

Sygn. akt I ACa 300/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński (spr.)
Sędziowie	:	SA Elżbieta Borowska SA Dariusz Małkiński
Protokolant	:	Agnieszka Charkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2019 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **w W.**

przeciwko (...) **Spółce z o.o. w B.**

o nakazanie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 5 marca 2018 r. sygn. akt I C 63/16

I. umarza postępowanie apelacyjne w zakresie powództwa o zasądzenie kwoty pieniężnej z tytułu obniżenia ceny ewentualnie z tytułu odszkodowania;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 4050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.

(...)

UZASADNIENIE

Powódka (...) w W., po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa skierowanego przeciwko pozwanemu (...) Sp. z o.o. w B., wniosła o:

- nakazanie pozwanemu usunięcie wad części wspólnych nieruchomości – budynku położonego w tymże budynku przy ul. (...) w W. oraz części wspólnych zlokalizowanych w lokalu garażowym, położonym w tymże budynku przy ul. (...) w W. - wskazanych enumeratywnie w uzasadnieniu pozwu,

- w przypadku uznania, iż powyższe żądanie – na podstawie przepisów o rękojmi podlega oddaleniu – zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty tytułem obniżenia ceny za lokale mieszkalne, lokale usługowe oraz lokale garażowe, która to kwota odpowiadać będzie obniżeniu wartości tych lokali oraz udziałów w lokalu garażowym w związku z istnieniem opisywanych wad;

- w przypadku uznania, że powyższe żądania wynikające z przepisów o rękojmi przy sprzedaży są nieuzasadnione w całości lub w części – rozpoznanie sprawy w oparciu o przepisy o ogólnej odpowiedzialności odszkodowawczej za nienależyte wykonanie zobowiązania i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki tytułem odszkodowania kwoty, stanowiącej iloczyn udziału procentowego lokali i udziałów w lokalu garażowym, których właściciele przelali swoje roszczenia na rzecz powoda w części wspólnej nieruchomości oraz łącznej wartości szkody obliczonej, jako koszt usunięcia wad budynku z zastrzeżeniem, że powódka będzie domagała się kwoty wskazanej po wydaniu przez biegłego opinii w tym zakresie.

W uzasadnieniu podniosła, że dochodzi roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości wspólnej, ewentualnie roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych. Legitymacją czynną do wystąpienia z powództwem dysponuje w oparciu o umowy cesji uprawnień, przysługujących właścicielom lokali tej nieruchomości.

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa, a także zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania. W uzasadnieniu podniósł następujące zarzuty:

- wygaśnięcie przysługujących właścicielom lokali wyodrębnionych w przedmiotowym budynku roszczeń z tytułu rękojmi, a co za tym idzie nieskuteczność przeniesienia tych roszczeń w drodze cesji na rzecz powódki,

- nadużycie przez powódkę prawa, polegające na dochodzeniu roszczenia pomimo oddania budynku do użytkowania w dniu 02.12.2010r. (data wydania ostatniego lokalu o nr (...) w dniu 17.05.2012r.),

- brak legitymacji czynnej do dochodzenia przez powódkę roszczeń objętych sporem, ponieważ M. P. (1) nie przysługują roszczenia z tytułu rękojmi, nie doszło zatem do skutecznego przeniesienia na rzecz Wspólnoty praw z tego tytułu, z uwagi na fakt, iż w dacie zawarcia przed notariuszem umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) posiadał on wiedzę na temat wad objętych niniejszym postępowaniem, a przy tym nie zostały dochowane akty staranności wymagane przez obowiązujące przepisy; zgłoszenie wad dokonane zostało po upływie 1 miesiąca od daty stwierdzenia ich występowania;

- nieudowodnienie stanu budynku w dacie zawarcia przed notariuszem umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego, oznaczonego nr (...);

- nieważność uchwał o wyborze członków zarządu na podstawie art. 58 k.c. wobec niezyskania wymaganej ilości głosów; umowy zawarte zostały z osobami nieuprawnionymi do reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej, w związku z czym są nieważne i nie rodzą konsekwencji prawnych;

- umowy cesji – z wyjątkiem cesji zawartej z M. P. (1) – nie obejmują roszczeń z tytułu rękojmi; Wspólnota nie jest uprawniona do dochodzenia w imieniu właścicieli poszczególnych lokali roszczeń z tego tytułu;

- zakres zdolności prawnej powódki jest ograniczony wyłącznie do nabywania praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną;

- umowy cesji Zarządu Wspólnoty z M. P. (1) i D. G. nie rodzą konsekwencji prawnych, jako sprzeczne z art. 108 k.c.;

- roszczenia z tytułu wad występujących na balkonach, tarasach, loggiach, w lokalach garażowych oraz dotyczących separatora nie dotyczą części wspólnych nieruchomości; wspólnota nie jest uprawniona do dochodzenia roszczeń z tego tytułu;
- uchwały upoważniające Wspólnotę Mieszkaniową do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi nie stanowią wystarczającej podstawy do kierowania powództwa z tego tytułu;
- umowy cesji są bezskuteczne z uwagi na niemożliwość precyzyjnego ustalenia przedmiotu cesji;
- przedłożone uchwały upoważniające Wspólnotę Mieszkaniową do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi nie dotyczą usterek, które pojawiły się po dacie ich podjęcia;
- wygaśnięcie roszczeń z tytułu rękojmi przysługujących poszczególnym właścicielom;
- pozwany nie jest wytwórcą objętego sporem budynku, nie może zatem przeprowadzać żądanych napraw;

Pozwany odmówił także przeprowadzenia żądanych napraw, z uwagi na duży ich koszt, zakwestionował występowanie usterek objętych pozwem. W przypadku natomiast stwierdzenia ich występowania, wskazał, że są one wynikiem naturalnego zużycia budynku w wyniku jego użytkowania i niewłaściwego użytkowania części wspólnych, a ich zakres uległ zwiększeniu w wyniku niedopuszczenia pozwanego do wykonywania prac konserwacyjnych, celowego działania bądź zaniedbania ze strony właścicieli lokali lub osób trzecich.

Sąd Okręgowy w Białymstoku wyrokiem z dnia 5 marca 2018 roku oddalił powództwo, zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 33.262,60 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 30.732,60 zł tytułem zastępstwa procesowego, nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Białymstoku kwotę 27.781,93 zł tytułem kosztów sądowych.

Z ustaleń tego Sądu wynika, że (...) Sp. z o.o. w B. zrealizował inwestycję budowlaną w postaci budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z garażem podziemnym dwupoziomowym, przy ul. (...) w W.. Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie budynku wydana została w dniu 02.12.2010r. i z tą datą zaczęto też wyodrębniać kolejne lokale mieszkalne oraz lokale garażowe w/w nieruchomości. Ostatni lokal o nr (...), którego właścicielem jest M. P. (1), wydano w dniu 17.05.2012r. – bez wad i zastrzeżeń w zakresie wykonanych robót, jakości, rodzaju i użytych materiałów oraz urządzeń. Wcześniej, z dniem 06.03.2012r. małżonkowie K. oraz M. P. (1) podpisali umowę przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży oraz udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu.

W dniu 12.04.2012 r. właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) w W. podjęli uchwały nr(...) oraz (...)w sprawie powołania członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.. Do Zarządu powołano wówczas M. P. (1) i D. G..

