

Sygn. akt V ACa 347/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący- Sędzia	SA Roman Kowalkowski (spr.)
Sędzia	SA Maria Sokołowska
Sędzia	SA Maryla Domel-Jasińska
Protokolant:	stażysta Anna Machajewska

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2013 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w T.

przeciwko Przedsiębiorstwu Usługowo-Handlowemu (...) sp. z o.o. w T.

o nakazanie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w T.

z dnia 19 lutego 2013 r. sygn. akt I C 1207/12

1. Oddała apelację.

2. Zasądza od powódki na rzecz pozwanej 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

VACa 347/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 19 lutego 2013r. Sąd Okręgowy w T. oddalił powództwo Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w T., w którym domagała się nakazania pozwanemu Przedsiębiorstwu Usługowo Handlowemu (...) Sp. z o.o. z siedzibą w T. usunięcia wad budynków mieszkalnych usytuowanych w T. przy ul. (...), które pozwany działając jako deweloper wybudował i oddał do użytkowania w kwietniu 2008 r. poprzez:

1) naprawienie obróbek blacharskich przy balkonach: zbyt krótki kapinos, zbyt słabe lutowanie , ułożenie blachy na styk,

- 2) naprawienie cokołu poprzez zastosowanie do jego wykończenia materiału nie nasiąkalnego;
- 3) naprawienie okien poprzez dopasowanie skrzydeł okiennych do ram i ich uszczelnienie,
- 4) naprawienie docieplenia ścian poprzez zastosowanie w dociepleniu ścian łączników odpowiedniej jakości;
- 5) naprawienie docieplenia i elewacji północnej ściany budynku nr (...);
- 6) naprawienie elewacji poprzez usunięcie uszkodzeń tynku,
- 7) naprawienie elementów stalowych balustrad, które ulegają korozji,
- 8) naprawienie opaski budynku, która miejscami zapada się,
- 9) naprawienie kominów poprzez zamontowanie listew,
- 10) naprawienie daszków nad balkonami i wejściami do budynków poprzez zamontowanie listew,
- 11) uszczelnienie instalacji odgromowej,
- 12) usprawnienie wentylacji budynków,
- 13) usprawnienie instalacji odprowadzającej wody deszczowe poprzez właściwe połączenie rynien deszczowych z kanalizacją deszczową oraz zastosowanie tzw. "wyczystek" przy rynnach spustowych,
- 14) zabezpieczenie fundamentów i posadzek pod klatką pierwszą w budynku (...) przez dostawaniem się do tej części budynku wód gruntowych,
- 15) usunięcie tymczasowego ogrodzenia na tyłach nieruchomości, nie spełniającego wymogów BHP i pobudowanie ogrodzenia odpowiadającego wymaganym normom i projektowi technicznemu.

Uzasadniając swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy ustalił, że Przedsiębiorstwo Usługowo Handlowe (...) Sp. z o.o. z siedzibą w T. ul. (...), działając jako deweloper, który był inwestorem i wykonawcą budynku mieszkalnego wielorodzinnego typu A, przy ulicy (...) pod numerem (...) czteroklatkowego, czterokondygnacyjnego, podpiwniczonego, z wewnętrzną instalacją gazową, zawierającego (...) lokali mieszkalnych, (...) lokal usługowy w parterze i (...) garaży w podpiwniczeniu oraz budynku mieszkalnego wielorodzinnego typu (...), przy ulicy (...) pod numerem(...), jednoklatkowego, czterokondygnacyjnego, podpiwniczonego, z wewnętrzną instalacją, zawierającego (...) lokali mieszkalnych, o łącznej

powierzchni użytkowej 3.334,10 m ustanowiło odrębną własność poszczególnych lokali mieszkalnych oraz garaży.

Następnie sprzedało wyodrębnione lokale mieszkalne i garaże na rzecz poszczególnych osób fizycznych.

Zarządca nieruchomości wzywał pozwanego do usunięcia istniejących wad techniczno- budowlanych przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 31.03.2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę (...), w której postanowiono wytoczyć powództwo przez Wspólnotę Mieszkaniową(...) w T. przeciwko Firmie (...) w sp. z o.o. w T. w zakresie dochodzenia roszczeń związanych z usunięciem wad techniczno- budowlanych nieruchomości (...) w T. oraz udzielić pełnomocnictwa zarządcy K. Ż. do reprezentowania Wspólnoty przed sądami powszechnymi.

Sąd Okręgowy uznał, że podnoszony przez pozwanego zarzut braku legitymacji procesowej po stronie powodowej jest zasadny.

