



Legitymacja procesowa wspólnoty mieszkaniowej

Poz. 3

Wyrok SN z dnia 14 marca 2013 r., I CSK 379/12

Wspólnota mieszkaniowa powołana została do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną i do tego ograniczają się jej uprawnienia, także w zakresie sądowego dochodzenia roszczeń.

Aleksandra Sikorska-Lewandowska

Glosa

Przedmiotem procesu było roszczenie z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej polegające na wadliwym wykonaniu warstwy antycieralnej posadzki w garażu podziemnym położonym w budynku wspólnoty. Z powództwem wystąpiła wspólnota mieszkaniowa. Powoływała się ona na fakt zawarcia z częścią współwłaścicieli garażu umów, na mocy których przenieśli oni na rzecz powodowej wspólnoty roszczenia przeciwko stronie pozwanej wynikające z wad fizycznych garażu oraz z tytułu nienależytego wykonania przez stronę pozwaną umowy sprzedaży udziału w garażu. Pozwany deweloper pozostawał współwłaścicielem podziemnego garażu wielostanowiskowego, co jest częstym zjawiskiem w nowo budowanych budynkach mieszkalnych. Sąd Najwyższy orzekł, że wspólnota mieszkaniowa nie posiada legitymacji czynnej do występowania z roszczeniami współwłaścicieli garażu wielostanowiskowego związanymi wyłącznie z lokalem stanowiącym przedmiot ich współwłasności, nawet na podstawie umów cesji.

Sąd Najwyższy uznał, że wspólnota mieszkaniowa nie ma prawa do wystąpienia z pozwem obejmującym roszczenia współwłaścicieli garażu ze względu na to, że roszczenia te dotyczyły odrębnego lokalu, a nie części wspólnych nieruchomości. Zdaniem Sądu Najwyższego uprawnienia wspólnoty mieszkaniowej ograniczają się do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną i z tego powodu należy wykluczyć możliwość dochodzenia przez wspólnotę roszczeń odszkodowawczych przysługujących współwłaścicielom (grupie współwłaścicieli) lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności nawet na podstawie umów cesji zawartych z tymi współwłaścicielami. Formułując ten pogląd, Sąd Najwyższy powołał się na uchwałę składu siedmiu sędziów SN z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07¹, w której uznano, że wspólnota mieszkaniowa posiada zdolność do nabywania praw i zobowiązań we własnym imieniu, lecz ta zdolność jest ograniczona do zarządzania (administrowania) nieruchomością wspólną.

Nie można zgodzić się z rozstrzygnięciem Sądu Najwyższego odmawiającym legitymacji czynnej wspólnocie mieszkaniowej w sprawie sądowej obejmującej roszczenia z tytułu wad fizycznych lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, który to lokal jest położony w nieruchomości tej wspólnoty mieszkaniowej. Taka teza nie zasługuje na akceptację ze względu na następujące argumenty:

- 1) brak jest podstawy prawnej dla ograniczenia zdolności prawnej lub procesowej wspólnoty mieszkaniowej;
- 2) roszczenia dotyczące wad odrębnego lokalu mogą pozostawać w związku z nieruchomością wspólną; pojęcie nieruchomości wspólnej ma wymiar teoretyczny, a granica pomiędzy odrębnym lokalem a nieruchomością wspólną w praktyce często ma charakter względny,
- 3) brak jest ograniczeń co do cesji roszczeń względem dewelopera na osoby trzecie oraz brak ograniczeń dla tych osób trzecich w zakresie legitymacji procesowej.

Stwierdzenie o ograniczeniu zakresu przysługującej wspólnocie zdolności prawnej do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną, zawarte w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2007 r., wywołało w doktrynie dyskusję, która ujawniła znaczną rozbieżność poglądów². Wskazano, że nie ma wyraźnych

¹ Uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, OSNC 2008, nr 7–8, poz. 69.

² W.J. Katner, *Podmiotowość prawna wspólnoty mieszkaniowej*, „Glosa” 2009, nr 2, s. 34 i n.; J. Frackowiak, *Charakter prawny wspólnoty mieszkaniowej*, [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego*, A. Drozd, A. Oleszko, M. Pazdan (red.), Kluczbork 2007, s. 89 i n.; K. Królikowska, *Glosa do uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 21 grudnia 2007 r.*, „Palestra” 2008, nr 11–12, s. 324 i n.; A. Pyrzyńska, *Uwagi o statusie prawnym wspólnoty mieszkaniowej*, [w:] *Współczesne problemy prawa*

podstaw dla ograniczenia zakresu zdolności prawnej wspólnoty tylko do możliwości nabywania prawa i zaciągania zobowiązań związanych z zarządaniem rzeczą wspólną³. Przeciwnicy tezy o ograniczonej zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej podnieśli, że wraz z uchyleniem art. 36 k.c. nie ma w polskim systemie prawnym podstawy dla formułowania takich ograniczeń, a poza tym podkreślili praktyczne aspekty związane z koniecznością badania, czy dana czynność jest związana z gospodarowaniem nieruchomością wspólną⁴. Krytyka tezy o ograniczeniu zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej doprowadziła do sformułowania wniosku o ograniczeniu (do czynności zwykłego zarządu) zakresu zdolności do czynności prawnych wspólnoty mieszkaniowej⁵.

Zwolennicy poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy podnieśli, że dla każdej jednostki organizacyjnej zdolność prawną należy wyznaczać na gruncie przepisów, które jej tę zdolność przyznają⁶. Wskazano nawet, że brzmienie art. 33¹ k.c. zakłada zróżnicowanie zakresu zdolności prawnej w obrębie tej grupy podmiotów⁷. Podkreślono, że konstrukcja wspólnoty mieszkaniowej została stworzona tylko po to, aby zapewnić prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości wspólnej, lecz nie jest przystosowana do spełniania jakichkolwiek innych zadań niż zarząd nieruchomością wspólną⁸.

Wydaje się, że *de lege lata* nie można twierdzić, że zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej jest ograniczona. Art. 6 ustawy o własności lokali⁹ stanowi, że wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana, przy czym przepis ten nie ogranicza zakresu

prywatnego. *Księga pamiątkowa ku czci profesora Edwarda Gniewka*, J. Gołaczyński, P. Machnikowski, (red.) Warszawa 2010, s. 509 i n.; G. Gorczyński, *Wspólnota mieszkaniowa – zdolność nabywania praw i obowiązków do własnego majątku*, MP 2008, nr 16, s. 886 i n.; P. Bielski, *Zakres zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej*, „Prawo Spółek” 2011, nr 11, s. 45 i n.; G. Gorczyński, *Wspólnota mieszkaniowa jako „jednostka organizacyjna” w rozumieniu art. 33¹ § 1 k.c.*, „Rejent” 2009, nr 2, s. 33 i n.

³ J. Frackowiak, *Charakter...*, s. 108. Autor zgłasza postulat *de lege ferenda* wyraźnego ograniczenia zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej.

⁴ G. Gorczyński, *Wspólnota...*, s. 889–890; podobny argument podnosi M. Gutowski, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 5 lutego 2010 r., III CZP 127/09*, OSP 2010, nr 10, s. 695, Autor zwraca uwagę na praktyczną niemożność zorientowania się przez kontrahenta wspólnoty co do charakteru podejmowanych czynności prawnych, a co za tym idzie, ich skuteczności.

⁵ P. Bielski, *Zakres...*, s. 55. Autor prezentuje pogląd, zgodnie z którym czynności przekraczające zwykły zarząd są dokonywane przez wspólnotę mieszkaniową w imieniu właścicieli lokali, tj. w cudzym imieniu, a nie we własnym.

⁶ W.J. Katner, *Podmiotowość...*, s. 41.

⁷ A. Pyrzyńska, *Uwagi...*, s. 513.

⁸ Tamże, s. 514.

⁹ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej jako u.w.l.

tych uprawnień do spraw związanych z nieruchomością wspólną. Nabycie praw i obowiązków następuje we własnym imieniu, co nie wyklucza możliwości dokonywania przez wymieniony podmiot także czynności prawnych w imieniu innych podmiotów¹⁰. Za słuszne uznać należy stwierdzenie, że skoro przepis przyznaje wprost określonej jednostce organizacyjnej zdolność prawną, to nie można prowadzić takiej wykładni, której skutkiem miałyby być pozbawienie praktycznego znaczenia tego przepisu¹¹.

Należą kategorięcznie stwierdzić, że nie ma podstawy prawnej, która by uprawniała do twierdzenia, że zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej jest ograniczona, co mogłoby skutkować brakiem zdolności sądowej wspólnoty mieszkaniowej w określonych sprawach.

W doktrynie wskazuje się, że wspólnota mieszkaniowa nie ma innego celu ani innych interesów niż członkowie wspólnoty¹², a podstawowym celem wspólnoty jest zarząd nieruchomością wspólną¹³. Sprawą kluczową jest, jak trafnie zwrócono uwagę¹⁴, rozstrzygnięcie, co obejmuje zakres pojęcia „zarząd nieruchomością wspólną”. Jak się wydaje, w uchwale z dnia 21 grudnia 2007 r., Sąd Najwyższy zaprezentował dość szerokie rozumienie tego pojęcia, dopuszczając możliwość nabycia przez wspólnotę prawa własności lokalu. Jednak w uchwale SN z dnia 5 lutego 2010 r., III CZP 127/09¹⁵ przyjęto, że ustanowienie służebności na nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej nie może być przeprowadzone przez zarząd na podstawie udzielonego pełnomocnictwa. Uchwała ta spotkała się z krytyką w doktrynie¹⁶. Pomimo tej krytyki w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2011 r., II CSK 23/11¹⁷ podtrzymano tezę o braku możliwości udzielenia zarządowi pełnomocnictwa w sprawach wykonania innych uchwał niż wymienione w art. 21 ust. 3 u.w.l. oraz wskazano, że w takim wypadku konieczne jest stosowanie art. 199 k.c., a więc uzyskanie zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości wspólnej. Wydaje się, że dotychczas w orzecznictwie Sądu Najwyższego nie udało się wypracować jednolitej koncepcji dotyczącej zasad funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych.

¹⁰ P. Bielski, *Zakres...*, s. 46.

¹¹ Tamże, s. 46.

¹² W. J. Katner, *Podmiotowość...*, s. 40.

¹³ J. Frąckowiak, *Charakter...*, s. 92.

¹⁴ A. Pyrzyńska, *Uwagi...*, s. 514.

¹⁵ Uchwała SN z dnia 5 lutego 2010 r., III CZP 127/09, OSP 2010, nr 10, poz. 98.

¹⁶ M. Gutowski, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 5 lutego 2010 r., III CZP 127/09*, OSP 2010, nr 10, s. 693; K. Krupa-Lipińska, *Glosa do uchwały SN z dnia 5 II 2010 r., III CZP 127/09*, „*Studia Iuridica Toruniensia*” 2011, t. VII, nr 1, s. 223 i n.

¹⁷ Postanowienie SN z dnia 7 października 2011 r., II CSK 23/11, LEX nr 1043995.

W doktrynie słusznie wskazano, że kryterium „związku z zarządem nieruchomością wspólną” czy też „związku z zagospodarowaniem nieruchomością wspólną” ma charakter subiektywny¹⁸. Trafne jest stwierdzenie, że czynności zwykłego zarządu pozostają *ex definitione* w takim związku, zaś w sprawach pozostałych decydują członkowie wspólnoty, podejmując stosowną uchwałę¹⁹. Konieczność podjęcia uchwały większością głosów, a także możliwość jej zaskarżenia przez każdego z właścicieli z uwzględnieniem kryterium sprzeczności uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania oraz naruszenia interesów właściciela stanowią dostateczne zabezpieczenie przed podjęciem przez zarząd wspólnoty czynności sprzecznych z interesem większości właścicieli.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 u.w.l. nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Ta ustawowa definicja nie określa precyzyjnie granicy między nieruchomością wspólną a odrębnym lokalem. W skład nieruchomości wspólnej mogą wchodzić zarówno te części budynku, które są niezbędne do korzystania przez wszystkich właścicieli, jak i takie części nieruchomości, których związek funkcjonalny ze wszystkimi lokalami nie ma tak ścisłego charakteru²⁰. W nieruchomości występują wyodrębnione lokale oraz części wspólne, przy czym podział ten, czytelny teoretycznie, w praktyce przysparza niemało problemów. Wystarczy wskazać na ściany zewnętrzne budynku, będące zarazem ścianami lokali, oraz balkony, które są częścią zarazem nieruchomości wspólnej, jak i wyodrębnionego lokalu. Wątpliwości budzi niekiedy kwestia pokrywania kosztów remontów tych części nieruchomości. Zagadnienie to znalazło swe odbicie w orzecznictwie, na przykładzie balkonów²¹, a także w piśmiennictwie²².

W mojej ocenie pojęcie zarządzania nieruchomością wspólną należy w niektórych przypadkach traktować szeroko, przyjmując, że jeżeli sprawa dotyczy odrębnego lokalu, który znajduje się w tej nieruchomości, a więc lokalu współwłaściciela nieruchomości wspólnej, to jest to również sprawa dotycząca nieruchomości wspólnej, a więc wchodząca w zakres zainteresowania wspólnoty mieszkaniowej *sensu largo*. Często w praktyce nie można postawić wyraźnej granicy między nieruchomością wspólną a odrębnym lokalem, są to fizycznie połączone części jednego obiektu budowlanego. W świetle przepisów ustawy o własności lokali kompetencje wspólnoty mieszkaniowej

¹⁸ G. Gorczyński, *Wspólnota...*, s. 890.

¹⁹ Tamże, s. 890.

²⁰ G. Bieniek, *Ustawa o własności lokali w praktyce*, Bydgoszcz 2010, s. 56.

²¹ Uchwała SN z dnia 7 marca 2008 r., III CZP 10/08, OSNC 2009, nr 4, poz. 51.

²² M. Balwicka-Szczyrba, *Głosa do uchwały SN z dnia 7 marca 2008 r., III CZP 10/08*, „Gdańskie Studia Prawnicze – Przegląd Orzecznictwa” 2009, nr 4, s. 85 i n.

obejmują niekiedy czynności dotyczące całej nieruchomości, tak jak art. 29 ust. 1c ustawy zobowiązujący zarząd wspólnoty do podjęcia działań zmierzających do opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku. W pozostałym zakresie ogół właścicieli ma prawo podjąć decyzję o działaniu wykraczającym poza zwykły zarząd nieruchomością wspólną.

Wspólnota mieszkaniowa działa w interesie właścicieli lokali i jest uprawniona do zawierania umów, które dotyczą zarówno nieruchomości wspólnej, jak i odrębnych lokali znajdujących się w tej nieruchomości. Przykładem są umowy o dostawę mediów do budynku oraz znajdujących się w nim lokali, umowa o remont elewacji nieruchomości wspólnej oraz balkonów, które stanowią zarówno część wspólną, jak i przynależną do wyodrębnionego lokalu²³. W doktrynie wskazano, że kompetencje wspólnoty mieszkaniowej są ograniczone do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem mieszkaniem członków wspólnoty i części wspólnych nieruchomości²⁴. Pojęcie zarządzania mieszkaniem nie występuje w ustawie, niemniej sformułowanie to należy uznać za zasadne. Nieruchomość wspólna funkcjonuje tylko w odniesieniu do odrębnych lokali, których jest częścią. Wspólnota mieszkaniowa, jako jednostka organizacyjna powstająca z mocy prawa ze względu na przymusową współwłasność nieruchomości wspólnej, ma pełnić rolę gospodarza tej nieruchomości. Wyodrębnione lokale nie funkcjonują w próżni, lecz znajdują się w tej nieruchomości i są nierozzerwalnie 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 budynku²⁵.

