

Sygn. akt V ACa 347/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 września 2021r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Konińska
Protokolant:	Anna Fic-Bojdoł

po rozpoznaniu w dniu 14 września 2021r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) w R.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w B.

o naprawienie szkody

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 11 marca 2020r., sygn. akt I Cgg 6/18

oddala obie apelacje.

	SSA Barbara Konińska	
--	----------------------	--

Sygn. akt V ACa 347/20

UZASADNIENIE

Powódka (...) w R. w pozwie wniesionym 8 maja 2015r. przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w K. domagała się naprawienia szkód górniczych, polegających na wychyleniu i jego skutkach, różnokierunkowych pęknięciach i rozwarciach na styku przegród pionowych i poziomych

w częściach wspólnych i lokalach mieszkalnych (także wyodrębnionych) w budynku przy ul. (...) w R. poprzez ich przywrócenie do stanu poprzedniego. Uzasadniając swoje żądanie wskazała, że szkody te powstały wskutek bezpośrednich

i pośrednich wpływów eksploatacji górniczej prowadzonej przez pozwaną, a o ich istnieniu powzięła wiadomość w lutym 2014r.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając przedawnienie roszczeń wobec ustania eksploatacji w 2001r., brak związku przyczynowego szkód ujawnionych 14 lat po zakończeniu eksploatacji, brak legitymacji czynnej powódki w odniesieniu do lokali będących przedmiotem odrębnej własności.

Wyrokiem z dnia 19 listopada 2015r., sygn. akt I Cgg 8/15 Sąd Okręgowy w Gliwicach oddalił powództwo, uwzględniając zarzut przedawnienia. Apelacja powódki została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 30 września 2016r., sygn. V ACa 51/16. Na skutek skargi kasacyjnej powódki Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 6 października 2017r., sygn. V CSK 36/17 uchylił oba wyroki i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania, stwierdzając brak podstaw do przyjęcia początku biegu przedawnienia od 2006r., jak uczyniły to sądy obu instancji.

W toku postępowania w prawa i obowiązki pozwanej wstąpiła z mocy prawa (...)Spółka Akcyjna w B..

Powódka ostatecznie sprecyzowała roszczenie, jako żądanie zobowiązania pozwanej do naprawy szkód poprzez rektyfikację budynku oraz naprawy wszystkich szkód sprecyzowanych w piśmie procesowym z dnia 13 kwietnia 2018r. w części wspólnej oraz wszystkich lokalach mieszkalnych – w tym zakresie powołała się na uchwałę nr (...) z dnia 13 czerwca 2019r., podjętą przez właścicieli lokali, mocą której wyrazili oni zgodę na dokonanie przez Zarząd pozwanej czynności związanych z prowadzeniem spraw o naprawę szkód górniczych, w tym poprzez przywrócenie stanu poprzedniego budynku przy ul. (...) oraz udzielili pełnomocnictwa do prowadzenia takich spraw (k. 382).

Pozwana podtrzymała wszystkie zarzuty – w tym zarzut przedawnienia oraz braku legitymacji co do szkód w lokalach odrębnych.

Wyrokiem z dnia 11 marca 2020r., sygn. I Cgg 6/18 Sąd Okręgowy w Gliwicach w pkt.1 zobowiązał pozwaną do naprawienia szkody w trzysegmentowym budynku mieszkalnym położonym w R. przy ul. (...) w drodze rektyfikacji, to jest doprowadzenia go do pierwotnego (pionowego i poziomego) położenia poprzez podniesienie całej bryły budynku za pomocą systemu odpowiednio rozmieszczonych siłowników zainstalowanych pod uprzednio przygotowaną konstrukcją wsporczą lub bezpośrednio pod fundamentami; w pkt. 2 w pozostałej części powództwo oddalił; w pkt.3 nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 5.000 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu oraz kwotę 25.648,65 zł tytułem niepokrytych zaliczkami kosztów opinii; w pkt. 4 zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 13.500 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy oparł swoje orzeczenie o następujące ustalenia:

Powódce przysługuje udział w użytkowaniu wieczystym nieruchomości położonej przy ul. (...) w R., zabudowanej stanowiącym współwłasność powódki trzysegmentowym, pięciokondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym o numerze (...), (...), (...). W budynku znajduje się 45 odrębnych lokali, z których 7 pozostaje niewyodrębnionych, a 38 stanowi przedmiot odrębnej własności. Nieruchomość ta znajduje się w zasobach powódki i podlega jej zarządowi.

