

Prawomocnym postanowieniem

z dnia 03.12.2019 r. (k. 1211)

uzupełniono wyrok

Sądu Apelacyjnego w Szczecinie

9 grudnia 2019 r.

Kierownik sekretariatu

I Wydziału Cywilnego

Sądu Apelacyjnego w Szczecinie

mgr Sylwia Kędziorek

Sygn. akt I ACa 403/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

<i>Przewodniczący:</i>	<i>SSA Artur Kowalewski (spr.)</i>
<i>Sędziowie:</i>	<i>SSA Krzysztof Górski</i> <i>SSA Halina Zarzeczna</i>
<i>Protokolant:</i>	<i>St. sekr. sąd. Beata Węgrowska-Płaza</i>

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2019 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K.

przeciwko M. S. i A. J.

przy udziale interwenienta ubocznego M. M. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 20 kwietnia 2018 r. sygn. akt I C 57/13

I. zmienia zaskarżony wyrok:

- 1. w punkcie 1 w ten sposób, że oddala powództwo w całości,***
 - 2. w punkcie 3 w ten sposób, że zasądza od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. solidarnie na rzecz pozwanych A. J. i M. S. kwotę 3.617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) zł. tytułem kosztów procesu,***
 - 3. w punkcie 5 w ten sposób, że nakazuje pobrać od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Koszalinie kwotę 4.606,69 (cztery tysiące sześćset sześć złotych sześćdziesiąt dziewięć groszy) zł. tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;***
- II. zasądza od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. solidarnie na rzecz pozwanych A. J. i M. S. kwotę 4.756 (cztery tysiące siedemset pięćdziesiąt sześć) zł. tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Halina Zarzeczna Artur Kowalewski Krzysztof Górski

Sygn. akt I ACa 403/18

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) w K. w pozwie wniesionym przeciwko M. S. i A. J. domagała się zasądzenia solidarnie kwoty 111.273,43 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za okres od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty, a także zasądzenia od pozwanych zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wedle norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, że pozwane, w ramach prowadzonej działalności gospodarczej pod firmą: (...) Biuro (...) spółka cywilna J., S. z siedzibą w K. są inwestorami budynku mieszkalnego, położonego w K. przy ul. (...). W obiekcie tym wyodrębniono 18 lokali mieszkalnych, jeden lokal użytkowy oraz halę garażową, a zarząd nad nieruchomością, mocą uchwały powierzono Centrum (...) z siedzibą w P., Oddział w K.. W czasie eksploatacji zaczęły stopniowo ujawniać się wady w częściach wspólnych nieruchomości, a pozwana nie reagowała na wezwania do ich usunięcia. Z poszczególnymi właścicielami lokali zostały zawarte umowy przelewu wierzytelności, których przedmiotem są roszczenia cywilnoprawne związane z wystąpieniem wad fizycznych w nieruchomości wspólnej w stosunku do pozwanej, na co mocą stosownej w tym zakresie uchwały członkowie Wspólnoty wyrazili zgodę. Stwierdzone wady fizyczne nieruchomości wspólnej dotyczą dachu i elewacji budynku, garażu podziemnego, ogrodzenia i innych elementów budynku, a dochodzona należność stanowi równowartość kwoty niezbędnej do ich usunięcia. Z ostrożności procesowej strona powodowa zgłosiła żądanie ewentualne, oparte na art. 363 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c., gdyż stwierdzone wady budowlane powodują znaczne obniżenie wartości nieruchomości w stosunku do wartości, jakby istniała, gdyby pozwane sprzedały nieruchomość - w zakresie jej części wspólnych -niewadliwą.

W odpowiedzi na pozew pozwane wniosły o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powódki na ich rzecz solidarnie kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. W pierwszej kolejności zarzuciły stronie powodowej brak legitymacji czynnej, bowiem dochodzenie od sprzedającego roszczeń z tytułu wad części wspólnej przysługuje poszczególnym współwłaścicielom, z którymi deweloper zawarł umowy sprzedaży, a nie wspólnocie mieszkaniowej. Zakwestionowały w całości skuteczność zawartych umów cesji, z uwagi na to, iż zostały one zawarte przez podmioty nieuprawnione. Nadto podniosły zarzuty kwestionujące istnienie wad.

Interwenient uboczny po stronie pozwanej M. M. (1) domagał się oddalenia powództwa.

Wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2018 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie zasądził od pozwanych A. J. i M. S. solidarnie na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości „(...)” z siedzibą w K. kwotę 41.117,29 złotych wraz z ustawowymi

odsetkami za opóźnienie, w trybie art. 481 § 1 i 2 kodeksu cywilnego, za okres od dnia 29 marca 2013 roku do dnia zapłaty (pkt1); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt 2); zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 2.769 złotych tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu strony powodowej (pkt 3); zasądził od na rzecz interwenienta ubocznego M. M. (1) kwotę 2.817 złotych tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu poniesionych przez interwenienta ubocznego (pkt 4); nakazał pobrać od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości „(...)” z siedzibą w K. kwotę 2.744,38 złote, zaś od pozwanych A. J. i M. S. solidarnie kwotę 1.862,31 złote, na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Koszalinie tytułem zwrotu wydatków sądowych wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa (pkt5).

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna.

Pozwanym, M. S. oraz A. J., w ramach prowadzonej przez nie działalności gospodarczej w postaci spółki cywilnej pod firmą (...) Biuro (...) spółka cywilna J., S. z siedzibą w K., zlecono wybudowanie wielorodzinnego budynku mieszkalnego na nieruchomości gruntowej, położonej w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Koszalinie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem (...). Na podstawie umów zawartych w formie aktów notarialnych z nabywcami, pozwane zobowiązały się do wybudowania, a następnie ustanowienia na ich rzecz odrębnej własności i przeniesienia własności lokali, w tym udziałów we współwłasności lokalu niemieszkalnego - hali garażowej. Umowy przez pierwotnych nabywców zostały zrealizowane, wskutek czego doszło do wyodrębnienia 18 lokali mieszkalnych, lokalu użytkowego oraz hali garażowej. Z dniem wyodrębnienia pierwszego lokalu doszło do powstania powodowej Wspólnoty, której członkami - na dzień zawarcia poniżej wskazanych umów cesji - byli:

