

Sygn. akt I C 482/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 marca 2014 r.

**Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSO Aneta Fiałkowska – Sobczyk

Protokolant: Ewelina Kiałka

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedla ul. (...) w O.

przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością(...) ” Spółce komandytowo – akcyjnej we W.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. nie obciążą strony powodowej kosztami procesu za I instancję.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt I C 482/13

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa Osiedla ul. (...)i nr (...)w O.wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) Sp. z o.o.we W.kwoty 2 226 110,65 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powodowa Wspólnota wskazała, że skupia właścicieli mieszkań na osiedlu przy ul. (...) w O., które składa się z 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, łącznie stanowiących 176 mieszkań. Strona pozwana (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. jest deweloperem, który wybudował przedmiotowe osiedle, a następnie wyodrębnił w poszczególnych budynkach lokale mieszkalne i sprzedał je - poczynając od wiosny 2010 r. - ich nabywcom - członkom Wspólnoty. Pozwany deweloper jest odpowiedzialny względem właścicieli i współwłaścicieli w częściach wspólnych m.in. za wady fizyczne budynku. Podczas ponad 2 lat eksploatacji mieszkańcy osiedla – członkowie Wspólnoty ujawnili szereg wad i usterek w częściach wspólnych budynku. Powodowa Wspólnota działając przez zarząd powołany spośród mieszkańców podjęła z deweloperem wymianę korespondencji zgłaszając kolejne, ujawniające się wady wykonawcze osiedla.

Najbardziej dotkliwe dla mieszkańców usterki dotyczyły:

- wadliwie wykonanych drenaży wokół budynków powodujące stałe zalewania wodą dolnych kondygnacji wszystkich budynków;

- wadliwe wykonanie drewnianych elementów elewacji wszystkich budynków powodujące penetrację wody w czasie opadów;

- wadliwe wykonanie izolacji wodnej termicznej oraz akustycznej powodujące dodatkowe zalewanie wody;
- wadliwe ułożenie płytek podłogowych na korytarzach i klatkach schodowych;
- wadliwe osadzeni stolarki okiennej.

Mieszkańcy osiedla – członkowie Wspólnoty przelali na stronę powodową swoje wierzytelności o stosowne obniżenie ceny ich mieszkań w związku ze stwierdzoną wadliwością części wspólnych nieruchomości. Wysokość tych roszczeń ustalona została jako wynik mnożenia udziału w częściach wspólnych mieszkańca i ustalonej przez rzeczoznawców łącznej szacunkowej ceny usunięcia wad. Pozwana przyjmując zgłoszenia usterek i określając terminy napraw potwierdziła okoliczność wadliwości osiedla.

Dodatkowo strona powodowa powołała się na opracowania rzeczoznawców z zakresu budownictwa, którzy potwierdzili istnienie szeregu wad wykonawczych budynków. Wskazane usterki nie zostały usunięte pomimo żądań Wspólnoty, a skutki nadal się ujawniają, dlatego też ostatecznie członkowie Wspólnoty zdecydowali się skorzystać z uprawnienia do żądania obniżenia ceny mieszkań zakupionych od dewelopera o około 10 % jego wartości. Uzyskane środki będą przeznaczone na pokrycie istniejących wad i nie doprowadzą do wzbogacenia się mieszkańców. Powodowa Wspólnota poinformowała pozwanego dewelopera o dokonanych przelewach żądając zapłaty łącznie kwoty 2 226 110,65 zł dochodzonej niniejszym pozwem.

Pismem z dnia 8.10.2012 r. strona powodowa rozszerzyła powództwo o zapłatę domagając się dodatkowo zapłaty kwoty 2 197 989,45 zł, w efekcie czego żądała zasądzenia łącznie kwoty 4 424 100,10 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 2 226 110,65 zł od dnia wniesienia pozwu i od kwoty 2 197 989,45 zł od dnia rozszerzenia powództwa.

Rozszerzenie powództwa jest wynikiem włączenia do procesu kolejnej grupy członków powodowej Wspólnoty. Ich roszczenia o obniżenie ceny - podobnie jak w przypadku pozostałych członków – przelane zostały na powodową Wspólnotę Mieszkaniową. Po zawarciu umów cesji wierzytelności powodowa Wspólnota działając za pośrednictwem pełnomocnika poinformowała pozwanego dewelopera o dokonanych przelewach żądając zapłaty kwoty 2 197 989,45 zł.

Po rozszerzeniu powództwa powodowa Wspólnota wskazuje, że dysponuje wierzytelnościami mieszkańców posiadających łącznie ponad 97% udziałów wszystkich członków.

**W odpowiedzi na pozew** strona pozwana (...) Spółka z o.o. z siedzibą we W. wniosła o odrzucenie, ewentualnie oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenia zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W pierwszej kolejności pozwana podniosła, że powodowa Wspólnota nie ma zdolności procesowej do wytoczenia powództwa o roszczenie objęte żądaniem pozwu. Zdolność sądowa Wspólnoty, co wynika z przepisów prawa i orzecznictwa SN, ogranicza się wyłącznie do spraw związanych z zarządem nieruchomości wspólną. Dochodzenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady nieruchomości wspólnej nie może być uznane za czynność z zakresu zarządu rzeczą wspólną. Ponadto nawet gdyby dopuścić możliwość wytoczenia powództwa Wspólnota winna legitymować się uchwałą właścicieli lokali wyrażającą zgodę na wytoczenie powództwa i udzielającą stosownego pełnomocnictwa. Właściciele lokali osiedla (...) podjęli jedynie uchwałę nr (...), w której upoważnili zarząd do podejmowania czynności zwykłego zarządu. Natomiast wytoczenie powództwa o obniżenie ceny z tytułu rękojmi nie należy do czynności zwykłego zarządu, a więc do tej czynności wymagane jest dodatkowe umocowanie, którego członkowie Wspólnoty nie udzielili.