Budynek oddano do użytku w 1982r. Eksploatacje w rejonie budynku, które obejmowały go zasięgiem wpływów prowadzone były w latach 1980-82, 1987-88, 1991-95, 1997-2002, 2005-06. W wyniku tych eksploatacji teren wokół budynku osiadł o 5,48m, odkształcenia terenu mieściły się w III kategorii, sam budynek uległ wychyleniu, którego maksymalne wypadkowe wyniosły: 16,5‰ dla segmentu I (nr (...)), 15,3‰ dla segmentu II (nr (...)) i 18,6‰ dla segmentu III (nr (...)). Wychylenie to jest bezpośrednio związane z wpływami eksploatacji i kwalifikuje się jako średni stopień uciążliwości użytkowania budynków. Poza wychyleniem w budynku nie zinventaryzowano uszkodzeń wynikających z deformacyjnych wpływów działalności górniczej, występują w nim natomiast uszkodzenia związane z technologią w jakiej został wykonany, które są typowymi uszkodzeniami, jakie występują we wszystkich budynkach wzniesionych metodami przemysłowymi. Występujące na skutek eksploatacji wpływy pośrednie (wstrząsy) nie spowodowały uszkodzeń, budynek był zabezpieczony na wpływy III kategorii. Wstrząsy te mogły co najwyżej

w niewielkim stopniu zintensyfikować powstałe z przyczyn pozagórnicznych zarysowania, co mogłoby uzasadniać partycypację pozwanej w części kosztów ich napraw. Powódka podtrzymując żądanie w zakresie zobowiązania do naprawy szkód, do zakończenia postępowania nie zgłosiła żądania zapłaty.

Usunięcie skutków wychylenia segmentów budynku wymaga przeprowadzenia rektyfikacji, jako jedynego skutecznego sposobu usunięcia nadmiernej uciążliwości użytkowania budynku i przywrócenia mu pierwotnych właściwości. Najbardziej celową

i ekonomicznie uzasadnioną metodą rektyfikacji jest w tym przypadku metoda podnoszenia całej bryły budynku za pomocą systemu siłowników zainstalowanych w konstrukcji segmentów pod uprzednio przygotowaną konstrukcją wsporczą lub bezpośrednio pod fundamentami. Biorąc pod uwagę odległy okres ostatniej eksploatacji i brak eksploatacji planowanej, jak i stan techniczny i konstrukcję budynku, kwalifikuje się on do takiego sposobu naprawy.

W lokalach niestanowiących odrębnej własności (tj. nr (...), (...) i (...), nr (...), i (...), (...)) poza problemami wynikającymi z wychylenia budynku (samoczynne otwieranie się drzwi i okien, niestabilność mebli, wychylenie posadzek) występują uszkodzenia wynikające z zastosowanej technologii, które powstałyby także w budynku nieobjętym skutkami eksploatacji.

Powódka regularnie przeprowadzała kontrole budynku. Podczas kontroli z grudnia 2010r. po raz pierwszy stwierdzono wychylenie budynku.

Dopuszczając dowód z opinii Instytutu (...) Sąd Okręgowy nie uwzględnił wniosku powódki w zakresie lokali odrębnych ze względu na brak legitymacji powódki do dochodzenia roszczeń odnośnie do tych lokali oraz lokalu nr (...), co do którego nie wskazano żadnych szkód.

Sąd Okręgowy uznał, iż szkoda objęta żądaniem pozwu powstała przed 2010r.

a w sprawie zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 4 lutego 1994r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27 poz. 96 ze zm.). Wskazał, że dowody przeprowadzone

w ponownym postępowaniu pozwoliły na ustalenie, że powódka w grudniu 2010r. dysponowała już wiedzą o fakcie wychylenia budynku, żaden jednak z zaoferowanych dowodów nie daje podstaw do ustalenia wcześniejszej daty przypisania tej wiedzy. Stwierdził, że stosownie do treści art. 442¹ § 1 k.c. (w brzmieniu według daty powzięcia wiedzy o szkodzie, tj. przed nowelizacją z 2017r.) biorąc pod uwagę, że wpływy eksploatacji