W trakcie użytkowania nieruchomości budynkowej oraz garaży ujawniono wady, w tym na elewacji zewnętrznej (na co wpływ mogła mieć budowa drogi znajdującej się w pobliżu); ale też na balkonach, obróbkach blacharskich, w zakresie instalacji położonych bezpośrednio w ścianach budynku oraz elementach konstrukcyjnych, tj. fundamentach, posadzkach, stropach, ścianach nośnych zlokalizowanych na poziomie lokali garażowych. W październiku 2012 r. (...) zwróciła się drogą pisemną do pozwanego, wzywając do usunięcia wad w części wspólnej budynku.

Uchwałą nr(...) z dnia 12.03.2013r. w sprawie usunięcia wad fizycznych nieruchomości wspólnej, właściciele lokali zobowiązali się pokryć koszty z tym związane, proporcjonalnie do wielkości swoich udziałów, aczkolwiek nie podejmowali żadnych działań zmierzających do poprawy kondycji budynku. Tego samego dnia, uchwałą nr (...) właściciele lokali upoważnili Zarząd do zawierania z właścicielami lokali umów cesji praw im przysługujących w stosunku do pozwanego z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości wspólnej. Według Sądu, uchwały powyższe, jakkolwiek podjęte bez wymaganego quorum, nie zostały zakwestionowane i zaskarżone w stosownym trybie do sądu.

W drodze umowy cesji roszczeń z dnia 28.03.2013r. cedenci D. G. oraz M. P. (1), będący jednocześnie reprezentantami (...) w W., jako członkowie jej Zarządu, przenieśli na Wspólnotę wszystkie przysługujące im roszczenia w stosunku do

(...) Sp. z o.o., w tym z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku oraz roszczenia odszkodowawcze z tytułu wystąpienia wad fizycznych w nieruchomości wspólnej. Z uwagi na fakt, iż dotychczas M. P. (1) nabył do majątku wspólnego (wspólność majątkowa małżeńska) lokal mieszkalny w nieruchomości i związany z nim udział części w nieruchomości wspólnej, w takim też stosunku dokonał pierwotnie cesji. Z dniem 09.12.2015r. – będąc już wyłącznym właścicielem – zawarł ze wspólnotą umowę analogicznej treści w pozostałym zakresie.

Wady budynku w dalszym ciągu nie zostały usunięte i ulegały stopniowemu pogłębianiu się. Na zlecenie Wspólnoty przeprowadzono ekspertyzę techniczną, dotyczącą określenia przyczyn zawilgocenia garażów, którą wykonał W. M., który po przeprowadzeniu szeregu specjalistycznych badań określił, jakie są jego zdaniem przyczyny nieprawidłowości.

Od lipca 2013 r. funkcję zarządcy budynku pełnił M. W.. W sierpniu tego roku zlecono przeprowadzenie corocznego przeglądu ogólnobudowlanego. Jego wynik wskazywał, że niezbędne jest wykonanie szeregu określonych prac naprawczych oraz konserwacyjnych. Oględziny budynku następnie powtórzono w październiku, już z uwzględnieniem tarasów oraz balkonów.

W dniu 06.11.2013 r., po 3-letnim okresie eksploatacji budynku, strony niniejszego postępowania zawarły porozumienie w sprawie usunięcia wad i usterek nieruchomości wspólnej. Pozwany zobowiązał się usunąć na swój koszt zgłoszone wady i usterki zgodnie z ich wykazem: nieszczelności w ścianach szczelinowych przez zastosowanie metody iniekcji, zarysowania płyty stropowej nad poziomem -1, uszkodzone szczeliny skurczowe posadzki na obu poziomach garażu poprzez wypełnienie szczelin kitem plastycznym, usunięcie nieszczelności odwodnienia liniowego, wady na balkonach i tarasach. Część prac usterkowych wykonano, co znajduje odzwierciedlenie w przedłożonych protokołach; zdarzały się jednak sytuacje, w których pomimo chęci i starań ze strony pozwanego, poszczególne części budynku nie były mu udostępniane. Przedsiębrano czynności w zakresie izolacji odwodnienia liniowego w garażu oraz jednego z balkonów. Brakowało bieżącej konserwacji i reagowania w czasie, gdy pojawiały się kolejne nieprawidłowości i wady. W dniu 18.11.2013r. pozwany sporządził protokół wykonanych prac

Strony w dalszym ciągu korespondowały (drogą listowną oraz za pośrednictwem e-mail) w przedmiocie konieczności wyeliminowania usterek i wad. Pomimo upływu terminu wskazanego w porozumieniu, tj. 30.06.2014r., pozwany nie wywiązywał się z przyjętego na siebie zobowiązania. Z jednej strony wykonał tylko określony zakres prac, z drugiej zaś administrator nie do końca z nim współpracował, w szczególności nie udostępniał mu powierzchni balkonowych.

Przedsiębrane przez powódkę próby wpłynięcia na zmianę stanowiska pozwanego, który uchylał się od wyeliminowania wskazywanych mu usterek i wad budynku, albowiem w jego ocenie nie ponosił odpowiedzialności za powstanie znacznej części z nich, nie przynosiły oczekiwanego przez ogół właścicieli skutku w postaci podjęcia prac naprawczych.

W kolejnych latach, tj. 2014 oraz 2015 Wspólnota wykonywała kolejne przeglądy roczne, które w dalszym ciągu uwypuklały i uwidaczniały szereg nieprawidłowości w budynku; każdorazowo wskazywano też na konieczność wykonania określonych czynności, które końcowo – wobec bierności pozwanego – nie zostały także wykonane przez powódkę.

W dniu 12.01.2016 r. – w drodze umowy cesji roszczeń – część właścicieli lokali przeniosła na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przysługujące im roszczenia odszkodowawcze, z zaznaczeniem, że dotyczy to odpowiedzialności kontraktowej w oparciu o art. 471 k.c., z 10-letnim terminem przedawnienia na ich dochodzenie w stosunku do pozwanego. Tą grupę właścicieli reprezentowała powódka w toku niniejszego postępowania w zakresie dochodzenia roszczeń związanych z zarządem częścią wspólną nieruchomości.

Z ustaleń bieglego sądowego z zakresu budownictwa wynika, iż w budynku istnieje szereg wad nieruchomości wspólnej, w tym w lokalu garażowym, zarówno wymienionych w treści pozwu, jak też nieuwzględnionych przez powódkę. Biegly podkreślił, iż fakt korzystania z budynku od 2010 r. wpływa na jego stan techniczny, powinien on być poddawany przez właściciela lub zarządcę okresowej kontroli, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu

jego stanu technicznego. Przeprowadzający kontrolę w latach 2014-2015 stwierdzili, że „nie wykonano zaleceń usterek wykazanych w protokole z przeglądu dokonanego w 2013r.”. Bieżące usuwanie usterek zapobiega ich powiększaniu. Zaakcentował przy tym, iż ściany korytarzy w budynku użytkowane przez okres ok. 7 lat, wykazują naturalne zużycie. Na posadzkach balkonów pozostawione są w płytkach otwory po zdemontowanych urządzeniach, uszkodzona izolacja przeciwwodna w otworach jest przyczyną wciekania wody w głąb płyty, powodując jej uszkodzenia. Wadliwe odprowadzenia skroplin z klimatyzatorów powoduje natomiast trwałe uszkodzenia elewacji oraz brudne zacieki. Szczególnie silnie zaakcentował, że usterki i wady, pomimo zaleceń kontroli okresowych, nie były na bieżąco usuwane, co bezsprzecznie miało wpływ na stan poszczególnych wad, które powiększały się z każdym kolejnym rokiem, co znajduje odzwierciedlenie w protokołach przeglądu. Podkreślił, że czynniki takie, jak zmienne warunki atmosferyczne (temperatura) i stany pogodowe mają wpływ na elewację budynki. Lokalizacja przy ruchliwej ulicy dodatkowo potęguje powstawanie stałych zabrudzeń elewacji (kurz, deszcz). Zaakcentował konieczność usuwania śniegu z tarasów i balkonów, albowiem woda z topniejącego śniegu spływa po ścianach, na co wskazują obróbki blacharskie. W garażu podziemnym woda z topniejącego śniegu, naniesionego kołami pojazdów zalega na posadzce i kapilarnie wsiąka w ściany. Mechaniczne czyszczenie posadzki w garażu powoduje natomiast uszkodzenia dolnych fragmentów ściany przez maszyny myjące.

