

Sygn. akt VI ACa 62/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 marca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – SSA – Agata Zajac

Sędzia SA – Małgorzata Kuracka

Sędzia SO (del.) – Grzegorz Tyliński (spr.)

Protokolant: st. sekr. sądowy Mariola Frackiewicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 lutego 2016 r. w Warszawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w K.

przeciwko (...) S.A. w Z. (poprzednio (...) sp. z o.o. w W.)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 22 października 2014 r.

sygn. akt XXV C 988/11

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) *w punkcie pierwszym, w ten sposób, że zasądza od (...) S.A. w Z. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w K. kwotę 69.321,64 zł (sześćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta dwadzieścia jeden złotych sześćdziesiąt cztery grosze), oddalając powództwo w pozostałym zakresie;*

b) *w punkcie drugim w ten sposób, że zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w K. na rzecz (...) S.A. w Z. kwotę 3.418,86 zł (trzy tysiące czterysta osiemnaście złotych osiemdziesiąt sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania;*

c) *w punkcie trzecim w ten sposób, że nakazuje pobrać od Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w K. na rzecz Skarbu Państwa – Kasy Sądu Okręgowego w W. kwotę 1.603,66 zł (jeden tysiąc sześćset trzy złote sześćdziesiąt sześć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych oraz nakazuje pobrać od (...) S.A. w Z. na rzecz Skarbu Państwa – Kasy Sądu Okręgowego w W. kwotę 211,66 zł (dwieście jedenaście złotych sześćdziesiąt sześć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;*

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. znosi wzajemnie koszty postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Pozwem, który wpłynął w dniu 26 sierpnia 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w K. wniosła o zobowiązanie (...) spółki z o. o. w W. do usunięcia wad i usterek budynków mieszkalnych położonych w K. przy ul. (...) oraz terenów przyległych do przedmiotowych budynków, stanowiących część wspólną nieruchomości, w terminie 21 dni od uprawomocnienia się orzeczenia w niniejszej sprawie, alternatywnie o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 592 535 zł tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie robót budowlanych polegających na wybudowaniu budynków oraz zagospodarowaniu terenów przyległych do nieruchomości przy ul. (...) w K..

Pozwany (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wnosił o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 22 października 2014 r. (sygn. akt XXV C 988/11) Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo, rozliczając pomiędzy stronami koszty postępowania. Rozstrzygnięcie to zapadło w następujących ustaleniach faktycznych:

