

Sygn. akt I ACa 927/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Anna Bohdziewicz (spr.)
Sędziowie :	SA Joanna Naczyńska SO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska
Protokolant :	Barbara Białożył

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2018 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...)
w C.

przeciwko Przedsiębiorstwu Budownictwa (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Z.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 23 maja 2017 r., sygn. akt II C 91/14

uchyla zaskarżony wyrok w punktach 1), 3) i 4) i w tym zakresie przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Katowicach, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska	SSA Anna Bohdziewicz	SSA Joanna Naczyńska
-------------------------------------	----------------------	----------------------

Sygn. akt I ACa 927/17

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 23 maja 2017 roku Sąd Okręgowy w Katowicach zasądził od pozwanego Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. na rzecz powoda - Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w C. kwotę 75.979,94 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 listopada 2013 roku do 31 grudnia 2015

roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku, oddalając powództwo w pozostałej części. W kolejnych punktach Sąd ten zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 8.882,00 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu, a także nakazał pobrać od niego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Katowicach kwotę 1.695,80 zł z tytułu nieuiszczonych wydatków.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że właściciele lokali mieszkalnych na mocy umowy cesji wierzytelności z dnia 30 października 2013 r. przelali na powodową wspólnotę przysługujące im względem pozwanej spółki roszczenia z tytułu rękojmi za wady budynku położonego w C. przy (...), w którym nabyli na przestrzeni 2010 i 2011 roku od pozwanego lokale mieszkalne. W oparciu o opinię biegłego, specjalisty z zakresu budownictwa oraz kosztorysowania, Sąd Okręgowy przyjął, że w budynku wystąpiły szczegółowo opisane w opinii wady i usterki techniczne, których koszt usunięcia określony został ostatecznie na kwotę 75.979,94 zł (pierwotnie wskazana przez biegłego kwota 75.645,59 zł powiększona została o kwotę 334,35 zł w zakresie różnicy kosztów malowania elewacji). Wskazał ponadto, że właściciele lokali zgłaszali pozwanemu wady budynku na przestrzeni lat 2010-2013, jednakże wady te nie zostały usunięte.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd pierwszej instancji uznał, że dochodzone pozwem roszczenie zasługuje na uwzględnienie w części odpowiadającej kosztowi usunięcia stwierdzonych w toku postępowania wad budynku. Przyjmując za podstawę odpowiedzialności pozwanej spółki art. 556 k.c., Sąd Okręgowy wskazał, że sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę fizyczną lub prawną. Deweloper, jako sprzedawca lokalu mieszkalnego, jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wady zmniejszające jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony. Skoro stwierdzone w toku postępowania wady miały charakter istotny i nie zostały usunięte przez pozwanego, to należało zasądzić na rzecz wspólnoty (cesjonariusza) wskazaną w sentencji wyroku sumę pieniężną. Orzekając w przedmiocie odsetek Sąd Okręgowy przyjął początkową ich datę na dzień wytoczenia powództwa, a to wobec stwierdzenia, że wady budynku były wcześniej zgłaszane stronie pozwanej. O kosztach postępowania Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., uznając że stroną wygrywającą sprawę jest strona powodowa.

Apelację od wyroku wywiódł pozwany, zaskarżając go w części, tj. w zakresie rozstrzygnięcia zasądzonego kwotę 75.979,94 zł oraz rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego materiału dowodowego, polegającą na:
 - a. przyjęciu, że w celu usunięcia wad budynku konieczne jest wykonanie wszystkich prac wymienionych w opinii biegłego sądowego;
 - b. pominięciu, że w trakcie procesu powodowa wspólnota wykonała niektóre prace konserwacyjne budynku;
 - c. nieustaleniu, czy wspólnota wykonywała prace konserwacyjne budynku (inne niż te, o których mowa w pkt 1.b);
2. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:
 - a. art. 556 k.c. w zw. z:
 - art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm.; w dalszej części uzasadnienia jako: „u.w.l.”) – poprzez niewłaściwe zastosowanie oraz przyjęcie, że powodowej wspólnocie przysługiwały względem pozwanej spółki roszczenia wynikające z rękojmi za wady budynku, które mogłyby przysługiwać jedynie kupującym, tj. poszczególnym właścicielom lokali, a członkom wspólnoty mieszkaniowej;
 - art. 13 ust. 1 u.w.l. – poprzez błędną wykładnię oraz przyjęcie, że pozwana spółka odpowiada z tytułu rękojmi za wady budynku również co do części budynku, które stanowią jej własność (tarasy i garaże);

