), przy czym ustawodawca posługuje się zamiennie określeniami „zarządzanie nieruchomością wspólną” oraz „zarząd nieruchomością wspólną”. Ponadto w art. 17 u.w.l. unormowana została odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej za zobowiązania „dotyczące”

nieruchomości wspólnej. Uregulowania te pozwalają, w ocenie Sądu Najwyższego, na sformułowanie wniosku, że wspólnota mieszkaniowa może być podmiotem praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (gospodarowaniem) nieruchomością wspólną (por. też wyroki SN: z dnia 15.10.2008 roku, I CSK 118/08, nie publ. i z dnia 8 października 2008 roku, V CSK 143/08, nie publ.).

Istotą rozpatrywanego sporu jest zagadnienie, czy w zakresie zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, leży nabycie od właścicieli lokali, w drodze umów przelewu, a następnie dochodzenie, w procesie wszczętym przez wspólnotę przeciwko sprzedawcy lokali, roszczeń związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, skoro są to roszczenia przysługujące indywidualnie każdemu z właścicieli, a ich źródłem jest umowa sprzedaży odrębnej własności lokalu ze stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej. Chodzi przy tym o uprawnienia o różnym charakterze, na które składają się, zarówno wynikające z przepisów o rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej, jak i roszczenia odszkodowawcze na zasadach ogólnych.

W uchwale z dnia 23.09.2004 roku (III CZP 48/04, OSNC 2005/9/153) Sąd Najwyższy, rozstrzygając zagadnienie prawne, czy wspólnota mieszkaniowa, posiada na podstawie art. 6 u.w.l., legitymację czynną do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne, odnoszące się do nieruchomości wspólnej, oraz roszczeń odszkodowawczych, związanych z tymi wadami, w stosunku do podmiotu, który sprzedał odrębne lokale mieszkalne jej członkom w nowo wybudowanym budynku, 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 przelał na nią te roszczenia.

W uzasadnieniu tej uchwały, Sąd Najwyższy wskazał, że zasygnalizowany w pytaniu prawnym problem, sprowadza się do tego, czy dochodzenie roszczeń z rękojmi i roszczeń odszkodowawczych za wady fizyczne nieruchomości wspólnej, a więc roszczeń, wynikających z umowy nabycia lokali, zawartych przez poszczególnych właścicieli, pozostaje w tak silnym związku z zarządzaniem nieruchomością wspólną, że należy do ustawowych kompetencji wspólnoty czy też

przeciwnie, należy wyłącznie do sfery indywidualnych interesów właścicieli lokali i wspólnota tych roszczeń nie może dochodzić bez szczególnego umocowania i umowy przelewu.

Sąd Najwyższy wskazał dalej w uzasadnieniu cytowanej uchwały, nie rozwijając jednak szerzej tego wątku, że jest poza dyskusją, że wspólnota mieszkaniowa ma legitymację do dochodzenia tych roszczeń, gdy zostały one na wspólnotę przeniesione w drodze przelewu. Oznacza to więc, jak się wydaje, że Sąd Najwyższy przyjął, że w razie zawarcia przez właścicieli ze wspólnotą, umów przelewu, w granicach zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, leży dochodzenie przelanych uprawnień przeciwko sprzedawcy odrębnej własności lokalu. Sąd nie przeprowadził jednak, z uwagi na treść i zakres przedstawionego do rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego, pogłębionej analizy dopuszczalności umów przelewu wierzytelności, zwłaszcza z punktu widzenia rodzaju przenoszonych uprawnień, przyczyny prawnej przysporzenia (art. 510 kodeksu cywilnego) oraz skutków prawnych tych umów.

W wyroku z dnia 14 marca 2007 roku (I CSK 387/06, nie publ.), Sąd Najwyższy orzekając w podobnym stanie faktycznym (w którym wspólnota dochodziła od sprzedawcy lokali roszczeń, związanych z wadami nieruchomości wspólnej) wyraził z kolei pogląd, że roszczenia właścicieli lokali o obniżenie ceny, związane z nabyciem lokali z wadami fizycznymi części wspólnych budynku oraz z tytułu naprawienia, związanej z wadami, szkody, powstałej w wyniku nienależytego wykonania przez sprzedawcę umów sprzedaży, nie mieszczą się w granicach zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej. Każdemu nabywcy odrębnej własności lokalu przysługuje kontraktowe roszczenie odszkodowawcze, związane z wadami nieruchomości wspólnej, choć ich specyfika polega na tym, że dotyczą one współwłasności wszystkich właścicieli lokali.

W wyroku z dnia 15 października 2008 roku (I CSK 118/08, nie publ.), Sąd Najwyższy, także orzekając w sprawie, w której wspólnota dochodziła od sprzedawcy lokali roszczeń, związanych z wadami budynku, stwierdził, że niezależnie od tego, czy dana czynność zostaje zaliczona do czynności zwykłego zarządu (art. 22 ust. 1 u.w.l.), czy też przekraczających zwykły zarząd

nieruchomością wspólną (art. 22 ust. 2 u.w.l.), wspólnota mieszkaniowa może być tylko i wyłącznie podmiotem praw i obowiązków, związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, a dochodzenie roszczeń dotyczących wad fizycznych bądź prawnych, jakie ma nieruchomość wspólna, nie sposób zaliczyć do związanych z zarządzaniem tą nieruchomością. Jednocześnie Sąd wskazał, że wspólnota mieszkaniowa nie ma legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, w stosunku do sprzedawcy odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że właściciel lokalu przelał na nią te roszczenia.