Dalej strona pozwana podniosła zarzut braku legitymacji czynnej do wytoczenia powództwa. Wspólnota nie mogła skutecznie nabyć na podstawie umów cesji roszczeń z tytułu rękojmi za wady nieruchomości, bo zdolność prawna wspólnoty została ograniczona do zarządu nieruchomością wspólną. Pozwana powołała się na uchwałę SN z dnia 14.03.2007 r. (ICSK 387/2006), w której wskazano, że przysługujące każdemu nabywcy odrębnej własności lokali roszczenie odszkodowawcze związane z wadami nieruchomości wspólnej nie ma organicznego związku z zarządem nieruchomości wspólną wykonywanym przez wspólnotą, więc nie mieści się w granicach zdolności prawnej wspólnoty.

Niezależnie od powyższego strona pozwana wskazała, że powodowa Wspólnota nie udowodniła, aby osobom które zawarły umowę cesji ze Wspólnotą przysługiwały roszczenia z tytułu rękojmi za wady nieruchomości. Przedłożone umowy cesji nie stanowią dowodu przysługiwania roszczeń względem strony pozwanej poszczególnym cedentom. Dodatkowo dokumenty uzasadniające żądanie pozwu zostały przedłożone wyłącznie w formie kserokopii niepotwierdzonej za zgodność i nie mogą stanowić podstawy do uznania twierdzeń pozwu. Część umów cesji zawiera jednocześnie skserowane lub zeskanowane jak i oryginalne podpisy członków zarządu co prowadzi do wniosku, że w chwili zawierania wmwów z właścicielami lokali nie zostały podpisane przez wymagana liczbę członków zarządu wspólnoty.

Strona powodowa nie jest ponadto uprawniona do dochodzenia od strony pozwanej roszczeń z rękojmi za wady także z powodu nieprawidłowego zawiadomienia jej o wadach nieruchomości wspólnej. Przewidywany w art. 563 § 1 k.c. obowiązek zawiadomienia o wadach jest aktem staranności, do którego uprawniony jest wyłącznie podmiot, któremu przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi. Z przedłożonego zawiadomienia o wadach nie wynika, którzy właściciele zgłaszają wady objęte zawiadomieniem. Strona powodowa nie wykazała zatem, że osoby które scedowały na nią uprawnienia zgłosiły wady, a zatem, że przysługiwały im roszczenia z tytułu rękojmi. Do czasu scedowania uprawnień osoby którym przysługiwały roszczenia powinny samodzielnie dokonać zgłoszenia wad. Nie można uznać za skuteczne zawiadomienia o wadach skierowanego do strony pozwanej przez zarząd Wspólnoty przed zawarciem umowy cesji z osobami uprawnionymi. Powyższe oznacza, że nie wszyscy cedenci roszczeń objętych powództwem zawiadomili stronę pozwaną o wadach nieruchomości, co spowodowało wygaśnięcie ich uprawnień.

Strona powodowa nie udowodniła nadto, że wady dotyczące nieruchomości wspólnej zostały zgłoszone w terminie przewidzianym w art. 563 § 1 k.c., tj. w ciągu miesiąca od ich wykrycia. Niejednokrotnie zawiadomienia o wadach skierowane zostały do strony pozwanej po wielu miesiącach od odbioru lokali.

Dodatkowo strona pozwana podnosi zarzut wygaśnięcia roszczeń tytułu rękojmi za wady nieruchomości wspólnej, które były przedmiotem cesji jeszcze przed wniesieniem pozwu ze względu na upływ 3-letniego terminu na dochodzenie roszczeń z rękojmi za wady budynku określonego w art. 568 § 1 k.c. Termin ten liczony jest od dnia odbioru budynku.

Odnosząc się natomiast do żądania od strony merytorycznej strona pozwana wskazała, że powodowa Wspólnota nie udowodniła zasadności zgłoszonych reklamacji dotyczących ujawnionych wad. Na okoliczność istnienia wad powołała jedynie dowody z dokumentów w postaci wyników kontroli termowizyjnej oraz opinii D. B.. Przywołane opinie mają charakter wyłącznie dokumentu prywatnego, tym samym nie mogą stanowić dowodu na potwierdzenie zasadności zgłoszonych reklamacji. Strona pozwana zaprzecza, ażeby uznała za zasadne wszystkie wady zgłoszone w załączonych zawiadomieniach. W przypadku uwzględnienia reklamacji przystępowała do usunięcia stwierdzonych usterek, a Wspólnota dokonała protokolarnego odbioru usunięcia usterek. Pozwany zgłaszał gotowość do odbioru kolejnych usterek, jednak powodowa Wspólnota nie przystąpiła do ich odbioru. Dodatkowo pozwana na bieżąco usuwała drobne usterki, które nie były odbierane przez stronę powodową. Reklamacje dotyczące usterek zgłoszonych pozwie są w części nieuzasadnione, w części zostały uwzględnione i zostały naprawione. Jeśliby nawet uznać, czemu pozwana zaprzecza, że części wspólne budynku są dotknięte wadami to sposób wyliczenia kwoty, o jaka winna zostać obniżona cena jest całkowicie błędny.