- art. 12 ust. 2 pkt 1 u.w.l. – poprzez błędną wykładnię oraz przyjęcie, że pozwana powinna zostać obciążona odpowiedzialnością z tytułu rękojmi za wady budynku w sytuacji, gdy pozostaje właścicielem dwóch lokali mieszkalnych oraz ponosi z tego tytułu obciążenia finansowe w postaci zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i fundusz remontowy;
- art. 560 § 1 k.c. – poprzez niewłaściwe zastosowanie, polegające na nieokreśleniu w wyroku rodzaju (charakteru) zasądzanego świadczenia;

b. art. 563 § 1 k.c. w zw. z art. 556 k.c. – poprzez błędną wykładnię oraz przyjęcie, że pozwana ponosi odpowiedzialność za wady budynku pomimo niezawiadomienia jej o wadach w ciągu miesiąca od ich wykrycia;

c. art. 568 § 1 k.c. – poprzez jego niezastosowanie, polegające na pominięciu kwestii przedawnienia roszczeń powódki;

3. naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, a w konsekwencji uznanie, że opinia biegłego sądowego M. K. wraz z opinią uzupełniającą są prawidłowe.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w punktach 1,2 i 4 oraz oddalenie powództwa w całości, ewentualnie – o uchylenie zaskarżonego wyroku w tym zakresie oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Katowicach, a także zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów procesu obejmujących postępowanie przed obiema instancjami.

Uzasadniając wniesiony środek zaskarżenia pozwana spółka w pierwszej kolejności zakwestionowała wskazany przez biegłą zakres prac zmierzających do usunięcia wad, wskazując na bezcelowość usunięcia wszystkich warstw tarasu, podczas gdy wystarczającym pozostawałoby w pierwszej kolejności wykonanie tzw. odkrywki. Zarzucił też, że prace wykonane przez powodową wspólnotę w obrębie budynku miały charakter konserwacyjny i nie zmierzały do usunięcia rzekomych wad, miały natomiast charakter remontowy. Wskazał, że od przekazania lokali nabywcom minęło już ponad 7 lat, a w tym okresie wspólnota nie dokonywała prac konserwacyjnych, których to skutkiem został obciążony w wyroku.

W zakresie zarzutów naruszenia prawa materialnego pozwana spółka podniosła, że uprawnienia z rękojmi przysługiwać mogły co najwyżej nabywcom lokali, nie natomiast wspólnocie, zaś umowa cesji dokonana została wyłącznie na potrzeby procesu, a na dodatek nie poprzedziło jej podjęcie uchwały przez wspólnotę, wskutek czego czynność ta była nieważna. Pozwana spółka wskazała, że jako właścicielka dwóch z wyodrębnionych lokali pozostaje też właścicielem tarasów i garaży o łącznej powierzchni odpowiednio 49,46 m² i 32,29 m², które to elementy budynku nie stanowią jego części wspólnych. Stąd też niezasadnym pozostaje obciążanie jej kosztami naprawy części budynku, które stanowią jej wyłączną własność. Strona pozwana wskazała, że jako właścicielka dwóch lokali ponosi bieżące koszty związane z zarządem nieruchomością wspólną oraz opłaty na fundusz remontowy, a zasądzenie od niej dochodzonego pozwem roszczenia stanowić będzie nałożenie na nią po raz drugi obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Skarżąca zarzuciła nadto, że nie została zawiadomiona o wadach budynku w terminie 1 miesiąca od dnia wykrycia wad, a co za tym idzie – uprawnienia z tytułu rękojmi wygasły. Wreszcie podniosła też, że skoro sprzedaż lokali rozpoczęła się początkiem 2010 r., a powództwo wytoczone zostało 13 listopada 2013 r., to przynajmniej część roszczeń uległa przedawnieniu.