Spółka (...) wybudowała łącznie trzy budynki (dwa budynki mieszkalne oraz jeden budynek basenu) w K. przy ul. (...). Po oddaniu budynków do użytkowania, pozwana przystąpiła do stopniowego wyodrębniania i zbywania lokali wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Podczas użytkowania tak wybudowanych budynków powstały lub ujawniły się liczne usterki budowlane wynikające z wadliwego wykonania poszczególnych elementów. Do usunięcia powstałych usterek pozwana była zobowiązana zarówno w oparciu o przepisy dotyczące gwarancji jak i przepisy dotyczące rękojmi, w szczególności w latach 2009 – 2011 w ramach rocznego przeglądu technicznego budynków ujawniono wiele usterek budowlanych występujących zarówno w częściach wspólnych nieruchomości, jak i w innych elementach budynku (takich jak garaż podziemny, klatki schodowe, dach, okolice szybów windowych, korytarze). W okresie od sierpnia do września 2010 r. sporządzono protokół z przeglądu technicznego, w którym zawarto szczegółowy wykaz tych usterek. Usterki nie były wynikiem wadliwej eksploatacji budynku, a złym wykonawstwem. Część wad zostało usuniętych na koszt spółki (...) (pęknięcia na klatkach schodowych, czy nieszczelności basenu), niektóre jednak z nich w ogóle nie zostały uznane przez spółkę, albowiem w jej ocenie zostały one zgłoszone po okresie rękojmi lub dotyczą eksploatacji.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy ustalił, iż w oparciu o powyższe protokoły wspólnota zleciła ocenę stanu technicznego przedmiotowych budynków wraz z wyceną szacunkowej utraty wartości. Na tej podstawie opracowano wykaz konkretnych usterek. Stan techniczny został oceniony w 2011 r. przez inż. H. S., który wówczas ustalił szacunkową wartość kosztów do poniesienia przy usunięciu usterek na kwotę 592 534,07 zł. Sąd I instancji ustalił również, iż w 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w K. nabyła w drodze umów przelewu wierzytelności z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne oraz z tytułu odszkodowania za nienależyte wykonanie zobowiązania wobec spółki (...). Umowy takie zawarły następujące osoby i: K. G. i A. G., A. A., J. K., J. Z. (1), L. Ś., j. ś., M. M. i E. M. (1), A. P., B. P., J. H., M. i K. A., A. D., W. D., B. J. i I. J., D. K., J. M., M. Z., P. S., R. S., R. B., W. W. (1), B. G. i A. O., B. K. i S. K., M. K., A. W. (1), I. L., P. W., J. Z. (2), K. S., A. W. (2), M. D. (1) i S. D., M. B. i Ł. B., S. S., A. R. i R. R., G. D., D. M. i Z. M., U. Z., M. D. (2), N. S., E. M. (2), A. M. i L. M., M. G. i P. G., W. W. (2), T. S. oraz W. L. i E. L.. Te umowy przelewu nie określały wysokości zbywanej wierzytelności pieniężnej, nie wskazywały również podstaw pozwalających na jej ustalenie.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy ustalił również, iż w budynkach zbudowanych na nieruchomości przy ul. (...) w K. występują następujące wady i usterki: a) w garażu wielostanowiskowym - zaleganie wody i podciąganie wilgoci, zacieki powstałe od wody przenikającej do wnętrza garaży wzdłuż dylatacji, zacieki na stropie od wody przedostającej się do wnętrza garażu przy przejściu przez strop rury wpustowej, przy rurze przechodzącej przez ścianę i strop, przenikanie wody do wnętrza przy czerpni powietrza oraz przy stanowiskach postojowych, znaczne zawilgocenie ścian garażu; b) elewacja budynków oraz terenu przyległego - ubytki farby oraz pęknięcia na elewacji, miejscowe przebarwienia na elewacji, ubytki i uszkodzenia elewacji w okolicach rur spustowych, ubytki i uszkodzenia tynków zewnętrznych, zbyt krótkie „rzygacze” balkonów, miejscowo odpadające tynki zewnętrzne, pęknięcia płyt

balkonowych na ostatniej kondygnacji, spękanie muru oporowego, niewłaściwie wykonana dylatacja pomiędzy budynkiem a schodami zewnętrznymi, nieprawidłowe wykonanie podstaw kominów wentylacyjnych przepompowni ścieków, miejscowo obniżona kostka brukowa powodująca zastoiny wody, miejscowo zapadnięta i niewykończona opaska wokół budynku, nieprawidłowe odwodnienie tarasu; c) dachy budynków - po obfitych opadach deszczu występują zacieki na folii od wewnątrz konstrukcji dachu, co spowodowane jest usterkami wykonawczymi, do których należą m. in. miejscowe uszkodzenia papy, nieprawidłowo wykonane obróbki blacharskie lub właściwych spadków, przecieki na długości dachu przy murlaty, niepoprawne zamontowanie gąsiorów do połąci dachowej, miejscowe braki ław kominarskich, nieprawidłowy montaż zapór śniegowych, uszkodzenia elementów więźby dachowej, brak zabezpieczenia czapek kominów wentylacyjnych; d) w zakresie klatek schodowych - ściany są zawilgocone, znajdują się na nich wykwit, nadto pęknięcia na sufitach, miejscowe ubytki tynków, ubytki fug w posadzkach z płytek, odparzenia płytek na posadzkach i cokołach; e) w zakresie mieszkań - pęknięcia wzdłużne na ścianach zewnętrznych, które mogą być spowodowane odkształceniem belki nadproża zakrzywionej na planie, na skutek ugięcia, pęknięcia dotyczą wyłącznie tynku gipsowego, nie występują w materiale konstrukcyjnym (betonie) lub osłonowym (pustak, cegła). Łączna wartość robót naprawczych wynosi 206 787 zł (netto), a w tym garaż 79 125 zł, elewacje 27 660 zł, dachy 56 916 zł, pomieszczenia wspólne 15 160 zł., budynek basenu – 23 139 zł., lokale mieszkalne 4 787 zł.