1. M. K. (1), jako właściciel lokalu użytkowego (nr (...)), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), z udziałem 0,03481 we współwłasności działek (...) i w tym samym zakresie we współwłasności części wspólnych budynku, a także 1/18 część w lokalu niemieszkalnym - hali garażowej;
2. J. G. i A. G., jako właściciele we współwłasności w częściach równych lokalu mieszkalnego (nr (...)), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), z udziałem 0,0743 we współwłasności działek (...) i części wspólnych budynku, a także z udziałem po 1/36 we współwłasności lokalu niemieszkalnego - hali garażowej;
3. E. Ć., jako właściciel lokalu mieszkalnego (nr (...)), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), z udziałem 0,04069 we współwłasności działek (...) i częściach wspólnych budynku, a także 1/18 część w lokalu niemieszkalnym - hali garażowej;
4. M. K. (2), jako właściciel lokalu mieszkalnego (nr (...)), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), z udziałem 0,02568 we współwłasności działek (...) i częściach wspólnych budynku, a także 1/18 część w lokalu niemieszkalnym - hali garażowej; oraz jako właściciel lokalu mieszkalnego (nr (...)), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), z udziałem 0,02568 we współwłasności działek (...) i częściach wspólnych budynku;
1. R. R. i P. R., jako właściciele we współwłasności w częściach równych, lokalu mieszkalnego (nr (...)), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), z udziałami po 1/36 we współwłasności lokalu niemieszkalnego - hali garażowej;
2. A. T., jako właściciel lokalu mieszkalnego (nr (...)), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), z udziałem 0,04616 we współwłasności działek (...) i częściach wspólnych budynku;
3. J. Ż., jako właściciel lokalu mieszkalnego (nr (...)), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), z udziałem 0,03382 we współwłasności działek (...) i częściach wspólnych budynku, a także 1/18 część w lokalu niemieszkalnym - hali garażowej;
4. D. I. i M. I., jako właściciele w ramach wspólności ustawowej małżeńskiej lokalu mieszkalnego (nr (...)), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), z udziałem 0,04149 we współwłasności działek (...) i częściach wspólnych budynku, a także 1/18 część w lokalu niemieszkalnym - hali garażowej;

5. I. W., jako właściciel lokalu mieszkalnego (nr (...)), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), z udziałem 0,02610 we współwłasności działek (...) i częściach wspólnych budynku, a także 1/18 część w lokalu niemieszkalnym - hali garażowej;

6. I. W., jako właściciel lokalu mieszkalnego (nr (...)), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), z udziałem 0,02407 we współwłasności działek (...) i częściach wspólnych budynku, a także 1/18 część w lokalu niemieszkalnym - hali garażowej;

7. J. K., jako właściciel lokalu mieszkalnego (nr (...)), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), z udziałem 0,06275 we współwłasności działek (...) i częściach wspólnych budynku, a także 1/18 część w lokalu niemieszkalnym - hali garażowej;

8. H. F. i A. F., jako właściciele we współwłasności w częściach równych lokalu mieszkalnego (nr (...)), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), z udziałem 0,03328 we współwłasności działek (...) i części wspólnych budynku, a także z udziałem po 1/36 we współwłasności lokalu niemieszkalnego - hali garażowej;

13. T. M. i G. M., jako właściciele we współwłasności w częściach równych lokalu mieszkalnego (nr (...)), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), z udziałem 0,03378 we współwłasności działek (...) i części wspólnych budynku;

14. A. B., jako właściciel lokalu mieszkalnego (nr (...)), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), z udziałem 0,03967 we współwłasności działek (...) i częściach wspólnych budynku, a także 1/18 część w lokalu niemieszkalnym - hali garażowej;

15. M. M. (2), jako właściciel lokalu mieszkalnego (nr (...)), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), z udziałem 0,04151 we współwłasności działek (...) i częściach wspólnych budynku, a także 1/18 część w lokalu niemieszkalnym - hali garażowej;

16. A. S., jako właściciel lokalu mieszkalnego (nr (...)), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr KOI (...), z udziałem 0,08080 we współwłasności działek (...) i częściach wspólnych budynku, a także 2/18 część w lokalu niemieszkalnym - hali garażowej;

17. D. G., jako właściciel lokalu mieszkalnego (nr (...)), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), z udziałem 0,08080 we współwłasności działek (...) i częściach wspólnych budynku, a także 1/18 część w lokalu niemieszkalnym - hali garażowej;

18. M. H. (1) i M. H. (2), jako właściciele we współwłasności w częściach równych lokalu mieszkalnego (nr (...)), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), z udziałem 0,06405 we współwłasności działek (...) i części wspólnych budynku, a także 1/18 część w lokalu niemieszkalnym - hali garażowej;

Uchwałą nr (...) z 3 czerwca 2011 r. członkowie Wspólnoty ustanowili Zarząd Wspólnoty w składzie: I. W., D. G. oraz D. I., upoważniając tak powołany Zarząd do podejmowania decyzji związanych z czynnościami nieprzekraczającymi zwykłego zarządu bezwzględną większością głosów. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia, za uchwałą głosowało 0,57696 udziałów.

24 stycznia 2011 r. członkowie Wspólnoty, w trybie aktu notarialnego, podjęli uchwałę nr 2011/02 w sprawie ustalenia sposobu zarządzania nieruchomością wspólną i ustanowienia zarządcy. Zarządcą Wspólnoty ustanowili Centrum (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. Oddział w K.. Zaakceptowali również umowę o zarządzanie nr (...), jako integralną część uchwały. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia, za przyjęciem uchwały głosowało 0, (...) udziałów. W § 2 umowy o zarządzanie ustalono szczegółowo czynności jakie Zarządca przyjął do wykonania w imieniu Wspólnoty, nieprzekraczające czynności zwykłego zarządu. W treści umowy brak jest zapisów o udzieleniu pełnomocnictwa Zarządcy do wystąpienia z powództwem przeciwko pozwanym, czy też reprezentacji Wspólnoty

w postępowaniach sądowych prowadzonych z jej udziałem. Jedynie w § 4 ust 9 umowy Zarządcę zobowiązano do przygotowania projektów uchwał w sprawie wytoczenia powództwa, o który mowa w art. 16 u.w.l. w przedmiocie przymusowej sprzedaży lokalu w przypadku jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Uchwałą nr (...) z 19 sierpnia 2011 r. członkowie Wspólnoty wyrazili zgodę na przejęcie przez powódkę cesji roszczeń poszczególnych właścicieli wynikających z nienależytego wykonania budynku przy ul. (...) w K. w zakresie części wspólnych tej nieruchomości. Uchwała weszła w życie 1 września 2011 r., zapadła większością głosów, za jej przyjęciem głosowało 0,58824 udziałów. Natomiast, uchwałą nr (...) z 19 sierpnia 2011 r. członkowie Wspólnoty wyrazili zgodę na wystąpienie na drogę sądową przeciwko pozwanym w zakresie dochodzenia wskazanych roszczeń.

Wszyscy ww. członkowie Wspólnoty, w okresie od 22 lipca 2011 r. do 3 września 2012 r. zwarli z umowy cesji ze Wspólnotą, reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty, na mocy których przenieśli na powódkę przysługujące im w stosunku do pozwanych roszczenia cywilnoprawne związane z wystąpieniem wad fizycznych w nieruchomości wspólnej w części odpowiadającej posiadanym przez nich udziałów. Umowy cesji obejmowały całość udziałów zarówno w nieruchomości wspólnej odnoszącej się do budynku, jak i hali garażowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w K..