Odnosząc się do zarzutu wykroczenia przez Sąd Okręgowy poza zakres swobodnej oceny dowodów, skarżąca wskazała, że składała do opinii szereg zastrzeżeń, zaś jej zastrzeżenia zostały pominięte, a wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego – oddalony. Pozwana spółka zarzuciła bezkrytyczne potraktowanie wydanej w sprawie opinii, wskazując że w sprawie, w której pozwana odpowiada na zasadzie ryzyka, Sąd powinien szczególnie wnikliwie badać stan faktyczny sprawy, zwłaszcza w zakresie istnienia oraz zakresu wad.

Ustosunkowując się do treści wniesionego środka odwoławczego, w toku rozprawy przed Sądem Apelacyjnym powodowa wspólnota wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania

apelacyjnego. W złożonym do protokołu rozprawy załączniku w sposób obszerny odniosła się do zarzutów stawianych w apelacji, wskazując argumenty przemawiające za ich niezasadnością.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie powodowa wspólnota mieszkaniowa dochodziła roszczenia o zapłatę w związku z wadami budynku, w którym znajdują się wyodrębnione lokale należące do członków wspólnoty. Wobec tak ukształtowanej strony powodowej w pierwszej kolejności rozważenia wymagał podnoszony przez stronę pozwaną zarzut braku legitymacji czynnej wspólnoty. W tym zakresie na aprobatę zasługuje stanowisko Sądu pierwszej instancji, że wspólnota była legitymowana czynnie w procesie z uwagi na cesję dokonaną przez członków wspólnoty.

Na wstępnie wskazania wymaga, że zgodnie z art. 209 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Wspólnota mieszkaniowa, na którą skutecznie współwłaściciele części wspólnych budynku przelali swoje prawa do dochodzenia uprawnienia z tytułu rękojmi, może więc wystąpić z takim roszczeniem. W orzecnictwie Sądu Najwyższego przesądzono bowiem zarówno dopuszczalność przelewu takiego uprawnienia z rękojmi (uchwała 7 sędziów z dnia 5 lutego 2004 r., III CZP 96/03, OSNC 2004/6/88) jak i zdolność wspólnoty mieszkaniowej do samodzielnego nabywania prawa dla siebie jako tzw. osoby ustawowej (por.: postanowienie SN z dnia 21 czerwca 2013 r., I CZ 53/13, poz. Lex nr 1383231; uchwała 7 sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, OSNC 2008/7-8/69). Poza tym, Sąd Najwyższy już w uchwale z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04 (OSNC 2005, Nr 9, poz. 153) wyraził pogląd, 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, chyba że właściciel lokalu przelał na nią te roszczenia. Ten kierunek wykładni został potwierdzony w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2014 r., III CZP 84/13 (OSNC 2014, Nr 9, poz. 840), w której wyjaśniono, że właściciel lokalu może na podstawie umowy przelewu przenieść na wspólnotę mieszkaniową uprawnienia przysługujące mu wobec sprzedawcy lokalu w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej.

Zatem nie może budzić wątpliwości, że przedmiotem przelewu na rzecz wspólnoty mieszkaniowej może być również roszczenie odszkodowawcze, związane z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, a przysługujące właścicielowi lokalu (tak: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04, OSNC 2005/9/153, Prok. i Pr.-wkl. 2005/3/34, Biul.SN 2004/9/7, M. Prawn. 2006/1/34).

W świetle prawa dopuszczalna i prawnie skuteczna mogła być zarówno cesja roszczeń odszkodowawczych z tytułu nienależytego wykonania umowy, jak również roszczeń wynikających z rękojmi (za wyjątkiem prawnokształtującego uprawnienia do odstąpienia od umowy). Nie ma też racji skarżąca podnosząc, że do zawarcia umowy cesji właściciele lokali było konieczne podjęcie przez wspólnotę uchwały zgodnie z art. 22 ust. 2 u. w. l. Zagadnienie to było już przedmiotem analizy i rozważań Sądu Najwyższego.

Wskazania wymaga, iż przyjmuje się, że czynnościami zwykłego zarządu są bieżące sprawy związane ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia. Wprawdzie z założenia wszystko to, co się nie mieści w tych granicach, należy do spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością, ale ocena charakteru danej czynności musi być dokonana indywidualnie w odniesieniu do konkretnego stanu faktycznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 1966 r., II CR 24/66, LEX nr 5970). Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że zmiany następujące w stosunkach społeczno-gospodarczych, a zwłaszcza rozszerzająca się sfera działalności gospodarczej, mają wpływ na rozszerzenie zakresu czynności objętych pojęciem zwykłego zarządu i na jego elastyczne rozumienie.