W tak ustalonych okolicznościach faktycznych Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, iż zgodnie z art. 22 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892) zarząd wspólnoty władny jest podjąć samodzielnie czynności tylko zwykłego zarządu, zaś do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Tymczasem zawarcie z poszczególnymi właścicielami lokali umów przelewu wierzytelności, celem dochodzenia przez powodową Wspólnotę roszczeń służących uprzednio właścicielom lokali, stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd, zawieraniu takich umów winno zatem towarzyszyć stosowna uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na zawarcie takich umów i udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do ich zawarcia. Mając na uwadze, iż ani uchwała, ani pełnomocnictwa nie zostały przedstawione, Sąd I instancji uznał, iż zawarte umowy cesji są nieważne, a roszczenia właścicieli lokali nie zostały na Wspólnotę skutecznie przelane.

W dalszej kolejności, zwracając uwagę na poglądy wyrażone w orzecznictwie Sądu Najwyższego, zaś w szczególności na uchwałę tego Sądu z dnia 23 września 2004r. (sygn. akt III CZP 48/04), w myśl której Wspólnota mieszkaniowa nie posiada 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, Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, iż Wspólnota Mieszkaniowa nie ma legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń z tytułu wad budowlanych nieruchomości wspólnej, dopóki roszczenia te nie zostaną na Wspólnotę Mieszkaniową przelane w drodze umowy cesji zawartej z osobami, którym roszczenia te przysługują. Wobec uprzedniego uznania, iż zawarte przez Wspólnotę umowy cesji są nieważne, brak jest po stronie powoda legitymacji do dochodzenia roszczeń w tym postępowaniu.

Sąd Okręgowy zwrócił także uwagę, iż skoro Wspólnota dochodziła roszczeń opartych na art. 471 Kodeksu cywilnego winna wskazać, iż roszczenia tego rodzaju zostały na nią przelane oraz zakres takiej cesji. Tymczasem z przedłożonych przez Wspólnotę umów cesji oraz umów ustanowienia i sprzedaży poszczególnych lokali mieszkalnych nie wynika w jakim zakresie wierzytelności z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne oraz z tytułu odszkodowania za nienależyte wykonanie zobowiązanie przez spółkę (...) zostały przez poszczególnych właścicieli na Wspólnotę przelane. Brak jest bowiem wskazania wysokości udziału w nieruchomości wspólnej, w zakresie, w jakim dokonano cesji, brak jest również wskazania tych roszczeń w formie kwotowej. W ocenie Sądu Okręgowego dla skuteczności takiej umowy w jej treści winno zostać wskazane w jakiej wysokości każdemu z właścicieli przysługuje udział w nieruchomości wspólnej. Tym samym powódka nie wykazała, w jakim zakresie przysługuje jej legitymacja czynna do dochodzenia roszczeń w tym postępowaniu. Sąd Okręgowy wskazał także – ponownie odwołując się do orzecznictwa Sądu Najwyższego – iż wspólnota mieszkaniowa nie może dochodzić roszczeń, które nie mają związku z zarządem nieruchomością wspólną. Tym samym nie ma prawnej możliwości, aby dokonać skutecznej cesji roszczeń związanych z odrębnym lokalem