Począwszy od lipca 2011 r. zarządca powodowej Wspólnoty zawiadamiał pozwane o istnieniu wad w nieruchomości wspólnej, które pojawiły się w trakcie użytkowania budynku. Na zlecenie pozwanych, wykonano prace remontowe w zakresie części dachu, tarasu, szybu windowego, ściany głównej budynku (wejścia do budynku), wypustu dachowego, części klatki schodowej po zalaniu, wjazdu do garażu podziemnego, które w zakresie remontu dachu oraz tarasu nad wejściem do budynku, którą sam ich wykonawca – w zakresie remontu dachu oraz tarasu nad wejściem do budynku uznał za częściowe. Część pilnych napraw poniosła sama powodowa Wspólnota. Istnienie wad budynku stwierdzono już w protokołach odbioru częściowego robót, sporządzonych z udziałem M. M. (1), pełniącego na zlecenie pozwanych nadzór inwestorski nad realizacją robót konstrukcyjno-budowlanych.

Wartość robót koniecznych do usunięcia istniejących wad w częściach wspólnych nieruchomości wynosi 33.545,09 zł, w tym:

- wymiana warstwy dociskowej dachu wraz z geowłóknina w kwocie 18.451,04 zł;
- naprawa izolacji przeciwożniowej na stropie garażu w kwocie 6.138,32 zł;
- wykonanie systemu antypoślizgowego na zjeździe do hali garażowej w kwocie 5.613,17 zł;
- usunięcie przecieków wody opadowej w murze betonowym z prawej strony wjazdu do hali garażowej w kwocie 993,34 zł;
- naprawa ścianek z luksferów w kwocie 1.598,58 zł;
- naprawa bednarki instalacji odgromowej w kwocie 46,86 zł;
- prawidłowe zamontowanie drzwi aluminiowych na korytarzu w kwocie 490,50 zł;
- usunięcie usterki schodów z lastryka w kwocie 213,28 zł.

W takich uwarunkowaniach faktycznych Sąd Okręgowy uznał powództwo, oparte na treści art. 561 § 2 k.c. w zw. z art. 9 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2018 r. poz. 716; dalej: u.w.l.), za częściowo uzasadnione.

Za nieskuteczny Sąd I instancji uznał w pierwszej kolejności zarzut pozwanych, podtrzymany również przez interwenienta ubocznego, braku legitymacji czynnej powódki. Odwołując się do uchwały Sądu Najwyższego z 29 stycznia 2014 r. (III CZP 84/13, LEX nr 1419278) wskazał, 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. Uznanie podmiotowego statusu wspólnoty mieszkaniowej i jej prawa do posiadania własnego majątku (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 69) nakazuje przyjąć, że może ona nabyć w drodze umowy cesji od właściciela lokalu przysługujące mu wobec sprzedawcy uprawnienia związane z wadami nieruchomości wspólnej. W granicach bowiem zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej pozostają uprawnienia związane z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, które wspólnota nabyła na podstawie zawartych przez siebie umów mieszczących się w ramach zarządu nieruchomością wspólną. Analogiczne uprawnienia wynikające z umów sprzedaży lokali spełniają w istocie tę samą funkcję, choć przysługują indywidualnie właścicielom poszczególnych lokali wobec sprzedawcy; w obu przypadkach chodzi o usunięcie skutków wad fizycznych tej samej nieruchomości wspólnej (powyższe stanowisko zostało również potwierdzone w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2015 r., IV CSK 189/14, Legalis nr 1200693). Oznacza to w konsekwencji, że w zakresie zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej leży nabycie od właścicieli lokali w drodze umów przelewu, a następnie dochodzenie w procesie wszczętym przez wspólnotę przeciwko sprzedawcy lokalu, roszczeń związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, pomimo, że są to roszczenia przysługujące indywidualnie każdemu z właścicieli, a ich źródłem jest umowa sprzedaży odrębnej własności lokalu za stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej. Chodzi przy tym o roszczenia, na które składają się zarówno te wynikające z przepisów o rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej, jak i roszczenia odszkodowawcze za wady części wspólnych na zasadach ogólnych.

W niniejszej sprawie, zarząd powodowej Wspólnoty, ustanowiony uchwałą z dnia 3 czerwca 2011 r. posiadał uprawnienia do zawarcia w imieniu wspólnoty umów cesji wierzytelności. Co prawda czynność ta nie należała do kręgu czynności przekraczających zwykły zarząd związany z zarządzaniem nieruchomością wspólną, to Członkowie Wspólnoty podjęli w tym zakresie uchwałę legitymującą powódkę do zawarcia umów przelewu wierzytelności. Co więcej, spełniono także warunek udzielenia powódce, reprezentowanej przez Zarząd Wspólnoty, pełnomocnictwa do dochodzenia roszczeń w tym zakresie na drodze postępowania sądowego, co wbrew stanowisku pozwanej, znajduje odzwierciedlenie w podjętej w tym zakresie uchwale oraz pełnomocnictwie złożonym do sprawy. Skuteczność złożenia podpisu przez dwóch Członków Zarządu na druku pełnomocnictwa, przy de facto trzyosobowym składzie Zarządu Wspólnoty, wynikała z art. 21 ust. 2 u.w.l. Mimo, że treść tego pełnomocnictwa budziła wątpliwości pozwanej, albowiem nie zawarto w nim wskazania, iż osoby składające podpis pod pełnomocnictwem, występują w imieniu powodowej Wspólnoty, tak kierując się wykładnią celowościową, Sąd doszedł do przekonania, że w zestawieniu z przedłożoną uchwałą i wskazaniem osób - pozwanych - w tym pełnomocnictwie jako przeciwników procesowych w sprawie stanowi wystarczające potwierdzenie prawidłowości takiego umocowania. Natomiast, okoliczność szczególnie eksponowana przez pozwaną, że powyższe pełnomocnictwa zostały udzielone Zarządowi Wspólnoty, a nie Zarządcy Wspólnoty - Centrum (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. Oddział w K., albowiem powódka korzysta z obu tych form zarządu, co było kwestionowane przez pozwaną, nie miały znaczenia, w kontekście jej legitymacji czynnej w niniejszej sprawie. Zarząd przewidziany w art. 20 u.w.l. może występować w tej samej wspólnotie obok zarządu w znaczeniu funkcyjnym, o którym mowa w art. 18 ust. 1 tej ustawy i który jest podmiotem w stosunku do wspólnoty zewnętrznym, realizującym czynności związane z bieżącą administracją (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 26 stycznia 2017 r. I CZ 4/17, Legalis nr 1618123). Analiza umowy o zarząd nieruchomością wspólną nie wykazała także, aby doszło do udzielenia Zarządcy pełnomocnictwa w zakresie dochodzenia scedowanych roszczeń przeciwko pozwanym. Tym bardziej, że w tym zakresie podjęto stosowną uchwałę i taką legitymację przyznano Zarządowi Wspólnoty, co jest jak wskazano powyżej prawnie dopuszczalne. Przez tak dokonaną czynność, brak jest podstaw do uznania, iż istnieją jakiegokolwiek wątpliwości w zakresie obszarów działania wskazanych organów i sporów kompetencyjnych. Tym samym, przyjąć należało, że legitymacja czynna do wytoczenia przedmiotowego powództwa przysługuje Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości „(...)” w K., albowiem właściciele poszczególnych lokali (mieszkalnych i niemieszkalnych) na podstawie umowy przelewu przenieśli na nią uprawnienia przysługujące

im wobec pierwotnych sprzedawców lokali - A. J. i M. S. - w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej (powódka uzyskała tym samym legitymację materialną).

W oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd Okręgowy przyjął, że w częściach wspólnych nieruchomości położonej przy ul. (...) w K. występują liczne wady i usterki, obniżające wartość i użyteczność tej nieruchomości. Ostateczny zakres i koszt usunięcia tych wad był przedmiotem opinii biegłych sądowych powołanych w sprawie z zakresu budownictwa i instalacji. W opiniach tych potwierdzono istnienie szeregu wad w częściach wspólnych nieruchomości: nieprawidłowe wykonanie dachu i izolacji przeciwogniowej na stropie garażu, nieprawidłowe zamontowanie drzwi aluminiowych na korytarzu, braku zamontowania systemu antypoślizgowego na zjeździe do hali garażowej, wystąpienie przecieków wody opadowej w murze betonowym z prawej strony wjazdu do hali garażowej, uszkodzenie ścianek z luksferów i schodów z lastryka w obrębie klatki schodowej, uszkodzenie bednarki instalacji odgromowej. Koszt usunięcia powyższych usterek występujących w częściach wspólnych nieruchomości budynkowej biegły oszacował na kwotę 33,545,09 zł, przedstawiając szczegółowy kosztorys koniecznych do wykonania robót naprawczych, który Sąd I instancji w pełni podzielił i przyjął za własny.

Dodatkowo, wady wystąpiły także w zakresie instalacji ogrzewania centralnego, naprawa i usunięcia istotnych wad zostały dokonane przez powódkę i uznane przez biegłego sądowego z zakresu instalacji za zasadne i stanowiły równowartość przedłożonych w tym zakresie dokumentów księgowych, opiewających na kwotę łączną 3.641,99 zł.

W odniesieniu do lokalu niemieszkalnego - hali garażowej, zasadnym było również obciążenie pozwanych kosztami naprawy ujawnionych w tym obrębie wad. Jak wynikało z przełożonych do akt sprawy umów deweloperskich, z tymi pomieszczeniami również związane były udziały w nieruchomości wspólnej - art. 3 ust 1. w zw. z art. 2 ust. 2 u.w.l. Członkowie Wspólnoty w tym zakresie zawarli też odrębne (od umów dotyczących lokali mieszkalnych) umowy cesji wierzytelności. Charakter ujawnionych w tym zakresie wad jednoznacznie też wskazuje, że dotyczyły one części wspólnych tej nieruchomości, albowiem dotyczyły izolacji przeciwogniowej na stropie garażu, systemu antypoślizgowego na zjeździe do hali garażowej, przecieków wody opadowej w murze betonowym z prawej strony wjazdu do hali garażowej. Stąd, pozwane winny ponieść koszty ich likwidacji, w tym również koszty napraw poczynione w tym zakresie przez powódkę w kwocie 1.180 zł, dotyczące częściowego remontu podjazdu do garażu, co Sąd uwzględnił w wyliczeniu wysokości zasądanego roszczenia. Wzięto również pod uwagę, koszt częściowej naprawy dachu poczyniony przez powódkę i udokumentowany w kwocie 2.668,18 zł, jako czynności podjętych doraźnie i celowo z uwagi na nieszczelność dachu, powodujących szkody w postaci zalania mieszkań na kondygnacji bezpośrednio pod nim.

W konsekwencji zasądzeniu solidarnie od pozwanych na rzecz powódki podlegała kwota 41.117,29 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 marca 2013 r. do dnia zapłaty, należnymi powódce w oparciu o dyspozycję art. 481 § 1 i 2 k.c.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie zasady odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażonej w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Powódka wygrała proces w 40,41 % i poniosła koszt procesu łącznie w kwocie 12.181 zł (3.600 zł - wynagrodzenie pełnomocnika, 17 zł - opłata skarbową od pełnomocnictwa, 5.564 zł - opłata od pozwu, 3.000 zł - zaliczka na biegłego). Pozwane wygrały proces w 59,55% i poniosły solidarnie koszty procesu w kwocie (3.600 zł - wynagrodzenie pełnomocnika, 17 zł - opłata skarbową od pełnomocnictwa). Powódce należy się zwrot - 4.923 zł (40,41 % z kwoty 12.181 zł), a pozwanym zwrot w kwocie - 2.154 zł (59,55% z kwoty 3,617 zł). Różnicą Sąd I instancji zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki - 2.769 zł (punkt 3. wyroku).

Wydatki w postaci wynagrodzenia biegłych sądowych oraz za stawiennictwo świadka na rozprawie wyniosły w sprawie łącznie 7.608,53 zł. Częściowo kwota ta została wypłacona ze środków Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Koszalinie, albowiem powódka uiściła na ten cel zaliczkę w kwocie 3.000 złotych. Stąd, Sąd w punkcie 5. wyroku, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. 2018 poz. 300 - j.t.) nakazał pobrać od powódki kwotę 2.744,38 zł (4.608,53 zł x 59,55%), a od pozwanych solidarnie kwotę 1.862,31 zł (4.608,53 zł x 40,41%).

W punkcie 4. wyroku Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 107 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Całkowity koszt interwencji wyniósł 4.730 zł (opłata od interwencji - 1.113 zł, wynagrodzenie pełnomocnika - 3.600 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa - 17 zł). W związku z wynikiem sprawy koszty te obciążały powódkę w kwocie 2.816,71 (4.730 zł x 59,55%). Interwenient uboczny w myśl art. 76 k.p.c. miał interes prawny w zgłoszeniu swojej interwencji, co uzasadnione jest okolicznością, iż w procesie wykonywania budynku sprawował on funkcję inspektora nadzoru inwestorskiego, zobowiązany był zatem do kontroli w imieniu pozwanych wykonawstwa zleconych robót. W związku z ujawnieniem się wad technicznych, które powstały na etapie budowy, pozwanym z tej przyczyny przysługują wobec interwenienta roszczenia regresowe. Interwenient brał czynny udział w postępowaniu, z punktu widzenia ochrony jego interesów, jak i wyniku postępowania, jego interwencja okazała się zasadna.

Stawkę kosztów zastępstwa procesowego pełnomocników stron, Sąd I instancji ustalił w oparciu o § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 2002 nr 163 poz. 1349).