Wspólnota mieszkaniowa, jako jednostka organizacyjna powstająca z mocy prawa ze względu na przymusową współwłasność nieruchomości wspólnej, pełni rolę gospodarza tej nieruchomości. Wyodrębnione lokale nie funkcjonują w próżni, lecz znajdują się w tej nieruchomości i są nierozdzielnie z nią związane, tak jak udział w nieruchomości wspólnej stanowi nieodłączny, przymusowy element związany z odrębną własnością lokalu. Lokal, który z mocy przepisu szczególnego może stanowić odrębną nieruchomość, jest częścią budynku. Odrębny lokal jest

nierozzerwalnie związany z nieruchomością wspólną, a każdy właściciel lokalu jest zarazem współwłaścicielem części wspólnych.

Jeśli w danej sytuacji właściciel lokalu z jakichś względów uzna, że chce przelać na wspólnotę swoją wierzytelność, związaną z jego udziałem w nieruchomości wspólnej, to wspólnota mieszkaniowa, którą tworzy ogół właścicieli lokali, a więc także ten właściciel, który w wyniku przelewu ogranicza swe prawo, nie tylko, że nie ogranicza pozostałych właścicieli lokali, ale za pośrednictwem wspólnoty mieszkaniowej, czyni im przysporzenie. Od strony więc wspólnoty mieszkaniowej, jako cesjonariusza, sytuacja pozostałych właścicieli na skutek tej cesji nie ulega pogorszeniu. Można stąd wyprowadzić wniosek, że taki przelew stanowi dla zarządu wspólnoty podstawę do wystąpienia z roszczeniem, mającym na celu nie pogarszanie się stanu nieruchomości wspólnej i ocenić, że przy zawarciu tych umów cesji i wystąpieniu do sądu z powództwem, zarząd podejmował czynności zwykłego zarządu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 czerwca 2017 r. sygn.. I CSK 657/16, poz. Lex . 2329040)

Z dokonaną cesją wiążą się jednak dalsze kwestie prawne, które pozostały poza zakresem rozważań Sądu pierwszej instancji.

Członkowie wspólnoty nabyli lokale w budynku, który według ich twierdzeń posiadał wady (głównie w obrębie części wspólnych, ale nie tylko). W tej sytuacji właścicielom przysługują roszczenia oparte na reżimie odpowiedzialności z tytułu rękojmi, gwarancji lub odszkodowawczym z tytułu nienależytego wykonania umowy. Każdy z wymienionych reżimów opiera się na innych przesłankach i zasadach, a wybór każdej z tych podstaw odpowiedzialności determinuje inny zakres okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, faktów które musi udowodnić strona powodowa oraz środków obrony strony pozwanej. Różne też przysługują uprawnionym roszczenia.

Wspólnota w uzasadnieniu swojego żądania zapłaty wskazała na występujące wady, koszt ich usunięcia oraz bezskuteczność wezwań pozwanej spółki do dokonania koniecznych napraw. Co prawda wspólnota stwierdziła, że jedynym podmiotem odpowiedzialnym z tytułu rękojmi za wady jest pozwany, to jednak w istocie domaga się zapłaty odszkodowania. Tymczasem żądanie odszkodowania nie jest roszczeniem wynikającym z rękojmi.