Stosownie do treści przepisu art. 21 ust. 1 Ustawy o własności lokali wspólnotę reprezentuje zarząd. Uchwałą (...) wspólnota udzieliła pełnomocnictwa do reprezentowania jej w zakresie roszczeń związanych z usunięciem wad budowlanych K. Ż., która jest zgodnie z umową z dnia 26.05.2009r. zarządcą nieruchomości.

W zakresie zlecenia nie mieszczą się czynności dotyczące usunięcia wad fizycznych budynku. Dochodzenie takich roszczeń nie jest bowiem związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Nadto wskazał, że o ile wyliczenie czynności przekraczających zwykły zarząd w art. 22 ust. 3 i 4 ustawy o własności lokali jest przykładowe, to zgodnie z art. 21 ust. 3 zarząd na podstawie pełnomocnictwa składa oświadczenia w celu wykonania uchwał w sprawach, o których mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6 u.w.l. ze skutkiem dla właścicieli wszystkich lokali. To wyliczenie w art. 21 ust. 3 u.w.l. jest taksatywne co oznacza, że jedynie w tych sprawach wspólnota mieszkaniowa - na podstawie uchwały podjętej w trybie określonym w ustawie - może udzielić pełnomocnictwa zarządowi. To wyliczenie z art. 21 ust. 3 u.w.l. należy uzupełnić jedynie art. 32a ustawy, w którym zastosowano tę samą konstrukcję. Oznacza to tym samym, że w innych sprawach, w których wspólnota mieszkaniowa władna jest podjąć uchwałę większością udziałową, udzielenie pełnomocnictwa zarządowi, a w istocie określonym członkom zarządu wspólnoty, może nastąpić, ale nie w trybie ustawy o własności lokali, lecz na podstawie przepisów kodeksu cywilnego.

(tak Komentarz do art. 21,29,30 Ustawy o własności lokali, Ewa Bończak- Kucharczyk, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2008r. ICSK 118/08).

W odniesieniu do dochodzenia roszczeń z tytułu wad fizycznych nieruchomości wspólnej podejmowanie uchwał przez wspólnotę mieszkaniową jest bezprzedmiotowe z tego względu, że nie jest to w ogóle sprawa związana z zarządzaniem nieruchomością wspólną na tle ustawy o własności lokali.

Sąd orzekający podzielił pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 października 2008r. ICSK 118/08, z którego wynika, że wspólnota mieszkaniowa, aby mogła

skutecznie dochodzić (legitymacja procesowa) roszczeń z tego tytułu musi mieć legitymację materialną, a tę stwarza przelew roszczeń każdego ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej (każdego właściciela lokalu). 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. W niniejszej sprawie żaden współwłaściciel nieruchomości nie przelał na wspólnotę mieszkaniową swych roszczeń związanych z wadami fizycznymi budynku.

Reasumując powyższe ustalenia i rozważania Sąd doszedł do przekonania, że wspólnota mieszkaniowa nie ma legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej w stosunku do sprzedawcy odrębnej własności lokalu mieszkalnego i powództwo oddalił. Podstawą tego rozstrzygnięcia był przepis art. 21 ust 1 i art. 22 ust 2 Ustawy o własności lokali (a contrario).

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach był przepis art. 98§ 1 i2 kpc.

W apelacji powódka powołała się na nowe okoliczności, tj. fakt dokonania przez jednego z właścicieli prawa odrębnej własności lokalu w spornej nieruchomości - po wydaniu zaskarżonego wyroku - przelewu na wspólnotę mieszkaniową wierzytelności o usunięcie wad budynku co, zdaniem apelującej, legitymizuje ją w tym procesie. Wskazując na tę okoliczność domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Pozwana spółka domagała się oddalenia apelacji i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego kwestionując skuteczność przelewu co sprawia, że w dalszym ciągu powódka nie jest legitymowana do dochodzenia uprawnień z tytułu rękojmi za wady sprzedanych lokali.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu.

Sąd Apelacyjny podziela niekwestionowane skądinąd ustalenia istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności faktycznych i czyni je również podstawą własnego wyroku.

