

***Sygn. akt I ACa 2394/15***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Edyta Jefimko (spr.)

Sędziowie: SA Jerzy Paszkowski

SO del. Małgorzata Sławińska

Protokolant: sekretarz sądowy Marta Puszkarska

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.

przeciwko (...) spółce akcyjnej z siedzibą w K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 13 października 2014 r., sygn. akt II C 1153/10

***uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu Warszawa-Praga w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania w instancji odwoławczej.***

Małgorzata Sławińska Edyta Jefimko Jerzy Paszkowski

***I ACa 2394/15***

## UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa(...) w W. w powództwie skierowanym przeciwko (...) S.A. z siedzibą w K. wniosła o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kwoty 81.309,23 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu wskazała, że pozwana spółka, działając jako deweloper, wybudowała budynek mieszkalny przy ul. (...) w W. i przeniosła na nabywców własność lokali wyodrębnionych, a wraz z wyodrębnieniem i sprzedażą pierwszego lokalu powstała powodowa Wspólnota Mieszkaniowa. W budynku zaczęły ujawniać się wady zarówno w lokalach, jak i w częściach wspólnych, które wymagały usunięcia, czego Wspólnota dokonała na swój koszt, domagając się od pozwanej zwrotu poniesionych kosztów. Swoją legitymację czynną w postępowaniu powódka uzasadniała przelaniem na jej rzecz roszczeń przysługujących właścicielom lokali na podstawie Uchwały nr (...) z dnia 3 listopada 2009 r. i umów z właścicielami oraz Uchwałą nr (...) z dnia 3 listopada 2009 r., mocą której właściciele lokali wyrazili zgodę i upoważnili Zarząd

Wspólnoty Mieszkaniowej do wystąpienia na drogę sądową przeciwko pozwanej z tytułu roszczeń za wady fizyczne w nieruchomości wspólnej.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 27 września 2010 r. Sąd Okręgowy dla Warszawy-Pragi w Warszawie uwzględnił w całości roszczenie powódki.

W sprzeciwie wniesionym od tego nakazu pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W toku postępowania powódka jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia odszkodowawczego podała art. 471 k.c. w zw. z art. 535 k.c. w zw. z art. 209 k.c.

Wyrokiem z dnia 13 października 2014 r. Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie oddalił powództwo, nakazując pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego Warszawa – Praga) kwotę 183,78 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Postanowieniem z dnia 2 lipca 2015 r. powyższy wyrok został uzupełniony o rozstrzygnięcie o kosztach procesu w ten sposób, że Sąd Okręgowy zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz (...) S.A. z siedzibą w K. kwotę 5017 zł.

***Powyższy wyrok Sąd Okręgowy wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych i wniosków.***

(...) S.A. jako deweloper wybudowała budynek mieszkalny przy ul. (...) w W., a następnie przeniosła własność wyodrębnionych lokali na rzecz nabywców. Po przekazaniu lokali nabywcom zaczęły ujawniać się wady instalacji cieplej i zimnej wody. W związku z tymi wadami sporządzono dwie opinie techniczne, za które zapłacono wynagrodzenie w łącznej wysokości 6100 zł. W 2008 roku nastąpiła awaria instalacji wodnej. W związku z tym została zlecona naprawa tej instalacji, która wykonał A. S.. Poniesione koszty z tego tytułu wyniosły 75.209,23 zł.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo, uznając za zasadny zarzut pozwanej o braku legitymacji Wspólnoty Mieszkaniowej(...)w W. do wytoczenia powództwa o zasądzenie odszkodowania. W ocenie Sądu I instancji nabycie przez Wspólnotę wierzytelności przysługujących ewentualnie cedentom, to jest stronom umów sprzedaży zawartych przez pozwaną spółkę, nie pozostawało w związku z zarządem nieruchomością wspólną, a więc wykraczało poza zakres zdolności prawnej powódki. Dochodzone pozwem roszczenie zmierzało bowiem wyłącznie do uzyskania środków, które pokryłyby wydatki związane z remontem instalacji wodnej, co ostatecznie miałyby także wpływ na ograniczenie zakresu obowiązków finansowych właścicieli lokali. Jednak, ewentualna możliwość uzyskania środków finansowych na pokrycie wydatków remontowych, nie stanowiła wystarczającej podstawy do uznania zdolności prawnej Wspólnoty do nabycia wierzytelności przysługujących pierwotnie właścicielom poszczególnych lokali – co do zasady stronom umów sprzedaży. Poza zakresem zdolności prawnej Wspólnoty, wynikającej z art. 33<sup>1</sup> k.c. w zw. z art. 6 i art. 17 ustawy o własności lokali, pozostawało nabycie roszczeń odszkodowawczych przypisanych właścicielom lokali. W konsekwencji, skoro Wspólnota nie posiadała zdolności do nabycia roszczeń przysługujących cedentom, nie mogła w postępowaniu sądowym dochodzić w sposób skuteczny określonego w pozwie roszczenia odszkodowawczego, które nie pozostawało w związku z zarządem nieruchomością wspólną. Ponadto Sąd Okręgowy dodatkowo wskazał, iż odwołanie się przez powódkę do art. 209 k.c., jako podstawy żądania zapłaty odszkodowania w pełnej wysokości, a więc także poza zakresem dokonanych przez nabywców lokali na rzecz Wspólnoty cesji wierzytelności, nie było uzasadnione. Żądanie zapłaty odszkodowania nie mogło być bowiem potraktowane jako czynność zachowawcza, do której odnosi się uprawnienie wynikające z art. 209 k.c. .