Z cytowanych orzeczeń wynika wniosek, że Sąd Najwyższy przyjął, że dochodzenie roszczeń dotyczących wad fizycznych nieruchomości wspólnej nie należy do czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, a więc nie leży w granicach zdolności prawnej wspólnoty. Roszczenia te przysługują indywidualnie każdemu z właścicieli, albowiem ich źródłem są umowy sprzedaży lokalu. Jednocześnie jednak, Sąd Najwyższy przyjął możliwość dochodzenia tych roszczeń, gdy zostaną one przebrane przez właścicieli na wspólnotę.

Wątpliwości Sądu Najwyższego, przedstawiającego powiększonemu składowi Sądu Najwyższego, niniejsze zagadnienie prawne, koncentrują się wokół tego, czy wspólnota mieszkaniowa, z uwagi na zakres jej zdolności prawnej, ograniczający się, jak to już wyżej przedstawiono, wyłącznie do czynności dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną, może być stroną (cesjonariuszem) umowy przelewu wierzytelności przysługujących właścicielom, związanych z wadami nieruchomości wspólnej i czy umowa przelewu rodzi skutek w postaci powstania takiego związku między tymi roszczeniami, a zarządzaniem nieruchomością wspólną, który sprawia, że sądowe dochodzenie tych roszczeń na rzecz wspólnoty staje się czynnością z zakresu administrowania nieruchomością wspólną.

Niejednoznaczność przedstawionego zagadnienia ma swoje źródło w tym, że po pierwsze wspólnota mieszkaniowa powołana została wyłącznie do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, w związku z tym trudno uznać ją za pełnoprawnego uczestnika obrotu cywilnoprawnego, zdolnego do podejmowania

każdego rodzaju aktywności gospodarczej i w konsekwencji, do zawierania dowolnych umów, w tym umów przelewu wierzytelności, bez względu na źródło i charakter tych wierzytelności, a po drugie- czy ustawowo określone kompetencje wspólnoty mieszkaniowej, determinujące zakres przydanej jej zdolności prawnej, mogą być zmienione (poszerzone) wolą właścicieli lokali oraz wspólnoty mieszkaniowej, przez zawarcie opisanych wyżej umów przelewu.

Przyjęcie poglądu, że dochodzenie roszczeń, dotyczących wad fizycznych nieruchomości wspólnej, nie należy do czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, a więc nie leży w granicach zdolności prawnej wspólnoty, a nadto właściciele lokali nie mogą dowolnie, w oderwaniu od przepisów ustawy o własności lokali, kształtować w drodze umów przelewu, ustawowych kompetencji wspólnoty, prowadzi do konkluzji o niedopuszczalności przenoszenia przez właścicieli lokali, przysługujących im, z tytułu wad nieruchomości wspólnej, uprawnień na rzecz wspólnoty. Pogląd ten podbudować można argumentem, że roszczenia właścicieli mają charakter indywidualny, wynikają z umów sprzedaży lokalu, zawartych ze sprzedawcą, a roszczenia te mają doprowadzić do przywrócenia, zachwianej istnieniem wad nieruchomości wspólnej, ekwiwalentności świadczeń w relacji kupujący- sprzedający. Nabywcy wadliwego lokalu pozostawiona zostaje decyzja, czy i w jakiej postaci, dochodzić od sprzedawcy rekompensaty za sprzedanie lokalu obciążonego wadami fizycznymi w zakresie nieruchomości wspólnej i brak przeszkód, aby każdy z właścicieli lub wszyscy z nich wspólnie, w zależności od rodzaju roszczenia, dochodzili ich od sprzedawcy.

Za wyrażeniem poglądu o dopuszczalności zawarcia umów przelewu wskazanych wierzytelności na rzecz wspólnoty, przemawia z kolei związek przenoszonych roszczeń właścicieli z nieruchomością wspólną (chodzi bowiem o wady fizyczne nieruchomości wspólnej, a nie indywidualnych lokali), a także niewątpliwe uproszczenie i usprawnienie dochodzenia w postępowaniu sądowym, przez jeden podmiot, czyli wspólnotę, rozproszonych, z uwagi na wielość uprawnionych właścicieli, roszczeń. Powyższe sprawia, że przedstawione zagadnienie, oprócz elementów ściśle jurydycznych, ma także doniosły aspekt praktyczny.

Kierując się zreferowanymi wyżej względami, Sąd Najwyższy, na podstawie art. 59 ustawy z dnia 23 listopada 2002 roku o Sądzie Najwyższym (Dz. U. nr 240, poz. 2052 ze zmianami), postanowił, jak w sentencji.

/tp/