Apelację skarżąca Wspólnota Mieszkaniowa oparła na twierdzeniu o mającej miejsce - po wydaniu zaskarżonego wyroku - zmianie okoliczności faktycznych, które legły u podstaw oddalenia powództwa. Utrzymywała bowiem, że właścicielka prawa odrębnej własności lokalu, M. C. w dniu 27 marca 2013r. przełała na nią prawa z tytułu rękopisów związane z nabytym od pozwanej spółki prawem odrębnej własności lokalu w nieruchomości budynkowej w T. przy ul. (...). Ta cesja, potwierdzona złożoną wraz z apelacją umową przelewu (karta 298 - 300) ma legitymizować działania wspólnoty w tym procesie jako podmiotu umocowanego do dochodzenia roszczeń zmierzających do zachowania wspólnego prawa, tj. roszczeń o usunięcie wad budynku we wspólnej nieruchomości (art. 209 kc).

Apelacja oparta na takich twierdzeniach, aby mogła okazać się skuteczna - zważywszy jej wnioski - wymaga rozważenia istotnej dla rozstrzygnięcia kwestii, a mianowicie skuteczności dokonanego przelewu wierzytelności. Rozważania dotyczące tej problematyki są istotne, bo dotyczą zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej będącej tzw. ułomną osobą prawną (osobą ustawową). Pozytywna zaś odpowiedź na pytanie o istnienie owej zdolności prawnej przesądza a priori legitymację czynną wspólnoty w tej sprawie.

Podzielając pogląd prawny wyrażony w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, wpisanej do księgi zasad prawnych (uchwała z 21 grudnia 2007r. w sprawie IIICZP 65/07, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 69), że wspólnota mieszkaniowa działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej może nabywać prawa i obowiązki do swojego majątku, trzeba przypomnieć, iż pod pojęciem zdolności prawnej wspólnoty, istotnej dla oceny skuteczności przelewu na wspólnotę praw związanych z zawartą umową ustanowienia odrębnej własności lokalu, rozumie się możliwość bycia podmiotem praw i obowiązków w sferze stosunków cywilnoprawnych, co pokrywa się z pojęciem podmiotowości prawna.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu cytowanej uchwały stwierdził, że zawarte w art. 6 ustawy o własności lokali ustawowe sformułowanie „... może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana...” powinno być rozumiane jako nadające wspólnotie mieszkaniowej zdolność prawną i jest równoważne stwierdzeniu „...może być podmiotem praw i obowiązków...”, gdyż zdolność do czynności prawnych jest konsekwencją i środkiem służącym realizacji przyznanej zdolności prawnej.

Umocnieniem dla takiego rozumienia podmiotowości prawnej wspólnoty mieszkaniowej jest, zdaniem Sądu Najwyższego, wprowadzenie do porządku prawnego trzeciej kategorii osób tzw. osób ustawowych, którym kodeks cywilny przyznaje zdolność prawną (art. 33¹kc).

Skoro zatem osobowość prawna to normatywna cecha jednostek organizacyjnych, takich jak wspólnota mieszkaniowa, ma ona podmiotowość prawną, a więc zdolność prawną i może być podmiotem stosunków cywilnoprawnych pomimo tego, że nie przyznano jej formalnej cechy osobowości prawnej.

Wspólnota mieszkaniowa charakteryzuje się wszystkimi cechami wyróżniającymi na gruncie art. 33¹ kc osobę ustawową, a mianowicie nie będąc osobą prawną ma jednak ustawowo przyznaną zdolność prawną i jest jednostką organizacyjną mającą określoną strukturę organizacyjną.

Zgodzić się trzeba z zastrzeżeniem Sądu Najwyższego, wyrażonym w uzasadnieniu wspomnianej uchwały, że zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej nie może być utożsamiana z co do zasady nieograniczoną zdolnością, w którą są wyposażone osoby fizyczne. Trafnie również Sąd Najwyższy argumentuje, że zdolność prawna osoby ustawowej może zostać ograniczona tylko wyraźnym uregulowaniem ustawowym.

Przepisy ustawy o własności lokali stwarzają podstawy prawne do przyjęcia, iż zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem)

nieruchomością wspólną. Wskazać tu trzeba na unormowania przyjęte w art. 1 ust.1, art. 14, art. 18, art. 22, art. 25 a także art. 17 ustawy regulującym odpowiedzialność wspólnoty za zobowiązania „dotyczące” nieruchomości wspólnej. Pozwoliło to Sądowi Najwyższemu sformułować wniosek, że wspólnota mieszkaniowa może być podmiotem praw i obowiązków związanych z zarządzaniem, czyli gospodarowaniem nieruchomością wspólną.