O obciążeniu powódki kosztami, w wysokości odpowiadającej niepokrytej z zaliczki części wydatków związanych ze sporządzeniem opinii biegłych, rozstrzygnięto na podstawie art. 83 ust. 2 u.k.s.c.

**Apelację** od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając orzeczenie Sądu Okręgowego w całości na podstawie następujących zarzutów:

1. naruszenia prawa materialnego tj. art. 1 ust. 1, art. 14, art. 18, art. 22, art. 25 oraz art. 17 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że nabycie w drodze umów przelewu roszczeń odszkodowawczych z tytułu wad fizycznych w częściach wspólnych nieruchomości, które pierwotnie przysługiwały nabywcom lokali na podstawie umów sprzedaży lokali, a następnie zostały przeniesione na Wspólnotę Mieszkaniową, nie mieści się w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną, co skutkowało błędnym przyjęciem, że dochodzone w niniejszym postępowaniu roszczenie o odszkodowanie z tytułu wad w częściach wspólnych nieruchomości wykracza poza zdolność prawą wspólnoty mieszkaniowej a zawarte przez Wspólnotę Mieszkaniową(...)umowy przelewu roszczeń z poszczególnymi właścicielami lokali są bezwzględnie nieważne, podczas gdy kwestia nabycia na podstawie zawartych przez Wspólnotę Mieszkaniową umów cesji, uprawnień przysługujących właścicielom lokali z tytułu wad fizycznych w częściach wspólnych nieruchomości i dochodzenia roszczeń odszkodowawczych z tych umów wynikających, która wywoływała rozbieżności w orzecznictwie i doktrynie od daty wejścia w życie ustawy o własności lokali, została jednoznacznie przesądzona na mocy uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2014 r., sygn. akt III CZP 84/13, jako mieszcząca się w zakresie praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną tj. jako pozostająca w granicach zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej;

2. w konsekwencji naruszenie art. 471 k.c. w zw. z art. 535 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy w toku postępowania przed Sądem I instancji udowodnione zostało, że w częściach wspólnych nieruchomości przy ul. (...) w W. - instalacji wodnej ujawniły się wady, za które odpowiedzialność, co potwierdziły dwie opinie biegłych sądowych, ponosiła pozwana spółka, opinie zawierały wycenę tych wad, co dawało podstawy do zasądzenia dochodzonego roszczenia;

3. naruszenia art. 209 k.c. w zw. z art. 471 k.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że powódka nie miała podstaw do żądania zasądzenia na jej rzecz całości odszkodowania, także poza zakresem przelanych na nią w drodze cesji roszczeń, podczas gdy specyfika sprawy, której istotą było ustalenie wysokości odszkodowania za szkody, za które odpowiedzialność ponosi pozwana spółka, a które zostały pokryte przez powódkę w związku z wystąpieniem awarii w częściach wspólnych nieruchomości - instalacji wodnej, która to awaria ze swej istoty nie mogła zostać usunięta częściowo; a Wspólnota Mieszkaniowa dokonując napraw działała w interesie i na rzecz wszystkich współwłaścicieli lokali, także tych którzy nie przelali na nią swoich roszczeń w drodze umów cesji, uzasadnia zasądzenie na rzecz Wspólnoty zwrotu poniesionej przez Wspólnotę kwoty w całości.

