

Sygn. akt I ACa 741/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Ewa Tkocz
Sędziowie :	SA Joanna Naczyńska (spr.) SO del. Lucyna Morys-Magiera
Protokolant :	Agnieszka Szymocha

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2019 r. w Katowicach

na rozprawie

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

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w K.

o naprawienie szkody

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 13 maja 2019 r., sygn. akt II Cgg 201/18

1) oddala apelację;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powoda 8 100 (osiem tysięcy sto) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Joanna Naczyńska	SSA Ewa Tkocz	SSO del. Lucyna Morys-Magiera
----------------------	---------------	-------------------------------

**Sygn. akt I ACa 741/19**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 13 maja 2019r. Sąd Okręgowy w Katowicach zasądził od pozwanej (...) SA w K. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) (poprzednio H.) w B. 598 707,83 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 26 marca

2019r., a w pozostałym zakresie powództwo oddalił. Nadto, zasądził od pozwanej na rzecz powoda 5.434zł z tytułu kosztów procesu i nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Katowicach 51 324,55zł z tytułu kosztów sądowych, od uiszczenia których powód był zwolniony.

Rozstrzygnięcie to Sąd Okręgowy podjął po ustaleniu, że budynek przy ul. (...) w B. został wybudowany i przekazany właścicielom lokali na mocy indywidualnie zawartych ugód, jako rekompensata za budynek przy ul. (...), który ze względu na wystąpienie szkód górniczych wywołanych eksploatacją KWK (...) nie nadawał się do dalszego użytkowania. W wyniku tych ugód ustalono, że naprawienie szkody w budynku przy ul. (...) będzie polegać na dostarczeniu poszkodowanym przez (...) SA w K. (w ramach której działała KWK (...)) nieruchomości tego samego rodzaju w zamian za prawo własności do nieruchomości przysługujące poszkodowanym mieszkańcom. Ugody takie zawarli K. O. i E. O., W. G.; K. P. i A. P. (1); J. G., H. C., A. D., A. P. (2), C. P. D. P., M. S., R. N., A. N., J. M., J. C., D. M., Z. M., A. P. (3). 26 listopada 2014r. właściciele lokali tworzących Wspólnotę przy ul. (...) w B. podjęli uchwałę o przeniesieniu tej Wspólnoty na ulicę (...) w B.. Budynek przy ul. (...) został zasiedlony w grudniu 2014r. Pierwsze uszkodzenia w tymże budynku ujawniły się już w 2015r. 8 lipca 2015r. przewrócił się komin. Powodowa Wspólnota niezwłocznie zgłosiła ten fakt KWK (...) i jeszcze w tym dniu pracownicy KWK (...) oraz przedstawiciel firmy budowlanej (...) dokonali oględzin budynku. (...) SA poinformowała Wspólnotę, że skierowała pismo w tej sprawie do wykonawców: firmy (...), sp. z o.o.; (...) (...) i firmy budowlanej (...). Spośród wykonawców jedynie firma (...) podjęła czynności zmierzające do usunięcia szkody: przeprowadziła wizję lokalną; sporządziła protokół reklamacyjny, w którym opisano wady i uszkodzenia budynku i dokonała napraw - podkleiła niektóre dachówki bitumiczne. Pismem z 14 listopada 2016r. Wspólnota poinformowała (...), sp. z o.o., że dokonane naprawy nie przyniosły oczekiwanego rezultatu oraz, że dach nadal przecieka. W związku z tym, jak i ujawnieniem się kolejnymi wad i usterek pismem datowanym na 18 stycznia 2017r. Wspólnota wystąpiła do pozwanej o przeprowadzenie pilnego przeglądu budynku z udziałem wszystkich wykonawców. W odpowiedzi pozwana wskazała, że status inwestora ma (...) SA, która zawarła z wykonawcami umowy o roboty budowlane, wobec czego Wspólnota powinna kierować swoje roszczenia do (...) SA. Trzydziestu z trzydziestu dwóch właścicieli lokali scedowało na powodową Wspólnotę swoje roszczenia wynikające z ujawnieniem się wad fizycznych nieruchomości wspólnej, dostarczonej w ramach umowy zamiany.