(czy to garażem wielostanowiskowym, czy też lokalem mieszkalnym), a wśród zgłoszonych przez Wspólnotę roszczeń znajdowały się również takie. Zwrócono także uwagę, iż gdyby nawet przyjąć, iż cesje zostały dokonane w sposób skuteczny, powodowej Wspólnoty przysługiwałoby roszczenie jedynie co do części wspólnych nieruchomości i to wyłącznie w zakresie, w jakim zostały one na Wspólnotę przelane. Jak zważył to Sąd Okręgowy do akt sprawy załączono umowy przelewu wierzytelności dotyczące jedynie 41 z ponad 140 lokali, a zatem z pewnością nie były to udziały odpowiadające 100% nieruchomości wspólnej. Jak zresztą wskazywała sama wspólnota to około 14% roszczeń zostało przelane na Wspólnotę, co jednak nie było możliwe do kategorycznego ustalenia z uwagi na niekompletność aktów notarialnych.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 22 października 2014 r. wniósł powód Wspólnota Mieszkaniowa (...) w K. w części – w zakresie kwoty 223 329,96 zł. Zaskarżonemu wyrokowi apelujący zarzucił: 1) naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, to jest art. 328 § 2 Kodeksu postępowania cywilnego poprzez niewyjaśnienie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przyczyn, dla których Sąd I instancji nie uwzględnił roszczenia powoda o usunięcie przez pozwanego stwierdzonych wad nieruchomości; 2) naruszenie przepisów prawa materialnego to jest: a) art. 209 k. c. w zw. z art. 471 k. c. poprzez ich niezastosowanie i pominięcie przy orzekaniu faktu, iż powód w sposób prawidłowy i skuteczny wniósł o zobowiązanie pozwanego do naprawy usterek, co w konsekwencji stanowi czynność zachowawczą w rozumieniu art. 209 k. c., a zatem bez znaczenia pozostawały rozważania Sądu I instancji dotyczące wartości i zasadności roszczeń scedowanych na powoda; b) art. 62 § 2 k. c. w zw. z art. 510 k. c. poprzez ich błędne zastosowanie i bezpodstawne przyjęcie, że umowy przelewu wierzytelności posiadały istotne braki, a tym samym wszystkie były nieważne, gdy w rzeczywistości istotne znaczenie dla sprawy miał zgodny zamiar stron zawartych umów, a także sam cel umowy, a nie ich dosłowne brzmienie; c) art. 22 ustawy o własności lokali poprzez jego błędne zastosowanie i bezpodstawne przyjęcie, że powód zobowiązany był uzyskać uchwały właścicieli lokali, gdy w rzeczywistości brak było takiej potrzeby z uwagi na to, iż dokonana czynność cesji nie stanowiła czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Podnosząc powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i zobowiązanie pozwanego do usunięcia wad budynków mieszkalnych położonych w K. przy ul. (...) oraz terenów przyległych do przedmiotowych budynków, stanowiących część wspólną nieruchomości w postaci usterek stwierdzonych na elewacji, dachach, pomieszczeniach wspólnych oraz na budynku basenu – w terminie 21 dni od uprawomocnienia się orzeczenia w niniejszej sprawie, zaś alternatywnie, w przypadku nieuwzględnienia tego wniosku o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 223 329,96 zł tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie robót budowlanych polegających na wybudowaniu budynków oraz zagospodarowaniu terenów przyległych na nieruchomości przy (...)w K., jednocześnie wnosząc o zasądzenie na rzecz powoda od pozwanego kosztów procesu przed sądem I i II instancji według norm przepisanych, względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie Sądowi I instancji sprawy do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach procesu na rzecz powoda przed Sądem II instancji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej jest częściowo zasadna, a podniesione w niej zarzuty winny być uznane za trafne.

W pierwszej kolejności zwrócić należy uwagę, iż zgodnie z art. 6 ustawy o własności lokali ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową; wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Jakkolwiek wspólnota mieszkaniowa może gromadzić majątek odrębny od majątków właścicieli, to jednak w skład tego majątku nie mogą wchodzić prawa majątkowe niezwiązane z celem utworzenia wspólnoty mieszkaniowej – to jest niezwiązane z zarządzaniem nieruchomością wspólną. W ocenie Sądu Apelacyjnego do praw (i obowiązków) związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną nie wchodzi zaś roszczenia związane z wadami budynku w którym znajdują się lokale właścicieli tworzących tę wspólnotę. Dochodzenie odszkodowania za wady prawne nieruchomości wspólnej wynika wprost z indywidualnych umów zawieranych przez właścicieli lokali – nie zaś przez wspólnotę mieszkaniową - z podmiotem, który zobowiązywał się do wybudowania budynku, ustanowienia i przeniesienia na rzecz nabywców odrębnej własności lokalu (deweloperem). To właśnie właścicielom lokali – nabywcom, służą wobec dewelopera