W opiniach uzupełniających biegły podtrzymał dotychczasowe ustalenia, podnosząc, że uszkodzenia tynku na ścianie klatki schodowej na kondygnacjach I-V spowodowane były przyczyną zewnętrzną. Obecnie nastąpiła stabilizacja budynku, założono kontrolne plomby, w miejscach uszkodzeń tynku nie ulegają pęknięciu. Potwierdził, że tynki wykonane na fragmentach ścian zewnętrznych nie noszą śladów uszkodzeń spowodowanych niewłaściwym ich wykonaniem. Na balkonach nie występują wady w obróbkach blacharskich, czynną wentylację mechaniczną w pomieszczeniu separatora. Podkreślił przy tym, że nie stwierdził występowania zgłoszonych usterek przy cokole budynku, co wskazuje na ich skuteczne usunięcie w przeszłości. Wskazał, że balkony nie są konserwowane na bieżąco; nieznaczne zaniżenie nawierzchni w obrębie wejść do lokali użytkowych spowodowane jest natomiast osiadaniem budynku i nie stanowi zagrożenia ani utrudnienia dla użytkowników. Końcowo podniósł, że pozwany należycie wykonał przewidziane prace uszczelniające ścian i stropu garażu podziemnego, które przyniosły oczekiwany skutek, aczkolwiek pozostały ślady po nieaktywnych zaciekach. Pomieszczenie garażu wymaga przy tym bieżącej konserwacji w postaci okresowego malowania ścian i sufitów. Dodatkowo zaznaczył, że w trakcie oględzin obejrzał tyle balkonów, ile udostępnił mu administrator budynku. Zaakcentował wykonanie przez pozwanego, w ramach ustaleń stron, szeregu prac naprawczych. Wskazał, że w przeglądzie 2013r. określono stan balkonów, jako „w porządku”. Szczególnie podkreślał konieczność dokonywania prac konserwacyjnych, na które wskazywali m.in. sporządzający protokoły roczne, do których powódka się nie stosowała. Aktualnie występujące usterki i nieprawidłowości są wynikiem upływu czasu oraz użytkowania.

Sąd podzielił zeznania J. H. w części, w której korelowały z poczynionymi ustaleniami w sprawie. Dokonywał on przeglądu budynku w sierpniu 2013r., (przegląd ogólnobudowlany roczny, dotyczący stanu ogólnego). Potwierdził określony szereg nieprawidłowości, także na balkonach, do których dostępu udzielono mu w październiku tego roku. Sporządził wyłącznie protokół, następnie przekazany administracji budynku, stanowiący w dalszej kolejności podstawę roszczeń kierowanych wobec pozwanego. Nie sporządził jednak ekspertyzy ani opinii.

Zeznania M. R. (1) również zasługiwały na uwzględnienie. Opisywał, że już w 2012r. powódka kilkakrotnie wzywała pozwanego do usunięcia występujących usterek, z których część została następnie usunięta, zaś do wykonanych czynności nie zgłaszano zastrzeżeń.

Świadek A. J. również potwierdził fakt przebudowy i poszerzenia ulicy przy ul. (...), która mogła rzutować na wystąpienie szeregu usterek w budynku, zaakcentował konieczność wykonywania konserwacji nieruchomości, w przeciwnym bowiem razie następuje degradacja określonych jej elementów. Zaznaczył, że część zniszczeń jest wynikiem zwykłego użytkowania, aczkolwiek te nie powinny – w jego ocenie – być objęte rękojmią. W pozostałym zakresie (tj. usuwania nieprawidłowości i skuteczności przedsięwziętych działań przez pozwanego) nie dysponował odpowiednią wiedzą.

Zeznania świadków E. S. i M. W. umożliwiły Sądowi ustalenie istnienia wad już od połowy 2013r., które nie zostały skutecznie usunięte do dnia dzisiejszego, oraz prowadzonej z pozwanym korespondencji co do konieczności wykonania czynności naprawczych.

Zeznania W. M. okazały się przydatne jedynie w części umożliwiającej dokonanie oceny zakresu wad i usterek, a także ich charakteru, na datę sporządzania ekspertyzy technicznej. Dysponując bogatą wiedzą z zakresu budownictwa szczegółowo i wnikliwie opisywał przyczyny ich powstawania, aczkolwiek na przestrzeni ostatnich kilku lat w zasadzie nie widział budynku, nie dysponował wiedzą dotyczącą jego aktualnego stanu technicznego.

Sąd uznał opinię biegłego sądowego za sporządzoną w sposób prawidłowy i rzetelny, w pełni zasługującą na obdarzenie jej walorem wiarygodności. Biegły w sposób niebudzący wątpliwości przedstawił tok prezentowanego rozumowania w dochodzeniu do wniosków końcowych opinii. Nadto podkreślił, iż bezsprzecznie jest specjalistą w swojej dziedzinie, posiada odpowiednią wiedzę i doświadczenie, a sporządzoną opinię sformułował na podstawie materiału dowodowego, zawartego w aktach sprawy, ale też oględzin i wizji lokalnej, posiłkując się również protokołami z przeglądów technicznych w latach 2013-2015. Tym samym prezentowane wnioski legły u podstaw ustaleń faktycznych Sądu. Jakkolwiek końcowo strona powodowa złożyła wniosek o powołanie nowego biegłego, jednak Sąd oddalił ten wniosek, uznając dowód taki za zbędny w świetle materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. Sam bowiem fakt niezadowolenia jednego z uczestników postępowania z poczynionych przez biegłego ustaleń, rzutujących w dalszej kolejności istotnie na ocenę zasadności powództwa, nie determinuje automatycznie konieczności powołania nowego dowodu w analogicznym przedmiocie.

Odnosząc się do zarzutów pozwanego, co do legitymacji czynnej powódki, Sąd Okręgowy przytoczył utrwalone w tym przedmiocie poglądy judykatury, po czym stwierdził, że wspólnota mieszkaniowa, aby mogła skutecznie dochodzić roszczeń z tytułu wad fizycznych nieruchomości wspólnej musi mieć legitymację materialną, a tę stwarza przelew roszczeń z tego tytułu przez współwłaścicieli nieruchomości wspólnej (właścicieli lokali). Każdemu z nich przysługuje bowiem "częstkowe" uprawnienie do dochodzenia tych roszczeń, określone wielkością udziału w nieruchomości wspólnej, zaś źródłem tych roszczeń jest umowa sprzedaży lokalu. Natomiast roszczenie odszkodowawcze - jako świadczenie podzielne - może być dochodzone przez każdego ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w części, którą określa jego udział w tej nieruchomości.

