

UZASADNIENIE

Powód W. M. (...) w R. w pozwie wniesionym 11 lutego 2013 roku (data nadania) wnosił o zasądzenie od strony pozwanej P. P. H. - U. „(...) Sp. z o.o. w R. o zapłatę kwoty 77.413,80 zł. oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Swoje roszczenie powód oparł na żądaniu naprawienia szkody wynikłej z nienależytego wykonania zobowiązania. Powód wskazał, że w przedmiotowym budynku zauważono skraplanie wody pod płytami termoizolacyjnymi ocieplającymi ścianę zewnętrzną budynku od strony ul. (...), zacieki na stropie w pomieszczeniu garażu podziemnego w pobliżu przejść przez stron instalacji kanalizacji deszczowej i wentylacyjnej oraz na .spodnich powierzchniach zewnętrznych płyt balkonowych i logii.

Strona powodowa zgłosiła swoje roszczenie wobec P. P. H. - U. „(...)” Sp. z o.o. w R. o zapłatę kwoty 77.413,80 zł na podstawie oszacowanej wartości robót naprawczych przedstawionych w prywatnej opinii technicznej sporządzonej 10 września 2012 roku. Strona pozwana odmówiła realizacji żądania powoda.

W odpowiedzi na pozew W. M. (...) wnosila o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenia od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Kwestionowała legitymację czynną powoda - w. m. - do dochodzenia roszczeń przysługujących poszczególnym członkom w. m. w świetle ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. nr 80 poz. 903 ze zm.). Ponadto, strona pozwana podniosła, że z tytułu sprzedaży lokali w przedmiotowym budynku uprawnienia z tytułu rękojmi za wady budynku wygasły na mocy art. 568 § 1 k.c. podnosząc, że termin prekluzyjny wynoszący trzy lata, wygasł z dniem 4 grudnia 2010 roku, o czym właściciele lokali wiedzieli.

Na rozprawie w dniu 9 sierpnia 2013r. pełnomocnik powoda wskazał, że roszczenie opiera na art. 471 k.c.

Sąd ograniczył rozprawę do rozpoznania zarzutu braku legitymacji materialnej po stronie powodowej.

Sąd ustalił i zważył, co następuje.

W latach 2006 i 2007 P. P. H. - U.(...) Sp. z o. o. w R. wybudowało jako inwestor w ramach działalności gospodarczej budynek mieszkalny. Następnie zbyło lokale na podstawie umów ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i sprzedaży lokali. Ostatni lokal został sprzedany 4 grudnia 2007 roku.

W budynku stwierdzono wady fizyczne nieruchomości wspólnej jednakże żaden z właścicieli lokali nie przelał roszczeń z tego tytułu na rzecz w. m. tejże nieruchomości.

Powyższe okoliczności nie były sporne pomiędzy stronami.

Status prawny w. m. został omówiony przez Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r. III CZP 65/07 (OSNC 2008 nr 7-8, poz.69). Obszerne uzasadnienie tejże uchwały pozwala na jednoznaczne przyjęcie, że w. m. w ramach swojej zdolności prawnej może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku.

Przyjęcie, że w. m. jest podmiotem stosunków cywilnoprawnych oznacza, że może ona posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali. Majątek w. m., odrębny od majątku właścicieli lokali obejmuje więc jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Ponadto w skład majątku w. mogą wejść prawa wynikające z zawieranych przez nią w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną umów.

Niezależnie od tego, czy dana czynność zostaje zaliczona do czynności zwykłego zarządu czy też przekraczających zwykły zarząd, w. m. może być tylko i wyłącznie podmiotem praw i obowiązków związanych z zarządzaniem

nieruchomością wspólną, a dochodzenie roszczeń dotyczących wad fizycznych bądź prawnych, jakie ma nieruchomość wspólna, nie sposób zaliczyć do związanych z zarządzaniem tą nieruchomością (podobnie w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2004 f. III CZP 48/04 OSNC 2005, nr 9, poz. 153, podobnie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 października 2008 r. I CSK 118/08, LEX 658169).

W. m., aby mogła skutecznie dochodzić roszczeń z tytułu wad fizycznych przed sądem, musi mieć legitymację materialną. Zaś tę stworzyć może wyłącznie przelew roszczeń każdego ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej na rzecz wspólnoty . Każdemu z nich przysługuje bowiem określone , podzielne uprawnienie do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych z tytułu wad budynku.

Dochodzenie roszczeń zmierzających do usunięcia wad, jakimi dotknięta jest nieruchomość wspólna stanowi czynność zachowawczą. Skoro więc na podstawie art. 209 k.c. każdy współwłaściciel nieruchomości wspólnej może samodzielnie dochodzić roszczeń zmierzających do usunięcia wady rzeczy wspólnej, to cesja takiego roszczenia na rzecz w. m. mogłaby stwarzać materialno prawną legitymację tego podmiotu do dochodzenia tego roszczenia.

Możliwość dokonania takiej cesji wierzytelności- na rzecz w. m. jest jednak kwestionowana. W glosie napisanej do uchwały SN z dnia 23 września 2004r. III CZP 48/04 przez Elżbietę Adamczyk , GSP -Przegląd Orzecznictwa 2005/3/41-50, prezentowany jest pogląd, iż w. m. nie jest pełnoprawnym uczestnikiem obrotu cywilnoprawnego. Zatem jeżeli stwierdzimy brak możliwości dochodzenia roszczeń odszkodowawczych wynikających z umowy sprzedaży deweloperskiej, to tych ustawowo określonych kompetencji nie może zmienić cesja.

Podobne stwierdzenia zawiera także zdanie odrębne do powołanej już uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007r. III CZP 65/07 sędziego Krzysztofa Pietrzykowskiego.

Mając powyższe na uwadze zdaniem Sądu Okręgowego powodowa wspólnota nie mogła w niniejszej sprawie skutecznie dochodzić roszczeń z tytułu wad fizycznych nieruchomości wspólnej ponieważ nie posiada legitymacji materialnej i dlatego powództwo należało oddalić.

O kosztach procesu na które składa się minimalna stawka wynagrodzenia pełnomocnika strony pozwanej – 3600 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17zł, orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik procesu.