roszczenia związane z wadami nieruchomości wspólnej, przy czym roszczenia te nie podlegają z tej przyczyny, iż budynek (nieruchomość) jest przedmiotem współwłasności jakimkolwiek ograniczeniom. Te argumenty wskazują, iż dochodzenie roszczeń związanych z wadami budynku przekracza zakres zarządzania nieruchomością wspólną. Z drugiej strony przyznanie na rzecz wspólnoty uprawnień do dochodzenia roszczeń przeciwko podmiotowi, który wybudował budynek znacznie utrudniałoby realizację tych roszczeń przez samych właścicieli lokali – prowadziłoby do wniosku o pozbawieniu właściciela możliwości dochodzenia tego rodzaju roszczeń lub też do przyznania możliwości dochodzenia takich roszczeń zarówno właścicielowi lokalu, jak i wspólnocie. Tym samym Sąd Apelacyjny w tym składzie w zasadzie podziela pogląd wyrażony w przytoczonej już przez Sąd Okręgowy uchwale Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2004 r. (sygn. akt III CZP 48/04, orzeczenie opublikowane w zbiorze Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Cywilnej za rok 2005 nr 9, poz. 153), w którym Sąd ten wskazał, iż 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. Warto zwrócić także uwagę oraz podzielić pogląd zawarty w innym orzeczeniu Sądu Najwyższego – niepublikowanym wyroku z dnia 15 października 2008 r. (sygn. akt I CSK 118/08), w którym Sąd Najwyższy wskazał, iż (...) wspólnota mieszkaniowa 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.

W ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest co do zasady przeszkód, aby właściciele lokali dokonali na rzecz wspólnoty mieszkaniowej przelewu służących im wierzytelności, w szczególności co do roszczeń służących im względem przedsiębiorstwa, które było wykonawcą budynku. Wbrew stanowisku Sądu I instancji uznać należy, iż w realiach faktycznych sprawy niniejszej do takich przelewów doszło. W tym zakresie za skuteczny uznać należy podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 62 § 2 Kodeksu cywilnego w związku z art. 510 tego Kodeksu. Treść złożonych oświadczeń pozwala na niewątpliwe przyjęcie, iż doszło do przeniesienia służących poszczególnym właścicielom lokali roszczeń w całości. Nieprzekonywujące jest tu stanowisko Sądu I instancji, zgodnie z którym w umowach cesji nie wskazano wysokości udziału w nieruchomości wspólnej, skoro ten udział w nieruchomości wspólnej możliwy był do ustalenia na podstawie innego materiału dowodowego zaoferowanego przez powodową wspólnotę – przede wszystkim na podstawie załączonych do akt sprawy umów ustanowienia odrębnej własności lokali osób, które dokonały takiej cesji, a z których to umów wynika wprost wysokość służącego poszczególnym nabywcom lokali udziału w nieruchomości wspólnej. Nawet jeżeli w stosunku do poszczególnych cesji powstały wątpliwości co do ich skuteczności (np. brak możliwości ustaleń co do wysokości udziału w nieruchomości wspólnej) należało uznać ewentualną nieskuteczność wyłącznie w tym zakresie. W ocenie Sądu Apelacyjnego brak było też potrzeby uzyskiwania przez powodową Wspólnotę uchwały właścicieli lokali zezwalających na zawieranie poszczególnych umów cesji. Nie sposób uznać, iż zawieranie tego rodzaju umów jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. W tym zakresie zwrócić należy uwagę, iż przykładowy zestaw czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wskazany został w art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali. Ogólnie wskazać należy, iż są to czynności o doniosłym charakterze dla wspólnoty, często rodzące dla wspólnoty nieodwracalne skutki prawne. Tymczasem zawarcie z właścicielem lokalu umowy, której wartość w istocie w nieznacznym stopniu przekracza wartość miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów zarządu do tak doniosłych czynności nie należy. Te rozważania prowadzą do wniosku o zasadności zawartego w apelacji zarzutu naruszenia art. 22 ustawy o własności lokali. W dalszej kolejności zważyć także należy, iż jakkolwiek co do zasady podzielić należy zaprezentowany w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia pogląd, zgodnie z którym wykluczone jest dochodzenie przez wspólnotę roszczeń odszkodowawczych przysługujących współwłaścicielom lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności, jednakże nie sposób nie zwrócić uwagi, iż w realiach faktycznych niniejszej sprawy, wady i usterki dotyczące lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności są w istocie wadami i usterkami dotyczącymi nieruchomości wspólnej – wskazywane wady garażu wielostanowiskowego czy też budynku dotyczą zarówno konstrukcji budynku (takie w szczególności jak przecieki wody przez dylatacje, przedostawanie się wód gruntowych do szybów windowych), jak również związane są z należąca do nieruchomości wspólnej kondygnacją znajdującą się bezpośrednio nad garażem (przecieki z patio przez dylatacje, braki uszczelnień rur przy przejściu przez strop, liczne przecieki w garażach przez ściany i stropy oraz przez posadzkę). Wskazywane zatem wady i usterki są bezpośrednio związane z – najogólniej rzecz ujmując – nieszczelnościami znajdującymi się w częściach budynku nie