Zdaniem Sądu, przepisy ustawy o własności lokali pozwalają przyjąć, że zdolność prawna Wspólnoty została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem i administracją częścią wspólną. Bezsprzecznie, w okolicznościach niniejszej sprawy część właścicieli lokali scedowało na powódkę uprawnienie do reprezentowania swoich członków w postępowaniu przeciwko pozwanemu developerowi o zasądzenie odszkodowania kwoty stanowiącej iloczyn udziału procentowego lokali i udziałów w lokalu garażowym, których właściciele przelali swoje roszczenia na rzecz powoda w części wspólnej nieruchomości oraz łącznej wartości szkody obliczonej, jako koszt usunięcia wad budynku z zastrzeżeniem, że powódka będzie domagała się kwoty wskazane po wydaniu przez biegłego opinii w tym zakresie.

Odnosząc się natomiast do zarzutów pozwanego, dotyczących nieważności uchwał o wyborze członków zarządu na podstawie art. 58 k.c. z powodu niezyskania wymagalnej ilości głosów; co mało skutkowało tym, że umowy cesji zawarte zostały z osobami nieuprawnionymi do reprezentowania powódki i jako takie są nieważne i nie rodzą konsekwencji prawnych; Sąd przyjął, że jakkolwiek sam zarzut wadliwości podjęcia uchwały i wyboru członków Zarządu Wspólnoty bez wymaganego quorum, co do zasady jest trafny, to jednak nie wpływa na treść rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Przechodząc natomiast do merytorycznej oceny dwóch pierwszych (spośród sformułowanych przez powódkę) żądań pozwu, a mianowicie nakazania pozwanemu usunięcia wad części wspólnych nieruchomości, wskazanych enumeratywnie na k. 2 – 4 akt sprawy, oraz alternatywnie (w przypadku uznania, iż powyższe żądanie - na podstawie przepisów o rękojmi - podlega oddaleniu) zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki kwoty pieniężnej (o nieokreślonej wysokości) tytułem obniżenia ceny za lokale mieszkalne, lokale usługowe oraz lokale garażowe, która to

kwota odpowiadać będzie obniżeniu wartości tych lokali oraz udziałów w lokalu garażowym w związku z istnieniem opisywanych wad, podkreślił, że możliwe były one do rozpoznawania wyłącznie w odniesieniu do właścicieli – M. P. (1) oraz D. G., albowiem jako jedyni, w drodze umowy cesji praw, scedowali na Wspólnotę wszystkie przysługujące im roszczenia w stosunku do (...) Sp. z o.o., w tym z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku, a dodatkowo roszczenia odszkodowawcze z tytułu zawartej umowy ustanowienia własności i sprzedaży lokali mieszkalnych oraz związane z wystąpieniem wady fizycznych w nieruchomości wspólnej.

W tym kontekście zwrócił uwagę, że ustawodawca wprowadził ramy czasowe umożliwiające stronie dochodzenie roszczeń z tytułu rękojmi. W myśl art. 568 § 1 k.c. (w brzmieniu obowiązującym na dzień zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, tj. najpóźniej z dniem 17.05.2012r. wobec M. P. (1), a wobec D. G. w okresie jeszcze wcześniejszym) uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku - po upływie lat trzech, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana. Termin ten jest terminem zawitym o charakterze prekluzyjnym. Oznacza to, że upływ tego terminu i będące jego konsekwencją wygaśnięcie uprawnienia kupującego następuje z mocy prawa, zaś sąd bierze je pod uwagę z urzędu, a nie na zarzut strony przeciwnej. Uprawnienia wykonane po jego upływie nie wywołują skutków prawnych i w konsekwencji nie spowodują powstania po stronie nabywców roszczeń o obniżenia ceny rzeczy obciążonej wady. Skutek upływu tego terminu prowadzi do wygaśnięcia roszczenia, dla którego został zastrzeżony, w związku z czym nie może ono być skutecznie dochodzone przed sądem. Dla zachowania tego terminu nie wystarczy zawiadomienie sprzedawcy o wadzie i zażądanie obniżenia ceny. Konieczne jest wystąpienie przez kupującego w tym terminie ze stosownym powództwem do sądu, zgodnie bowiem ze stosowanym w drodze analogii art. 123 § 1 pkt 1 k.c., bieg terminu do dochodzenia roszczenia przerywa dokonana przed sądem czynność przedsięwzięta bezpośrednio w celu dochodzenia roszczenia, a nie zgłoszenie roszczenia dłużnikowi. Z przedstawionego materiału procesowego nie wynika, że miało miejsce jakiegokolwiek inne zdarzenie, przerywające bieg tego terminu.

Mając powyższe na względzie, Sąd stwierdził, że roszczenie powódki z tytułu rękojmi za wady fizyczne w odniesieniu do dwojga właścicieli, którzy skutecznie scedowali na Wspólnotę uprawnienia w tym zakresie, dochodzone dopiero w niniejszym procesie (pозwem złożonym w styczniu 2016 r.) i oparte na art. 560 § 1 - 3 k.c., nie mogło zostać uwzględnione, z uwagi na upływ terminu przewidzianego w art. 568 § 1 k.c., skutkujący wygaśnięciem przedmiotowego uprawnienia.

Dalej Sąd Okręgowy ocenił ewentualne żądanie zasądzenia kwoty pieniężnej (o nieokreślonej wysokości) tytułem odszkodowania dochodzonego na podstawie przepisów o odpowiedzialności odszkodowawczej za niewłaściwe wykonanie zobowiązania. Podstawę prawną tak sformułowanego roszczenia stanowi art. 471 k.c., zgodnie z którym dłużnik jest obowiązany do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

W ocenie Sądu Okręgowego, poczynione w sprawie ustalenia wykazały, że wady na elewacji zewnętrznej budynku, balkonach, obróbkach blacharskich, ale też zakresie instalacji położonych bezpośrednio w ścianach budynku oraz tych elementów konstrukcyjnych budynku – fundamenty, posadzki, stropy, ściany nośne na poziomie lokali garażowych są następstwem okoliczności niezawinionych przez pozwanego, za które nie ponosi on odpowiedzialności. Kluczowym okazał się dowód z opinii biegłego, o przeprowadzenie którego wnioskowały obie strony postępowania, opinii uzupełniającej oraz dodatkowego przesłuchania na rozprawie. Analiza twierdzeń i treści w nich zawartych nie pozostawia wątpliwości, iż część usterek i nieprawidłowości, na które wskazywała w pozwie powódka zostało usuniętych w ramach współpracy stron i wypracowanego w listopadzie 2013r. porozumienia; kolejne zaś nie są wynikiem wad konstrukcyjnych – jak wskazywała Wspólnota – lecz powstały wskutek bieżącego użytkowania nieruchomości, ale też przez brak bieżących napraw konserwacyjnych. Znamiennym, iż kolejne coroczne przeglądy konserwacyjne wykonywane na zlecenie powódki w latach 2013 – 2015 uwypuklały istnienie tożsamyh usterek na przestrzeni tego czasookresu. Powódka nie podejmowała żadnych działań zmierzających do ich wyeliminowania i usprawnienia budynku, przerzucając niejako w tej części ciężar odpowiedzialności wyłącznie na pozwanego. Tym

samym Sądem przyjął, że to po stronie powodowej zaistniał szereg nieprawidłowych zachowań, które początkowo spowodowały wręcz powstanie szkody, a następnie wpływały na stopniowe jej powiększenie.