o charakterze ciągłym, mogące spowodować szkody występowały do 2006r. nie upłynął dziesięcioletni termin od zdarzenia wywołującego szkodę. Sąd Okręgowy uznał, że bieg trzyletniego terminu przedawnienia rozpoczął się w grudniu 2010r., kiedy to w toku przeglądu stwierdzono „lekkie” wychylenie, które niewątpliwie powódka musiała wiązać z działalnością górniczą oraz że z dniem 1 stycznia 2012r., a zatem przed upływem trzyletniego terminu przedawnienia w niniejszej sprawie, weszła w życie ustawa z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze, która w art. 149 wprowadziła 5-letni termin przedawnienia, liczony od dnia dowiedzenia się o szkodzie. Stwierdził, że tym samym termin przedawnienia z mocy prawa uległ wydłużeniu do 5 lat i że termin ten nie upłynął.

Sąd Okręgowy stwierdził też, że w pozostałej części – a to co do żądania naprawy szkód w poszczególnych lokalach – powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Wskazał, że powódka nie wykazała, by lokale, stanowiące własność spółdzielni, dotknięte były szkodami pozostającymi w związku z eksploatacją. Natomiast w odniesieniu do lokali wyodrębnionych Sąd Okręgowy uznał, że powódka nie posiadała legitymacji czynnej a sam fakt, że spółdzielnia sprawuje zarząd nieruchomością wspólną nie rodzi po jej stronie uprawnienia do wytaczania powództw, obejmujących roszczenia dotyczące poszczególnych wyodrębnionych lokali.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na zasadzie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 113 w zw. z art. 96 ust.1 pkt 12 ustawy o kosztach w sprawach cywilnych.

W apelacji od tego rozstrzygnięcia powódka zaskarżyła go w części, to jest pkt. 2 oddalającym powództwo zarzucając:

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów

i bezpodstawnym uznaniu, że powódka nie posiada legitymacji czynnej do występowania z powództwem w imieniu właścicieli lokali, podczas gdy przedłożono uchwałę właścicieli lokali wyrażającą zgodę na dokonanie przez zarząd powódki czynności związanych z prowadzeniem spraw o naprawę szkód górniczych, zawierania ugód, udzielania pełnomocnictw, reprezentowania właścicieli w sprawie;

- nierozstrzygnięcie sprawy w zakresie wyodrębnionych lokali, przez nie rozstrzygnięcie w szerszym zakresie o opinii biegłych z zakresu budownictwa, którzy mieliby zinventaryzować szkody i nierozpoznanie wniosku dowodowego o opinię biegłego w szerszym zakresie;
- naruszenie prawa materialnego tj. art. 1 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez jego błędne zastosowanie i oddalenie na jego podstawie roszczeń, pomimo że spółdzielnia ma obowiązek na podstawie przepisów zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie ustawy mieniem jej członków, a obowiązek taki wynika także z przepisów kodeksu cywilnego.

W oparciu o powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w części oddalającej powództwo i nakazanie pozwanej naprawienia szczegółowo wskazanych w apelacji szkód, o przeprowadzenie opinii biegłych Instytutu (...) w celu potwierdzenia zakresu szkód i ich wyceny oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana w apelacji od wyroku Sądu Okręgowego zarzuciła naruszenie:

- art. 149 w zw. z art. 222 ustawy Prawo górnicze i geologiczne poprzez ich zastosowanie i przyjęcie, że zarzut przedawnienia jest bezzasadny i termin przedawnienia uległ wydłużeniu z mocy prawa,
- art. 94 i 95 p.g.g. ustawy z 4 lutego 1994r. w zw. z art. 442¹ k.c. przez odmowę zastosowania 3-letniego terminu przedawnienia, pomimo że powódka dowiedziała się o szkodzie w grudniu 2010r., termin przedawnienia upłynął najpóźniej w grudniu 2013r. a pozew wpłynął w dniu 12 maja 2015r.;
- art. 97 § 2 k.p.c. poprzez brak pominięcia czynności procesowych pełnomocnika powódki, które nie zostały objęte oświadczeniem woli powódki o zatwierdzeniu czynności pełnomocnika,
- art. 233 § 1 k.p.c. polegające na przekroczeniu zasad swobodnej oceny dowodów i uznanie za wiarygodne stwierdzenia instytutu, że w 2005 i 2006 roku na budynek oddziaływały wpływy, które mogły przyczynić się do jego wychylenia, i dokonanie nietrafnych ustaleń w zakresie przesądzenia zasadności roszczenia powoda dotyczącego rektyfikacji.