Członków wspólnoty mieszkaniowej łączyły z pozwaną spółką umowy wyodrębnienia oraz sprzedaży prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych położonych w C. przy (...), do których zastosowanie znajdowały regulacje zawarte w art. 535 i n. k.c. Trafnie Sąd Okręgowy zaakcentował, że z uwagi na daty zawarcia poszczególnych umów sprzedaży, przypadające przed 25 grudnia 2014 r., zastosowania nie mogły znaleźć przepisy dotyczące rękojmi obowiązujące na dzień wyrokowania. Do umów sprzedaży zawartych przed tą datą, w oparciu o uregulowania prawa międzyczasowego zawarte w art. 51 ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (t. j.: Dz. U. z 2017 r., poz. 683 ze zm.), znajdować musiały bowiem zastosowanie przepisy dotychczasowe. Zgodnie zaś z treścią art. 556 k.c. (w brzmieniu obowiązującym do 24 grudnia 2014 r.) sprzedawca odpowiedzialny był względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana miała wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie miała właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niepełnym. W art. 560 § 1 k.c. oraz art. 561 § 1 k.c. (w poprzednim brzmieniu) w sposób enumeratywny zostały przewidziane uprawnienia przysługujące kupującemu z tytułu rękojmi: 1) prawo do odstąpienia od umowy; 2) żądanie obniżenia ceny; 3) żądanie wymiany rzeczy na wolną od wad; 4) żądanie usunięcia wady. Dokonanie wyboru spośród wymienionych uprawnień ustawodawca pozostawił w gestii kupującego, jedynie w ściśle określonych sytuacjach umożliwiając sprzedawcy realizację innego uprawnienia z tytułu rękojmi w miejsce wybranego przez kupującego. Zestawiając wskazany powyżej katalog uprawnień z treścią żądania pozwu, dojść należało do wniosku, że żądanie zapłaty dochodzonej przez powodową wspólnotę kwoty pieniężnej nie odpowiadało żadnemu z uprawnień z tytułu rękojmi. Z pewnością z przywołanej przez powodową wspólnotę podstawy faktycznej żądania pozwu nie sposób byłoby zasadnie interpretować, by dochodzone pozewem roszczenie wynikało z realizacji uprawnień kupujących do obniżenia ceny sprzedaży lokali.

Sąd pierwszej instancji jako podstawę prawną uwzględnionego żądania podał art. 556 k.c., z którego nie wynikają jednak uprawnienia kupującego wobec sprzedawcy. Kupującemu przysługuje żądanie zapłaty w sytuacji, gdyby

domagał się obniżenia ceny, jednak wysokość tak ukształtowanego żądania powinna być ustalona inaczej niż uczynił to Sąd pierwszej instancji, nie mówiąc już o tym, że w stosunku do każdego właściciela indywidualnie musiałaby być określona wysokość wierzytelności z tego tytułu, objęta przelewem. Niewątpliwie zaś pozwany developer, będący właścicielem dwóch lokali, przelewu nie dokonał.

Całkowicie nietrafnie przyjął więc Sąd Okręgowy, że materialnoprawną podstawę żądania pozwu stanowić mógł art. 556 i n. k.c., a dochodzone przez powodową wspólnotę roszczenie objęte było reżimem odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy.

W sprawie nie doszło zatem do rozpoznania istoty sprawy, gdyż Sąd pierwszej instancji w żaden sposób nie wyjaśnił podstaw dochodzonych roszczeń. Nie rozważył, czy wykładnia oświadczenia woli o dokonaniu przelewu może dawać podstawy do przyjęcia, że intencją właścicieli było przelanie wierzytelności z tytułu odszkodowania w związku z wadami budynku. Obecnie dominuje pogląd, iż ten rodzaj odpowiedzialności podlega regułom przewidzianym w art. 471 k.c. i nie jest związany ze szczególnym reżimem rękojmi, co oznacza, iż wymienionych roszczeń można dochodzić także po utracie uprawnień z tytułu rękojmi (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1987 r., III CZP 82/86, OSNCP 1987, nr 12, poz. 189 i uchwała pełnego składu Izby Cywilnej i Administracyjnej Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1988 r., III CZP 48/88, OSNCP 1989, nr 3, poz. 36). Innymi słowy nawet utrata przez kupującego uprawnień z tytułu rękojmi za wady rzeczy nie eliminuje możliwości dochodzenia przez kupującego roszczenia odszkodowawczego na zasadach ogólnych o naprawienie szkody doznanej przez kupującego wskutek nienależytego spełnienia świadczenia przez sprzedawcę przez sprzedaż rzeczy wadliwej. Wydanie przez sprzedawcę rzeczy wadliwej stanowi niewątpliwie także nienależyte wykonanie zobowiązania, którego skutki podlegają przepisom art. 471 i nast. k.c. Rękojmia leży w interesie kupującego i w żadnym razie nie może pogarszać jego sytuacji, jednak wiąże się z nią określone roszczenia. Kupujący może nie być też zainteresowany roszczeniami z rękojmi, jak się wydaje właśnie taka sytuacja ma miejsce w tej sprawie.