**Strona powodowa ustosunkowując się do odpowiedzi na pozew** wskazała, że zarzut braku zdolności procesowej Wspólnoty oraz legitymacji czynnej w tym zakresie zbudowane są na oczywiście błędnym i nieuzasadnionym założeniu, że wytoczenie niniejszego powództwa miałoby być czynnością nie mieszczącą się w zakresie spraw związanych z zarządem nieruchomością wspólną i to w kategorii zwykłego zarządu. Tym samym chybiony jest zarzut braku uchwały Wspólnoty w przedmiotowym zakresie. Troska Wspólnoty o stan części wspólnych należy do jej podstawowych obowiązków mieszczących się w ramach zwykłego zarządu. Skoro czynnością zwykłego zarządu jest gromadzenie środków na rachunku funduszu remontowego to nie ma racjonalnego uzasadnienia dla tego,

żeby dodatkowe przysporzenie majątkowe dla tego funduszu z tytułu roszczeń rękojmiowych kwalifikować inaczej jak tylko czynność zwykłego zarządu.

Zupełnie nieuzasadnione jest też zdaniem strony powodowej twierdzenie, że strona powodowa nie wykazała, że zbywcom wierzytelności służyły względem pozwanej spółki roszczenia, albowiem wypływa to wprost z treści i analizy księgi wieczystej, zresztą pozwana jako sprzedająca sama zawierała umowy z każdym nabywcą nieruchomości. Wspólnota zaprzeczyła też twierdzeniom, że złożone umowy cesji zostały zawarte nieprawidłowo i wskazała, że umieszczone na nich podpisy są oryginalne i złożone we właściwy sposób.

Zdaniem Wspólnoty zarzuty dotyczące nieprawidłowości co do zgłaszania wad części wspólnych oraz nieterminowości dokonania tych czynności zdyskwalifikować należy przede wszystkim z uwagi na bezsporną postawę i działanie samej pozwanej spółki, która przyjmowała zgłoszenia wad, oceniała je i następnie czasem przystępowała do - zwykle nieudolnych - prób usuwania błędów wykonawczych. Nawet w trakcie procesu strony spotykały się i pozwana nie kwestionowała ani legitymacji Wspólnoty do działania w tej sprawie ani prawidłowości zgłoszonych wad. Spory koncentrowały się natomiast na harmonogramie oraz technologii ich usuwania.

Chybiony w ocenie powodowej Wspólnoty jest też zarzut wygaśnięcia części roszczeń dochodzonych w pozwie. Strona powodowa kategorycznie zaprzecza aby bieg terminów rozpoczął się przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości.

Intensywne negocjacje ukierunkowane na usunięciu licznych wad strony prowadzą od kilku lat i większość z nich nie przyniosła efektu. Wady nadal nie zostały usunięte i cały czas stanowią istotne utrudnienie w normalnym korzystaniu z budynków przez członków powodowej Wspólnoty.

#### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Strona pozwana (...) Spółka z o.o.z siedzibą we W.wybudowała osiedle przy ul. (...)i nr (...) w O., na które składa się z 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, łącznie z 176 odrębnymi lokalami i na podstawie umów, zawieranych w formie aktów notarialnych, poczynając od wiosny 2010 r., dokonała wyodrębnienia i sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz osób fizycznych, tworzących aktualnie powodową Wspólnotę Mieszkaniową.

**(dowód:** odpis z kw prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Opolu nr (...), informacja z KRS k. 16-21);

Przy czym odbiór lokali w stosunku do niektórych członków Wspólnoty nastąpił już we wrześniu i październiku 2009 r. ( lokale przy ul. (...)).

**(dowód:** protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 02.10.2009 r. k. 221-222, protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 23.09.2009 r., k. 223- 224, k. 231-233, protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 30.09.2009 r. k. 225-226 i protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 01.10.2009 r. k. 227-228, k. 229-230);

Od początku zasiedlania osiedla (...) mieszkańcy - członkowie Wspólnoty - zaczęli ujawniać liczne wady i usterki w częściach wspólnych budynków. Zarząd reprezentujący Wspólnotę w okresie od czerwca 2010 r. do czerwca 2012 r. we wzajemnej korespondencji wskazywał pozwanemu deweloperowi kolejne wady wykonawcze, ustalał sposób ich naprawy, uzgadniał szczegóły co do odbioru dokonanych napraw i oceniał skuteczności ich naprawy. Zarząd Wspólnoty wskazywał przede wszystkim na: wadliwe wykonanie drenaży wokół budynków powodujące stałe zalewania wodą dolnych kondygnacji wszystkich budynków; wadliwe wykonanie drewnianych elementów elewacji wszystkich budynków powodujące penetrację wody w czasie opadów; wadliwe wykonanie izolacji wodnej termicznej oraz akustycznej powodujące dodatkowe zalewanie wody; wadliwe ułożenie płytek podłogowych na korytarzach i klatkach schodowych; wadliwe osadzeni stolarki okiennej.