W oparciu o powyższe zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 81.309,23 i zł wraz z odsetkami ustawowymi od daty złożenia pozwu do daty zapłaty oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych, za obie instancje.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja jest uzasadniona w całości.

. Sąd Okręgowy, oddalając powództwo z powodu braku legitymacji procesowej po stronie powódki, dopuścił się uchybienia procesowego w postaci nierozpoznania istoty sprawy.

Nierozpoznanie istoty sprawy, w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c., oznacza zaniechanie zbadania materialnej podstawy żądania albo pominięcie merytorycznych zarzutów pozwanego. Przyczyna zaniechania może wynikać z pasywności Sądu bądź z błędnej oceny przesłanki niweczącej lub hamującej roszczenie. Błędna ocena w tym przedmiocie odnosi się przede wszystkim do sytuacji, gdy Sąd I instancji nieprawidłowo przyjął istnienie przesłanki niweczącej lub hamującej roszczenie, co w konsekwencji doprowadziło do niezbadania materialnej podstawy żądania. W judykaturze do typowych przypadków nierozpoznania istoty sprawy zaliczana jest sytuacja zanegowania, niejako z góry, legitymacji

procesowej strony, której to oceny Sąd II instancji nie podziela lub podzielać nie powinien (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 września 2011 r., I UK 70/11, LEX nr 1102258 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2015 r., V CZ 39/15, LEX nr 1762493, z dnia 17 czerwca 2015 r., I CZ 47/15, LEX nr 1746420, z dnia 26 marca 2015 r., V CZ 7/15, LEX nr 1677178, z dnia 24 kwietnia 2014 r., III CZ 12/14, LEX nr 1506508, z dnia 19 marca 2014 r., I CZ 18/14, LEX nr 1458678 i z dnia 19 grudnia 2013 r., II CZ 92/13, LEX nr 1415504).

Właśnie taka sytuacja miała miejsce w rozpoznawanej sprawie.

Wydając zaskarżony wyrok, Sąd Okręgowy dokonał nieprawidłowej oceny zakresu zdolności prawnej Wspólnoty Mieszkaniowej w kwestii możliwości dochodzenia przez powódkę roszczeń z tytułu wad rzeczy sprzedanej, pomijając ukształtowane już w chwili wyrokowania stanowisko judykatury, wynikające z uchwały siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2014 r., III CZP 84/13, OSNC 2014 nr 9, poz. 84, stwierdzającej, 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. Sąd Najwyższy podniósł, iż uznanie podmiotowego statusu wspólnoty mieszkaniowej i jej prawa do posiadania własnego majątku nakazuje przyjąć, że może ona nabyć w drodze umowy cesji od właściciela lokalu przysługujące mu wobec sprzedawcy uprawnienia związane z wadami nieruchomości wspólnej. 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. 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. Cesja uprawnień przysługujących właścicielowi lokalu na rzecz wspólnoty mieszkaniowej nie prowadzi zatem do nabycia przez nią praw, których nie może być ona podmiotem. Nie dochodzi w ten sposób 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 właścicieli lokali; dochodząc przelanych na nią uprawnień realizuje zarówno ich interesy, jak i interes wspólnotowy. Właściciel lokalu może uznać, że przelanie przysługujących mu uprawnień na wspólnotę mieszkaniową zapewni mu właściwą ochronę jego interesów i wpłynie na zakres obciążających go kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Takie rozwiązanie ma istotne zalety praktyczne - stwarza możliwość szybszej i efektywniejszej realizacji uprawnień związanych z wadami nieruchomości wspólnej.

Powyższy pogląd prawny nadal jest konsekwentnie podtrzymywany w aktualnym orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2015 r., IV CSK 189/14, Legalis nr 1200693). Podkreślić również należy, że przelane na wspólnotę roszczenia z tytułu rękojmi oraz roszczenia odszkodowawcze wypływają ze stosunku prawnego łączącego właściciela lokalu - nabywcę ze sprzedawcą lokalu, czyli z umowy sprzedaży i mogą dotyczyć zarówno odrębnego lokalu jak i części wspólnych. Różnica polega na tym, że współwłaścicielowi przysługuje pełnia roszczeń związanych z odrębnym lokalem natomiast co do części wspólnych jest to ułamkowa część, odpowiadająca wartości jego udziału w częściach wspólnych (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 19 sierpnia 2016 r., I ACa 196/16, LEX nr 2115436).