Powyższy wyrok, w części uwzględniającej powództwo, oraz w zakresie orzeczenia o kosztach zaskarżyły apelacją, złożoną przez profesjonalnego pełnomocnika, pozwane M. S. i A. J., zarzucając:

1. naruszenie art. 379 pkt 2 k.p.c. w postaci nieważności postępowania z uwagi na niewłaściwe umocowanie pełnomocnika powódki,

2. naruszenie art. 561 § 2 k.c. poprzez przyjęcie, że powódce przysługuje legitymacja czynna do dochodzenia od pozwanych roszczeń z tytułu wad nieruchomości wspólnej w sytuacji, gdy przedłożone umowy cesji nie przeniosły na powódkę roszczeń, albowiem nie zostały podpisane przez osoby upoważnione do reprezentacji powódki

3. naruszenie art. 561 § 2 k.c. w zw. z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, że powódce przysługuje legitymacja czynna do dochodzenia od pozwanych roszczeń z tytułu wad dotyczących zakupionych i zamontowanych zaworów regulacyjnych oraz hali garażowej jako wad części wspólnych nieruchomości, w sytuacji gdy ewentualne wady w tym przedmiocie dotyczą odrębnych lokali i nie były przedmiotem umów cesji,

a z ostrożności procesowej,

4. naruszenie przepisów prawa procesowego w postaci art. 217 k.p.c., art. 224 k.p.c. i art. 227 k.p.c. polegające na oddaleniu wniosków dowodowych na okoliczności istotne dla rozpoznania sprawy w postaci opinii uzupełniającej biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność zarzutów sformułowanych w treści prywatnej opinii sporządzonej na zlecenie pozwanych i załączonej do pisma z dnia 16.08.2016r. oraz książki obiektu budowlanego w sytuacji, gdy dowodu te mają znaczenie dla uzupełnienia opinii biegłego stanowiącej podstawę wyrokowania,

5. naruszenie art. 481 § 1 k.c. poprzez zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od 29.03.2013r. w sytuacji, gdy ustalenie czy i w jakim zakresie roszczenie przysługuje powódce wymagało opinii biegłych, którzy dopiero w przedłożonych kosztorysach wskazali na wysokość ewentualnych roszczeń i to według cen obowiązujących w dniu kosztorysowania, a zatem odsetki winny zostać zasądzone od dnia orzekania (lub co najmniej od dnia sporządzenia opinii),

Wskazując na te uchybienia pozwane wniosły o zmianę wyroku Sądu I poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kosztów postępowania, zasądzenie od powódki solidarnie na rzecz pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji wraz z pozostawieniem temu Sądowi orzeczenia o kosztach procesu za obie instancje.

We własnoręcznie podpisanym piśmie z dnia 22 maja 2018 r. zatytułowanym „Uzupełnienie apelacji (...)”, pozwane M. S. i A. J., formułując analogiczne jak ich pełnomocnik wnioski, podniosły zarzuty:

1. braku czynnej legitymacji procesowej Wspólnoty Mieszkaniowej w stosunku do roszczeń związanych z lokalem garażowym wskazując, że lokal ten nie jest częścią nieruchomości wspólnej, lecz stanowi odrębny lokal niemieszkalny - garażowy mający urządzoną księgę wieczystą nr (...);
2. braku skuteczności wystąpienia powódki z roszczeniem z tytułu rękojmi w świetle treści art. 568 k.c. oraz art. 563 k.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 25.12.2014 r. i w związku z tym wygaśnięcia roszczeń poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że powodom przysługują roszczenia z tytułu rękojmi, w sytuacji gdy te roszczenia wygasły;
3. braku czynnej legitymacji procesowej do wykonania zastępczego (cesja nie dotyczy wykonania zastępczego) oraz naruszenie art. 480 § 1 i 3 k.c.;
4. nieuzasadnionego pominięcia wszystkich twierdzeń i wszystkich dowodów zgłoszonych w piśmie procesowym pozwanej dnia 16 sierpnia 2016r. i następnych, w szczególności prywatnej opinii wraz z dokumentacją, fotograficzną która stanowiła wyjaśnienie stanowiska pozwanej w zakresie wykonania dachu balastowego z uwzględnieniem wiadomości specjalnych (do których stosuje się art. 253 k.p.c), a także poprzez uznanie twierdzeń i dowodów zgłoszonych we wskazanym piśmie za spóźnione pomimo sugestii Sądu o przedstawieniu takiego dowodu i że potrzeba zgłoszenia tego dowodu powstała dopiero po rozprawie z dnia 13 czerwca 2016r. z udziałem biegłego sądowego W. F.
5. bezzasadnego oddalenia wniosku pozwanej o zażądanie dokumentów w szczególności Książki Obiektu Budowlanego, protokołu przejęcia nieruchomości z dnia 1 lutego 2011 r. z powodu uznania przez Sąd I Instancji, iż jest to dowód nieprzydatny dla sprawy.
6. uznania przez Sąd, że zanieczyszczenie warstwy żwiru następnie spowodowało uszkodzenia pokrycia dachowego (str. 22 uzasadnienia) podczas gdy biegły sądowy W. F. w opinii uzupełniającej z marca 2016 (s.5/6 opinii) stwierdził, że podczas oględzin dachu nie sprawdzano izolacji papowej

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz solidarnie od pozwanych kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Interwenient uboczny M. M. (1) poparł wywiedzioną przez pozwane apelację i wniósł o zasądzenie na jego rzecz od powódki kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W wykonaniu zarządzenia z dnia 11 grudnia 2018 r. (k. 1166), radca prawny A. K. (2) złożyła pełnomocnictwo z dnia 18 grudnia 2018 r. udzielone jej przez Prezesa Zarządu Centrum (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. M. K. (3), na podstawie którego została umocowana do reprezentowania powódki w przedmiotowej sprawie przed Sądem Apelacyjnym w Szczecinie. Jednocześnie M. K. (3) oświadczył, że zatwierdza wszystkie czynności procesowe dokonane w tym postępowaniu przez radcę prawnego A. K. (2) przed Sądem Okręgowym w Koszalinie, sygn.. akt I C 57/13. (k. 1175).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych podlegała uwzględnieniu w całości z uwagi na skuteczność podniesionego przez nie zarzutu braku czynnej legitymacji procesowej powódki.

Specyfika niniejszej sprawy przejawiała się niewątpliwie w tym, że podniesiony przez pozwane najdalej idący – w zakresie skutków procesowych – zarzut nieważności postępowania z uwagi na niewłaściwe umocowanie pełnomocnika powódki, pozostawał w ścisłej korelacji z zarzutem braku czynnej legitymacji procesowej po stronie powodowej. Nie ulega bowiem wątpliwości, że u podstaw każdego z nich legło to samo założenie, a mianowicie, że zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. ustanowiony uchwałą nr (...) z 3 czerwca 2011 r. w osobach I. W., D. G. oraz D. I., nie posiada umocowania do reprezentowania powódki. Z faktu tego pozwane wywodzą zarówno skutek formalny w postaci nieskuteczności pełnomocnictwa do reprezentowania powódki w niniejszym procesie, udzielonego przez tak ukonstytuowany zarząd radcy prawnemu A. K. (2), jak i skutek materialnoprawny, tj. braku legitymacji procesowej

powódki, a to wobec zawarcia w imieniu powódki umów cesji wierzytelności z poszczególnymi właścicielami lokali, z których powódka wywodziła swoje uprawnienie do wystąpienia z przedmiotowymi roszczeniami, przez ten zarząd. Zdaniem pozwanych, wyłączne uprawnienie do reprezentacji powódki, odmiennie niż to przyjął Sąd I instancji, posiada Centrum (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P., powołana na zarządcę nieruchomości wspólnej uchwałą członków Wspólnoty z dnia 24 stycznia 2011 r., podjętą w formie aktu notarialnego. Przesądzenie tak zdefiniowanego zagadnienia miało zatem podstawowe znaczenie dla kierunku oceny obu tych zarzutów.

Przed właściwym omówieniem problematyki możliwości funkcjonowania we wspólnocie mieszkaniowej dwóch zarządów, tytułem uwagi wstępnej Sąd Apelacyjny wskazuje, 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 orzecznictwie Sądu Najwyższego przesądzono bowiem zarówno dopuszczalność przelewu takiego uprawnienia z rękojmi (uchwała 7 Sędziów Sądu Najwyższego 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 Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2013 r., I CZ 53/13; uchwała 7 Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, OSNC 2008/7-8/69). 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.

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). Sąd Najwyższy zwrócił w tym orzeczeniu uwagę na to, 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 nierozdzielnie związany z nieruchomością wspólną, a każdy właściciel lokalu jest zarazem współwłaścicielem części wspólnych. Jeśli zatem 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 niepogarszanie się stanu nieruchomości wspólnej i ocenić, że przy zawarciu tych umów cesji i wystąpieniu do sądu z powództwem, zarząd podejmuje czynności zwykłego zarządu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 czerwca 2017 r. sygn. I CSK 657/16).

W konsekwencji przedstawionych wyżej poglądów prawnych uznać należało, w ślad za Sądem I instancji, że zarówno same umowy cesji na pozwaną wierzytelności przysługujących poszczególnym właścicielom lokali wobec

pozwanym, jak i samo wytoczenie powództwa przez wspólnotę, mającego na celu zaspokojenie tych wierzytelności, stanowiło czynność zwykłego zarządu. Czynności te, dla swojej skuteczności, nie wymagały zatem uchwały właścicieli wyrażającej zgodę na ich dokonanie, podjętej w trybie art. 22 ust. 2 u.w.l. To zatem, że właściciele lokali tego rodzaju uchwały podejmowali, nie ma jakiegokolwiek znaczenia dla oceny, kto w imieniu wspólnoty winien zarówno złożyć oświadczenia woli w przedmiocie przelewu wierzytelności, jak i wnieść (również za pośrednictwem pełnomocnika) przedmiotowy pozew. Uchwały te nie mogły również sanować ewentualnych braków w zakresie właściwego umocowania osób, które czynności w tym przedmiocie w imieniu powódki faktycznie dokonały. Ich uprawnienie w tym przedmiocie wynikać mogło bowiem z piastowania - skutecznie umocowanej materialnie - funkcji członka jej organu, uprawnionego do reprezentowania wspólnoty. Innymi słowy, jego podstawę stanowić mogło respektujące zasady określone w ustawie o własności lokali powołanie do reprezentowania wspólnoty, a nie - jak zdaje się w sposób wprost niewypowiedziany twierdzić Sąd Okręgowy - uchwały właścicieli lokali umocowujące osoby, które właściciele ci uważają za umocowanych reprezentantów, do dokonania określonych czynności.

Przechodząc do zdefiniowanego na wstępie rozważań, zasadniczego dla kierunku rozstrzygnięcia sprawy zagadnienia wskazać wstępnie należy, że jak wynika z ugruntowanego w orzecznictwie stanowiska (zob. np. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r. - zasada prawna - III CZP 65/07, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 69), wspólnota mieszkaniowa jest ułomną osobą prawną (art. 6 u.w.l. w związku z art. 331 k.c.), a zarząd wybrany przez właścicieli lokali tworzących wspólnotę jest organem wspólnoty, tj. odpowiednikiem organu osoby prawnej w rozumieniu art. 38 k.c. Zgodnie z art. 20 ust. 1 tej ustawy, jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Stosowanie zaś do art. 21 u.w.l. zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali (ust. 1).

Nie jest to jednak jedyny możliwy sposób ustalenia zarządu nieruchomością wspólną i organu uprawnionego do reprezentacji wspólnoty. Ustawa o własności lokali, w art. 18 ust. 1 stanowi bowiem, że właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. W razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu (ust. 2). Zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej (ust. 2a). Stosownie zaś do art. 33 ustawy w razie powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej, w trybie przewidzianym w art. 18 ust. 1, w braku odmiennych postanowień umowy, stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 4 ustawy. Chodzi o znajdujące się w tym rozdziale przepisy normujące zarządzanie nieruchomością wspólną na użytek przypadków, w których - jak wskazuje art. 18 ust. 3 u.w.l. - sposób zarządu nieruchomością wspólną nie został określony przez właścicieli lokali w umowie lub uchwale.

Z powyższych regulacji, wbrew Sądowi I instancji, jasno zatem wynika, że zarząd nieruchomością wspólną sprawowany jest albo przez zarząd powołany na podstawie art. 20 u.w.l. jako organ wspólnoty mieszkaniowej, albo przez zarządcę, ustanawianego zgodnie z art. 18 ust. 1 u.w.l.

Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 9 lutego 2017 r., III CZP106/16, ustawa o własności lokali pozostawia w bardzo szerokim zakresie samym właścicielom lokali określenie sposobu zarządzania nieruchomością wspólną, co odbywa się wedle opisanych wyżej reguł. Podkreślenia jednak wymaga, że dopiero wówczas, gdy sposobu zarządu nie określono w umowie, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l. (z uwzględnieniem możliwości jej zmiany uchwałą podjętą w formie przewidzianej w art. 18 ust. 2a u.w.l.), zastosowanie znaleźć mogą zasady przewidziane w dalszych przepisach rozdziału 4 tej ustawy, co jednoznacznie wynika z brzmienia art. 18 ust. 3 u.w.l. Wtedy bowiem aktualizuje się uprawnienie właścicieli lokali do podjęcia uchwały w przedmiocie powołania zarządu wspólnoty (vide: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 października 2018 r., I CSK 609/17). Zarząd wspólnoty mieszkaniowej może oczywiście posługiwać się przy wykonywaniu czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną

innymi osobami, zawierając z nimi odpowiednie umowy. Jednak przypadków posługiwania się innymi osobami przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej przy wykonywaniu czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną – jak trafnie zauważył Sąd Najwyższy w powołanym wyżej orzeczeniu - nie można utożsamiać z powierzeniem przez właścicieli lokali zarządzania nieruchomością wspólną zarządcy, czyli z zarządem powierzonym. We wspólnocie mieszkaniowej nie może jednocześnie funkcjonować zarządzanie nieruchomością wspólną przez zarządcę i przez zarząd wspólnoty, który to pogląd uznać należy za ugruntowany w judykaturze (tak min. Sąd Najwyższy w cyt. uchwale z dnia 9 lutego 2017 r., postanowieniu z dnia 14 września 2005 r., III CZP 62/05, wyroku z dnia 29 września 2010 r., V CSK 52/10, OSNC 2011, nr 4, poz. 48, uchwale z dnia 16 lutego 2012 r., III CZP 96/11, czy Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 27 lutego 2018 r., II OSK 1339/16).

W ocenie Sądu Apelacyjnego, odmienne stanowisko prawne, wyrażone w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2017 r., I CZ 4/17, na które powołał się zarówno Sąd I instancji, jak i powódka w odpowiedzi na apelację, nie zasługuje na aprobatę. Pogląd, o możliwości powołania zarządu wspólnoty uchwałą właścicieli podjętą na podstawie art. 20 ust. 1 u.w.l., bliżej z resztą nie uzasadniony, nie uwzględnia bowiem treści art. 18 ust. 3 u.w.l., wedle którego obowiązek powołania zarządu taką uchwałą i odpowiadające mu uprawnienie właścicieli lokali do jej podjęcia, aktualizuje się dopiero w przypadku braku umownego uregulowania kwestii zarządzania nieruchomością. Przepis ten wprost bowiem wskazuje na stosowanie dalszych przepisów, o ile zasady zarządu nieruchomością wspólną nie zostały określone umownie. Wbrew stanowisku prezentowanemu w tym orzeczeniu, podmiot zewnętrzny, powołany do zarządzania nieruchomością wspólną w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. nie jest ograniczony w swoich kompetencjach do bieżącej administracji nieruchomością wspólną, bez prawa do reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej, skoro zakres znaczeniowy tego przepisu jednoznacznie traktuje o sposobie zarządu, którego immanentnym wyróżnikiem jego wykonywania jest właśnie reprezentacja wspólnoty na zewnątrz.

Za wykraczające poza ramy niniejszego postępowania uznać przy tym należy rozważania co do możliwości powołania zarządu wspólnoty mieszkaniowej, o ile obowiązek taki przewiduje umowa zawarta na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l., bowiem przypadek taki - w jej realiach - nie występuje. Wskazać jedynie należy, że nawet gdyby ewentualność taką dopuścić, to kompetencje tak powołanego zarządu w żaden sposób nie mogłyby obejmować uprawnień zarządcy powołanego umową. Stosownie do przedstawionych wyżej uwag, co do zasady wyłączona jest możliwość reprezentowania wspólnoty przez więcej, niż jeden organ.

Przedstawiony wyżej pogląd samoistnie niweczy skuteczność tezy powódki, że brak w umowie o ustanowieniu zarządcy jego umocowania do prowadzenia spraw sądowych wspólnoty, umożliwia powołanie jej zarządu, uchwałą przewidzianą w art. 20 ust. 1 u.w.l., przyznającą mu wyłączne uprawnienia w tym przedmiocie. Abstrahując bowiem od tego, że tak zdefiniowane przez powódkę zagadnienie w ogóle nie dotyczy kwestii umocowania tak powołanego zarządu do zawarcia w jej imieniu przedmiotowych umów przelewu wierzytelności przysługujących właścicielom lokali, odwołać się w tym zakresie ponownie należy do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2017 r., III CZP 106/16, w której treści wskazano, że zarządca w zakresie spraw wspólnoty, które prowadzi w ramach powierzonego mu zarządu, jest umocowany, choćby postanowienia umowy lub uchwały w przedmiocie powierzenia zarządu tego nie przewidywały, do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej w postępowaniach sądowych (analogicznie w postępowaniach administracyjnych). Skoro bowiem zarząd w zakresie spraw wspólnoty, które prowadzi lub którymi kieruje, jest umocowany do reprezentowania wspólnoty na określonych w tych przepisach zasadach także przed sądami, to wobec istotnego podobieństwa (wykluczającego jednoczesne funkcjonowanie zarządu i zarządcy), nie jest zasadne wyłączenie takiej możliwości w odniesieniu do zarządcy. Podobieństwo to przemawia za stosowaniem na podstawie odesłania przewidzianego w art. 33 u.w.l. do zarządcy w całej rozciągłości przepisów art. 21 i 22 u.w.l., regulujących prowadzenie spraw wspólnoty mieszkaniowej i reprezentowanie jej przez zarząd wspólnoty.

Przenosząc przedstawione wyżej rozważania prawne do realiów przedmiotowej sprawy stwierdzić jednoznacznie należy, że wyłącznie umocowanym do zawarcia w imieniu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej umów przelewu wierzytelności przysługujących poszczególnym właścicielom lokali w stosunku do pozwanych, a następnie do reprezentowania wspólnoty w postępowaniu sądowym zmierzającym do ich zaspokojenia, było Centrum (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.. Bezsporne jest bowiem, że uchwałą z dnia 24 stycznia 2011 r., zaprotokołowaną

w formie aktu notarialnego, właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości położonej w K., przy ul. (...), ustanowili sposób zarządzania tą nieruchomością w trybie art. 18 u.w.l., ustanawiając zarządcę w osobie ww. spółki, na warunkach określonych w umowie o zarządzanie nr (...), stanowiącej integralną część tej uchwały (k. 976). Z treści tej umowy wynika z kolei, że zarządca uprawniony jest do reprezentowania wspólnoty na zewnątrz (§ 2 pkt 28), za wyjątkiem spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu, które w zakresie wymienionym w § 4 dodatkowo wymagały podjęcia uchwały przez właścicieli lokali, Jak zaś już wyżej wskazano, uprawnienie do zawarcia przedmiotowych umów cesji wierzytelności, jak i prawo do wytoczenia przedmiotowego powództwa, mieściło się w zakresie czynności zwykłego zarządu. Skoro zatem niekwestionowane jest, że uchwała ta, zawierająca w swojej treści implícite umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną, nie została w późniejszym okresie w żaden sposób zmodyfikowana, to tym samym uchwała właścicieli lokali nr (...) z dnia 3 czerwca 2011 r. ustanawiająca zarząd Wspólnoty w składzie: I. W., D. G. oraz D. I., nie mogła skutecznie umocować tak powołanego zarządu do podejmowania czynności nieprzekraczających zwykłego zarządu. Jak już bowiem wyżej wyjaśniono, we wspólnocie mieszkaniowej nie mogą funkcjonować dwa organy umocowane do jej reprezentacji na zewnątrz, których kompetencje w tym zakresie są w jakiegokolwiek części tożsame.