A contrario, nie może być podmiotem takich praw i obowiązków, które nie mogą być w ten sposób kwalifikowane, bo wykraczają poza zakres czynności zarządu nieruchomością wspólną. Istota powołania do życia wspólnoty mieszkaniowej i przyznane jej przez ustawę zadania wynikają bowiem z funkcjonowania nieruchomości wspólnej i są związane z czynnościami zarządu nieruchomością wspólną. Wspólnota mieszkaniowa jest, jak można wnosić z przyznanych jej ustawowo kompetencji, osobą ustawową o z góry założonym zakresie i celu działania, które sprowadzają się do wspomnianego już zarządzania nieruchomością wspólną.

Tak ograniczona zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej nie pozostaje bez wpływu na zakres jej uczestnictwa w obrocie prawnym. Truizmem jest bowiem stwierdzenie, że wspólnota mieszkaniowa, podobnie jak każdy podmiot prawa, ma zdolność zaciągania zobowiązań i nabywania praw tylko w zakresie objętym jej zdolnością prawną.

Skoro ta jest ograniczona tylko do zarządzania nieruchomością wspólną i prowadzenia związanych z tym zarządem spraw, należy postawić pytanie, czy zawarcie umowy przelewu wierzytelności w tej sprawie należy do takiej kategorii czynności.

Niewątpliwie będące przedmiotem przelewu uprawnienia z tytułu rękojmi są związane z umową ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży tego lokalu na rzecz M. C., co poza tym wyraźnie i jednoznacznie wynika z zawartej umowy przelewu. Nie sposób więc przyjąć, że realizacja praw z umowy sprzedaży prawa odrębnej własności lokalu (uprawnień z tytułu rękojmi sprzedaży o usunięcie wad rzeczy sprzedanej) jest czynnością zarządu nieruchomością wspólną i wynika z administrowania nieruchomością wspólną. Uprawnienia z rękojmi sprzedaży są bowiem ściśle związane z umową sprzedaży prawa odrębnej własności lokalu i przysługują każdorazowo podmiotowi uprawnionemu z umowy sprzedaży. Są konsekwencją istnienia wad rzeczy sprzedanej i w żadnej mierze nie dotyczą czynności zarządu nieruchomością wspólną.

Chociaż wyliczenie w art. 21 oraz przede wszystkim art. 22 ustawy o własności lokali czynności zarządu jest przykładowe, to jednak wskazuje kierunek wykładni czynności mogących być kwalifikowanymi w ten sposób. Realizacja uprawnień z rękojmi sprzedaży do tej kategorii czynności nie należy i dlatego, zważywszy wcześniejsze rozważania odnoszące się do ograniczonej zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, nie można przyjąć aby wspólnota mogła ważnie i skutecznie dokonywać czynności prawnych związanych z nabyciem uprawnień z rękojmi sprzedaży prawa odrębnej własności lokalu, albowiem wykraczają poza przyznaną jej zdolność prawną. Zdolność prawna, będąca cechą wyróżniającą uczestnika obrotu prawnego jednocześnie wyznacza granice jego aktywności prawnej w obrocie prawnym i wyłącza z tej aktywności czynności nią nie objęte.

Skoro zatem w tej sprawie z ograniczonej zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej zostały wyłączone czynności nie mieszczące się w pojęciu „zarządzanie nieruchomością wspólną”, nie ma ona zdolności prawnej i tym samym zdolności do czynności prawnych dla podejmowania czynności prawnych pozostających poza zakresem przyznanej jej zdolności prawnej. Nie może więc być uczestnikiem ważnego obrotu prawnego w sprawach wykraczających poza tę zdolność prawną, co w tej sprawie odnosi się do zawarcia umowy przelewu wierzytelności z 27 marca 2013r.

Sąd Apelacyjny nie podziela, z powodów wcześniej wyjaśnionych, poglądu wyrażonego w wyroku SN z 15 października 2008r. w sprawie (...) (Lex nr 658169) o dopuszczalności przelewu na wspólnotę mieszkaniową wierzytelności z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej. Uzupełniając wcześniejsze rozważania nasuwa się spostrzeżenie, że dostrzegając wprawdzie, iż dochodzenie roszczeń z rękojmi nie jest czynnością zarządu nieruchomością wspólną, Sąd Najwyższy nie przywiązał należytej uwagi do sygnalizowanej wcześniej w uchwale składu siedmiu sędziów SN kwestii zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej ograniczonej do czynności zarządu nieruchomością wspólną i konsekwencji sąd

wynikających, a dotyczących braku zdolności prawnej do uczestniczenia w obrocie prawnym dotyczącym czynności nie związanych z zarządem nieruchomości wspólną.

Podsumowując, skoro wspólnota mieszkaniowa, z uwagi na ograniczenie jej zdolności prawnej do czynności związanych z zarządem nieruchomości wspólną,