

Sygn. I C 755/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

31 sierpnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący – sędzia sądu rejonowego Jacek Modras

Protokolant – starszy sekretarz sądowy M. O.

po rozpoznaniu 31 sierpnia 2016 r. w Nowym Dworze Mazowieckim

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej P. (...) w L.

przeciwko Przedsiębiorstwu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w N. oraz A. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w N.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powodowej wspólnoty na rzecz spółki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w N. 1.217 zł (tysiąc dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;

III. zasądza od powodowej wspólnoty na rzecz spółki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w N. 1.217 zł (tysiąc dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

IV. Sygn. akt I C 755/16

UZASADNIENIE

I. Stanowiska stron

Powodem w sprawie jest wspólnota mieszkaniowa P. (...) w L. („Wspólnota”), zawiązana na nieruchomości przy ul. (...) w L..

Pozwane spółki Przedsiębiorstwo (...), sp. z o.o. w N., oraz A., sp. z o.o. w N., według twierdzeń Wspólnoty wybudowały budynek mieszkalny na nieruchomości, na której Wspólnota się zawiązała i nad którą przejęła zarząd.

Wspólnota twierdziła, że organy nadzoru budowlanego nakazały jej rozebranie zadaszenia nad balkonami ostatniej kondygnacji. Wspólnota wzywała pozwane spółki do demontażu zadaszenia, lecz bezskutecznie. Wspólnota na własny koszt zleciła wykonanie ekspertyzy budowlanej, a następnie, po wybraniu najtańszej oferty, zleciła rozebranie zadaszenia.

Wspólnota w pozwie z 5 listopada 2015 r. domagała się od pozwanych zwrotu ekspertyzy budowlanej i kosztów demontażu, tj. zasądzenia 8.205 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Jako podstawę prawną roszczenia Wspólnota wskazała pierwotnie art. 415 k.c. W piśmie złożonym na rozprawie 11 sierpnia 2016 r. (k. 77–78) zmieniła podstawę prawną na art. 471 oraz 656 w zw. z art. 638 k.c.

W piśmie z 18 sierpnia 2016 r. (k. 95–96) Wspólnota znów zmieniła stanowisko co do podstawy prawnej, ale pismo to (w zakresie przekraczającym wnioski dowodowe) zostało zwrócone, gdyż Wspólnota złożyła je bez postanowienia sądu, z naruszeniem art. 207 § 3 k.p.c. (k. 112). Pełnomocnik Wspólnoty na rozprawie 31 sierpnia 2016 r. podtrzymał jedynie stanowisko wyrażone wcześniej (k. 113v.), czyli – wobec zwrotu ostatniego pisma – stanowisko z pisma z 11 sierpnia 2016 r. Pełnomocnik wyraźnie oświadczył, że Wspólnota dochodziła roszczeń od pozwanych spółek jako deweloperów, którzy oddali budynek z wadami.

Pozwana spółka (...) sp. z o.o. w N. w odpowiedzi na pozew zarzuciła, że nakaz rozbiórki zadania został skierowany do Wspólnoty, a nie do spółki. Nadto spółka nie otrzymała wezwania do rozbiórki ani informacji o zamiarze rozbiórki na koszt spółki. Spółka zakwestionowała art. 415 k.c. jako podstawę prawną roszczenia (k. 38–40).

Na rozprawie 31 sierpnia 2016 r. pełnomocnik obu pozwanych spółek wnosił o oddalenie powództwa w całości (k. 113v.).

II. Fakty ustalone przez sąd

Ze względu na kwestie prawne (zob. poniżej, część III uzasadnienia) podstawową kwestią było ustalenie, czy członkowie Wspólnoty dokonali na nią przelewu wierzytelności odszkodowawczych, związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej.

Nie było sporu między stronami, że członkowie Wspólnoty takich przelewów nie dokonali. Zeznał o tym wprost członek zarządu Wspólnoty M. D. na rozprawie 31 sierpnia 2016 r. („My w tym postępowaniu występujemy w imieniu wspólnoty, a nie jako współwłaściciele. Nie było żadnych cesji wierzytelności” – k. 112v.).

