

Sygn. akt II C 1153/10

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 2014 r.

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Bogdan Wolski

Protokolant: Justyna Kowalik

po rozpoznaniu w dniu 2 października 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa

Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.

przeciwko

(...) S.A. w K.

o zapłatę

1. oddała powództwo;

2. nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego Warszawa – Praga) kwotę 183,78 zł (sto osiemdziesiąt trzy złote siedemdziesiąt osiem groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt II C 1153/10

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 czerwca 2010 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...)

w W. wniosła o zasądzenie od (...) S.A. z siedzibą w K. na rzecz powódki kwoty 81.309,23 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesów, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podano, że pozwana spółka działając jako deweloper wybudowała budynek mieszkalny przy ul. (...) w W.. Pozwana przeniosła na nabywców własność lokali wyodrębnionych, a wraz z wyodrębnieniem i sprzedażą pierwszego lokali powstała wspólnota mieszkaniowa. W budynku zaczęły ujawniać się wady zarówno w lokalach, jak i w częściach wspólnych. Wady były sygnalizowane pozwanej. Legitymację czynną powódka uzasadniała przelaniem na jej rzecz roszczeń przysługujących właścicielom lokali na podstawie Uchwały nr 10/2009 z dnia 3 listopada 2009 r. i umów z właścicielami oraz Uchwałą nr 8/2009 z dnia 3 listopada 2009 r. mocą której właściciele lokali wyrazili zgodę i upoważnili Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do wystąpienia na drogę sądową przeciwko pozwanej z tytułu roszczeń za wady fizyczne w nieruchomości wspólnej (pozew – k. 2-5).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 27 września 2010 r. Sąd Okręgowy dla Warszawy-Pragi w W. uwzględnił w całości roszczenie powódki (k. 165).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, między innymi, że powódka nie posiada legitymacji czynnej (sprzeciw - k. 170-177).

W piśmie procesowym z 12 lipca 2012 r. powódka wskazała, że dochodzi w niniejszym postępowaniu od pozwanej odszkodowania na podstawie art. 471 k.c. w zw. z art. 535 k.c. Powódka wskazała w trakcie rozprawy w dniu 13 czerwca 2013 r., że żąda zapłaty kwoty odszkodowania w pełnej wysokości na podstawie art. 209 k.c.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

(...) S.A. jako deweloper wybudowała budynek mieszkalny przy ul. (...) w W., a następnie przeniosła własność wyodrębnionych lokali na rzecz nabywców (bezsporne).

Po przekazaniu lokali nabywcom zaczęły ujawniać się wady instalacji ciepłej i zimnej wody. W związku z tym wadami zostały sporządzone dwie opinie techniczne, za które zostało zapłacone wynagrodzenie w łącznej wysokości 6100 zł. W 2008 roku nastąpiła awaria instalacji wodnej. W związku z tym została zlecona naprawa tej instalacji, która została wykonana przez A. S.. Wynagrodzenie za wykonaną naprawę wyniosło 75.209,23 zł.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W sprzeciwie od nakazu zapłaty i w toku dalszego postępowania pozwana konsekwentnie kwestionowała, niezależnie od podnoszenia okoliczności związanych z brakiem odpowiedzialności za wady instalacji wodnej, przysługiwanie powódce legitymacji do wystąpienia z przedmiotowym roszczeniem odszkodowawczym. Pozwana zarzucała bowiem, że powódka nie nabyła w sposób skuteczny (ważny) wierzytelności wynikających z wykonania umów sprzedaży zawartych przez pozwaną i nabywców poszczególnych lokali, a wobec tego nie może skutecznie żądać zapłaty odszkodowania, które przysługiwałoby ewentualnie nabywcom lokali. Zarzut pozwanej jest zasadny, co prowadzi do oddalenia powództwa w całości i czyni nieistotnymi dla rozstrzygnięcia sprawy przeprowadzone w sprawie dowody z opinii biegłych i zeznania świadków oraz złożone do akta sprawy dokumenty. Uzasadniając przedstawione powyżej stanowisko Sąd wskazuje, że nabycie przez Wspólnotę wierzytelności przysługujących ewentualnie cedentom, to jest stronom umów sprzedaży zawartych przez pozwaną spółkę, nie pozostaje w związku z zarządem nieruchomością wspólną, a więc wykracza poza zakres zdolności prawnej powódki. Dochodzone w niniejszym postępowaniu roszczenie zmierza bowiem faktycznie wyłącznie do uzyskania środków, które pokryłyby wydatki związane z remontem instalacji wodnej, co ostatecznie miałyby także wpływ na ograniczenie zakresu obowiązków finansowych właścicieli lokali. Jednak ewentualna możliwość uzyskania środków finansowych na pokrycie wydatków remontowych nie stanowi wystarczającej podstawy do uznania zdolności prawnej Wspólnoty do nabycia wierzytelności przysługujących pierwotnie właścicielom poszczególnych lokali – co do zasady stronom umów sprzedaży. Przyjąć zatem należy, że poza zakresem zdolności prawnej Wspólnoty wynikającej z art. 33¹ k.c. w zw. z art. 6 i art. 17 ustawy o własności lokali pozostawało nabycie roszczeń odszkodowawczych przypisanych właścicielom lokali. W konsekwencji, skoro Wspólnota nie posiadała zdolności do nabycia roszczeń przysługujących cedentom, nie może w postępowaniu sądowym dochodzić w sposób skuteczny określonego w pozwie roszczenia odszkodowawczego, które nie pozostaje w związku z zarządem nieruchomością wspólną (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 maja 2012 r., I ACa 933/11, niepubl.).

Z uwagi na przedstawione powyżej stanowisko Sąd jedynie na marginesie dostrzega, że odwołanie się przez powódkę do art. 209 k.c., jako podstawy do żądania zapłaty odszkodowania w pełnej wysokości, a więc także poza zakresem dokonanych przelewów, to jest wynikającej z przelewów sumy udziałów w nieruchomości wspólnej, nie było uzasadnione. Żądanie zapłaty odszkodowania w tej sprawie nie może być bowiem potraktowane jako czynność zachowawcza, do której może odnosić się uprawnienie wynikające z art. 209 k.c. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2008 r., I CSK 118/08, niepubl.).

Obciążenie powódki kosztami sądowymi w kwocie określonej w pkt. 2. wynika z kwoty wydatków związanych ze sporządzeniem opinii biegłych

(8.183,78 zł) i uiszczenie zaliczki na poczet tych kosztów (8000 zł). Okoliczność ta stanowiła podstawę nałożenia na powódkę obowiązku poniesienia pozostałej części kosztów sądowych na podstawie art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 r., Nr 90, poz. 594, ze zm.).