Podnosząc powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, zasądzenie kosztów postępowania lub ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania za obie instancje.

W odpowiedziach na apelację każda ze stron wniosła o oddalenie apelacji strony przeciwnej i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Obie apelacje podlegały oddaleniu.

Wbrew zarzutom skarżących Sąd I instancji prawidłowo ustalił fakty, przy ocenie materiału dowodowego nie naruszył przepisów postępowania dokonując jego wszechstronnej oceny i wyciągnął z przeprowadzonych dowodów wnioski zgodne z zasadami logiki

i doświadczenia życiowego. Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia dokonane przez Sąd Okręgowy, co czyni zbędnym ich ponowne przytaczanie.

W szczególności Sąd I instancji prawidłowo w oparciu o opinię Instytutu (...) ustalił, iż w 2005 i 2006 roku na budynek oddziaływały wpływy, które mogły przyczynić się do jego wychylenia. Jak wynika bowiem z treści tej opinii obecny stan wychylenia konstrukcji budynku można bezpośrednio wiązać z wpływami deformacyjnymi dokonanej eksploatacji górniczej /k. 443 akt/. Apelacja pozwanej w tym zakresie stanowi wyłącznie polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu I instancji.

Zasadnym natomiast okazał się podniesiony w apelacji pozwanej zarzut naruszenia art. 149 ustawy z dnia 9 czerwca 2001r. Prawo górnicze i geologiczne (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 1420), gdyż przepis ten nie miał zastosowania w niniejszej sprawie. Ustawa z dnia 9 czerwca 2001r. Prawo górnicze i geologiczne weszła w życie w dniu 1 stycznia 2012r. W jej treści nie zawarto przepisów przejściowych dotyczących prawa materialnego w zakresie szkód górniczych. Zgodnie zaś z treścią art. 3 k.c. ustawa nie ma mocy wstecznej, chyba że to wynika z jej brzmienia lub celu. Ponieważ zasada *lex retro non agit* jest jednym z istotnych elementów państwa prawa, odstępstwo od niej może nastąpić z bardzo ważnych powodów i wynikać powinno wprost z treści nowych przepisów (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2006 r., II CK 374/05, "Biuletyn SN" 2006, nr 5, s. 12 i z dnia 17 listopada 2011 r., IV CSK 70/11). Skoro zaś ustawa z dnia 9 czerwca 2001r. Prawo górnicze i geologiczne nie zawierała przepisów intertemporalnych w zakresie prawa materialnego do spraw o naprawienie szkód wywołanych ruchem zakładu górniczego, w których zdarzenie wywołujące szkodę, jak i jej powstanie, miały miejsce przed dniem 1 stycznia 2012r. stosuje się przepisy ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. - Prawo geologiczne i górnicze (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2013r., III CZP 75/13, OSNC OSNC 2014, nr 7-8, poz. 75).

W myśl natomiast art. 92 ustawy z 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2005r., Nr 228, poz. 1947 ze zm.) do naprawiania szkód, o których mowa w art. 91 ust. 1 i 2 tej ustawy stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, o ile ustawa nie stanowi inaczej, czyli art. 442¹ § 1 k.c., w jego brzmieniu obowiązującym przed 27 czerwca 2017r. Przepis w tym brzmieniu ma bowiem zastosowanie w sprawie zgodnie z art. 38 ustawy z 21 kwietnia 2017r.

o roszczeniach o naprawienie szkody wyrządzonej przez naruszenie prawa konkurencji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1132). Wynika z niego, że roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się nie tylko o szkodzie ale i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Jednakże termin ten nie może być dłuższy niż dziesięć lat od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. Zgodnie zaś z treścią art. 6 k.c. okoliczności uzasadniające zarzut przedawnienia powinien wykazywać ten, kto taki zarzut podnosi, czyli

w rozpoznawanej sprawie - pozwana. To na niej ciążył zatem obowiązek wykazania kiedy powódka dowiedziała się o szkodzie i o osobie zobowiązanej do jej naprawienia.

Jak już wskazano wyżej wpływy działalności górniczej powodujące wychylenie budynku miały miejsce w 2005 i 2006r., czyli termin przedawnienia liczony od daty zdarzenia wywołującego szkodę upłynąłby w 2016r.