służących wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W takiej sytuacji nie sposób uznać, iż dochodzone przez Wspólnotę w niniejszej sprawie roszczenie w tej części jest roszczeniem związanym wyłącznie z lokalem będącym przedmiotem odrębnej własności.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, iż zgłoszone powództwo winno być uznane za usprawiedliwione co do zasady. Za Sądem Okręgowym zwrócić jednak należy uwagę, iż powodowa Wspólnota nie dysponowała cesjami pochodzącymi od wszystkich właścicieli lokali. Tymczasem żądanie zgłoszone jako pierwszoplanowe - roszczenie usunięcia wad budynków mieszkalnych oraz terenów przyległych do przedmiotowych budynków stanowiących część wspólną ma charakter jednolity i niepodzielny, co prowadzić musi do wniosku, iż nie jest możliwym nakazanie usunięcia wad w części. W istocie uwzględnienie tak zgłoszonego żądania byłoby możliwe jedynie wówczas, gdyby uznać, iż dochodzenie takiego roszczenia jest czynnością zachowawczą. Zgodnie z art. 209 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. W tym zakresie – podzielając pogląd zawarty w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2008 r. (I CSK 118/08) – zważyć należy, iż dochodzenie roszczeń odszkodowawczych nie może być zaliczone do czynności zmierzających do zachowania wspólnego prawa. Tym samym za niezasadny uznać należy podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 209 k. c. Wreszcie zwrócić należy uwagę, iż żądanie to – tak jak zostało ono zredagowane w pozwie oraz we wniosku apelacyjnym – w ogóle nie nadawałoby się do ewentualnego wykonania. W celu umożliwienia wykonania tak sformułowanego żądania należało doprecyzować za jakiego rodzaju wady odpowiada pozwany, a tym samym do usunięcia jakich wad i usterek jest zobowiązany. Wniosek apelacyjny jest w tym zakresie dalece nieprecyzyjny. W ocenie Sądu Apelacyjnego tego rodzaju doprecyzowanie dokonane przez Sąd mogłoby prowadzić do orzeczenia ponad żądanie, a tym samym do nieuprawnionego naruszenia zakazu wynikającego z art. 321 k. p. c.

W takiej sytuacji zwrócić należy uwagę, iż brak jest przeszkód do uwzględnienia wskazywanego jako alternatywne, a w istocie ewentualnego roszczenia zapłaty wskazanej kwoty pieniężnej jako odszkodowania za nienależyte wykonanie robót budowlanych w budynku przy ul. (...) w K.. Oczywiście roszczenie to jest możliwe do uwzględnienia jedynie w zakresie, w jakim właściciele lokali przelali na powodową Wspólnotę służące im z tego tytułu roszczenia. Na podstawie materiału dowodowego zaoferowanego przez powoda, a to niekwestionowanych kopii umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz w świetle przedstawionej przez powoda listy właścicieli nieruchomości przy ul. (...) w K. (karty 673 – 676 akt sądowych), pomijając cesje wątpliwe – to jest np. takie, w które dokonane zostały przez jednego z kilku współwłaścicieli - ustalić należało, iż wspólnota dysponuje cesjami pochodzącymi od właścicieli lokali o numerach: (...), które łącznie obrazują udział w wysokości 430 933/1 388 363, co sprowadzić należy do 31,04%. Podzielając prawidłowo dokonane w tym zakresie przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne, z których wynikało, iż wartość robót budowlanych koniecznych do wykonania wynosi 223 330 zł brutto (206 787 zł netto) na rzecz powoda zasądzić zatem należało kwotę 31,04% z 223 330 zł, czyli 69 321,64 zł.