Sąd Okręgowy, oddalając powództwo, z powodu braku legitymacji procesowej po stronie powodowej, chociaż przeprowadził postępowanie dowodowe w sprawie, nie zbadał roszczenia będącego podstawą powództwa, bowiem w ogóle nie odniósł się do tego, co było przedmiotem sprawy. Zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania oraz merytorycznych zarzutów strony pozwanej (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2012 r., II CSK 274/11, LEX nr 1110971 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2015 r., V CZ 39/15, LEX nr 1762493).

Art. 386 § 4 k.p.c. nie nakłada na Sąd II instancji bezwzględnego obowiązku uchylecia zaskarżonego wyroku w razie stwierdzenia nierozpoznania istoty sprawy przez Sąd I instancji, lecz przez użycie określenia "sąd drugiej, instancji może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania", pozostawia Sądowi Odwoławczemu

wybór rozstrzygnięcia, nie wykluczając możliwości rozpoznania przez ten Sąd sprawy merytorycznie. Jednak Sąd Apelacyjny uznał, że nie powinien tego czynić.

Podkreślić należy, iż - w okolicznościach rozpoznawanej sprawy - nie można przyjąć, że mamy do czynienia z niekwestionowanym stanem faktycznym, stanowiącym podstawę orzekania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2014 r., III CZ 69/13, LEX nr 1463887). Strony przez cały tok procesu konsekwentnie prezentują przeciwstawne stanowiska w zakresie przyczyn awarii instalacji wodnej, a wnioski dwóch wydanych w sprawie przez biegłych opinii częściowo się różnią, o czym świadczy fakt, iż apelująca w uzasadnieniu apelacji przywołuje wnioski opinii biegłego J. S. k.946, a pozwana w odpowiedzi na apelację skupia się na wnioskach opinii biegłego P. G. k.957.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 maja 2014 r., II CSK 509/13, LEX nr 1511198 stwierdził, że nierozpoznanie przez Sąd I instancji istoty sprawy może również polegać na niedokonaniu jakichkolwiek ustaleń faktycznych, które umożliwiałyby ocenę zasadności dochodzonego roszczenia odszkodowawczego. W takiej sytuacji bowiem poczynienie odnośnych ustaleń po raz pierwszy w postępowaniu przed Sądem II instancji byłoby równoznaczne z pozbawieniem stron prawa do dwuinstancyjnego postępowania sądowego zagwarantowanego w art. 176 ust. 1 Konstytucji RP (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2014 r., I CZ 29/14, LEX nr 1521229 i z dnia 6 czerwca 2014 r., I CZ 32/14, LEX nr 1521231). Możliwość czynienia przez Sąd II instancji własnych ustaleń faktycznych na podstawie zebranego przez Sąd I instancji materiału dowodowego (art. 382 k.p.c.) bez pomijania jakiegokolwiek jego części, rodziłaby niebezpieczeństwo jednoinstancyjnego rozpoznania sprawy, ponieważ Sąd odwoławczy de facto zastępowałby Sąd I instancji w prawidłowym rozpoznaniu sprawy co do jej istoty (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2014 r., III CZ 49/14, LEX nr 1565772). Z kolei przeniesienie ustalenia podstawy faktycznej orzeczenia do Sądu II instancji powodowałoby wyłączenie kontroli podstawy faktycznej sprawy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2014 r., II CZ 8/14, LEX nr 1483949).

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny uwzględnił apelację powódki i na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 108 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej.

Rozpoznając sprawę ponownie Sąd Okręgowy zbada materialną podstawę żądania powódki oraz merytoryczne zarzuty strony pozwanej, w tym celu poczyni ustalenia faktyczne, w zakresie umożliwiającym ocenę zasadności dochodzonego roszczenia odszkodowawczego. Oceniając możliwość realizacji przez powodową Wspólnotę roszczeń z tytułu rękojmi uwzględni stanowisko wyrażone w przywołanej w niniejszym uzasadnieniu uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2014 r., III CZP 84/13, OSNC 2014 nr 9, poz. 84, mając jednocześnie na uwadze, iż dochodzenie roszczeń odszkodowawczych nie może być - w żadnym razie - zaliczone do czynności zachowawczych w rozumieniu art. 209 k.c. (por. wyrok Sadu Najwyższego z dnia 15 października 2008 r., I CSK 118/08, LEX nr 658169 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 marca 2016 r., VI ACa 62/15, LEX nr 2039657).

Małgorzata Sławińska Edyta Jefimko Jerzy Paszkowski