Jak ustalił Sąd Apelacyjny na podstawie protokołu nr (...) z dnia 10 grudnia 2010r. kontroli stanu konstrukcyjno-budowlanego budynku przy ulicy (...) w R. w protokole tym stwierdzono „lekkie wychylenie budynku wskutek eksploatacji górniczej” /protokół jak wyżej – k. 275 akt/. Takowego wychylenia nie stwierdzono w 2011r. /protokół z dnia 12 listopada 2011r. – k. 274 akt/. Lekkie wychylenie ponownie stwierdzono

w 2012r. /protokół z dnia 12 listopada 2012r. – k. 273 akt/, w latach 2013-2015 – stwierdzano już wychylenie rzędu 15% /protokoły z dnia 8 listopada 2013r. – k. 272, z dnia 14 listopada 2014r. – k. 271, z dnia 20 listopada 2015r. – k. 270 akt/. W efekcie o powstaniu szkody

w postaci wychylenia budynku wielorodzinnego powódka dowiedziała się, jak wynika to

z treści protokołu z dnia 10 grudnia 2010r., najpóźniej w tymże dniu. Jednakże z żadnego

z tychże protokołów nie wynika, by powódka dysponowała także wiedzą o osobie zobowiązanej do naprawienia szkody w rozumieniu art. 442¹ § 1 k.c.

Pozwana obciążona w tym zakresie ciężarem dowodu wynikającym z art. 6 k.c. nie wykazała, by powódka przed dniem 17 lutego 2014r., kiedy to skierowała do pozwanej wnioski o zawarcie ugody dotyczącej sposobu naprawy szkody górniczej /pismo z dnia 17 lutego 2014r. – k. 13 akt/ wiedziała, kto jest zobowiązany do naprawy szkody. Co prawda powódka powoływała się na inne postępowania sądowe z udziałem tych samych stron dotyczące innych budynków wielorodzinnych, nie wykazała jednak, by jakiegokolwiek dokumenty w tym opinii biegłych wydane w innych sprawach wskazywały, iż odpowiedzialność za szkody górnicze w budynku przy ulicy (...)

w R. również ponosi pozwana. Tym samym pozwana nie wykazała, by powódka powzięła wiedzę o osobie zobowiązanej do naprawienia szkody w rozumieniu art. 442¹ § 1 k.c. przed dniem 17 lutego 2014r. Odpowiedzialność za szkody wywołane eksploatacją pokładów węgla jest ujmowana jako odpowiedzialność deliktowa i przepisy, które jej dotyczą określają zdarzenie stanowiące czyn niedozwolony, z którym łączą obowiązek odszkodowawczy oznaczonej osoby i wyznaczają treść tego obowiązku. Nie wystarczy zatem dla rozpoczęcia biegu przedawnienia w rozumieniu art. 442¹ § 1 k.c. dowiedzenie się o szkodzie ale niezbędne jest wykazanie kiedy poszkodowany dowiedział się o konkretnej osobie zobowiązanej do jej naprawienia.

Powódka wytoczyła powództwo w niniejszej sprawie o naprawę szkód górniczych przeciwko pozwanej w dniu 8 maja 2015r. /dowód nadania pozwu - k. 22 akt/, a zatem przed upływem trzyletniego terminu przedawnienia liczonego od dnia 17 lutego 2014r. Dlatego też brak jest podstaw zgodnie z art. 117 § 2 k.c., do uchylenia się przez pozwaną od zaspokojenia zgłoszonego roszczenia w oparciu o zarzut przedawnienia.

Dodatkowo podniesienie przez pozwaną zarzutu przedawnienia w niniejszej sprawie w ocenie Sądu Apelacyjnego stanowi nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c. Nie jest wykluczone uznanie zarzutu przedawnienia za nadużycie prawa, gdy przyczyny opóźnienia

w dochodzeniu roszczenia leżą również, a nawet wyłącznie po stronie uprawnionego. W takim wypadku za uznaniem zarzutu przedawnienia za nadużycie prawa mogą przemawiać inne okoliczności sprawy, jak np. charakter uszczerbku leżącego u podstaw przedawnionego roszczenia lub szczególna sytuacja uprawnionego, zwłaszcza w zestawieniu z sytuacją zobowiązanego (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 25 lutego 2010 r., V CSK 242/09, z 8 maja 2014 r., V CSK 370/13). Likwidacja szkód wywołanych ruchem zakładu górniczego jest wpisana w działalność górniczą i powinna być tak zrealizowana, żeby było realne uzyskanie rekompensaty przez wszystkich poszkodowanych, którzy – jako niespecjaliści w dziedzinie geologii i górnictwa – nie mają orientacji w szczegółach wpływu prowadzonej działalności górniczej na substancję mieszkaniową (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 8 maja 2014 r.,