Konsekwencją zmiany rozstrzygnięcia w zakresie roszczenia głównego jest także zmiana rozstrzygnięcia w zakresie kosztów postępowania przed Sądem Okręgowym. I tak zwrócić należy uwagę, iż powodowa wspólnota domagała się pierwotnie zasądzenia na jej rzecz kwoty 592 535 zł. Porównanie kwoty zasądzonej (69 321,64 zł) do kwoty dochodzonej prowadzi do wniosku, iż Wspólnota wygrała postępowanie w 11,66%, zaś przegrała w 88,34%. W takiej sytuacji koszty postępowania pierwszoinstancyjnego – stosownie do art. 100 k. p. c. powinny zostać stosownie rozdzielone. I tak na koszty poniesione przez Wspólnotę składają się opłata od pozwu (29 627 zł), koszty przeprowadzania dowodów (1 500 zł – karta 586 akt sądowych oraz 246,70 zł – karta 761 akt sądowych) i kwota 7 215 zł jako kosztów zastępstwa procesowego wraz z pełnomocnictwem – łącznie kwota 38 590,70 zł. Na koszty poniesione przez pozwanego składają się: koszty zastępstwa wraz z pełnomocnictwem – 7 217 zł oraz koszty przeprowadzania dowodów (1 500 zł – karta 586 akt sądowych oraz 246,70 zł – karta 761 akt sądowych) – łącznie zatem kwota 8 963,70 zł. Powód domagać się może zwrotu kwoty 11,66% z 38 590,70 zł, a zatem kwoty 4 499,67 zł, zaś pozwany 88,34% z kwoty 8 963,70 zł, czyli 7 918,53 zł. Z porównania tych dwóch kwot (to jest 4 499,67 zł dla powoda oraz 7 918,53 zł dla pozwanego) wynika obowiązek zapłaty kwoty 3 418,86 zł przez powoda na rzecz pozwanego. Ponadto zwrócić należy uwagę, iż w toku postępowania przed Sądem Okręgowym następujące kwoty na poczet kosztów przeprowadzania

dowodów wydatkowano ze środków Skarbu Państwa – 329,70 zł (karta 924 akt sądowych), 1 293,80 zł (karta 895 akt sądowych) oraz kwota 191,82 zł (karta 1045 akt sądowych) – łącznie 1 815,32 zł. Mając na uwadze art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 1025 ze zm.) należało kwotę tę pobrać na rzecz Skarbu Państwa z uwzględnieniem stosunkowego obciążenia stron kosztami postępowania. I tak od przegrywającego w 88,34% powoda należało pobrać $88,35\% * 1\ 815,32\ \text{zł}$, a zatem razem 1 603,66 zł, zaś od przegrywającego w 11,66% pozwanego kwotę odpowiadającą iloczynowi $11,66\% * 1\ 815,32\ \text{zł}$, a zatem 211,66 zł.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Apelacyjny uwzględniając apelację zmienił zaskarżony wyrok w części i orzekł co do istoty sprawy – zgodnie z art. 386 § 1 k. p. c., w pozostałej części apelacja powoda podlegała oddaleniu jako bezzasadna – stosownie do art. 385 tego Kodeksu. Sąd Apelacyjny uwzględnił również okoliczność ujawnioną w toku postępowania przed Sądem Apelacyjnym – przejęcia majątku (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. przez spółkę (...) Spółkę Akcyjną w Z..

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 k. p. c. wzajemnie je znosząc. W tym zakresie Sąd Apelacyjny miał na względzie, iż część podniesionych przez powoda zarzutów została uznanych za zasadne, a tym samym zachodziła uzasadniona potrzeba wywiedzenia apelacji od zaskarżonego rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego. Zwrócić jednak także należy uwagę, iż w zakresie wysokości odpowiedzialności za wygrywającego w większym stopniu należało uznać pozwanego. Te okoliczności prowadzą do wniosku o potrzebie wzajemnego zniesienia kosztów postępowania apelacyjnego.

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji.