

Sygn. akt VI ACa 777/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Agata Zając

Sędzia SA – Maciej Kowalski

Sędzia SA – Tomasz Szanciło (spr.)

Protokolant: – sekretarz sądowy Paulina Czajka

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2017 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.

przeciwko (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w W. (poprzednio: (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W.)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku wstępnego Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 22 grudnia 2015 r.

sygn. akt III C 9/14

uchyla zaskarżony wyrok w całości.

Sygn. akt VI ACa 777/16

UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. (dalej: Wspólnota) wniosła o zasądzenie od (...) sp. z o.o. w W. (aktualnie: (...) sp. z o.o. sp. k. w W.; dalej: (...), spółka) kwoty 343.250,58 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 lipca 2013 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego, według załączonego spisu kosztów, oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwana spółka (...) wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Wyrokiem wstępnym z dnia 22 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział (...), w sprawie III C 9/14, uznał roszczenie za usprawiedliwione co do zasady.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 14 czerwca 2005 r. (...) zawarł z (...) S.A. w W. umowę o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa, na podstawie której (...) jako inwestor powierzył (...) wybudowanie budynku wraz z kompletną infrastrukturą techniczną, obiektami małej architektury, ukształtowaniem terenu i zieleni wokół budynku na działce położonej w W. przy ulicy (...). Realizację rozpoczęto w dniu 15 czerwca 2005 r., a zakończono

w dniu 8 lutego 2007 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m. (...) W. wydał decyzję udzielającą pozwanemu pozwolenia na użytkowanie budynku wielorodzinnego z garażami podziemnymi. Spółka w drodze umów sprzedaży przeniosła własność lokali wyodrębnionych w budynku. Z wyodrębnieniem i sprzedażą pierwszego lokalu w budynku powstała Wspólnota Mieszkaniowa (...). W dniu 11 grudnia 2007 r. zebranie właścicieli lokali powołało zarząd Wspólnoty.

Według ustaleń Sądu Okręgowego, usterki w budynku Wspólnoty pojawiły się już w trakcie jego odbioru. Następnie w latach 2007-2010 w budynku ujawniły się kolejne wady, o których był informowana spółka. Na spotkaniach z udziałem pozwanego opracowano plany ich napraw. Pomimo tego wady nie zostały usunięte. W 2010 r. Wspólnota wezwała spółkę do próby ugodowej w zakresie usunięcia wad budynku. W dniu 10 maja 2010 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie stwierdził brak zawarcia ugody przez strony. Z uwagi na ilość i charakter wad powódka zleciła opracowanie szeregu opinii technicznych i kosztorysów wyceny koniecznych napraw. Wszystkie opinie wskazywały na występowanie wad w częściach wspólnych budynku. W obrębie nieruchomości wspólnej – garażu podziemnego oraz zewnętrznych schodów do budynku – występują wady wykonania części robót budowlanych wymagające naprawy. Jednocześnie nie stwierdzono nieprawidłowości w wykonaniu płyty fundamentowej oraz ścian żelbetonowych fundamentowych. W związku z tym w dniu 2 lipca 2013 r. Wspólnota wystosowała do spółki przesądowe wezwanie do zapłaty kwoty 343.250,58 zł. Pomimo tego pozwany nie uiścił żądanej kwoty, jak również nie usunął wad budynku.

Sąd Okręgowy wskazał, że na moment wytoczenia powództwa Wspólnota zawarła umowy cesji roszczeń przysługujących właścicielom lokali, będących jednocześnie współwłaścicielami części wspólnych budynku i lokali niemieszkalnych. Przedmiotem umów cesji były roszczenia cywilnoprawne właścicieli w stosunku do spółki, związane z wystąpieniem wad fizycznych w nieruchomości wspólnej, w części odpowiadającej wielkości jego udziału w nieruchomości wspólnej. W treści umowy cesji cesjonariusz zwolnił cedentów z obowiązku zapłaty kwot na fundusz celowy na pokrycie kosztów usunięcia wad fizycznych nieruchomości wspólnej. Spośród 132 lokali Wspólnoty, 94 właścicieli udzieliło prawidłowych cesji, co stanowiło 70,44% w całym budynku Wspólnoty. W 2013 r. Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) o wystąpieniu na drogę sądową przeciwko spółce.

Według Sądu Okręgowego, opinie eksperckie (dokumenty prywatne) złożone przez powódkę, co do zasady, tj. występowania wad części nieruchomości wspólnej, znalazły potwierdzenie w opinii biegłego sądowego. Sporny koszt i zakres wad, w chwili obecnej jest niemożliwy do ustalenia, gdyż jak wynika z pisemnej opinii biegłego i jego zeznań, biegły sądowy nie uwzględnił pewnych pozycji w opinii i kosztorysie, co było kwestionowane przez strony. Tym samym, zdaniem tego Sądu, dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej bądź z opinii innego biegłego wydaje się konieczne, choć będzie to uzależnione od aktywności procesowej stron procesu. Także świadkowie potwierdzili występowanie pewnych usterek, choć w różnym stopniu, jednak bagatelizowali je, stwierdzali, że zostały usunięte, bądź twierdzili, że pozwany nie może ponosić odpowiedzialności za ich usunięcie. Sąd Okręgowy dał wiarę zeznaniom świadkom jedynie w zakresie twierdzeń o występowaniu usterek. Potwierdzeniem występowania wad nieruchomości były również zeznania reprezentantów powódki, co korespondowało z treścią opinii w sprawie.

W konsekwencji, Sąd Okręgowy uznał, że powództwo było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie. Biorąc pod uwagę okoliczności faktyczne sprawy, konieczne stało się przesądzenie samej zasady odpowiedzialności pozwanej względem powódki, na podstawie art. 318 § 1 k.p.c.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy rozważył kwestię legitymacji czynnej powódki. Uznał, że powodowa Wspólnota była legitymowana do wystąpienia z powództwem przeciwko pozwanej spółce na podstawie przelanych na nią – w drodze umów cesji – roszczeń przysługujących właścicielom lokali, którzy byli jednocześnie współwłaścicielami części wspólnych budynku oraz garaży i miejsc postojowych. Wspólnota sama w sobie nie posiadała legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych względem sprzedawcy lokalu mieszkalnego w zakresie wad fizycznych rzeczy wspólnej. Właściciel lokalu może jednak przenieść w drodze przelewu uprawnienia przysługujące mu w związku z wadami fizycznym nieruchomości wspólnej na wspólnotę. Tak się stało w niniejszej sprawie, gdzie właściciele poszczególnych lokali przenieśli w drodze umów cesji roszczenia cywilnoprawne związane z wystąpieniem

wad fizycznych w nieruchomości wspólnej, w części odpowiadającej wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Zdaniem Sądu Okręgowego, umowy cesji były ważne i skuteczne, co determinowało legitymację czynną Wspólnoty. Były w nich zawarte wszystkie elementy przedmiotowo istotne: wierzytelność będąca przedmiotem rozporządzenia została zindywidualizowana, podobnie jak stosunek prawny, z którego wynikała, przedmiot świadczenia i cel zawarcia umowy. Nie ma znaczenia, czy w umowie cesji została określona cena, gdyż mogła być ona dokonana pod tytułem darmym. Niemniej element odpłatności został określony w punkcie 3 każdej z umów cesji, gdyż cedent przeniósł roszczenia na cesjonariusza, w zamian za co cesjonariusz zwolnił każdego cedenta z obowiązku zapłaty kwot na fundusz celowy na pokrycie kosztów usunięcia wad fizycznych nieruchomości wspólnej. Sądu Okręgowy uznał więc ważność wszystkich umów cesji, czyli łącznie 70,44% udziałów właścicieli w całym budynku (94 właścicieli), co również oznacza, że powódce przysługiwało odszkodowanie w wysokości odpowiadającej procentowo udziałowi prawidłowych cesji, a więc pomniejszone o niemal 30%. Skoro cesje obejmowały 70,44% udziałów, to w tym zakresie nastąpił przelew wierzytelności z właścicieli na rzecz Wspólnoty, a co do pozostałych właścicieli, to każdemu z nich przysługuje prawo do wystąpienia przeciwko spółce z odpowiednim roszczeniem odszkodowawczym dotyczącym wad fizycznych części wspólnej nieruchomości, w zakresie swojego udziału w nieruchomości wspólnej. W przypadku wspólności ustawowej małżeńskiej danego lokalu nie było konieczne złożenie oświadczenia przez oboje małżonków, którym wierzytelność przysługiwała (art. 36-37 k.r.o.) i wobec braku sprzeciwu drugiego małżonka na dokonanie przelewu wierzytelności, oświadczenie złożone przez jednego małżonka było ważne i skuteczne prawnie. Zdaniem Sądu Okręgowego, załączone oświadczenie właściciela lokalu nr (...) było wystarczające do podpisania umowy cesji. Podobnie rzecz miała się z oświadczeniem właścicieli lokali nr (...).

Sąd Okręgowy nie zgodził z powódką, że może się ona domagać odszkodowania obejmującego 100% szkody, na podstawie art. 209 k.c., gdyż przepis ten dotyczy tzw. czynności zachowawczych, do których nie można zaliczyć dochodzenia odszkodowania przez Wspólnotę od spółki, a powódka wskazała art. 471 k.c. jako podstawę odpowiedzialności pozwanego. Wierzyciel (poszczególne właściciele lokali), a następnie na skutek cesji – Wspólnota, mieli prawo oczekiwać, że dłużnik spełni obciążające go świadczenie, tj. wybuduje budynek bez wad fizycznych, a więc zachowa się zgodnie z treścią zobowiązania, zaspokajając jednocześnie określony w jego treści interes wierzyciela. Dłużnik spełnił świadczenie, ale nie jest ono prawidłowe, gdyż odbiega od świadczenia wymaganego (wady fizyczne). Biorąc pod uwagę materiał dowodowy w sprawie, nie budziło – zdaniem Sądu Okręgowego – wątpliwości, że pozwany jako deweloper, która wybudował i sprzedał poszczególnym właścicielom lokale, ponosi odpowiedzialność za wady fizyczne w części nieruchomości wspólnej budynku. Następstwem nienależytego wykonania zobowiązania było powstanie szkody. Fakt wyrządzenia szkody wynikał z załączonych opinii prywatnych i opinii biegłego sądowego. Zakres wad fizycznych dotyczył części konstrukcyjnych budynku, a tym samym części wspólnych (vide ściany zewnętrzne, schody zewnętrzne, podest do budynku, stropy garaży), a ujawnione wady w podziemnych garażach mają wpływ na cały budynek i jego trwałość. Zdaniem Sądu Okręgowego, sporna jest wysokość roszczenia odszkodowawczego powódki. W polskim systemie prawnym odpowiedzialność kontraktowa jest oparta zasadniczo na winie dłużnika i to winie domniemanej, od której pozwany nie uwolnił się w toku procesu. Według Sądu Okręgowego, pomiędzy działaniami pozwanej spółki a szkodą wyrządzoną właścicielom lokali zachodził związek przyczynowo-skutkowy. Właściciele lokali mieli prawo oczekiwać, że otrzymają produkt bez wad fizycznych, zarówno ich lokali, jak i części wspólnych budynku, a otrzymali produkt z wadami fizycznymi części wspólnej budynku, zatem to pozwany winien bądź te wady usunąć, bądź wyrównać uszczerbek majątkowy poniesiony przez Wspólnotę – wierzyciela na skutek przelewu wierzytelności od poszczególnych właścicieli lokali.

Sąd Okręgowy podkreślił, że tej odpowiedzialności powódka może dochodzić niezależnie od odpowiedzialności z tytułu rękojmi. Nie budziło wątpliwości tego Sądu, że odszkodowanie winno być powiększone o koszt sporządzonych opinii eksperckich przesądowych, gdyż ich sporządzenie było koniecznością wobec przesłanek dotyczących odpowiedzialności spółki i jej wysokości. Podnoszony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia nie zasługiwał również – według Sądu Okręgowego – na uwzględnienie, gdyż do odpowiedzialności odszkodowawczej znajduje zastosowanie ogólny, 10-letni termin przedawnienia (art. 118 k.c.), który nie upłynął.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana spółka (...), zarzucając naruszenie:

1) przepisów postępowania, mające wpływ na treść zaskarżonego wyroku, tj.:

a) art. 318 § 1 w zw. z art. 6 § 1 k.p.c. poprzez wydanie wyroku wstępnego po przeprowadzeniu całego postępowania dowodowego, a w szczególności po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego sądowego, a więc w sytuacji, gdy sprawa dojrzała do jej rozstrzygnięcia, co narusza zasady ekonomiki procesowej i zmierza do nadmiernego, i niepotrzebnego wydłużenia postępowania,

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez stwierdzenie, że wady budynku dotyczą również ścian zewnętrznych, podczas gdy takie ustalenie nie wynika z opinii biegłego sądowego,

c) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez stwierdzenie, że nie można ustalić spornego kosztu i zakresu wad, co wynika rzekomo z opinii biegłego, podczas gdy z opinii biegłego w sposób jasny i niewątpliwy wynika, że jest możliwe ustalenie zakresu i kosztu usunięcia wad, tj. wady dotyczą przecieku stropu między garażami oraz wykładziny granitowej na schodach zewnętrznych i podeście, zaś koszt usunięcia tych wad został przez biegłego w jego opinii jednoznacznie oszacowany na łączną kwotę 46.757,13 zł,

d) art. 98 § 1 i 2 oraz art. 328 § 2 k.p.c. poprzez błędne zastosowanie polegające na stwierdzeniu, że odszkodowanie powinno być powiększone o koszt prywatnych opinii sporządzonych przez powoda na etapie przedsądowym, gdyż ich sporządzenie było koniecznością wobec przesłanek dotyczących odpowiedzialności pozwanego i jej wysokości, podczas gdy Sąd nie wyjawiał, na jakiej podstawie prawnej koszty tych opinii powinna ponieść pozwana spółka (naruszenie art. 328 § 2 k.p.c.), a koszty tych opinii nie stanowią kosztów niezbędnych do celowego dochodzenia praw i celowej obrony w rozumieniu art. 98 § 1 i 2 k.p.c.;

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 58 § 1 w zw. z art. 509 § 1 k.c., art. 471 i 508 k.c. oraz art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 ze zm.; dalej: u.w.l.) poprzez ich błędne zastosowanie polegające na uznaniu, że powodowa Wspólnota nabyła od części właścicieli lokali w budynku w drodze umów przelewu roszczenia odszkodowawcze związane z wadami w budynku, podczas gdy wszystkie umowy przelewu są nieważne bądź nieskuteczne, ponieważ:

- nie określają przedmiotu roszczeń, tj. nie precyzują ich rodzaju jako roszczeń odszkodowawczych (określając je ogólnie jako roszczenia cywilnoprawne) oraz szkody (lecz odnoszą się do wad budynku), której konkretnie dotyczą, a także nie powołują stosunku zobowiązaniowego, z którego wynikają,

- nie przewidują ceny, zaś wprowadzenie odpłatności jako zwolnienia z zapłaty składek na fundusz celowy, stanowi niedozwolone obejście przepisów o cenie, w tym art. 536 § 1 k.c.,

- zawierają niedozwolone zwolnienie z długu jako długu przyszłego, co powoduje naruszenie art. 508 k.c.,

- roszczenia dotyczące wad stropu garażu nie wpływające na bezpieczeństwo konstrukcji, lecz dotyczące jedynie komfortu użytkowników, a więc dotyczące odrębnego lokalu niemieszkalnego, a nie części wspólnych budynku, nie mogą być przedmiotem przelewu na wspólnotę mieszkaniową jako niewchodzące w zakres zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, co narusza art. 6 u.w.l.,

b) art. 509 § 1 w zw. z art. 117 § 2 i art. 118 k.c. poprzez nieuwzględnienie przy ustaleniu istnienia wierzytelności powoda zarzutu przedawnienia roszczeń podniesionego przez pozwaną w odpowiedzi na pozew, a to w zakresie umów cesji:

- z dnia 30 kwietnia 2012 r. zawartej z A. B. (lokal (...)), która nabyła prawa od pierwotnego właściciela lokalu, spółki prawa hiszpańskiego (...) (sp. z o.o.) z siedzibą w V. na podstawie umowy cesji z dnia 28 maja 2012 r.,

- z dnia 5 października 2013 r. zawartej z A. i K. K. (1) (lokal (...)), którzy nabyli prawa od pierwotnego właściciela lokalu, spółki (...) sp. z o.o. w W.,

albowiem nabyte roszczenia są przedawnione, ponieważ pierwotnym nabywcą lokalu był przedsiębiorca, a zatem zastosowanie do roszczeń miał trzyletni termin przedawnienia (art. 118 k.c.), zaś stosownie do art. 513 § 1 k.c. dłużnikowi przysługują przeciwko nabywcy wierzytelności wszelkie zarzuty, które miał przeciwko zbywcy w chwili powzięcia wiadomości o przelewie;

c) art. 3 ust. 2 u.w.l. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie prowadzące do ustalenia, że garaż podziemny stanowi nieruchomości wspólną (s. 4 uzasadnienia), podczas gdy garaż podziemny został usytuowany na dwóch kondygnacjach podziemnych, zaś każda kondygnacja garażu stanowi odrębny lokal niemieszkalny, objęty księgą wieczystą nr (...) (kondygnacja -2) oraz księgą wieczystą nr (...) (kondygnacja -1);

d) art. 471 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie polegające na stwierdzeniu, że odszkodowanie powinno być powiększone o koszt prywatnych opinii sporządzonych przez powoda na etapie przedsądowym, gdyż ich sporządzenie było koniecznością wobec przesłanek dotyczących odpowiedzialności pozwanej i jej wysokości, podczas gdy koszty sporządzenia tych opinii nie stanowią szkody w rozumieniu art. 471 k.c., spowodowanej przez pozwanego w ramach adekwatnej przyczynowości.

Mając powyższe na względzie, pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku wstępnego w całości poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych, a także kosztów postępowania apelacyjnego, w tym z tytułu zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie w całości i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym w wysokości podwójnej stawki minimalnej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego była zasadna, o ile prowadziła do uchylecia zaskarżonego wyroku wstępnego, aczkolwiek nie wszystkie podniesione w niej zarzuty należało podzielić.

Przede wszystkim niezasadny był zarzut dotyczący naruszenia art. 58 § 1 w zw. z art. 509 § 1 k.c., art. 471 i 508 k.c. oraz art. 6 u.w.l., co miało skutkować brakiem legitymacji czynnej po stronie powodowej Wspólnoty.

Jeżeli chodzi o dochodzenie roszczeń cywilnych z rękopmi i odszkodowawczych za wady nieruchomości wspólnej, wynikających z umowy nabycia lokali zawartych przez poszczególnych właścicieli, a więc na podstawie kontraktu, w odniesieniu do wybudowanego budynku, w którym są lokale wyodrębnione na podstawie ustawy o własności lokali, uprawnionymi są właściciele lokali, którym przysługuje stosowany udział w nieruchomości wspólnej. Właściciel lokalu może natomiast – na podstawie umowy przelewu wierzytelności (cesji) – przenieść na wspólnotę mieszkaniową uprawnienia przysługujące mu wobec sprzedawcy lokalu w związku z wadami fizycznymi nieruchomości (zob. uchwałę SN z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04, OSNC 2005, nr 9, poz. 153). Z przytoczonej uchwały Sądu Najwyższej, którą Sąd Apelacyjny podziela, wynika w bezpośredni sposób, że przeniecie wierzytelności na rzecz wspólnoty mieszkaniowej kreuje po jej stronie czynną legitymację procesową w tego rodzaju postępowaniu. Oznacza to, że Wspólnota mogła zostać uprawniona przez właścicieli lokali (członków Wspólnoty), w drodze umów cesji, do dochodzenia przeciwko pozwanej spółce roszczeń cywilnoprawnych przysługujących właścicielom poszczególnych lokali, będących jednocześnie współwłaścicielami części wspólnych budynku.

Zgodzić się należało ze stanowiskiem strony powodowej, że w niniejszej sprawie doszło do ważnego i skutecznego przelania roszczeń cywilnoprawnych, w tym roszczeń odszkodowawczych, na rzecz powodowej Wspólnoty (z uwagami, o których będzie mowa poniżej). Zgodnie bowiem z art. 509 § 1 k.c., wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania.

Umów cesji zawieranych przez powódkę z poszczególnymi właścicielami lokali nie dotyczyły wyjątki wskazane w powyższym przepisie. Trzeba natomiast wskazać, że te umowy zawierały następujące postanowienia:

- „Cedent oświadcza, że przysługują mu jako właścicielowi roszczenia cywilnoprawne związane z wystąpieniem wad fizycznych w nieruchomości wspólnej w części odpowiadającej wielkości jego udziału w nieruchomości wspólnej w stosunku do (...)” (pkt 2),
- „Cedent przenosi na rzecz cesjonariusza przysługujące mu roszczenia cywilnoprawne w stosunku do (...), określone w punkcie 2 niniejszej umowy.” (pkt 3).

W umowach cesji został zatem wskazany stosunek zobowiązaniowy, którego elementem jest zbywana wierzytelność, zostały oznaczone strony tego stosunku, jak również przedmiot świadczenia. Z tych umów wynikało niezbicie, że stronami stosunku zobowiązaniowego byli wierzyciel (cedent), tj. konkretny właściciel lokalu w budynku przy ul. (...) w W., i dłużnik, tj. pozwana spółka, zaś jako osobę trzecią, na rzecz której następowało przelanie roszczeń (cesjonariusz), została wskazana Wspólnota. Jako przedmiot umowy wskazano „roszczenia cywilnoprawne związane z wystąpieniem wad fizycznych nieruchomości wspólnej w części odpowiadającej wielkości udziału w nieruchomości wspólnej przysługujące w stosunku do pozwanej spółki”, przy czym w każdej umowie cesji wskazano źródło powstania tych roszczeń, tj. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu/garazu i jego sprzedaży, ze wskazaniem dnia jej zawarcia oraz repertorium aktu notarialnego. Nadto do pozwu załączono uchwałę nr (...) z dnia 15 marca 2013 r., która wskazuje, że wysokość kosztów usunięcia wad fizycznych nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w W. – na podstawie szacunkowej wyceny kosztów, przeprowadzonej w oparciu o opinie biegłych (333.000,00 zł).

W orzecznictwie słusznie przyjmuje się, że nawet jeżeli wierzytelności nie są dokładnie oznaczone, ale są oznaczalne, gdy można je określić za pomocą analizy treści stosunków obligacyjnych, z których wynikają, to umowę cesji wierzytelności dotyczącą takich wierzytelności należy traktować jako skuteczną (zob. wyrok SN z dnia 5 listopada 1999 r., III CKN 423/98, OSNC 2000, nr 5, poz. 92). Do tego poglądu Sąd Najwyższy odwołał się np. w wyrokach z dnia 16 kwietnia 2009 r. (I CSK 487/08, MoP 2009, nr 11, s. 579) i z dnia 24 maja 2012 r. (V CSK 219/11, Legalis nr 537801). Zatem skuteczne jest zbycie wierzytelności nieoznaczonej dokładnie w umowie przelewu, jeżeli można ją określić na podstawie treści stosunku zobowiązaniowego, z którego wynika.

W niniejszej sprawie przedmiot umowy cesji został określony – wbrew wywodom strony pozwanej – w sposób dokładny, a przynajmniej „oznaczalny”. Pod pojęciem „roszczeń cywilnoprawnych związanych z wystąpieniem wad fizycznych” należy rozumieć wszelkiego rodzaju roszczenia o charakterze cywilnym, których podstawą jest wystąpienie wad fizycznych w rzeczy (tu: nieruchomości). Mogą to być zarówno roszczenia wynikające z rękojmi, jak i roszczenia odszkodowawcze. Istotne było bowiem, że roszczenia zostały skonkretyzowane jako związane z wystąpieniem wad w konkretnym budynku, z uwagi na nienależyte wykonanie umowy przez pozwaną spółkę z właścicielami poszczególnych lokali w tym budynku. Jak była o tym mowa, każdemu właścicielowi wyodrębnionego lokalu, członkowi Wspólnoty, przysługiwała legitymacja do dochodzenia zarówno roszczeń z tytułu rękojmi z powodu wad budowlanych w budynku, jak i roszczeń odszkodowawczych za szkody wynikające z niewykonania lub niewłaściwego wykonania zobowiązania. Niezależnie bowiem od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za rzeczy sprzedane, kupującym przysługuje roszczenie na zasadach ogólnych nawet wówczas, gdy nastąpi utrata uprawnień z tytułu rękojmi na skutek upływu terminów przewidzianych w art. 563 i 568 k.c. (zob. np. uchwałę SN z dnia 7 sierpnia 1969 r., III CZP 120/68, OSN 1970, nr 12, poz. 218, wyrok SN z dnia 6 maja 2005 r., II CK 673/04, Legalis nr 89816). Takie sprecyzowanie wierzytelności, jakie miało miejsce w niniejszej sprawie, było całkowicie wystarczające dla oznaczenia przedmiotu umów cesji. Co więcej, została dokładnie określona causa zawarcia umów cesji, gdyż zostały one zawarte celem dochodzenia roszczeń w stosunku do (...) w celu uzyskania przez Wspólnotę środków finansowych na pokrycie kosztów usunięcia wad fizycznych nieruchomości wspólnej położonej przy ul. (...) w W. (pkt 5). Świadczyła o tym również uchwała nr (...) z dnia 17 września 2008 r. w sprawie sposobu pokrycia kosztów usunięcia wad nieruchomości wspólnej.

Oznaczenie wierzytelności może nastąpić przede wszystkim w ten sposób, że zostanie określony stosunek prawny, z którego ona wynika, przy czym jak zauważył Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 28 kwietnia 2015 r. (III CSK

6/15, Legalis nr 1325795), to, że nie powstał stosunek prawny, z którego miała wynikać przelana wierzytelność, nie powoduje, że przedmiotem przelewu może być wierzytelność o tej samej wysokości z innego zdarzenia. Istotne jest to, aby oprócz wskazania samych stron wspomnianego stosunku, określić także świadczenie oraz jego przedmiot.

Tak więc całokształt materiału dowodowego świadczył o tym, że wolą stron umów cesji było przelanie na rzecz powódki przede wszystkim roszczeń odszkodowawczych, z jakimi wystąpiła ona w niniejszej sprawie. Taka wykładnia była uzasadniona na podstawie art. 65 § 2 k.c., a jeżeli pozwany twierdził, że zamiar stron i cel umów był inny, powinien tę okoliczność wykazać (art. 6 k.c.).

Niezasadne było również twierdzenie pozwanego, że elementem umowy przelewu wierzytelności (jak można rozumieć – *essentialia negotii*) było określenie ceny, a więc że umowa tego typu, podobnie jak umowa sprzedaży w rozumieniu art. 535 § 1 k.c., musi mieć charakter odpłatny, przy czym cenę można określić przez wskazanie podstaw do jej ustalenia (art. 536 § 1 k.c.). Taki element nie wynika jednak z treści art. 509 § 1 k.c., ani żadnego innego przepisu regulującego umowę przelewu wierzytelności. Niezasadne jest tu stosowanie przepisów o umowie sprzedaży, jako że tę kwestię przepisy art. 509 i n. k.c. regulują kompleksowo. W związku z tym, wierzytelność może być przeniesiona zarówno odpłatnie – jako sprzedaż (zamiana) wierzytelności, jak i nieodpłatnie – jako darowizna wierzytelności (art. 509 k.c., zob. też wyrok SA w Warszawie z dnia 24 lutego 2005 r., I ACa 500/04, niepubl.).

Poza tym należy zwrócić uwagę, że zgodnie z punktem 3 zd. 2 umów cesji, w zamian za przeniesienie na rzecz cesjonariusza przysługujące mu roszczenia cywilnoprawne w stosunku do (...), cesjonariusz zwalniał cedenta z obowiązku zapłaty kwot na Fundusz celowy na pokrycie kosztów usunięcia wad fizycznych nieruchomości wspólnej, utworzony zgodnie z uchwałą. Była to uchwała nr (...) z dnia 17 września 2008 r. w sprawie sposobu pokrycia kosztów usunięcia wad nieruchomości wspólnej, zgodnie z którą, właściciele zobowiązali się pokryć koszty usunięcia wad fizycznych nieruchomości wspólnej, każdy proporcjonalnie do wielkości swoich udziałów w nieruchomości wspólnej; naliczenia na Fundusz, a możliwość zwolnienia się z obowiązku wpłaty na Fundusz związana była z zawarciem ze Wspólnotą umowy cesji (k. 36). Wskazuje to na odpłatność umowy przelewu, gdyż cena nie musi być zostać wprost określona, ale może zostać wskazana podstawa określenia ceny, aby możliwe było jej wyliczenie, co w niniejszej sprawie jest związane właśnie z kwotą, jaką konkretny właściciel musiałby uiścić celem wpłaty na wskazany Fundusz. Odpłatność umowy nie musi być związana z przekazaniem stosownej kwoty jako ceny, ale również na wzajemnym rozliczeniu roszczeń między stronami, szczególnie w formie kompensaty – potrącenia (art. 498 i n. k.c.), co miało miejsce w niniejszej sprawie, skoro wierzytelności stron zostały wzajemnie przedstawione (cedenta z tytułu płatności z umowy przelewu, cesjonariusza z tytułu wpłaty na wskazany fundusz), przy czym ich wartość była dokładnie taka sama, liczona stosownie do udziału w nieruchomości wspólnej.

Nie sposób było jednak nie zgodzić się z pozostałymi zarzutami zawartymi w apelacji, a w ich kontekście należało wskazać na nieprawidłowość zaskarżonego wyroku wstępnego. Zgodnie z art. 318 § 1 k.p.c., sąd, uznając roszczenie za usprawiedliwione w zasadzie, może wydać wyrok wstępny tylko co do samej zasady, a co do spornej zaś wysokości żądania – zarządzić bądź dalszą rozprawę, bądź jej odroczenie. Wydanie takiego wyroku jest uzasadnione, gdy przy wątpliwej zasadzie roszczenia, sporna jest także jego wysokość, przy czym jej ustalenie jest połączone z pracochłonnym, często również kosztownym, postępowaniem dowodowym, które mogłoby okazać się niepotrzebne, gdyby roszczenie powoda ocenione zostało przez sąd drugiej instancji jako niesłuszne co do zasady (postanowienie SN z dnia 22 października 2009 r., III CSK 21/09, OSNC 2010, nr 4, poz. 61). Innymi słowy, przewidziana w wyroku wstępnym ochrona prawna może być udzielona tylko wówczas, gdy dochodzone roszczenie jest już wymagalne, a pozostaje jeszcze do rozstrzygnięcia jedynie kwestia rozmiaru tego roszczenia (wyrok SN z dnia 8 lipca 2010 r., II CSK 85/10, OSNC-ZD 2011, nr A, poz. 13).

Zaskarżony wyrok nie odpowiada powyższym wymogom. Jego sentencja brzmi: „uznaje roszczenie za usprawiedliwione co do zasady”, a więc zgodnie z wymogami, jakie stawia się tego typu rozstrzygnięciom. Natomiast w jego uzasadnieniu Sąd I instancji wskazał, że ważne umowy cesji dotyczyły łącznie 70,44% udziałów właścicieli w całym budynku (94 właścicieli), co oznacza, że powódce przysługiwało odszkodowanie w wysokości odpowiadającej procentowo udziałowi prawidłowych cesji, a więc pomniejszone o prawie 30%, a co do pozostałych

właściciele, to każdemu z nich w tej sytuacji przysługuje prawo do wystąpienia przeciwko spółce z odpowiednim roszczeniem odszkodowawczym, oczywiście w zakresie swojego udziału w nieruchomości wspólnej. Należało zgodzić z wywodem, że Wspólnota nie może domagać się odszkodowania obejmującego 100% szkody na podstawie art. 209 k.c., gdyż przepis ten dotyczy tzw. czynności zachowawczych, do których nie można zaliczyć dochodzenia odszkodowania przez Wspólnotę od pozwanej spółki. Przede wszystkim to każdy ze współwłaścicieli posiada samodzielną legitymację do wykonywania wszelkich czynności i dochodzenia wszelkich roszczeń, które zmierzają do „zachowania” wspólnego prawa. Jest to uprawnienie, które może być realizowane przez współwłaściciela bez konieczności posiadania jakiegokolwiek zgody pozostałych współwłaścicieli. Takiego uprawnienia nie sposób przypisać wspólnocie mieszkaniowej, jako podmiotowi, o którym mowa w art. 6 u.w.l. i art. 33¹ k.c. Poza tym nie sposób roszczenia odszkodowawczego zaliczyć do czynności zmierzającej do zachowania wspólnego prawa. Czynności zachowawcze są ukierunkowane na ochronę wspólnego prawa własności przed utratą lub uszczupleniem. Utrata prawa własności może nastąpić nie tylko na skutek jego przejścia na rzecz osoby trzeciej (np. na skutek zasiedzenia), ale również w taki sposób, że dochodzi do utraty przedmiotu tego prawa (np. przez zniszczenie substancji rzeczy). Z kolei uszczuplenie prawa własności należałoby wiązać przede wszystkim z wkroczeniem w sferę uprawnień właścicielskich, np. przez naruszenie posiadania lub prawa do korzystania z rzeczy, czy pobierania pożytków (zob. K. Górka, w: Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. E. Gniewka, Warszawa 2017, nb 3 do art. 209).

Pojęcie zasady – w świetle art. 318 § 1 k.c. – należy rozumieć jako istnienie stosunku preiudycjalnego, warunkującego istnienie dochodzonego roszczenia (wyrok SN z dnia 17 października 2000 r., I CKN 305/00, Legalis nr 54688). Wyrok wstępny może być wydany, gdy sąd uzna roszczenie za usprawiedliwione w zasadzie. Nie jest zatem dopuszczalne wydanie wyroku wstępnego, jeżeli sąd uzna roszczenie za bezzasadne. W takim wypadku powinien zapaść wyrok oddalający powództwo (zob. np. wyrok SN z dnia 19 października 1966 r., I CR 333/66, PUG 1967, Nr 6, poz. 212, wyrok SA w Katowicach z dnia 24 maja 1996 r., III AUr 4/96, OSA 1997, nr 5, poz. 17). Tymczasem w niniejszej sprawie Sąd I instancji stwierdził, że roszczenie powódki jest usprawiedliwione co do zasady, aby następnie wskazać (w uzasadnieniu), że jednak nie, gdyż w niemal 30% nie jest usprawiedliwione co do zasady. Mamy więc do czynienia z wyraźną sprzecznością między sentencją zaskarżonego wyroku wstępnego a jego uzasadnieniem, tym bardziej, że wyrok wstępny nie był jednocześnie wyrokiem częściowym (takie połączenie jest możliwe w świetle przepisów procedury cywilnej). Nie jest to bez znaczenia, jako że wyrok wstępny po uprawomocnieniu się korzysta z powagi rzeczy osądzonej (art. 366 k.p.c.). Moc wiążąca wyroku wstępnego oznacza, że po jego uprawomocnieniu się nie można podważać zasadności dochodzonego roszczenia, nawet wtedy, gdy później wskutek zmiany ustawodawstwa podstawa prawna odpowiedzialności odpadła (por. np. orzeczenie SN z 17 listopada 1951 r., Ł.C. 501/51, PiP 1952, nr 5-6, s. 883, wyrok SN z 1 grudnia 1999 r., I PKN 401/99, OSNAPiUS 2001, Nr 8, poz. 259). Co więcej, powagę rzeczy osądzonej ma w zasadzie tylko rozstrzygnięcie zawarte w sentencji wyroku, a nie jego uzasadnienie. Jedynie w sytuacji, gdy sentencja wyroku nie zawiera wyraźnych granic rozstrzygnięcia, należy dokonać wykładni wyroku. Gdy wykładnia wyroku nie daje odpowiednich rezultatów, należy posłużyć się treścią uzasadnienia, a jeśli nie zostało ono sporządzone, sąd orzekający musi – na podstawie akt sprawy – odtworzyć rozumowanie sądu, który wydał rozstrzygnięcie (zob. wyrok SN z dnia 29 marca 2006 r., II PK 163/05, OSNAPiUS 2007, nr 5, poz. 71). W związku z tym, z powagi rzeczy osądzonej korzysta jedynie sentencja wyroku, a jego motywy tylko w takich granicach, w jakich stanowią konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia, niezbędne dla wyjaśnienia jego zakresu (zob. wyrok SN z dnia 15.3.2002 r., II CKN 1415/00, Legalis nr 79796).

Tak więc w wypadku uprawomocnienia się wyroku wstępnego, sąd rozpoznający sprawę i wydający wyrok końcowy nie może poczynić odmiennych ustaleń niż wynika to z jego sentencji, a do rozstrzygnięcia pozostaje jedynie wysokość (sporna) kwoty, jaka powinna zostać zasądzona, co w wypadku roszczeń odszkodowawczych dotyczy jedynie ustalenia wysokości szkody. Następuje przesądzenie m.in. legitymacji stron, a więc że w pełni przysługuje (czynna i bierna) ona określonym podmiotom, jeżeli wyrok wstępny rozstrzyga całość zasady dochodzonego roszczenia, jak to miało miejsce w niniejszej sprawie. Nie miał tu zastosowania wyrażony w orzecznictwie pogląd, że kwestia przyczynienia się poszkodowanego do powstania szkody nie może być w ogóle rozstrzygana w wyroku wstępnym, wyrok wstępny bowiem rozstrzyga tylko o zasadzie roszczenia, zaś przyczynienie należy do stanu faktycznego i jest kwestią wysokości żądania (wyrok SN z dnia 6 września 1984 r., II CR 286/84, niepubl.). W niniejszej sprawie omawiana kwestia

dotyczyła legitymacji czynnej powodowej Wspólnoty, a ta nie przysługiwała jej co do całości roszczenia, co prawidłowo ustalił Sąd Okręgowy. Roszczenie mogło być więc usprawiedliwione co do zasady jedynie w 70,44% – według ustaleń tego Sądu, a nie w 100%, jak wynikało z sentencji orzeczenia. Mieliśmy tu więc do czynienia ze sprzecznością między sentencją a uzasadnieniem zaskarżonego wyroku, co przesądzało o jego wadliwości, gdyż w wypadku oddalenia apelacji sąd rozpoznający sprawę musiałby przyjąć, że powództwo jest usprawiedliwione w 100% co do zasady, co byłoby oczywiście nieprawidłowe. Doszło więc do naruszenia art. 318 k.p.c. i już tylko z tego względu zaskarżony wyrok wstępny nie mógł się ostać.

Niezależnie od tego należy wskazać, że zasadny był zarzut apelacji dotyczący nierozważenia przez Sąd Okręgowy o ważności i skuteczności niektórych z umów cesji. Ten zarzut dotyczył 7 siedmiu umów cesji:

1) z dnia 30 kwietnia 2012 r. zawarta tylko z M. T. (lok. (...), udział 5106/1257997 – k. 280) – pierwotnie brak było zgody na zawarcie umowy przez małżonka V. będącego współwłaścicielem na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej (k. 284), ale ostatecznie została załączona zgoda małżonka V. z dnia 18 marca 2014 r. na zawarcie przez małżonkę powyższej umowy cesji (k. 2007);

2) z dnia 30 kwietnia 2012 r. zawarta z Ł. i K. K. (2) (lok. (...), udział 5022/1257997 – k. 306, 307), którzy nabyli prawa od pierwotnego właściciela P. B. na podstawie umowy cesji bez daty (dokument poświadczony za zgodność z datą 30 listopada 2013 r. – k. 308) – zostało załączone oświadczenie Ł. i K. K. (2), że umowa cesji z P. B. została zawarta w dniu 5 maja 2012 r. (k. 2009);

3) z dnia 27 kwietnia 2012 r. zawarta z A. S. (lok. (...), udział 11169/1257997 – k. 457), która w dniu 28 września 2010 r. zawarła umowę cesji z R. R. (k. 458), ale z księgi wieczystej wynika, że lokal stanowił przedmiot wspólności ustawowej małżeńskiej R. R. i L. R. (k. 462)

4) z dnia 12 września 2012 r. zawarta z K. i R. K. (lok. (...), udział 5896/1257997 – k. 559), z tym że w ich imieniu umowę zawarł pełnomocnik M. K. (pełnomocnictwo z dnia 23 czerwca 2009 r.);

5) z dnia 30 kwietnia 2012 r. zawarta z M. B. (1) (lok. (...), udział 6923/1257997 – k. 586), która nabyła prawa od pierwotnego właściciela M. B. (2) na podstawie umowy cesji bez daty (dokument poświadczony za zgodność z datą 30 listopada 2013 r.) – zostało załączone oświadczenie M. M. (wcześniej B.), że umowę cesji z M. B. (2) zawarła w dniu 30 kwietnia 2012 r., a w tym samym dniu zawarła umowę cesji ze Wspólnotą; oświadczenie zostało podpisane też przez M. B. (2) (k. 2011);

6) z dnia 30 kwietnia 2012 r. zawarta z A. B. (lok. (...), udział 5280/1257997 – k. 610), która nabyła prawa od pierwotnego właściciela spółki prawa hiszpańskiego (...) (sp. z o.o.) z siedzibą w V. na podstawie umowy cesji z dnia 28 maja 2012 r. (k. 611);

7) z dnia 5 października 2013 r. z A. i K. K. (1) (lok. (...), udział 8739/1257997 – k. 677), którzy nabyli prawa od pierwotnego właściciela lokalu, spółki (...) Sp. z o.o. w W. na podstawie umowy cesji z dnia 4 października 2013 r.

Tę kwestię Sąd Okręgowy skwitował stwierdzeniem, że w przypadku wspólności ustawowej małżeńskiej danego lokalu nie było konieczne złożenie oświadczenia przez oboje małżonków, którym wierzytelność przysługiwała (art. 36-37 k.r.o.), a wobec braku sprzeciwu drugiego małżonka na dokonanie przelewu wierzytelności oświadczenie złożone przez jednego małżonka było ważne i skuteczne prawnie, załączone oświadczenie właściciela lokalu nr (...) było wystarczające do podpisania umowy cesji, podobnie rzecz się miała z oświadczeniem właścicieli lokali nr (...).

Umowy cesji nie były umowami, o których mowa w art. 37 § 1 k.r.o., a które wymagałyby zgody drugiego małżonka. Nadto, zgodnie z art. 36 § 2 k.r.o., każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba że dalsze przepisy stanowią inaczej; wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego, w tym czynności zmierzające do zachowania tego majątku. Małżonek może sprzeciwić się czynności zarządu majątkiem wspólnym zamierzonej przez drugiego małżonka, z wyjątkiem czynności w

bieżących sprawach życia codziennego lub zmierzającej do zaspokojenia zwykłych potrzeb rodziny albo podejmowanej w ramach działalności zarobkowej (art. 36¹ k.r.o.).

Tak więc Sąd Okręgowy prawidłowo ocenił powyższe umowy z tego punktu widzenia. Dodatkowo w odniesieniu do umowy z punktu 1 została załączona zgoda małżonka – post factum, co jest wystarczające. Zarzuty strony pozwanej dotyczyły jednak również innych kwestii. Nie wiadomo, co Sąd I instancji miał na myśli mówiąc, że „załączone oświadczenie właściciela lokalu nr (...) było wystarczające do podpisania umowy cesji”, skoro problem odnosił się do pełnomocnictwa, którego Sąd ten w żaden sposób nie ocenił. Pełnomocnictwo z dnia 23 czerwca 2009 r. dotyczyło m.in. zarządzania i administrowania tym lokalem, podpisywania umów cywilnoprawnych dotyczących tego lokalu, składania wszelkich oświadczeń woli i wiedzy, wniosków i pism oraz dokonywania wszelkich innych czynności, jakie dla realizacji tego pełnomocnictwa mogą okazać się konieczne i niezbędne (k. 560). Sąd Okręgowy nie ustalił, czy umowa cesji z dnia 12 września 2012 r. wchodziła w zakres pełnomocnictwa, albowiem cesja dotyczyła wierzytelności związanych z wadami w częściach wspólnych nieruchomości, zaś pełnomocnictwo umów dotyczących lokalu. Sąd Okręgowy nie rozważył, czy w tym wypadku nie mamy do czynienia z tzw. negotium claudicans z art. 103 § 1 k.c., a brak było potwierdzenia przez mocodawców czynności dokonanej przez pełnomocnika.

W odniesieniu do umów z punktów 2 i 6 zachodziła sytuacja, że umowy przelewu wierzytelności na rzecz powódki były wcześniejsze niż umowy cesji zawarte pomiędzy pierwotnymi właścicielami a cedentami w umowach zawieranych ze Wspólnotą. Powstaje więc pytanie, co było przedmiotem umów przelewów wierzytelności na rzecz powódki, skoro wskazanym właścicielom, którzy zawierali umowy ze Wspólnotą, w dniach umów nie przysługiwały roszczenia, które miały być przedmiotem umów. Z materiału dowodowego nie wynikało bowiem, a ciężar dowodu spoczywał w tym zakresie na stronie powodowej (art. 6 k.c.), aby Ł. i K. K. (2) oraz A. B. zawarli – przed zawarciem umów ze Wspólnotą – z pierwotnymi właścicielami umowy, których przedmiotem były również wierzytelności, które następnie osoby te miały przenieść na rzecz powódki. Gdyby tak miało być, późniejsze umowy zawierane z pierwotnymi właścicielami byłyby oczywiście bezprzedmiotowe i zbędne. Co więcej, dokumenty z punktu 5 powinny być zostać ocenione w świetle art. 245 i 253 k.p.c., gdyż ciężar dowodu wykazania dat zawarcia umów spoczywał na powódce.

Słusznie więc zauważył pozwany, że powyższe mogło mieć wpływ na ustalenie czynnej legitymacji procesowej, a konkretnie – z iloma właścicielami lokali powódka zawarła ważne i skuteczne umowy przelewu wierzytelności w stosunku do (...). Sąd Okręgowy powyższej kwestii w ogóle nie rozważał. Częściowo zasadny był więc również zarzut dotyczący naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. W orzecznictwie słusznie przyjmuje się, że niedostatki uzasadnienia wyroku mogą być przyczyną uwzględnienia apelacji tylko w sytuacjach szczególnych, gdy w ogóle nie pozwalają na poznanie motywów, jakimi kierował się sąd wydając rozstrzygnięcie. W obecnym modelu apelacji sąd drugiej instancji jest sądem, który nie tylko na podstawie treści uzasadnienia bada prawidłowość decyzji sądu pierwszej instancji, ale rozpoznając merytorycznie sprawę, uprawniony jest także do samodzielnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego przez ten sąd oraz, ewentualnie, także w postępowaniu apelacyjnym. Innymi słowy, jedynie w przypadku uchybień w sporządzeniu uzasadnienia, które faktycznie uniemożliwiają sądowi wyższej instancji kontrolę, czy prawo materialne i procesowe zostało prawidłowo zastosowane, zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może okazać się skuteczny. Z uzasadnienie Sądu I instancji nie wynika w żaden sposób, na jakiej podstawie został ustalony określony procent ważnych i skutecznych umów przelewu wierzytelności. Zresztą analogiczny wniosek dotyczy podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia (podniesionego całościowo i w odniesieniu do nabycia lokali na rynku wtórnym od właścicieli będących przedsiębiorcami) – Sąd Okręgowy wskazał tylko, że ma zastosowanie 10-letni termin przedawnienia z art. 118 k.c., nie odnosząc się do zarzutów pozwanego, że pierwotnymi właścicielami niektórych lokali byli przedsiębiorcy, do roszczeń których należy stosować trzyletni termin przedawnienia z tego przepisu, zaś osoby zbywające wierzytelności na rzecz Wspólnoty były pierwotnymi cesjonariuszami.

Kolejne zagadnienie wiąże się z przeprowadzonym w sprawie dowodem z opinii biegłego sądowego. Niewątpliwie w budynku występowały usterki, o czym świadczyły dokumenty załączone do akt sprawy: notatki, pisma, protokoły, dokumentacja fotograficzna, karta usterki (k. 853-887, 2017-2019, 2021-2049, 2102-2113), a także opinie prywatne wykonane na zlecenie strony powodowej: z maja 2008 r. (k. 889-959), z czerwca 2011 r. (k. 960-1035), z czerwca

2012 r. (k. 1036-1059) i z listopada 2012 r. (k. 1060-1088). Pozwany przedstawił natomiast opinię prywatną (k. 1176-1182). Wszystko to są to dokumenty prywatne (art. 245 k.p.c.) i inne środki dowodowe (art. 309 k.p.c.). Do tego Sąd Okręgowy przeprowadził dowody z przesłuchania świadków. Słusznie dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego. Z pisemnej opinii biegłego sądowego T. M. (k. 2281-2358) wynika, że ogólny stan techniczny budynku jest dobry. Konstrukcja nośna nie wykazuje żadnych oznak, które mogłyby świadczyć o braku stabilności, czy też stateczności. Wszystkie obciążenia przenoszone są prawidłowo, nie występują nadmierne ugięcia elementów konstrukcyjnych. Obliczeniowe stany graniczne nośności i użyteczności nie są przekroczone. Nie stwierdzono przenikania do budynku zewnętrznych wód gruntowych (s. 47). Istnieją nieprawidłowości, które choć nie stanowią zagrożenia konstrukcyjnego, to wpływają na powstanie uciążliwości funkcjonowania obiektu: 1) przeciekanie wody przez strop międzypiętrowy, garażowy, 2) niewłaściwie zamontowane płyty kamienne okładzinowe na schodach zewnętrznych oraz podeście wiodącym do klatki wejściowej budynku. Stan techniczny tych dwóch elementów jest nieprawidłowy i wymaga stosownej naprawy (s. 49). Przenikanie wody przez strop garażowy znajdujący się pomiędzy dwiema podziemnymi kondygnacjami na niższą kondygnację odbywa się na dwa sposoby: 1) poprzez nieszczelnie obsadzone punktowe wpusty odwadniające zlokalizowane na poziomie „-1”, 2) poprzez wewnętrzną strukturę płyty żelbetowej szparami powstałymi na skutek naturalnego skurczu betonu. (s. 50) Wartość robót naprawczych posadzki żelbetowej w garażu wynosi 35.237,73 zł, a kosztów zewnętrznych i podestu do budynku – 11.519,40 zł. Całkowita wartość prac 46.757,13 zł (s. 67-75). Nie stwierdzono nieprawidłowości w wykonaniu płyty fundamentowej oraz ścian żelbetowych fundamentowych (s. 76).

W piśmie procesowym z dnia 25 marca 2015 r. strona powodowa zgłosiła szereg zarzutów do powyższej opinii, a nadto zgłosiła wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego (k. 2405-2424). Sąd Okręgowy przesłuchał biegłego na rozprawie, a następnie oddalił wskazany wniosek (k. 2495). Powstaje więc pytanie, z jakich przyczyn został wydany wyrok wstępny, skoro zostało przeprowadzone całe postępowanie dowodowe, albowiem skoro doszło do oddalenia wniosku strony powodowej, należałoby przypuszczać, że według Sądu I instancji materiał dowodowy daje wystarczającą podstawę do rozstrzygnięcia końcowego. Wydanie wyroku w trybie art. 318 k.p.c. byłoby w takiej sytuacji całkowicie pozbawione racji bytu i sprzeczne z istotą wyroku wstępnego. W opinii biegły sądowy wskazał wady, jakie wystąpiły w budynku, jak również wartość prac koniecznych do przeprowadzenia i jeżeli Sąd Okręgowy uznał, że nie ma potrzeby uzupełnienia materiału dowodowego, to oznaczałoby to, że możliwe jest rozstrzygnięcie zarówno zasady odpowiedzialności pozwanej spółki, jak i wysokości odszkodowania należnego powodce.

Niemniej jednocześnie Sąd I instancji wskazał, że: „Sporny koszt i zakres wad, w chwili obecnej jest niemożliwy do ustalenia, gdyż jak wynika z opinii pisemnej biegłego i jego zeznań biegły sądowy nie uwzględnił pewnych pozycji w opinii i kosztorysie, co było kwestionowane przez strony. Tym samym dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej bądź z opinii innego biegłego wydaje się konieczne, choć będzie to uzależnione od aktywności procesowej stron procesu.” (s. 5). Stanowisko to jest więc całkowicie niezrozumiałe, gdyż z jednej strony, Sąd ten oddalił wniosek dowodowy strony powodowej, a z drugiej – sam stwierdził, że opinia ma wady, wymaga uzupełnienia i na jej podstawie nie jest możliwe wydanie wyroku w sprawie. Strona powodowa przejawiała aktywność dowodową, a Sąd I instancji oddalił wniosek i to twierdząc, że będzie konieczna aktywność dowodowa stron. Takie stanowisko jest wewnętrznie sprzeczne.

Ponadto Sąd Okręgowy wskazał, że: „Zakres wad fizycznych dotyczył części konstrukcyjnych budynku, a tym samym części wspólnych (vide ściany zewnętrzne, schody zewnętrzne, podest do budynku, stropy garaży). Niewątpliwie ujawnione wady w podziemnych garażach mają wpływ na cały budynek i jego trwałość.” (s. 9 uzasadnienia). Nie sposób jednak stwierdzić, na jakiej podstawie został wyprowadzony wniosek, że wady w garażach podziemnych mają wpływ na cały budynek, gdyż ta okoliczność nie wynika z opinii biegłego sądowego, a niewątpliwie wymagała wiadomości specjalnych (art. 278 § 1 k.c.), których Sąd I instancji (ani żaden inny) nie posiada. Jest to o tyle istotne, że jak słusznie zauważył pozwany, nie można utożsamiać garażu podziemnego z nieruchomością wspólną, gdyż naruszałoby to przepis art. 3 ust. 2 u.w.l. Dla garażu podziemnego, usytuowanego na dwóch kondygnacjach, zostały założone dwie odrębne księgi wieczyste: (...) (kondygnacja -2) oraz księgą wieczystą nr (...) (kondygnacja -1). Pod względem formalnoprawnym istnieją więc dwa garaże rozumiane jako dwa stanowiące odrębną własność

lokale niemieszkalne. Nie stanowią one więc nieruchomości wspólnej dla budynku mieszkalnego. Wady powstałe w obrębie lokalu, co do zasady, dotyczą tego lokalu. Należy zauważyć, że nie wszyscy właściciele lokali mieszkalnych muszą mieć udział w garażu podziemnym. Jeżeli wady dotyczą jedynie garaży, to cesja dokonana przez właścicieli lokali mieszkalnych będzie bezskuteczna, gdyż nie będzie przedmiotem umowy, tj. wierzytelności, która mogłaby być przeniesiona na Wspólnotę. W oczywisty sposób wpływa to na legitymację powódki, albowiem wprost dotyczy wielkości udziałów, jakie przysługiwały właścicielom, którzy przenieśli wierzytelności na rzecz Wspólnoty. Należy bowiem zauważyć, że według powoda, w odniesieniu do lokali mieszkalnych łączny udział prawidłowo udzielonych cesji miał wynieść 616174/1257997 (48,981%), w odniesieniu do garażu „-1” – 45/75 miejsc postojowych (9,354%), zaś w odniesieniu do garażu „-2” – 60/83 miejsc postojowych (12,102%), co dawało łącznie 70,437%. Jeżeli wady budynku odnoszą się w znacznej części tylko do części wspólnych w nieruchomościach garażowych, to zasada odpowiedzialności pozwanego będzie zupełnie inna. Jak bowiem wskazano powyżej, właściciel lokalu może na podstawie umowy przelewu przenieść na wspólnotę mieszkaniową uprawnienia przysługujące mu wobec sprzedawcy lokalu w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, ale nie jest możliwe przeniesienie na wspólnotę mieszkaniową uprawnień przysługujących właścicielowi lokalu z tytułu wad dotyczących tego lokalu (tak też SN w wyroku z 14.03.2013 r., I CSK 379/12, Legalis nr 720104).

Ze stanowiska biegłego sądowego wynika, że przeciekanie wody przez strop garażowy nie wpływa w żaden sposób na walory konstrukcyjne stropu, lecz powoduje jedynie uciążliwości związane z funkcjonowaniem obiektu, a więc chodzi o uciążliwości (komfort) dla użytkowników (współwłaścicieli) lokalu garażowego znajdującego się pod tym stropem (na poziomie -2). Jak słusznie zauważył pozwany, wady stropu mogą być różnorodne, mogą dotyczyć kwestii konstrukcyjnych, a mogą dotyczyć wyłącznie cech użytkowych, które jako takie nie wpływają na stan techniczny budynku jako całości, nie wchodzi więc w zakres wad nieruchomości wspólnej. Jeżeli Sąd I instancji uznał, że wady odnoszą się do części wspólnych budynku, powinien to oprzeć na stosownym materiale dowodowym, a więc przeprowadzić dowód z uzupełniającej opinii biegłego sądowego, gdyż ta okoliczność wymagała niewątpliwie wyjaśnienia, czego jednak nie uczynił. To również świadczyło o nieprawidłowości wydanego wyroku wstępnego.

Reasumując, stanowisko Sądu I instancji nie było uzasadnione i nie miało oparcia w materiale dowodowym. W związku z tym należało uznać, że w niniejszej sprawie mieliśmy do czynienia z nieprawidłowością wydania wyroku wstępnego, z przyczyn wskazanych powyżej. Należy zauważyć, że wydanie wyroku wstępnego w takiej sprawie, jak ta, gdy nie jest już konieczne prowadzenie długotrwałego postępowania dowodowego, może prowadzić do naruszenia prawa strony do rozpoznania sprawy w rozsądnym terminie. Dodatkowo Sąd I instancji nie rozpoznał omówionych zarzutów pozwanego, które były istotne dla merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy, a które wskazano przy omawianiu poszczególnych zarzutów apelacji.

W takiej sytuacji Sąd I instancji powinien uzupełnić postępowanie dowodowe przez uzupełnienie dowodu z opinii biegłego sądowego w zakresie kosztów naprawy, skoro sam dostrzegł taką konieczność, a nadto ustalić (również za pomocą tego dowodu), czy wady wskazane w opinii są wadami wpływającymi na cały budynek, czy tylko na poszczególne lokale (szczególnie garażowe). Dopiero wówczas powinien rozważyć, czy zasadny jest wniosek powódki w pozostałym zakresie, a więc o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego, chyba że uzna, że uzupełnienie opinii przez biegłego sądowego, który tę opinię sporządził, byłoby bezcelowe. To pozwoli ustalić zasadę odpowiedzialności pozwanego, a więc w jakim procencie w stosunku całości roszczeń powódka może dochodzić roszczeń w stosunku do pozwanej spółki, przy uwzględnieniu konieczności rozważenia ważności umów cesji, w wypadku których umowy zawierane ze Wspólnotą wyprzedzały umowy zawierane przez właścicieli lokali z pierwotnymi ich właścicielami.

W tym miejscu trzeba podkreślić, że w orzecznictwie słusznie przyjmuje się, iż odszkodowanie, przysługujące z umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej posiadaczy pojazdów mechanicznych za szkody powstałe w związku z ruchem tych pojazdów, może – stosownie do okoliczności sprawy – obejmować także koszty ekspertyzy wykonanej na zlecenie poszkodowanego. Ocena, czy poniesione koszty ekspertyzy sporządzonej na zlecenie poszkodowanego w postępowaniu przedsądowym są objęte odszkodowaniem przysługującym od ubezpieczyciela z umowy odpowiedzialności cywilnej, musi być dokonana przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności sprawy, a w

szczegółności w zależności od ustalenia czy zachodzi normalny związek przyczynowy pomiędzy poniesieniem tego wydatku a wypadkiem oraz czy poniesienie tego kosztu było obiektywnie uzasadnione i konieczne także w kontekście ułatwienia określenia prawidłowo konkretnego ubezpieczyciela, jak i ułatwienia zakładowi ubezpieczeń ustalenia okoliczności wypadku i rozmiarów szkody (zob. uchwałę SN z dnia 18 maja 2004 r., III CZP 24/04, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 117).

Analogiczną zasadę należy odnieść do kosztów opinii w niniejszej sprawie. Nie można zgodzić się ze stanowiskiem pozwanego, że te koszty należy a limine wyeliminować spod pojęcia szkody w rozumieniu art. 362 § 2 k.c., za którą odpowiedzialny jest dłużnik. Niemniej stwierdzenie zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że „odszkodowanie winno być powiększone o koszt sporządzonych opinii eksperckich przesądowych, gdyż ich sporządzenie było koniecznością wobec przesłanek dotyczących odpowiedzialności Spółki i jej wysokości”, nie zawiera w sobie analizy poszczególnych kosztów opinii, gdy tymczasem powódka zażądała zwrotu kosztów pięciu opinii i dwóch aktualizacji. Sąd Okręgowy powinien więc ustalić zasadność żądania kosztów w odniesieniu do każdej z opinii odrębnie, mając na uwadze powyższe wytyczne, przy czym do akt sprawy zostały przedłożone tylko niektóre z nich.

W związku z powyższym zachodziły przesłanki zastosowania art. 386 § 4 k.p.c., w konsekwencji czego zaskarżony wyrok wstępny podlegał uchyleniu, przy czym nie było podstaw do „uchylenia do ponownego rozpoznania”, jako że Sąd I instancji powinien ustalić jednocześnie zasadę odpowiedzialności pozwanej spółki, czyli procent wierzytelności, jaką może od niej dochodzić powódka, jak i wysokość szkody z tym związanej.