V CSK 370/13). Istotną okolicznością w aspekcie zastosowania art. 5 k.c. jest też związek dochodzonego roszczenia z uszczerbkiem mogącym grozić utratą dobra tak cennego jak dom mieszkalny, co tym bardziej dotyczy domu wielomieszkaniowego, o jaki chodzi w niniejszej sprawie (tak też Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 20 lutego 2015r., sygn.

V ACa 600/14).

Ponieważ w budynku wielorodzinnym będącym przedmiotem sporu w niniejszej sprawie nie wyodrębniono własności wszystkich lokali, do zarządu nieruchomością wspólną

stosuje się art. 27 ust.2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2021r., poz. 1208). Nieruchomością wspólną jest natomiast zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) grunt oraz części budynku

i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 ustawy). Przyjmuje się zatem, że częściami wspólnymi nieruchomości są m.in.: dach, ściany zewnętrzne, ściany nośne, fundamenty, piwnice, strychy, kominy, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, korytarze, bramy, stropy.

Zgodnie z art. 27 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zarząd nieruchomością wspólną stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się,

z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

Zgodnie z treścią art. 27 ust. 3 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy. Tym samym, jak wynika z treści tego przepisu do podjęcia przez zarząd spółdzielni czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej (art. 22 ust. 3 pkt. 5 ustawy o własności lokali). Taką też czynnością jest też niewątpliwie prostowanie bryły budynku.

Jak ustalił Sąd Apelacyjny na podstawie uchwały z dnia 13 czerwca 2019r. właściciele lokali w budynku mieszkalnym przy ulicy (...) w R. wyrazili zgodę na dokonanie przez zarząd powódki czynności związanych z prowadzeniem spraw o naprawę szkód spowodowanych ruchem zakładu górniczego, w tym przywrócenie do stanu poprzedniego budynku położonego przy ul. (...) w R.. Właściciele ci również w tej samej uchwale udzielili pełnomocnictwa zarządowi powódki do prowadzenia spraw o naprawienie szkód spowodowanych ruchem zakładu górniczego w tymże budynku oraz udzielania dalszych pełnomocnictw także procesowych, w tym do postępowania toczącego się przed Sądem Okręgowym w Gliwicach pod sygn. akt I Cgg 6/18 /uchwała z dnia 13 czerwca 2019r. – k. 382-386 akt/.

Tym samym powódka, jak prawidłowo przyjął to Sąd I instancji, uzyskała uchwałę większości właścicieli lokali mieszkalnych do dochodzenia naprawy szkód górniczych przez przywrócenie budynku do stanu poprzedniego w trybie tego przepisu. Stąd też uzyskała ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych upoważnienie do wytoczenia powództwa w zakresie żądania prostowania bryły budynku jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. W efekcie powódka w oparciu o uchwałę większości lokali, którą zgodnie z art. 65 § 1 k.c. należy interpretować również jako potwierdzenie czynności powódki dokonanych w niniejszej sprawie w ramach zarządu nieruchomością wspólną ma legitymację czynną do dochodzenia naprawy nieruchomości wspólnej – a więc dochodzenia roszczenia prostowania bryły tego budynku. Stąd też niezasadny okazał się zarzut pozwanej dotyczący naruszenia art. 97 § 2 k.p.c. poprzez brak pominięcia czynności procesowych pełnomocnika powódki, które nie zostały objęte oświadczeniem woli powódki o zatwierdzeniu czynności pełnomocnika.

Niezasadnym okazał się zarzut powódki dotyczący naruszenia art. 1 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Błędnie bowiem z tego przepisu powódka wywodzi swoją legitymację czynną do dochodzenia napraw w poszczególnych lokalach stanowiących odrębną własność. Należy tu powtórzyć za Sądem I Instancji, iż art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 1208) obejmuje zarządzanie nieruchomością wspólną, czyli tą częścią nieruchomości, która po ustanowieniu odrębnej własności lokali stanowi w ułamkowych częściach współwłasność wszystkich właścicieli lokali. Sam fakt, że spółdzielnia sprawuje zarząd nieruchomością wspólną na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie rodzi po jej stronie uprawnienia do wytaczania we własnym imieniu i na własną rzecz powództw, obejmujących roszczenia dotyczące poszczególnych wyodrębnionych lokali bez przelewu wierzytelności dokonanego na podstawie art. 509 k.c.

Na legitymację powódki nie wpływa w żaden sposób powołana przez nią uchwała nr 1 z dnia 13 czerwca 2019r., której treść nie wykracza ponad uprawnienie wynikające z art.1 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Uchwała ta nie stanowi przelewu wierzytelności o naprawę szkód górniczych w rozumieniu art. 509 k.c. Przeciwnie z faktu udzielenia pełnomocnictwa procesowego wywodzić należy, iż właściciele wyodrębnionych lokali upoważniają zarząd powódki do działania w ich imieniu i na ich rzecz, a nie w imieniu powódki i na jej rzecz. Jednym słowem powódka w oparciu o tak udzielone pełnomocnictwo jest upoważniona jedynie w zakresie żądań naprawy wyodrębnionych lokali mieszkalnych do wytoczenia powództwa w imieniu ich właścicieli i na ich rzecz - ze wskazaniem właścicieli poszczególnych lokali imiennie jako powodów.

Przelew to umowa, na mocy której wierzyciel (cedent) przenosi na osobę trzecią (cesjonariusza) wierzytelność przysługującą mu wobec dłużnika. Jednostronne oświadczenie woli nie wystarczy do dokonania przelewu, który dochodzi do skutku pomiędzy dwiema stronami. Konieczne jest więc oświadczenie woli złożone także przez nabywcę wierzytelności lub przyjęcie przez niego przelewu. W wyniku cesji jego sytuacja prawna nie zmienia się co do zakresu odpowiedzialności. Wierzytelność nie ulega zmianie. Dochodzi tylko do jej modyfikacji podmiotowej. W miejsce dotychczasowego wierzyciela wchodzi bowiem osoba trzecia (nabywca wierzytelności), co jest skutkiem przelewu. Nabywca nabywa wierzytelność w takiej treści, jaka przysługiwała zbywcy (G. Sikorski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany, red. J. Ciszewski, P. Nazaruk, LEX/el. 2021, art. 509).

Co oczywiste, przelewu wierzytelności nie stanowi także wyrażenie zgody przez poszczególnych właścicieli wyodrębnionych lokali na przeprowadzenie niezbędnych robót mających na celu usunięcie szkód górniczych zawarte w inwentaryzacji szkód z dnia 11 kwietnia 2018r. /k. 243-257 akt/, z których to oświadczeń w żaden sposób nie wynika, by zamiarem osób składających to oświadczenie było dokonanie przelewu wierzytelności obejmujących roszczenia dotyczące napraw poszczególnych lokali mieszkalnych (art. 65 § 1 k.c.). Powódka przy tym nie twierdzi nawet, by na jej rzecz właściciele poszczególnych wyodrębnionych lokali przelali swoją wierzytelność niepieniężną o naprawę ich nieruchomości odrębnych. Przeciwnie, powódka jak wskazano wyżej wywodzi swe uprawnienie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 1208), jednakże przepis dotyczy zarządu nieruchomością wspólną, co wynika z uszczegółowienia jego treści w art. 27 ust. 2 tej ustawy.

W efekcie, o ile powódka posiada legitymację czynną do dochodzenia w swoim imieniu w oparciu o uchwałę z dnia 13 czerwca 2019r. napraw części wspólnych budynku, o tyle nie wykazała, by posiadała legitymację do dochodzenia naprawy lokali stanowiących odrębną własność w zakresie, w jakim nie są one częściami wspólnymi nieruchomości. Dlatego też Sąd Apelacyjny oddalił wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii Instytutu (...) dotyczący wyłącznie lokali stanowiących odrębną nieruchomość jako niemający znaczenia dla rozstrzygnięcia. Prawdłowo także ów wniosek oddalił także Sąd I instancji nie dopuszczając się zarzucanego mu przez apelującą naruszenia prawa procesowego.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny oddalił obie apelacje na podstawie art. 385 k.p.c.

w zw. z art. 15 zzs¹ ust.1 pkt.4 ustawy z dnia 2 marca 2020r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 1842 ze zm.).

SSA Barbara Konińska