III. Podstawa prawna wyroku

Obowiązkiem powoda jest podanie faktów, na których opiera swoje żądanie (art. 187 § 1 pkt. 2 k.p.c.). Wskazanie przez powoda przepisów prawa materialnego, mających stanowić podstawę prawną orzeczenia, nie pozostaje jednak bez znaczenia dla przebiegu i wyniku sprawy, albowiem pośrednio określa także okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie pozwu, zwłaszcza wtedy, gdy strona jest reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 22 stycznia 2016 r., sygn. VI ACa 1631/14).

Wspólnota jako podstawę prawną podała art. 471, 656 w zw. z art. 638 k.c. W zestawieniu z oświadczeniem pełnomocnika Wspólnoty na ostatniej rozprawie oznacza to, że Wspólnota jako podstawę faktyczną roszczenia wskazała nieprawidłowości w wykonaniu umowy o wybudowanie budynku.

Siłą rzeczy umowę o wybudowanie budynku zawiera nie wspólnota mieszkaniowa (która jeszcze nie istnieje), lecz właściciel lokalu.

W orzecnictwie przyjęto, że wspólnota mieszkaniowa nie ma legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, w stosunku do sprzedawcy odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że właściciel lokalu przełał na nią te roszczenia (uchwała Sądu Najwyższego z 23 września 2004 r., sygn. III CZP 48/04). Pogląd ten został potwierdzony w uchwale Sądu Najwyższego 7 sędziów z 29 stycznia 2014 r., sygn. III CZP 84/13. Sąd rejonowy pogląd ten podziela.

Powodowa Wspólnota nie przedstawiła żadnych argumentów przeciwko stanowisku Sądu Najwyższego.

Podstawa prawna roszczenia w postaci art. 415 k.c. była w sprawie wykluczona. Skoro roszczenia dotyczą wykonania umowy, nie można sięgać po reżim czynów niedozwolonych. Przekreślałoby to sens podziału zobowiązań na umowne i deliktowe.

Ponadto, w ocenie sądu, te same argumenty, które doprowadziły Sąd Najwyższy do podjęcia uchwały o sygn. III CZP 48/04, należałoby odnieść do roszczeń z czynów niedozwolonych. Również w wypadku, gdy deweloper

dopuszcza się czynu niedozwolonego przy budowie (zupełnie poza umową), dochodzi do nietypowego splotu interesów indywidualnych i grupowych. Gdyby przyjąć, że żądanie odszkodowania jest związane z zarządem nieruchomością wspólną (co dawałoby legitymację czynną wspólnotom), doszłoby do rozszczępienia uprawnień z tytułu roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami nieruchomości wspólnej oraz uprawnień związanych z wadami odrębnego lokalu, które mogą pozostawać w ścisłym związku (np. wady dachu powodujące zalewanie mieszkania czy wady zadaszania nad balkonem, powodujące zagrożenie dla mieszkańców). Indywidualne dochodzenie tych roszczeń, zapewnia lepsze rozwiązanie występujących problemów. Daje też właścicielom lokali możliwość przelania tych roszczeń na wspólnotę mieszkaniową, gdy uznają, że dochodzenie ich przez wspólnotę gwarantuje właściwą ochronę ich interesów.

Wspólnota nie miała zatem uprawnienia do tego, by wystąpić z powództwem przeciwko pozwanym spółkom (deweloperom).

Z tych wszystkich względów powództwo należało oddalić.

Ponieważ Wspólnota przegrała proces, powinna zwrócić pozwanym spółkom koszty (art. 98 § 1 k.p.c.). Po stronie pozwanych występowało współuczestnictwo formalne (art. 72 § 1 pkt 2 k.p.c.), zatem koszty należało zasądzić osobno na rzecz każdego z nich. Były to:

– 1.200 zł wynagrodzenia pełnomocnika (§ 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz. 461 ze zm., obowiązujący w chwili wszczęcia postępowania, w odniesieniu do (...) sp. z o.o. w N., oraz § 6 pkt 4 Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz. 490 ze zm., obowiązujący w chwili wszczęcia postępowania, w odniesieniu do Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w N.);

– 17 zł opłaty skarbowej.

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)