**(dowód:** korespondencja przedsądowa pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową, a stroną pozwaną za okres od lipca 2010 r. do lipca 2011 r.; korespondencja przedsądowa pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową, a stroną pozwaną za okres od sierpnia 2011 r. do czerwca 2012 r.);

W okresie od grudnia 2010 r. do lutego 2011 r. na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej przeprowadzona została we wszystkich budynkach Wspólnoty kontrola termowizyjna, potwierdzająca istniejące wadliwości. Sporządzona została również opinia techniczna przez dr inż. D. B. w grudniu 2011 r. wraz z jej uzupełnieniem z czerwca 2012 r.

Koszt usunięcia wskazanych wad i usterek oszacowany został na kwotę 4 535 677,77 zł na podstawie kosztorysów sporządzonych przez inż. R. L.z 30.03.2012 r. dotyczących usunięcia różnorodnych wad w budynku (...), naprawy posadzki na korytarzach w budynku (...), stolarki okiennej i drzwiowej w części wspólnej wszystkich budynków oraz kosztorysów z dnia 05.07.2012 r. sporządzonych przez inż. S. S.d dotyczących naprawy ogrodzenia oraz wykonania drenażu budynków jak i naprawy elewacji budynków.

**(dowód:** korespondencja przedsądowa pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową, a stroną pozwaną za okres od lipca 2010 r. do lipca 2011 r.; korespondencja przedsądowa pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową, a stroną pozwaną za okres od sierpnia 2011 r. do czerwca 2012 r.; wyniki kontroli termowizyjnych przeprowadzanych w dniach 05.12.2010 r., 22.01.2011 r., 28.01.2011 r. i 22.02.2011 r.; opinia techniczna sporządzona przez dr inż. D. B. w grudniu 2011 r. wraz z jej uzupełnieniem z czerwca 2012 r., kosztorysy z dnia 30.03.2012 r. i z dnia 05.07.2012 r.);

Strona pozwana nie wszystkie zgłoszone wady i usterki uznawała za zasadne. I tak nie uznała reklamacji dotyczącej wykonania drenażu do wszystkich budynków, który zdaniem pozwanej wykonany został zgodnie z dokumentacją projektową. W ocenie pozwanej również wykonanie izolacji pionowych budynku było zgodne z projektem.

Natomiast występujące zawilgocenia usuwała na bieżąco, a strona powodowa dokonała odbioru części prac w tym zakresie. Nie uznała także reklamacji dotyczącej wykonania izolacji termicznej w częściach wspólnych budynku. Zdaniem pozwanej izolacja akustyczna warstw stropowych została także wykonana prawidłowo, zgodnie z dokumentacją. Podobnie ze stolarką okienną co do której pozwana spółka nie uznała reklamacji. Za niezasadne uznała nadto strona powodowa dalsze zgłoszenia dotyczące źle osadzonych drzwi przeciwpożarowych do komórek kolatorskich, urwanego zawiasu drzwi przeciwpożarowych, brak kotłów mocujących styropian w budynku (...), brak izolacji rur w przejściach, nieprawidłowe działanie ciągów wentylacyjnych, uszkodzenia dróg i chodników, porysowania balustrad.

Co do pozostałych zgłoszonych wad strona pozwana uznała ich zasadność. W przypadku uwzględnienia usterek pozwana przystępowała do ich usunięcia.

W związku ze zgłoszeniem wad dotyczących wadliwego wykonania drewnianych elementów elewacji pięciu budynków stron pozwana przystąpiła do realizacji usunięcia tych wad, a powodowa Wspólnota dokonała odbioru tych prac.

Usterki zgłaszane na tarasach i balkonach były usuwane. Zostały wykonane nowe wylewki, nowa powłoka izolacyjna. Strona pozwana na bieżąco usuwała również płytki, które zostały wadliwie zamontowane.

Pozwana w piśmie z dnia 30.01.2013 r. uznała m.in. wadliwość wykonania elewacji drewnianej budynków, wadliwe zaprojektowanie tarasów utrudniając odpływ wody, nieprawidłową izolację ścian fundamentowych.

**(dowód:** pismo z dnia 25.08.2010 r. k. 324, pismo z dnia 22.10.2010 r. k. 238, pismo z dnia 10.12.2010 r. k.244-245, pismo z dnia 20.02.2011r., k.246-247, pismo z dnia 15.06.2011r., k. 248-249, pismo z dnia 23.05.2011 r. k.250, pismo z dnia 16.09.2011 r. k.252-258 , pismo z dnia 14.06.2010 r. k. 259, pismo z dnia 30.04.2012 r. k.262-264; pismo z dnia 21.10.2011 r. k. 324- 325 , k. 330-331.; pismo z dnia 31.08.2011 r. k.332-333, pismo z dnia 21.12.2012r. k. 505-506, pismo z dnia 28.01.2013r. k. 507, pismo z dnia 30.10.2013r. k. 508-509, harmonogramu usuwania usterek zgłoszonych przez Wspólnotę, protokół usunięcia usterek z dnia 08.11.2011 r.; k. 253-258, odbiór prac poprawkowych z dnia 06.07.2011 r., k. 259-261, zgłoszenia gotowości do odbioru usterek z dnia 21.10.2011 r. k. 324-