Posiłkując się opinią biegłej sądowej R. Ż., Sąd Okręgowy ustalił, że w budynku przy ul. (...) ujawniły się wady, które uniemożliwiają korzystanie z tego budynku zgodnie z jego przeznaczeniem. Ustalił, że wady te są wynikiem błędów budowlano-montażowych, a zalicza się do nich:

- wadliwe ułożenie pokrycia połaci dachowej, którą trzeba położyć od podstaw wraz z poprawkami obróbki blacharskiej, wyregulowaniem spadku rynien i naprawą czap kominiarskich oraz wykonaniem podbitki z desek drewnianych okapu;
- niedostateczna izolacja stropodachu, co wymaga przełożenia istniejącej izolacji termicznej, jej wzmocnienia o dodatkową warstwę wełny mineralnej o grubości 5 cm;
- brak ocieplenia kominów w strefie poddasza nieużytkowego i nieogrzewanego;
- niedostateczna izolacja ścian zewnętrznych, co wymaga ocieplenia tych ścian dodatkową warstwą izolacji - styropianem o grubości 5 cm wraz z wymianą zewnętrznych parapetów;
- wadliwy montaż stolarki okiennej i drzwiowej balkonowej i brak właściwej izolacji termicznej wokół ościeżnic, który trzeba poprawić wraz z wymianą parapetów wewnętrznych i malowaniem lokali po wykonaniu tych prac;
- wadliwe ułożenie kabli elektrycznych, które powinny być ułożone w głębszych bruzdach;
- wadliwe wykonanie połaci dachowej nad wejściem do budynku, którą trzeba odtworzyć wraz z wykonaniem nowej izolacji przeciwwodnej;
- wadliwe podłączenie do pionu kanalizacji sanitarnej jednej muszli ustępowej;

- wadliwe wykonanie części nawierzchni dróg dojazdowych z kostki brukowej, którą należy wykonać ponownie z wykorzystaniem kostki brukowej z odzysku.

Koszt usunięcia tych wad wynosi 598 707,83zł.

Odnosząc się do podniesionych przez pozwaną zarzutów braku legitymacji czynnej powódki, jak i braku legitymacji biernej pozwanej, Sąd Okręgowy wyjaśnił, że powodowa Wspólnota Mieszkaniowa jest specyficznym podmiotem, posiadającym zdolność sądową o ograniczonym zakresie. Może występować w imieniu swoich członków w sytuacji, w której członkowie ci przeleją na nią swoje roszczenia w drodze cesji. Jednakże w realiach sprawy nie wszyscy właściciele scedowali na powoda swe roszczenia odszkodowawcze. Przyjął, że w tej sytuacji Wspólnota niewątpliwie byłaby legitymowana do żądania naprawienia szkody przez restytucję. Ostatecznie legitymację tę wywiódł z okoliczności, że przeważająca część wad występuje w częściach wspólnych - jakimi są dach i elewacja budynku. Stwierdził, że z uwagi na charakter współwłasności we Wspólnocie Mieszkaniowej, dochodzenie roszczeń odszkodowawczych związanych z tymi szkodami przez Wspólnotę jest najlepszym sposobem zachowania substancji wspólnej. Dochodzenie tych roszczeń zakwalifikował jako czynność zachowawczą w rozumieniu art. 209 k.c.

Odnosząc do legitymacji biernej pozwanej Sąd Okręgowy rozważył, że pozwana (...) SA powstała 29 grudnia 2017r. w wyniku przekształcenia (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w trybie art. 551 k.s.h. i zgodnie z art. 553 k.s.h. wstąpiła we wszelkie prawa i obowiązki spółki przekształconej. Podkreślił, że oddział przedsiębiorstwa pozwanej znajduje się w L. przy ul. (...), gdzie mieściła się siedziba zakładu (...). Stwierdził, że szkodę w nieruchomości przy ul. (...) wyrządził ruch zakładu (...), a ponieważ w ramach naprawienia tych szkód miał być dostarczony budynek zamienny wolny od wad, to do usunięcia wad, jakie ujawniły się w budynku zamiennym zobowiązana jest pozwana jako podmiot, na który przeszedł obowiązek naprawienia szkód górniczych wywołanych ruchem zakładu (...).

Sąd Okręgowy stwierdził, że zakres wad i koszt ich naprawy wynikał z miarodajnej dla rozstrzygnięcia opinii biegłej i nie był przez żadną ze stron kwestionowany, w związku z czym zasądził od pozwanej na rzecz powodowej Wspólnoty 598 707,83zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 26 marca 2019r. O odsetkach tych Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 k.c. podkreślając, że koszty naprawienia szkody zostały oszacowane według cen z dnia orzekania. Żądanie odsetek ustawowych za okres wcześniejszy oddalił. O kosztach procesu orzekł stosownie do uregulowanej w art. 98 k.p.c. zasady odpowiedzialności za wynik procesu, zasądzając od pozwanej jako strony przegrywającej na rzecz powoda 5 434zł. Na kwotę tę złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika według stawki minimalnej przewidzianej dla pierwotnej wartości przedmiotu sporu (5.400zł) i opłaty skarbowe od pełnomocnictw (34zł). Nadto w oparciu o art.113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Katowicach 51 324,55zł z tytułu kosztów sądowych, od uiszczenia których powodowa Wspólnota była zwolniona. Na koszty te złożyła się opłata sądowa od wartości uwzględnionego powództwa – 29 936zł i wynagrodzenie powołanych w sprawie biegłych – 18.650,75zł.

Apelację od wyroku wniosła pozwana, domagając się jego zmiany przez oddalenie powództwa w całości i zasądzenia od powodowej Wspólnoty na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje. Alternatywnie wniosła o uchylenie wyroku w części uwzględniającej powództwo i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego. Apelację oparła o zarzuty naruszenia prawa materialnego, a to:

- art. 55<sup>4</sup> k.c. przez jego bezpodstawne zastosowanie w sytuacji, w której dochodzone roszczenie nie jest związane z przedsiębiorstwem nabytym przez pozwaną, a także mimo wystąpienia po stronie pozwanej jako nabywcy przesłanki w postaci braku wiedzy, nawet przy zachowaniu należytej staranności, o spornym długu obciążającym zbywcę przedsiębiorstwa, tj. (...) SA w K.;
- art. 209 k.c. przez jego błędną wykładnię, a w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że powodowa Wspólnota uprawniona jest do dochodzenia roszczeń w imieniu wszystkich właścicieli lokali usytuowanych w budynku przy ul. (...) w B., w tym także tych, którzy nie scedowali na nią swych wierzytelności z tytułu roszczeń odszkodowawczych, obejmujących szkody w poszczególnych lokalach mieszkalnych stanowiących

odrębną własność, w którym to zakresie nie może być mowy o działaniu współwłaściciela w rozumieniu art. 209 k.c., a także pomimo, że Wspólnota Mieszkaniowa nie jest w ogóle współwłaścicielem nieruchomości, a jedynie nabywcą wierzytelności (podmiotem trzecim).

W uzasadnieniu apelacji wywodziła, że objęte pozwem szkody powstały wskutek nienależytego wykonania robót budowlanych, a nie na skutek eksploatacji górniczej KWK (...), co w jej ocenie wyłącza jej odpowiedzialność jako nabywcy kopalni (...) w L.. Akcentowała, że pierwotne roszczenia poszkodowanych z tytułu szkód górniczych zostały zaspokojone poprzez wybudowanie i przekazanie poszkodowanym budynku przy ul. (...). Natomiast powództwo obejmuje roszczenie o usunięcie wad o charakterze pozagórnicy, które ujawniły się w budynku wzniesionym na zlecenie (...) SA, w związku z czym roszczenia te powinny być kierowane do następcy prawnego (...) SA, tj. do Spółki (...) SA. Podkreśliła, że odmienna ocena prawna prowadzić będzie do niekorzystnych skutków dla Skarbu Państwa, ponieważ to (...) SA była, a obecnie Spółka (...) SA jest stroną umów związanych z wybudowaniem i przekazaniem budynku przy ul. (...) i to jej, a nie pozwanej przysługują roszczenia regresowe do wykonawców robót budowlanych. Nadto podniosła, że w chwili nabycia przedsiębiorstwa w skład, którego wchodził zakład (...) nie wiedziała i nie mogła wiedzieć o ewentualnych zobowiązaniach (...) SA względem poszkodowanych właścicieli lokali powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej, co w świetle art. 55<sup>4</sup> k.c. wyłącza jej odpowiedzialność. Wywodziła także, że Sąd Okręgowy nie mógł przyznać powodowej Wspólnocie odszkodowania w części przenoszącej łączny udział cedentów we własności nieruchomości wspólnej. Podniosła, że Sąd nie mógł też przyznać Wspólnocie odszkodowania za szkody, które ujawniły się w poszczególnych lokalach mieszkalnych (nie stanowiących części wspólnych) jeżeli właściciele tych nieruchomości nie zawarli z powodową Wspólnotą umów cesji. Podniosła również, że skoro powodowa Wspólnota nie jest właścicielem żadnego lokalu wchodzącego w jej skład, to nie jest legitymowana do podejmowania czynności zachowawczych w rozumieniu art. 209 k.c., który to przepis uprawnia do podjęcia takich czynności w imieniu współwłaścicieli tylko innego współwłaściciela.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji jako bezzasadnej i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjęte za podstawę rozstrzygnięcia w sprawie były prawidłowe i znajdowały potwierdzenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym i nie są one przedmiotem sporu. Stąd też ustalenia te Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne. Spór sprowadza się do oceny legitymacji czynnej powodowej Wspólnoty, jak i legitymacji biernej pozwanej.

Dla oceny legitymacji biernej pozwanej punktem wyjścia jest niekwestionowany w sprawie fakt, że budynek powodowej Wspólnoty został wybudowany i przekazany członkom Wspólnoty w ramach naprawienia szkód górniczych wywołanych ruchem zakładu (...). Odpowiedzialność za naprawę szkód górniczych wywołanych ruchem tego zakładu przeszła na pozwaną. Poprzednik prawny nie naprawił należycie szkody górniczej, ponieważ dostarczony poszkodowanym budynek zamienny okazał się wadliwy i to w stopniu uniemożliwiającym jego użytkowanie. W tej sytuacji pozwana nie może zasadnie twierdzić, że jej poprzednik należycie naprawił szkodę, a niejako następczo doszło do wyrządzenia poszkodowanym nowej szkody i to takiej, która nie stanowi już szkody górniczej i powinna być rozpatrywana w reżimie odpowiedzialności kontraktowej. Poszkodowani nie zawierali z poprzednikiem prawnym pozwanej umowy o wybudowanie nowego budynku, która uprawniałaby ich do dochodzenia roszczeń w reżimie odpowiedzialności kontraktowej, nie uczestniczyli na żadnym etapie w procesie budowlanym. Zawarli ugody, których przedmiotem był sposób naprawienia szkody górniczej. Źródłem objętych pozwem roszczeń, tak jak to trafnie przyjął Sąd Okręgowy, nadal pozostaje nienaprawiona w pełni szkoda wyrządzona eksploatacją górniczą KWK (...). Pierwotne roszczenia poszkodowanych wywodzone z regulacji art. 91 ust. 1 i art. 99 ustawy z 4 lutego 1994r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn. Dz.U. z 2005r., nr 228, poz. 1947; uznane przez poprzednika prawnego pozwanej w ugodach, wbrew stanowisku pozwanej, nie zostały zaspokojone.

Wbrew wywiadowi apelacji uwzględnieniu powództwa nie sprzeciwia się regulacja art. 55<sup>4</sup> k.c. Przeciwnie przepis ten, normujący solidarną odpowiedzialność zbywcy i nabywcy za zobowiązania zbywcy związane z prowadzeniem