W konsekwencji uznał, że wystąpienie wad w częściach wspólnych nieruchomości jest następstwem okoliczności, za które pozwany nie ponosi odpowiedzialności. Tym samym brak jest podstaw do zastosowania art. 471 k.c. Powódka w procesie nie wykazała, że przywoływane treścią pozwu wady budynku są wynikiem jego wadliwego wybudowania.

O kosztach procesu orzekł na zasadzie art. 98 k.p.c. zgodnie z wyrażoną w nim zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania.

Powyższy wyrok powódka zaskarżyła apelacją w całości, zarzucając mu:

1. Naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy tj.:

a) uwzględnienie zarzutu pozwanej podnoszonego w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji w zakresie braku legitymacji czynnej po stronie powodowej;

b) naruszenie art. 217 § 2 w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez błąd w ustaleniach faktycznych skutkujący uznaniem, iż w niniejszej sprawie umowy cesji roszczeń w zakresie rękojmi względem pozwanego, jakie przysługiwały właścicielom lokali w budynku przy ul. (...) w W. skutecznie zawarli jedynie M. P. (1) oraz D. G.,

c) naruszenie art. 217 § 2 w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez błąd w ustaleniach faktycznych skutkujący uznaniem, iż w niniejszej sprawie umowa cesji roszczeń w zakresie rękojmi względem pozwanego, jakie przysługiwały M. P. (1) jako właścicielowi lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. wygasły w dacie składania pozwu tj. w dniu 13.01.2016 r. w sytuacji gdy z akt sprawy oraz samej nawet treści KW nieruchomości lokalowej nr(...) przy ul. (...) w W. wynika, iż lokal nr (...) będący własnością M. P. (1) został nabyty aktem notarialnym z dnia 14.01.2013 r., co jednoznacznie wskazuje, iż w dniu zawarcia umowy cesji oraz w dniu składania pozwu w niniejszej sprawie przysługiwało powódce skuteczne roszczenie względem pozwanej. Sąd I inst. całkowicie pominął tę okoliczność, która została wprost wskazana w pozwie jak i w dokumentach złożonych do akt sprawy w toku procesu;

d) naruszenie art. 217 § 2 w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez błąd w ustaleniach faktycznych skutkujący przyjęciem, iż termin, od którego biegnie okres 3 letni dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi właściciela lokalu przeciwko deweloperowi upłynął w dacie złożenia niniejszego pozwu, przyjmując jak wynika z analizy uzasadnienia w tym zakresie (str. 12-13 uzasadnienia], iż 3 letni termin przewidziany w art. 568 § 1 k.c. skutkujący w stanie prawnym istniejącym w dacie zawierania umów nabycia poszczególnych lokali, wygaśnięciem uprawnień z tytułu rękojmi zaczynał swój bieg od daty wydania lokalu. Sąd wskazał bowiem, iż ostatni lokal w nieruchomości przy ul. (...) w W. o numerze(...) został oddany w dniu 17.05.2012 r. w sytuacji, gdy akt nabycia tego lokalu został zawarty w dniu 14.01.2013 r.

e) naruszenie art. 217 § 2 w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez uznanie, iż wniosek dowodowy powoda w zakresie powołania innego biegłego nie dotyczył faktów mających istotne znaczenie dla sprawy i był zbyteczny w kontekście wydanej już opinii i ustnych wyjaśnień biegłego złożonych na rozprawie oraz poprzez błąd w ustaleniach faktycznych mający wpływ na wynik sprawy, a polegający na uznaniu, iż biegły w niniejszej sprawie wydał opinię wiarygodną i mogącą stanowić, przy jednoczesnym wskazaniu przez Sąd I inst., iż orzekanie w niniejszej sprawie wymagało wiadomości specjalistycznej, podstawę ustaleń faktycznych co jednocześnie uzasadniało oddalenie wniosku powoda o powołanie innego biegłego w sytuacji gdy opinia biegłego była niespójna, nielogiczna i jako taka nie mogła stanowić podstawy ustaleń faktycznych w sprawie. Sąd nie wyjaśnił dostatecznie tej okoliczności, opierając się wyłącznie na selektywnie wybranym materiale dowodowym i dokonując zbyt daleko idącej i nielogicznej oceny tegoż materiału.

f) naruszenie art. 233 § 1 i 2 art. 328 § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, w szczególności w zakresie wiarygodności i mocy dowodowej zeznań poszczególnych

świadków. Powołane ustalenia, co do stanu faktycznego, jakie dokonał Sąd I inst. w oparciu o zeznania świadków kłóć się nawet z treścią tych zeznań zawartą w protokołach.

g) naruszenie art. 233 § 1 i 2 art. 328 § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, w szczególności w zakresie oceny, co do wpływu czynników zewnętrznych na fakt występowania wad w budynku przy ul. (...); przyjęcie, iż to zaniechania po stronie powoda w zakresie bieżącej konserwacji, napraw a nawet współpracy z pozwanym legły u podstaw oddalenia powództwa, z uwagi na brak odpowiedzialności za istniejące i stwierdzone wady po stronie pozwanej.

h) naruszenie art. 232 k.p.c. w zw. z art. 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 6 i art. 676 k.c. poprzez przyjęcie, iż powód nie udowodnił, iż za istniejące wady budynku przy ul. (...) odpowiada pozwany, jako deweloper w sytuacji, gdy nie tylko z samej opinii nawet biegłego, ale również z zeznań świadków i dokumentacji zdjęciowej i dokumentów pisemnych wynika wprost, iż wady ujawniały się od początku eksploatacji budynku co w sposób oczywisty i logiczny wskazuje, iż ich występowanie wiąże się z nienależytym wykonaniem budynku i wadami w pracach pozwanej. Co więcej Sąd I inst. z jednej strony wskazuje, iż wady istniały a fakt ich istnienia potwierdził nawet pozwany w podpisanym w dniu 26.11.2013 r. Porozumieniu, w którym pozwany uznał swoją odpowiedzialność i fakt występowania wad. Sąd I inst. wskazuje na istnienie tych wad w dacie zawierania porozumienia i na fakt, iż pozwany z przyjętych na siebie zobowiązań do usunięcia wad nie wywiązał się jednocześnie jednak, w sposób pozbawiony logiki wskazuje, iż powódka również nic nie robiła, aby usunąć wady sama oraz iż Administrator budynku nie współdziałał z deweloperem np. nie udostępniając mu balkonów, co miałyby zdaniem Sądu I inst. zwalniać pozwaną z odpowiedzialności za wady. W tym miejscu wskazać należy, iż na balkony pozwana mogła dostać się nie tylko poprzez lokale - gdyż de facto mieszkańcy już nie mówiąc o administratorze nie mają obowiązku udostępniać swoich mieszkań pozwanej, ale m.in. przez rusztowania, czyli de facto od zewnątrz budynku;

i) naruszenie art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 kc oraz art. 559 k.c. poprzez przyjęcie, iż powód nie wywiązał się z obowiązku wykazania faktów, z których wywodzi skutki prawne tj. m.in. faktu istnienia wad w sytuacji, gdy de facto wady zostały wielokrotnie stwierdzone nie tylko w zeznaniach świadków, ale w ekspertyzach, dokumentach załączonych do pozwu, Porozumieniu z dnia 6.11.2013 r. i w załączniku do tegoż porozumienia, a nawet w samej opinii biegłego. Wskazać należy, iż roszczenia z tytułu rękojmi, które, jak wskazano powyżej, przysługiwały powodowi w dniu wniesienia pozwu, przewidują tzw. odwrócony ciężar dowodu, z którego wynika, iż stosuje się swoiste domniemanie, iż wada o ile została stwierdzona istniała w dacie wydania rzeczy sprzedanej i to na sprzedawcy - pozwanym deweloperze ciążył obowiązek wykazania okoliczności wpływających na brak odpowiedzialności z jego strony za istniejące wady. Tymczasem Sąd I inst. uznał powoda wyłącznie zobowiązanym dowodowo w tym zakresie.

j) naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem odpowiednich przepisów prawa.

k) naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez niezasadne i stronnicze ustalenie faktów m.in. w zakresie:

- ustalenia, iż powodowa wspólnota oraz właściciele lokali w budynku przy ul. (...) w W. nie podejmowała żadnych działań zmierzających do poprawy kondycji budynku - jako dowód mający popierać to ustalenie Sąd I inst. wskazał uchwałę znajdującą się na kartach 57-65 akt sprawy - w sytuacji, gdy nawet z akt sprawy i protokołów przeglądów wynika, iż na budynku były prowadzone na bieżąco prace naprawcze i zachowawcze celem uniknięcia dalszej degradacji budynku i pogłębiania się wad. Podobny wniosek sformułował Sąd na str. 6 uzasadnienia pozwu wskazując, iż „Brakowało więc bieżącej konserwacji i reagowania w czasie, gdy pojawiły się kolejne nieprawidłowości i wady” - jako dowód mający świadczyć o tym fakcie Sąd wskazuje Porozumienie, w którym pozwany de facto zobowiązał się do usunięcia stwierdzonych przez obie strony wad, zeznania świadka M. R. (2), zeznania świadka A. J. i E. S.;

- ustalenia, iż „zdarzały się sytuacje, w których pomimo chęci i starań ze strony pozwanego, poszczególne części budynku nie były mu udostępniane” (9str. 5 uzasadnienia) - Sąd nie tylko nie wskazał, z jakich dowodów wywnioskował stwierdzone według Sądu I inst. fakt, ale dodatkowo nawet opis tejże sytuacji zdaje się ponad potrzebę jednostronny;

- ustalenia, iż wprawdzie pozwany nie wywiązał się z obowiązków wynikających z zawartego w dniu 06.11.2013 r. Porozumienia i nie usunął wad do 30.06.2014 r. niemniej jednak zdaniem Sądu winę w tym ponosi przedstawiciel powodowej Wspólnoty: „ z drugiej strony administrator nie do końca z nim współpracował, w szczególności nie udostępnił mu powierzchni tarasów” - powyższe stanowisko Sądu 1 inst. jest o tyle niezrozumiałe i nielogiczne, iż oczywistym jest, że dostęp do balkonów i prawo wejścia na teren balkonu mają wyłącznie właściciele poszczególnych lokali, nie zaś administrator Wspólnoty.

- ustalenia, iż wady, jakie stwierdzono w nieruchomości były wynikiem czynników atmosferycznych, budowy ulicy w sąsiedztwie budynku, wjazdu do garażu aut ze śniegiem na kołach, mycia posadzki maszynami, co uzasadnia brak odpowiedzialności pozwanej. Takie ustalenia Sądu I inst. wskazują, iż de facto wnioski z nich płynący winien być zgoła odwrotny, albowiem nie ulega wątpliwości, iż prawidłowo wykonany budynek zlokalizowany już w założeniach architektoniczno-urbanistycznych obok ulicy o małym zresztą natężeniu ruchu z garażem podziemnym, który ma służyć parkowaniu aut 24/h przez cały rok, w tym również okres zimowy, winien być tak wybudowany, aby powyższe normalne zasady korzystania z tej nieruchomości nie powodowały jego niszczenia w stopniu wykraczającym poza normalne zużycie. Jeśli bowiem wjeżdżające auta z ośnieżeniem opon oraz mycie posadzki maszyną do tego zresztą specjalnie przystosowaną powodują tak daleko idące zawilgocenia garażu, posadzek garażowych i ścian, to ewidentnie garaż nie może spełniać swojej funkcji podstawowej, a tym samym obarczony jest wadą konstrukcyjno-budowlaną, za której usunięcie odpowiada pozwany, jako deweloper. Podobnie z bliskością ulicy i jej rzekomemu wpływowi na zaistniałe wady - fakt ten powinien być uwzględniony już na etapie projektowym, co było obowiązkiem pozwanej.

l) naruszenie art. 19 w zw. z art. 26 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż wartość przedmiotu sporu wskazana przez powoda wynosiła 539 548,00 zł w sytuacji, gdy powód wskazywał, iż nie jest w stanie podać wartości przedmiotu sporu, co zostało przez Sąd uwzględnione poprzez ustalenie wpisu tymczasowego, zaś na ostatniej rozprawie poprzedzającej ogłoszenie wyroku pełnomocnik powódki wskazał na pytanie sądu o wartość przedmiotu sporu, iż wynosi ona 119 548,00 zł.

m) naruszenie art. 299 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie wniosku powoda o przesłuchanie w charakterze strony powodowej M. P. (1) i D. G. - Sąd I inst. de facto w ogóle nie odniósł się do wniosku dowodowego strony powodowej zawartego już w pozwie w tym zakresie, pomijając w ogóle fakt zawnioskowania o przesłuchanie stron w trybie art. 299 k.p.c. w szczególności, iż zdaniem powódki przesłuchanie w/w osób było konieczne celem pełnego rozpoznania stanu faktycznego sprawy,

n) naruszenie art. 25 k.p.c. oraz 26 k.p.c. w zw. z art. 108 oraz 108 (1) k.p.c. oraz art. 15 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

2. Naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 58 k.c. w zw. z art. 108 k.c. poprzez uznanie w pierwszej części uzasadnienia, w którym Sąd wskazuje na ustalenia stanu faktycznego, iż uchwały o wyborze członków Zarządu powódki są podjęte bez wymaganego quorum, zaś w dalszej części uzasadnienia Sąd, rozpatrując zarzut w tym zakresie podniesiony przez pozwaną, wskazuje, iż uchwały zostały skutecznie podjęte, gdyż nie zostały zaskarżone w trybie ustawy o własności lokali, nie wydano również orzeczenia w tym zakresie w oparciu o art. 189 k.p.c.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty, wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz powódki za obie instancje, ewentualnie na wypadek gdyby sąd uznał, iż zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I inst. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Na rozprawie apelacyjnej skarżąca cofnęła apelację w zakresie żądania alternatywnego zasądzenia kwoty pieniężnej z tytułu obniżenia ceny ewentualnie z tytułu odszkodowania.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Na wstępie wypada zauważyć, że konsekwencją cofnięcia apelacji w części dotyczącej oddalenia alternatywnych roszczeń powódki o zasądzenie kwoty pieniężnej z tytułu obniżenia ceny ewentualnie z tytułu odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy jest to, że na etapie postępowania apelacyjnego spór między stronami w istocie rzeczy sprowadzał się do rozpoznania powództwa o nakazanie pozwanemu usunięcia wad fizycznych nieruchomości wspólnej, dochodzonego w oparciu o przepisy o odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy.