33, dokumentacja powykonawcza tom II – drogi wewnętrzne osiedla i drenaże opaskowe budynków k. 347-428, protokołu sprawdzenia sprawności drenażu opaskowego z dnia 01.09.2010 r., pism z dnia 21.12.2012 r. k.505, 28.01.2013 r. k.507, 30.01.2013 r. k.508, opisu technicznego do projektu wykonawczego budynków mieszkalnych wielorodzinnych z kwietnia 2008 r. uzgodnienia zmian nieistotnych z dnia 08.12.2008 r. k.334, sprawozdania z przedstawienia wyników pomiarów terenowych izolacji akustycznej k. 335-356, protokołu sprawdzenia sprawności drenażu opaskowego z dnia 01.09.2010 r.; umowy o roboty remontowe wraz z załącznikami z dnia 18.06.2010 r., k. 265- 272, umowy o roboty remontowe z dnia 12.07.2010 r., k. 273- 291 , umowy o roboty remontowe z dnia 12.09.2011 r., k. 292-296, umowy o roboty remontowe z dnia 08.07.2010 r. k. 297- 311, umowy o roboty remontowe z dnia 11.10.2010 r. k. 312- 323);

W okresie od marca 2011 r. do września 2012 r. członkowie Wspólnoty podpisali szereg umów cesji, w których przelali na stronę powodową swoje wierzytelności z tytułu rękojmi za wady fizyczne (wynikające z przepisów zawartych w art. 556 i nast. k.c.) o stosowne obniżenie ceny w związku ze stwierdzeniem wadliwości części wspólnych nieruchomości.

Wobec zawarcia szeregu umów cesji wierzytelności powodowa Wspólnota w piśmie z dnia 23.07.2012 r. wysłała do strony pozwanej zawiadomienia i poinformowała pozwanego dewelopera o przelewach żądając zapłaty łącznie kwoty 2 226 110,65 zł, a następnie, po podpisaniu kolejnych umów, kolejne zawiadomienia: z dnia 24.07.2012 r., z dnia 27.07.2012 r., z dnia 31.07.2012 r., z dnia 16.08.2012 r. i z dnia 07.09.2012 r., jednocześnie wzywają do zapłaty kolejnej kwoty w wysokości 2 197 989,45 zł.

( **dowód:** zawiadomienia nr (...)- (...)- z dnia 23.07.2012 r. wraz z wezwaniem do zapłaty i potwierdzeniem doręczenia, umowy cesji wierzytelności zawartych pomiędzy członkami Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedla ul. (...)i nr (...)w O., a Wspólnotą wraz z listą członków, których roszczenia objęte zostały w zawiadomieniu, zawiadomienie od nr (...) z 07.09.2012r. wraz z listą członków Wspólnoty k. 53- 180).

#### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie mogło zostać uwzględnione.

**Podstawę żądań strony powodowej były roszczenia z tytułu rękojmi za wady o obniżenie ceny rzeczy sprzedanej w związku ze stwierdzonymi jej wadami.**

Opisany wyżej stan faktyczny Sąd ustalił przede wszystkim w oparciu o dowody z dokumentów, a w szczególności umów cesji poszczególnych członków Wspólnoty, zawiadomień o wadach wystosowanych przez Zarząd Wspólnoty, korespondencji pomiędzy stronami oraz pozostałej dokumentacji technicznej i wykonawczej, przy czym okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia w zasadzie nie były sporne między stronami.

Bezspornym w sprawie było, że strona pozwana jako deweloper wybudowała osiedle przy ul. (...)i nr (...) w O.i po zakończeniu budowy sukcesywnie, poczynając od wiosny 2010 r. dokonywała wyodrębnienia i sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz osób fizycznych, tworzących aktualnie powodową Wspólnotę Mieszkaniową.

Przy czym poszczególni członkowie Wspólnoty przelali swoje uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne części wspólnych budynku, na rzecz powodowej Wspólnoty w drodze zawieranych kolejno przez każdego ze współwłaścicieli umów cesji, a następnie Zarząd Wspólnoty zgłosił zarzuty stronie pozwanej z tytułu rękojmi domagając się obniżenia ceny sprzedaży lokali, których wartość obliczył jako wynik mnożenia udziału w częściach wspólnych mieszkańca i ustalonej przez rzeczoznawców łącznej szacunkowej ceny usunięcia wad.

Strona pozwana w pierwszej kolejności podniosła zarzuty formalne dotyczące zdolności sądowej legitymacji procesowej strony powodowej.

Odnosząc się do tych zarzutów zmierzających do wykazania, że powództwo winno ulec oddaleniu z uwagi na brak legitymacji procesowej i zdolności sądowej po stronie powodowej Wspólnoty, wskazać należy, że Sąd nie podziela podniesionych w tym zakresie argumentów.