Jak już wskazano wyżej, właściciel lokalu może na podstawie umowy przelewu przenieść na wspólnotę mieszkaniową uprawnienia przysługujące mu wobec sprzedawcy lokalu w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, co dotyczy zarówno uprawnień z rękojmi jak również kontraktowych roszczeń odszkodowawczych.

W sprawie wymaga jednak wyjaśnienia, jakiego rodzaju wierzytelności w istocie były przedmiotem przelewu, czego Sąd Okręgowy zaniechał.

Wskazane mankamenty zaskarżonego orzeczenia dawały podstawy do uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji na podstawie art. 386 § 4 k.p.c.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd pierwszej instancji w pierwszej kolejności poczyni stosowne ustalenia i rozważy kwestię, z jakiego tytułu wierzytelności, przysługujące właścicielom, zostały przez nich przelane na powodową wspólnotę. Ustalenie to i ocena będą determinowały okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Gdyby zostały przelane wierzytelności z tytułu roszczeń odszkodowawczych, wówczas należałoby ustalić ich wysokość, pamiętając że wspólnota nabyła wierzytelność w wysokości sumy wierzytelności przysługujących właścicielom (stosownie do ich udziałów). Każdemu nabywcy odrębnej własności lokalu przysługują kontraktowe roszczenia odszkodowawcze związane z wadami nieruchomości wspólnej, specyfika dochodzenia tych roszczeń polega jednak na tym, że dotyczą one współwłasności wszystkich właścicieli lokali. Nie powoduje to szczególnych problemów w wypadku dochodzenia odszkodowania w pieniądzu. Zapłata kwoty pieniężnej jest świadczeniem podzielnym, więc każdy właściciel może żądać odszkodowania odpowiednio do wielkości swojego udziału w nieruchomości wspólnej i wierzytelność tylko w takiej wysokości mógł przelać na wspólnotę.

Po dokonaniu wyżej wskazanych ustaleń oraz ocen prawnych, Sąd pierwszej instancji wyda wyrok stosowny do wyniku postępowania.

Już tylko na marginesie można zwrócić uwagę na mankamenty sporządzonej opinii, na której oparł się w swoich ustaleniach Sąd pierwszej instancji. W tej sprawie wady występują w częściach wspólnych, jednak w opinii

uwzględniono koszty usunięcia skutków tych wad np. w garażach należących do pozwanego developera, co nie znajduje żadnego uzasadnienia. Ponadto Sąd pierwszej instancji dokonał nieprawidłowej operacji arytmetycznej przy ustalaniu ostatecznej wartości prac budowlanych zmierzających do usunięcia wad budynku. W pierwotnej opinii biegła wyceniła prace te na kwotę 75.645,59 zł brutto. Na skutek zastrzeżeń zgłoszonych przez stronę pozwaną, biegła zmodyfikowała sporządzony do opinii kosztorys przez zastąpienie kwoty 847,95 zł netto (pozycje 3.1.1-3.1.2 kosztorysu – k. 322) kwotą 513,60 zł netto (k. 386). Wynosząca 341,03 zł brutto (334,35 zł netto, powiększona o stawkę VAT) różnica pomiędzy tymi kwotami powinna pomniejszać wycenę prac budowlanych, a nie wycenę tę powiększać (wskazanie przez biegłą w opinii, że różnica jest na korzyść powoda traktować należy jako oczywistą omyłkę pisarską, inny bowiem wniosek płynie z całokształtu jej treści). Błędnie więc Sąd pierwszej instancji przyjął sumaryczną wartość prac zmierzających do usunięcia wad budynku jako 75.979,94 zł, podczas gdy odpowiadała ona kwocie 75.304,56 zł. Usterki te zostały jednak wskazane jedynie dla porządku, na wypadek gdyby Sąd Okręgowy w okolicznościach sprawy uznał za celowe dokonanie aktualizacji tej opinii.

O kosztach postępowania apelacyjnego postanowiono zgodnie z art. 108 § 1 k.p.c.

SSO Aneta Pieczyrak-Pisulińska SSA Anna Bohdziewicz SSA Joanna Naczyńska