Przed przystąpieniem do merytorycznego rozpoznania apelacji, skierowanej przeciwko rozstrzygnięciu Sądu Okręgowego o tym przedmiocie, Sąd Apelacyjny dostrzega potrzebę ustosunkowania się do spornej między stronami kwestii legitymacji procesowej powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej, ponieważ zarzuty w tym zakresie pozwany podtrzymywał także w postępowaniu odwoławczym.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, bezzasadne okazały się wątpliwości, co do skuteczności wyboru członków zarządu wspólnoty w osobach M. P. (2) i D. G. na mocy uchwał właścicieli lokali z dnia 12.04.2012 r. o numerach (...) i (...).

W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że uchwała o wyborze członków zarządu wspólnoty jest czynnością zwykłego zarządu, w związku z czym do jej podjęcia wystarczy, zgodnie z art. 201 k.c., zgoda większości współwłaścicieli. Nadto, współwłaściciele garażu w głosowaniu nad uchwałą dotyczącą wyborów mają tylko jeden głos, którego treść mogą ustalić zwykłą większością (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2015 r., I CSK 355/14).

Z list do głosowania nad wymienionymi uchwałami (k. 21-26 i 28-33) bezsprzecznie wynika, że za ich podjęciem głosowała większość współwłaścicieli lokali (większością głosów liczoną według wielkości udziałów); z uwzględnieniem głosu „za” współwłaścicieli odrębnego lokalu użytkowego (garażu), ponieważ większość współwłaścicieli garażu głosowało za podjęciem uchwał. Niejasności, co do skuteczności głosów oddanych przez pełnomocników właścicieli lokali zostały wyjaśnione w postępowaniu odwoławczym, po złożeniu przez powódkę uwierzytelnionych odpisów pełnomocnictw udzielonych przez właścicieli osobom, które ich reprezentowały na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w dniu 12.04.2012 r. (k. 1542 -1564).

M. P. (1) i D. G. mogli zatem skutecznie w imieniu wspólnoty składać oświadczenia woli (art. 21 ust. 2 ustawy o własności lokali), ale także reprezentować powódkę w niniejszym postępowaniu, w tym udzielić w nim pełnomocnictwa procesowego.

W konsekwencji należy przyjąć, że co do zasady właściciele lokali mogli skutecznie przenieść na powodową wspólnotę mieszkaniową uprawnienia przysługujące im wobec sprzedawcy lokali w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej. Powyższe zagadnienie było przedmiotem wielu rozważań Sądu Najwyższego, w związku z czym nie ma potrzeby powtarzania przytoczonej w nich argumentacji prawnej (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2015 r., IV CSK 189/14 i powołane w jego uzasadnieniu orzecznictwo).

Okoliczność, że wymienieni członkowie zarządu powodowej Wspólnoty także byli stronami umów przelewu wierzytelności, w których jednocześnie reprezentowali wspólnotę, nie stanowi jeszcze o nieważności tych umów, jako podjętych z naruszeniem zakazu dokonywania czynności z samym sobą, wynikającego z art. 108 k.c. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, w umowach tych wyłączona była możliwość naruszenia interesów mocodawcy (wspólnoty), gdyż nie sposób upatrywać naruszenia interesów wspólnoty mieszkaniowej w tym, że właściciele przenoszą na nią swoje uprawnienia wobec sprzedawcy lokali w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, skoro dochodząc później przelanych na nią uprawnień, wspólnota realizuje nie tylko interesy właścicieli, ale także interes wspólnoty, polegający na utrzymaniu w należyłym stanie technicznym nieruchomości wspólnej.

W orzecznictwie ugruntowany jest także pogląd, który skład orzeczniczy Sądu Apelacyjnego podziela, że przelew wierzytelności właściciela lokalu na rzecz wspólnoty oraz wystąpienie z roszczeniem przeciwko sprzedawcy lokalu stanowi czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, dlatego też zarząd powodowej wspólnoty mógł je

podjąć samodzielnie. Nie potrzebował więc do tego uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie tych czynności (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 czerwca 2017 r. I CSK 657/16).

Skoro zatem przelew wierzytelności stanowi dla zarządu wspólnoty podstawę do wytoczenia powództwa, mającego na celu nie pogorszenie się stanu nieruchomości wspólnej, a tym samym źródło nabycia przez nią legitymacji procesowej czynnej, istotne znaczenie ma treść umów cesji wierzytelności w kontekście tego, jakie konkretnie uprawnienia zostały przeniesione na wspólnotę przez poszczególnych właścicieli lokali.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że niektórzy właściciele lokali przenieśli na powodową Wspólnotę przysługujące im roszczenia wobec pozwanego sprzedawcy lokalu, a mianowicie:

1) umową z dnia 09.12.2015 r. (k.40) M. P. (1), właściciel lokalu mieszkalnego nr (...), przeniósł na powódkę roszczenia z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku oraz roszczenia odszkodowawcze związane z wystąpieniem wad nieruchomości wspólnej;

2) umową z dnia 28.03.2013 r. (k.41) D. G., właścicielka lokalu mieszkalnego nr (...), przeniosła na powódkę roszczenia z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku oraz roszczenia odszkodowawcze związane z wystąpieniem wad fizycznych nieruchomości wspólnej;

3) umową z dnia 20.01.2016 r. (k. 588) B. P. i G. P., właściciele lokalu nr (...), przenieśli na powódkę roszczenia odszkodowawcze wynikające z odpowiedzialności ogólnej, kontraktowej, dochodzone w oparciu o art. 471 k.c.;

4) umową z dnia 12.01.2016 r. (k.596) B. P. i G. P., właściciele lokalu mieszkalnego nr (...) oraz miejsca postojowego, przenieśli na powódkę roszczenia odszkodowawcze wynikające z odpowiedzialności ogólnej, kontraktowej, dochodzone w oparciu o art. 471 k.c.;

5) umową z dnia 12.01.2016 r. (k. 604) D. G., właścicielka lokalu mieszkalnego nr (...) oraz miejsca postojowego nr 66, przeniosła na powódkę roszczenia odszkodowawcze wynikające z odpowiedzialności ogólnej, kontraktowej, dochodzone w oparciu o art. 471 k.c.;

6) umową z dnia 12.01.2016 r. (k. 630) M. P. (1), właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) oraz miejsca postojowego nr 38, przeniósł na powódkę roszczenia odszkodowawcze wynikające z odpowiedzialności ogólnej, kontraktowej, dochodzone w oparciu o art. 471 k.c.;

7) umową z dnia 12.01.2016 r. (k. 648) M. P. (1), właściciel lokalu mieszkalnego nr (...), przeniósł na powódkę roszczenia odszkodowawcze wynikające z odpowiedzialności ogólnej, kontraktowej, dochodzone w oparciu o art. 471 k.c.;

8) umową z dnia 12.01.2016 r. (k. 663) M. P. (1), właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) oraz miejsc postojowych nr (...), przeniósł na powódkę roszczenia odszkodowania wynikające z odpowiedzialności ogólnej, kontraktowej, dochodzone w oparciu o art. 471 k.c.);

9) umową z dnia 12.01.2016 r. (k. 681) K. D. i P. D., właściciele lokalu mieszkalnego nr (...) oraz miejsca postojowego nr (...), przenieśli na powódkę roszczenia odszkodowawcze wynikające z odpowiedzialności ogólnej, kontraktowej, dochodzone w oparciu o art. 471 k.c.;

10) umową z 29.01.2016 r. (k. 714) E. K., właścicielka lokalu mieszkalnego nr (...) oraz miejsca postojowego nr 49, przeniosła na powódkę roszczenia odszkodowawcze wynikające z odpowiedzialności ogólnej, kontraktowej, dochodzone w oparciu o art. 471 k.c.).