Strona pozwana konstruując powyższe twierdzenia powołała się na treść uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2007 r. (sygn. akt I CSK 387/06), w którym to wyroku SN podkreśla, że wspólnota mieszkaniowa jest ułomną osobą prawną w związku z czym zakres zdolności prawnej, która przysługuje wspólnocie jest tylko taki, jaki został jej przyznany w ustawie o własności lokali, a więc jest ograniczony i sprowadza się do nabywania praw i obowiązków związanych wyłącznie z zarządzaniem nieruchomością wspólną. W dalszej części uzasadnienia orzeczenia czytamy, że roszczenie z tytułu rękojmi o obniżenie ceny jest instrumentem przywrócenia ekwiwalentności świadczeń w ramach indywidualnej umowy sprzedaży, a nie sposobem realizacji interesu wspólnotowego. Luźny charakter tego roszczenia z zarządzeniem nieruchomością wspólną wyklucza przyjęcie, że jest to działanie w ramach takowego zarządu.

Należy jednak wskazać, że również w orzecznictwie Sądu Najwyższego ujawniły się poważne rozbieżności dotyczące statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej i zakresu uprawnień wspólnoty jako podmiotu prawa cywilnego.

W uchwale z dnia 23.09.2004 r. ( III CZP 48/04) 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, chyba że właściciel lokalu przelał na nią te roszczenia.**

W uzasadnieniu tej uchwały Sąd zasygnalizował, że problem prawny sprowadza się tego, czy dochodzone 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 indywidualnej interesów właścicieli lokali i wspólnota tych roszczeń nie może dochodzić bez szczególnego umocowania. Sąd Najwyższy w cytowanej uchwale nie zajął się jednak bliżej tym problemem.

**Dopiero wątpliwości te zostały ostatecznie rozstrzygnięte w najnowszej uchwale z 29 stycznia 2014 r. (III CZP 84/13), w której to Sąd Najwyższy w składzie 7 sędziów stwierdził, że właściciel lokalu może na podstawie umowy przelewu przenieść na wspólnotę mieszkaniową uprawnienia przysługujące mu wobec sprzedawcy lokalu w związku wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej.**

Tym samym uznano, że 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 lokalu, roszczeń związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, pomimo, że są to roszczenia przysługujące indywidualnie każdemu z właścicieli, a ich źródłem jest umowa sprzedaży odrębnej własności lokalu za stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej. Chodzi przy tym o roszczenia na które składają się zarówno te wynikające z przepisów o rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej jak i roszczenia odszkodowawcze za wady części wspólnych na zasadach ogólnych.

Sąd orzekający w niniejszej sprawie w pełni podziela stanowisko wyrażone w cytowanych orzeczeniach, stąd wszelkie zarzuty pozwanej związane z brakiem zdolności sądowej czy też legitymacji czynnej uznaje - wobec zawarcia umów cesji wierzytelności - za bezzasadne.

W dalszej kolejności strona pozwana podniosła zarzuty merytoryczne dotyczące przede wszystkim ważności dokonanych cesji, dotyczące wad i usterek w częściach wspólnych (zasadności zgłoszonych reklamacji) oraz zarzut,

że nie zostały dopełnione akty staranności wynikające z art. 563§ 1 k.c., tym samym ewentualne roszczenia z rękojmi wygasły. Ten ostatni zarzut okazał się uzasadniony, o czym niżej.

Już tylko na marginesie można wskazać, że Sąd nie podziela stanowiska pozwanej w kwestii, iż zarząd powodowej Wspólnoty nie posiadał uprawnienia do zawarcia w imieniu wspólnoty umowy przelewu. W świetle związku roszczeń związanych z usunięciem wad części budynku z zarządzaniem nieruchomością wspólną zawarcie umowy, której przedmiotem był przelew roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynków, w ocenie Sądu należały oceniać jako czynność zwykłego zarządu, związaną z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Czynnością zwykłego zarządu jest niewątpliwie gromadzenie środków na rachunku funduszu remontowego służących zaspokajaniu potrzeb związanych z utrzymaniem należytego stanu nieruchomości wspólnych. Trudno uznać ażeby dodatkowe przysporzenie związane z dochodzeniem roszczeń o obniżenie ceny sprzedaży lokali traktować jako czynność nie mieszczącą się w katalogu czynności zwykłego zarządu. Zresztą taki rodzaj powództwa nie został wymieniony jako czynność przekraczające zakres zwykłego zarządu w treści art. 22 ustawy o własności lokali. Brak zatem postaw do twierdzenia, że zarządca powodowej wspólnoty winien legitymować się odrębną uchwałą wspólnoty upoważniającą do zawarcia w imieniu Wspólnoty umowy cesji wierzytelności.

Niewątpliwie również w trakcie eksploatacji mieszkań członkowie Wspólnoty ujawnili szereg wad i usterek w częściach wspólnych budynków związanych głównie z nieprawidłowym wykonaniem drenaży wokół budynków, nieprawidłowym wykonaniem drewnianych elementów elewacji budynków, wadliwym wykonaniem izolacji termicznej i akustycznej, ułożeniem płytek podłogowych i osadzeniem stolarki okiennej. W związku ze stwierdzonymi usterekami powodowa Wspólnota zleciła przeprowadzenie kontroli termowizyjnej w okresie od grudnia 2010 do lutego 2011r.; sporządzona została również opinia techniczna przez dr inż. D. B. w grudniu 2011 r. wraz z jej uzupełnieniem z czerwca 2012 r., które potwierdziły istnienie szeregu wad wykonawczych. Strona pozwana w części uznała zgłoszone wady za zasadne i przystępowała - czasami nieskutecznie - do ich usunięcia, w części natomiast odpierała zarzuty wskazując, że nie ponosi za ich istnienie odpowiedzialności. Oczywiście dowody z prywatnych ekspertyz rzeczoznawców zostały przeprowadzone na okoliczność sporządzenia takich opinii na zlecenie strony powodowej i ich treści oraz dat ich sporządzenia. Nie były to natomiast dowody przeprowadzone na okoliczność istnienia wad, bowiem okoliczności te strona powodowa mogła wykazać jedynie w drodze dowodu z opinii biegłego sądowego i zeznań świadków przeprowadzonych w niniejszym procesie.

Strona powodowa złożyła wnioski dowodowe w tym zakresie, jednak zostały one oddalone wobec skutecznego podniesienia przez pozwanego zarzutu wygaśnięcia roszczeń z tytułu rękojmi.

Z tego samego również powodu, Sąd nie zajmował się analizowaniem każdej z poszczególnych umów cesji pod względem formalnym (np.: ksero zamiast oryginałów, skserowane czy zeskanowane podpis Członków Zarządu).

Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że strona powodowa w rozpoznawanej sprawie wyraźnie i jednoznacznie formułowała swoje roszczenia jako roszczenia **z tytułu rękojmi za wady rzeczy** sprzedanej i z tego tytułu domagała się obniżenia ceny każdego z lokali o 10%. Strona powodowa nie dochodziła odszkodowania czy też innych roszczeń związanych z wadami części wspólnych nieruchomości, a umowy cesji wyraźnie wskazywały, że dotyczą wierzytelności z tytułu rękojmi za wady fizyczne (wynikające z przepisów zawartych w art. 556 i nast. k.c.). Zatem Sąd, zgodnie z art. 321 k.p.c. był związany tym żądaniem zgłoszonym przez powoda w powództwie (ne eat iudex ultra petita partium).

Przepis art. 556 § 1 k.c. stanowi, że sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony lub wynikający z okoliczności lub przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niepełnym (rękojmia za wady fizyczne).

**Natomiast przepis art. 563 § 1 k.c. stanowi, że kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w wypadku gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomi**



**sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć.** Odpowiedzialność za wady rzeczy jest w istocie odpowiedzialnością opartą na zasadzie ryzyka, bezwzględna i obiektywna. Powyższe akcentuje się głównie poprzez brak możliwości uwolnienia się od niej poprzez wykazanie braku winy własnej sprzedawcy, czy też winy osoby, którą się posłużył, a nawet poprzez wykazanie braku wiedzy takich podmiotów o wystąpieniu, czy też możliwości wystąpienia wady. Zasadniczą przesłanką odpowiedzialności sprzedawcy względem kupującego jest wykazanie, że przedmiot sprzedaży dotknięty jest wadą fizyczną bądź prawną. Nie ma zatem żadnego znaczenia przy rozpoznawaniu tego rodzaju spraw czy sprzedawca ponosi winę za stan przedmiotu zakupu czy też takowej nie można mu przypisać. Konsekwencją nałożenia tak surowej odpowiedzialności na sprzedawcę jest jednak obowiązek kupującego, z uwagi na treść przepisu art. 563 k.c., dochowania określonych aktów staranności. Sprowadza się on do tego, iż **kupujący winien, w celu dochodzenia roszczeń z rękojmi za wady, zawiadomić sprzedawcę o wadzie w terminie miesiąca od jej wykrycia. Powyższy termin ma charakter terminu zawitego, a jego upływ powoduje utratę możliwości dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi.**

Co do zasady należy podzielić pogląd, że powzięcie wiadomości o wadach należy wiązać ze sporządzeniem pierwszej ekspertyzy technicznej dotyczącej budynków co miało miejsce najwcześniej w okresie od grudnia 2010 r. do lutego 2011 r. Wprawdzie już w okresach poprzedzających sporządzenie prywatnej opinii rzeczoznawcy w budynkach ujawnione zostały wady i usterki, nie oznacza to jednak automatycznie powzięcia przez uprawnionych z tytułu rękojmi wiadomości o wadach budynku. Można więc założyć, że po sporządzeniu opinii członkowie wspólnoty – właściciele lokali powzięli wiedzę odnośnie wad w częściach wspólnych budynków. W istocie nie wiemy jednak kiedy dokładnie się to stało. Jeżeli jednak strona pozwana podnosi zarzut wygaśnięcia roszczeń z tytułu rękojmi na podstawie art. 563 k.c. – powód winien, zgodnie z treścią art. 6 k.c., wykazać kiedy każdy z uprawnionych dowiedział się o wadach jak i **fakt zawiadomienia o nich sprzedawcy w terminie miesiąca.** Przy czym strona powodowa konsekwentnie, do końca procesu, wskazywała na zawiadomienia pozwanego o wadach przez działający w imieniu Wspólnoty – Zarząd, a nie na dokonanie aktów staranności przez samych członków. Tyle tylko, że z treści przepisu art. 563 k.c. wynika, że podmiotem uprawnionym do zawiadomienia o wadach jest **wyłącznie kupujący.**