W tak ustalonych uwarunkowaniach prawnych przyznać należy rację skarżącym, że w postępowaniu przez Sądem I instancji, reprezentującą powódkę radca prawny A. K. (2) nie była właściwie umocowana do dokonywania w jej imieniu jakichkolwiek czynności procesowych. Legitymowała się ona bowiem (abstrahując od zarzutów pozwanych dotyczących samej treści dokumentu) pełnomocnictwem udzielonym jej przez osoby powołane do zarządu wspólnoty uchwałą z dnia 3 czerwca 2011 r., podczas gdy mogło być ono jej udzielone wyłącznie przez osoby uprawnione do reprezentowania Centrum (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.. Nie oznacza to wszakże, że za uzasadniony uznać należało w ostateczności zarzut nieważności postępowania. Praktyką orzeczniczą w tego rodzaju przypadkach, o ile dotyczą wadliwie ustanowionych pełnomocników, będących podmiotami o których mowa w art. 87 k.p.c., jest możliwość zatwierdzenia ich dotychczasowych czynności procesowych przez samą stronę. Potwierdzenie takie wyłącza zaś możliwość przyjęcia nieważności postępowania (tak min. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 18 września 1992 r., III CZP 112/92, OSNC 1993, nr 5, poz. 75). W wyniku podjętych w tym przedmiocie przez Sąd Apelacyjny czynności sanacyjnych reprezentujący Centrum (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w P., prezes jej zarządu M. K. (3), zatwierdził wszystkie czynności procesowe dokonane w tym postępowaniu przez radcę prawnego A. K. (2) przed Sądem Okręgowym w Koszalinie, sygn.. akt I C 57/13 (k. 1175). Z chwilą złożenia tego oświadczenia nastąpiła konwalidacja wszystkich braków, jakimi z tej przyczyny dotknięte było postępowanie przez Sądem I instancji, co tym samym wykluczało możliwość przyjęcia – wedle stanu rzeczy ocenianego na dzień zamknięcia rozprawy apelacyjnej (art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.) – że postępowanie w niniejszej sprawie dotknięte było w jakiegokolwiek części nieważnością.

Brak umocowania zarządu powołanego uchwałą właścicieli lokali nr (...) z dnia 3 czerwca 2011 r. do zawarcia umów przelewu wierzytelności przysługujących poszczególnym właścicielom lokali, skutkowało natomiast uznaniem za uzasadniony zarzutu braku czynnej legitymacji procesowej powódki. Oczywiście jest w realiach niniejszej sprawy to, że swoje uprawnienie do wytoczenia przedmiotowego powództwa powódka wywodziła z faktu skutecznego przeniesienia na nią wierzytelności poszczególnych właścicieli, na podstawie umów przelewu wierzytelności złożonych do akt sprawy (k. 52 -144). Skuteczne przeniesienie na powódkę tych wierzytelności wymagało złożenia w jej imieniu stosownych oświadczeń woli przez osoby umocowane do jej reprezentowania w zakresie czynności zwykłego zarządu. Były zaś nimi, stosownie do przedstawionych wyżej uwag, wyłącznie osoby uprawnione do reprezentowania zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K., ustanowionej uchwałą/umową z dnia 24 stycznia 2011 r., tj. Centrum (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.. Tymczasem wszystkie umowy przelewu wierzytelności, złożone do akt sprawy, podpisane zostały w imieniu powódki przez osoby wymienione w uchwale z dnia 3 czerwca 2011 r., co nie mogło wywołać jakichkolwiek skutków prawnych. Zważywszy zaś na fakt, że powódka nie tylko nie złożyła do akt innych umów przelewu wierzytelności, ale nawet nie twierdziła, że umowy takie, zawierające oświadczenie woli jej rzeczywistego organu, zostały sporządzone, brak było jakichkolwiek podstaw do ustalenia, że wierzytelności, których spór dotyczy, zostały skutecznie na powódkę przeniesione.

Brak legitymacji procesowej powódki samoistnie skutkowało uznaniem powództwa za nieuzasadnione w całości, co tym samym czyniło zbędnym dokonywanie weryfikacji pozostałych zarzutów zgłoszonych przez stronę pozwaną w apelacji i jej uzupełnieniu. Sąd Apelacyjny w całości podziela pogląd prawny wyrażony przez Sąd Najwyższy, że sąd drugiej instancji jest obowiązany zamieścić w swoim uzasadnieniu wyłącznie takie elementy, które ze względu na treść apelacji i zakres rozpoznania są potrzebne do rozstrzygnięcia sprawy, ale nie ma zarazem obowiązku wyrażania szczegółowego stanowiska do wszystkich poglądów prezentowanych przez strony, jeżeli nie mają one istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 marca 2012 r., sygn. IV CSK 373/11, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 października 1998 r., sygn. II UKN 282/98, OSNP 1999/23/758).

Konieczność zmiany zaskarżonego wyroku co do istoty sprawy, implikowała obowiązkiem jego modyfikacji - w granicach zaskarżenia - także w zakresie orzeczenia o kosztach procesu (pkt 3) oraz wysokości nałożonego na strony obowiązku pokrycia nieuiszczonych kosztów sądowych tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa (pkt 5). Powódka przegrała proces w całości, co zgodnie z wynikającą z art. 98 § 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, nakładało na nią obowiązek zwrotu pozwanym całości poniesionych przez nie kosztów procesu, prawidłowo ustalonych przez Sąd Okręgowy na kwotę 3.617 zł. Powódka, stosownie do treści art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, winna jest również do pokrycia całości nieuiszczonych dotychczas przez strony kosztów sądowych w kwocie 4.608,53 zł., stanowiącej różnicę pomiędzy sumą tych kosztów (7.608,53 zł.), a wysokością zaliczki uiszczonej przez powódkę (3.000 zł.).

Z tych wszystkich przyczyn uzasadnione było wydanie wyroku reformatoryjnego, o treści jak w punkcie I sentencji, w oparciu o dyspozycję art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego, rozstrzygnięto w punkcie II wyroku, w oparciu o treść art. 108 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na należną z tego tytułu solidarnie pozwanym od powódki kwotę złożyły się:

- 2.056 zł. – opłata sądowa od apelacji,

- 2.700 zł. wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych w stawce minimalnej, zgodnie z § 2 pkt 5 zw. z § 10 ust. 1 pkt 2, powołanego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U 2018. 265. j.t.), w brzmieniu obowiązującym w dacie zainicjowania postępowania odwoławczego.

SSA H. Zarzeczna SSA A. Kowalewski SSA K. Górski