Wobec cofnięcia apelacji w zakresie wniosków o zasądzenie kwoty pieniężnej z tytułu obniżenia ceny ewentualnie z tytułu odszkodowania, należy stwierdzić, że na tym etapie postępowania powódka nie mogła już opierać dochodzenia powództwa o nakazanie usunięcia wad na podstawie umów cesji, których przedmiotem był wyłącznie przelew

wierzytelności z tytułu odpowiedzialności odszkodowawczej sprzedawcy lokali w oparciu o reżim odpowiedzialności przewidziany w art. 471 k.c. Na marginesie wypada zauważyć, że żądanie zasądzenia kwoty pieniężnej z jakiegokolwiek tytułu, bez określenia jej wysokości w pozwie, w ogóle nie nadaje się do rozpoznania (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12.12.1997 r., I CKN 30/96).

W tym stanie rzeczy należy przyjąć, że tylko umowa cesji wierzytelności z dnia 09.12.2015 r. zawarta z M. P. (1) oraz z dnia 28.03.2013 r. zawarta z D. G. przenosiły na powódkę roszczenia właścicieli lokalu z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości wspólnej, polegające na żądaniu nakazania usunięcia wad.

Należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, że roszczenie z opisanego wyżej tytułu, przysługujące D. G., wygasło po upływie trzech lat od dnia wydania jej lokalu mieszkalnego (28.01.2011 r.), to jest 28.01.2014 r., a więc jeszcze przed wniesieniem pozwu w niniejszej sprawie, (co miało miejsce 13.01.2016 r. – data stempla pocztowego), zgodnie z art. 568 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed 25.12.2014 r.

M. P. (1) ostatecznie kupił lokal mieszkalny nr (...) w dniu 14.01.2013 r., co wynika z wpisów ujawnionych w księdze wieczystej (...) (k. 240 – 250). Można zatem przyjąć, że termin z art. 568 § 1 k.c. w odniesieniu do tej transakcji jeszcze nie upłynął.

Należy jednak mieć na uwadze, że M. P. (1) w budynku przy ul. (...) w W. był właścicielem jeszcze innych lokali mieszkalnych, a mianowicie: o nr (...) który kupił w dniu 06.06.2011 r.; o nr (...) który kupił w dniu 15.06.2011 r.; o nr (...) który kupił w dniu 30.05.2011 r.; (k. 201 – 214, 215 – 228, 229 - 239). Nadto, z dniem 12.04.2012 r. wybrany został w skład zarządu Wspólnoty, sprawującego zarząd nieruchomością wspólną. Co istotne, zarząd Wspólnoty jeszcze na długo przed nabyciem przez M. P. (1) lokalu nr (...) zgłaszał pozwanemu wady fizyczne wspólnej części budynku, o czym świadczy chociażby pismo datowane 01.10.2012 r. (k. 769).

Istnieją zatem uzasadnione podstawy do przyjęcia, że kupując wymieniony lokal mieszkalny wiedział on o wadach części wspólnej budynku, co samo przez się zwalnia pozwanego od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości wspólnej wobec tego kupującego na podstawie art. 557 § 1 k.c.

Niezależnie od powyższego, należy zauważyć, że budynek został oddany do użytkowania w dniu 02.12.2010 r., a więc przeszło dwa lata przed nabyciem przez M. P. (1) lokalu nr (...) w tym budynku. O ile sam lokal mieszkalny w dacie zawarcia umowy sprzedaży znajdował się w takim stanie technicznym, w jakim został on wybudowany, czyli „nowym”; o tyle części wspólne tej nieruchomości były już do tej pory intensywnie użytkowane przez właścicieli innych lokali, którzy nabyli je znacznie wcześniej, w tym samego M. P. (1). W chwili nabycia lokalu nr (...) części wspólne budynku stanowiły w istocie „rzecz używaną”.

Określona w art. 556 § 1 k.c. (w brzmieniu przed 25.12.2014) odpowiedzialność sprzedawcy za wady fizyczne rzeczy sprzedanej odnosiła się także do rzeczy używanych, nie obejmowała ona jednakże odpowiedzialności za takie zmniejszenie wartości lub użyteczności rzeczy, która była normalnym następstwem jej używania. Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia Sądu Okręgowego w takim zakresie, w jakim wynika z nich, że istniejące wady części wspólnej nieruchomości nie były „wadami konstrukcyjnymi”, jak to określił Sąd Okręgowy, a inaczej mówiąc wadami, jakie istniały w momencie oddania budynku do użytkowania; lecz powstały one później wskutek bieżącego użytkowania nieruchomości oraz braku bieżących napraw konserwacyjnych. Tym samym nie są one objęte odpowiedzialnością sprzedawcy z tytułu rękojmi. Ustalenia powyższe Sąd Okręgowy poczynił w oparciu o opinię biegłego sądowego, którą obdarzył walorem wiarygodności.

Wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego Sąd oddalił, uznając jego przeprowadzenie za zbędne w świetle materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. Powódka nie zgłosiła zastrzeżeń do tego postanowienia dowodowego w trybie art. 162 k.p.c., dlatego też nie może powoływać się na ewentualne uchybienie z tym związane w dalszym toku postępowania.

Dodatkowo należy zwrócić uwagę, iż żądanie usunięcia wad - tak jak zostało ono zredagowane w pozwie oraz w konsekwencji we wniosku apelacyjnym - w ogóle nie nadawałoby się do ewentualnego wykonania. W celu umożliwienia wykonania tak sformułowanego żądania należałoby określić przede wszystkim sposób, w jaki wady winny zostać usunięte. Wniosek apelacyjny o treści takiej samej, jak żądanie pozwu, jest w tym zakresie dalece nieprecyzyjny, a wręcz ogólnikowy. W ocenie Sądu Apelacyjnego, tego rodzaju doprecyzowanie dokonane przez Sąd mogłoby prowadzić do orzeczenia ponad żądanie, a tym samym do nieuprawnionego naruszenia zakazu wynikającego z art. 321 k.p.c.

Według Sądu Apelacyjnego, nie wymagają także korekty rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji, co do kosztów procesu i nieuiszczonych kosztów sądowych. Wydaje się oczywiste, że wartość przedmiotu sporu w sprawie z powództwa o usunięcie wad winna odpowiadać przewidywanym wydatkom na ich usunięcie. Powódka określiła szacunkowy koszt usunięcia wad w piśmie z dnia 04.02.2016 r.

Sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji prawidłowo przyjął podane wartości, jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach (art. 108 § 1 k.p.c.).

Mając powyższe na względzie, Sąd Apelacyjny umorzył postępowanie apelacyjne w takim zakresie, w jakim apelacja została cofnięta na podstawie art. 391§ 2 k.p.c. oraz oddalił apelację w pozostałej części na zasadzie art. 385 k.p.c., ponieważ w tej części zaskarżony wyrok ostatecznie odpowiada prawu.

O kosztach procesu instancji odwoławczej orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażoną w art. 98 k.p.c.

(...)