W doktrynie wskazuje się, że zawiadomienie o wadzie jest aktem staranności osoby uprawnionej z tytułu dochodzenia roszczeń z rękojmi. Zatem powyższego nie może zastąpić powzięcie przez sprzedawcę wiedzy o wadzie z innych źródeł aniżeli bezpośrednio od osoby uprawnionej. Niedopuszczalne jest traktowanie tych roszczeń łącznie skoro w każdym przypadku strona powodowa zawarła odrębną umowę cesji nabywając roszczenie z rękojmi tylko w zakresie w jakim przysługiwało ono właścicielowi danego lokalu. Należało zatem odrębnie ustalić czy danemu cedentowi przysługiwało roszczenie z rękojmi wobec strony pozwanej. **W szczególności strona powodowa powinna wykazać, że w przypadku każdego z cedentów dopełnione zostały akty staranności, od których to uzależniona jest możliwość dochodzenia roszczeń przeciwko sprzedającemu.**

Poza kupującym osobą, która w świetle przepisów kodeksu cywilnego mogłaby wykonać powyższe uprawnienie, mogłby być pełnomocnik kupującego legitymujący się odpowiednim pełnomocnictwem. W żadnej jednak mierze zawiadomienia o wadzie nie może skutecznie złożyć podmiot trzeci, nie będący stroną stosunku prawnego sprzedaży. W chwili składania reklamacji stronie pozwanej, podmiotami uprawnionymi do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi za wady byli nadal wyłącznie poszczególni członkowie wspólnoty, którzy samodzielnie, jako nabywcy przedmiotowych lokali byli uprawnieni do zawiadomienia strony pozwanej o wadach budynku. Tymczasem w niniejszej sprawie zawiadomienie o wadach złożył podmiot trzeci - Wspólnota Mieszkaniowa, tym samym nie spełnia ono kryteriów przepisu art. 563 k.c. Strona powodowa uzasadniając twierdzenie w zakresie dochowania terminu zawiadomienia o wadzie powołała się na z korespondencję, którą prowadziła z pozwaną od czerwca 2010 r. i zawiadomienia nr 1-19 pochodzące z okresu od 23.07.2012 r. do 07.09.2012 r.

Tym samym strona powodowa nie wykazała, że umowy cesji zostały zawarte z osobami, którym przysługują roszczenia z rękojmi, bowiem brak jest aktów staranności dokonanych przez poszczególnych współwłaścicieli, w terminie miesiąca od dowiedzenia się o wadach. W szczególności można przyjąć, że jeśli poszczególni członkowie wspólnoty dowiedzieli się o wadach części wspólnych budynków w okresie od grudnia 2010 r. do lutego 2011 r., kiedy została

wykonana kontrola termowizyjna potwierdzająca zasadnicze wady, to najpóźniej 31 marca 2011 r. każdy z właścicieli poszczególnych lokali, który następnie dokonał cesji swoich roszczeń z tytułu rękojmi na rzecz powodowej Wspólnoty, powinien zawiadomić dewelopera (sprzedawcę) o tych wadach. W przeciwnym razie jego roszczenia z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej wygasły.

Bez znaczenia pozostaje okoliczność, że strona pozwana przyjmowała zawiadomienia o wadach. Przyjmowanie zawiadomienia o wadach i dokonywanie ewentualnych napraw nie oznacza bowiem, że poszczególni właściciele dokonali skutecznego zawiadomienia w rozumieniu art. 563 § 1 k.c.

W konsekwencji niestety trzeba przyjąć, że poszczególni członkowie powodowej Wspólnoty nie dochowali wymaganych aktów staranności i dlatego utracili możliwość dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi, albowiem miesięczny termin wynikający z art. 563 k.c. upłynął bezskutecznie. **Tym samym członkowie Wspólnoty nie mogli skutecznie przenieść swoich uprawnień z tytułu rękojmi na rzecz powodowej Wspólnoty, bo roszczenia te wygasły** i to w większości przypadków jeszcze przed zawarciem umów cesji.

Z tych też powodów Sąd oddal powództwo jako bezzasadne w punkcie I sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu w punkcie II sentencji wyroku oparto na dyspozycji art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

W rozpoznawanej sprawie powództwo zostało oddalone niemniej jednak z całokształtu okoliczności sprawy wynika, że budynki powodowej Wspólnoty miały i mają liczne wady i usterki, za które, przynajmniej w części, odpowiada strona pozwana jako deweloper budujący osiedle, a które muszą być usuwane na koszt Wspólnoty. Przy czym Sąd zdaje sobie sprawę z poważnych technicznych trudności prawidłowego wypełnienia obowiązków reklamacyjnych niezbędnych do dochodzenia roszczeń z rękojmi, zwłaszcza w przypadku dużych wspólnot mieszkaniowych, liczących często kilkadziesiąt a nawet kilkaset lokali.

Z tych też powodów uznano, że zachodzą szczególne okoliczności pozwalające na zastosowanie w stosunku do strony powodowej dobrodziejstwa wynikającego z cytowanego wyżej przepisu art. 102 k.p.c. i nie obciążania strony powodowej kosztami procesu poniesionymi przez stronę przeciwną.