przedsiębiorstwa, stanowi podstawę odpowiedzialności pozwanej. Pozwana przy dołożeniu należytej staranności mogła i powinna była się dowiedzieć o roszczeniach właścicieli lokali budynku przy ul. (...). Powodowa Wspólnota już w 2015r. kierowała wnioski o naprawienie szkód, które ujawniły się w tym budynku. Wnioski te były składane w Kancelarii (...) oddziału (...) SA - KWK (...). Pierwsze zgłoszenie obejmowało nie tylko przewrócenie się komina, ale i nieszczelność pokrycia dachu (k.129). 12 listopada 2015r. sporządzono protokół opisujący szkody, w którym stwierdzono m.in. konieczność wymiany pokrycia dachu (k.136). Roszczenia o dokonanie stosownych napraw były zatem zgłoszone poprzednikowi pozwanej w dniu 29 kwietnia 2016r., w którym to dniu doszło do nabycia przez (...) Grupę (...), sp. z o.o. od (...) SA w K. przedsiębiorstwa w skład, którego wchodził zakład (...). W tej sytuacji pozwana nie może skutecznie zasłaniać się niewiedzą o roszczeniach powodowej Wspólnoty związanych z wadliwie usuniętymi uszkodzeniami górnymi, zwłaszcza, że z dołączonej do pozwu korespondencji wynika, że od daty nabycia zakładu (...) uczestniczyła w procesie reklamacyjnym (pismo k.135) i była w posiadaniu dokumentacji dotyczącej procesu inwestycyjnego (k.144). 29 grudnia 2017r. (...) Grupa (...), sp. z o.o. przekształciła się w działającą pod tą samą nazwą pozwaną spółkę akcyjną, która wstąpiła we wszelkie prawa i obowiązki spółki przekształcanej.

Odnosnie do legitymacji czynnej powodowej Wspólnoty podkreślić trzeba, że zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2019r., poz. 737) Wspólnotę Mieszkaniową reprezentuje zarząd. Zgodnie z art. 22 ust. 1 tej ustawy zarząd Wspólnoty podejmuje samodzielnie czynności zwykłego zarządu, do których należy zaliczyć czynności zachowawcze, zmierzające do utrzymania nieruchomości wspólnej w stanie niepogorszonym. Sąd Okręgowy zauważył, że wątpliwości co do legitymacji czynnej powodowej Wspólnoty nie budziłoby roszczenie restytucyjne o wykonanie konkretnych prac usuwających ujawnione wady. Wątpliwości takich nie może też budzić roszczenie o naprawienie w inny sposób tej samej szkody, tj. przez zapłatę odszkodowania pieniężnego. Wady fizyczne, z tytułu których powodowa Wspólnota dochodzi odszkodowania dotyczą części wspólnych – dachu, elewacji, instalacji elektrycznej i dróg dojazdowych. Prace te poza prawidłowym montażem okien i drzwi balkonowych, wymianą parapetów wewnętrznych i pomalowaniem ścian po remoncie oraz prawidłowym podłączeniem jednej muszli ustępowej do pionu kanalizacji sanitarnej (który to pion też jest elementem wspólnym) nie wymagają dostępu do poszczególnych lokali. Błędnie zatem twierdzi pozwana, że wady dotyczą poszczególnych lokali mieszkalnych, tworzących zasób Wspólnoty.

Oprócz regulacji art. 22 ust. 1 ustawy o własności lokali, art. 209 k.c. uprawnia każdego ze współwłaścicieli do dochodzenia roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Choć trafnie w tej materii akcentuje pozwana, że powodowa Wspólnota nie jest współwłaścicielem nieruchomości, niemniej na podstawie dołączonych do pozwu umów cesji uzyskała legitymację do wystąpienia z takimi roszczeniami. Właściciele zdecydowanej większości lokali przelali na powodową Wspólnotę przysługujące im roszczenia związane z ujawnieniem się opisanych w pozwie wad. Cesje te stanowiły dla zarządu powodowej Wspólnoty podstawę do wystąpienia z roszczeniami ukierunkowanymi na niepogarszanie się stanu nieruchomości wspólnej. Zawierając te umowy cesji i występując do sądu z powództwem, zarząd powodowej Wspólnoty niewątpliwie podejmował czynności zwykłego zarządu (por. wyrok Sądu Najwyższego z 1 czerwca 2017 r. sygn. I CSK 657/16, poz. Lex. 2329040)

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny uznał, że zarzuty apelacji nie są w stanie wzruszyć trafności zaskarżonego wyroku. Konkluzje te legły u podstaw oddalenia apelacji - w oparciu o art. 385 k.p.c., jako bezzasadnej. O kosztach postępowania apelacyjnego, Sąd orzekł na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu, zasądzając - w oparciu o art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. - od pozwanej na rzecz powoda 8.100zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, nieprzekraczających stawki minimalnej przewidzianej dla wartości przedmiotu zaskarżenia w § 2 pkt. 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015r., poz. 1800 ze zm.).

Joanna Naczyńska Ewa Tkocz Lucyna Morys-Magiera