W mojej ocenie nie ma przeszkód prawnych, aby wspólnota podjęła się zarządzania także odrębnym lokalem użytkowym położonym w jej nieruchomości. Wymaga to zawarcia umowy o zarządzanie pomiędzy współwłaścicielami tego lokalu a wspólnotą mieszkaniową reprezentowaną przez zarząd. W tym przypadku konieczne byłoby uprzednie wyrażenie zgody przez ogół właścicieli na podjęcie przez wspólnotę takiego zobowiązania. To ogół właścicieli powinien określać, jakie działania wspólnoty mieszkaniowej leżą w jego interesie. Po stronie wyodrębnionego lokalu większość jego współwłaścicieli także musiałaby wyrazić zgodę na zawarcie takiej umowy. Jeśli więc choćby jeden właściciel lokalu oczekiwał od wspólnoty działań polegających na reprezentowaniu jego praw wobec osoby trzeciej, wówczas od decyzji wspólnoty (ogółu właścicieli) zależy, czy podejmie te działania. Można

²³ Uchwała SN z dnia 7 marca 2008 r., III CZP 10/08, OSNC 2009, nr 4, poz. 51.

²⁴ W.J. Katner, *Podmiotowość...*, s. 43.

²⁵ G. Bieniek, *Ustawa...*, s. 22.

sformułować pogląd, że wspólnota powinna, w miarę możliwości, oferować właścicielom lokali pomoc w takich kwestiach związanych z lokalem, w których dysponuje ona fachowym zapleczem – a więc w sprawach technicznych, administracyjnych czy prawnych. Nie jest to obowiązek sformułowany wprost w ustawie, lecz wynikający ze specyfiki wspólnoty mieszkaniowej.

Należy przyjąć, że to ogół właścicieli ma prawo zdecydować, czy widzi swój interes w reprezentowaniu praw właściciela lub współwłaściciela wyodrębnionego lokalu, będących członkami tej wspólnoty. Odrębny lokal jest nierozzerwalnie związany z nieruchomością wspólną, a każdy właściciel lokalu jest zarazem współwłaścicielem części wspólnych. Jeśli w danej sytuacji właściciel lokalu z jakichś względów uzna, że wspólnota mieszkaniowa może lepiej reprezentować jego prawa, jest w stanie realnie mu pomóc, to wspólnota mieszkaniowa, którą tworzy ogół właścicieli lokali, a więc także ten właściciel, może mu pomóc, jeśli uzna że jest to uzasadnione. Od decyzji ogółu właścicieli lokali zależeć powinien zakres działań wspólnoty mieszkaniowej, który wykracza poza zwykły zarząd nieruchomością wspólną. Każda sprawa musi być rozpatrywana indywidualnie, zależnie od wielkości wspólnoty mieszkaniowej, stopnia jej zorganizowania, wdrożonych instrumentów zarządzania oraz woli właścicieli tę wspólnotę tworzących. Nie można z góry stwierdzać, że wykluczone jest przyjęcie przez wspólnotę mieszkaniową takiego zobowiązania, gdyż w konkretnej sytuacji może to leżeć w interesie ogółu właścicieli.

Gdyby nawet przyjąć, za stanowiskiem prezentowanym przez Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów, choć nie ma ku temu *de lege lata* podstawy prawnej²⁶, że jej zdolność prawna jest ograniczona do spraw związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, to i tak w szerokim rozumieniu zarządzania nieruchomością wspólną mieści się każda sprawa związana z nieruchomością należącą do wspólnoty mieszkaniowej. Nie chodzi przecież o lokal położony na innej nieruchomości, w innej miejscowości bądź o sprawę w ogóle nie związaną z nieruchomością.

W uzasadnieniu omawianego wyroku Sąd Najwyższy przywołał uchwałę z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04²⁷, w której uznano, 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

²⁶ Por. J. Frąckowiak, *Charakter...*, s. 108. Autor zgłosił postulat wyraźnego ograniczenia zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej.

²⁷ Uchwała SN z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04, OSNC 2005, nr 9, poz. 153.

że właściciel lokalu przelał na nią te roszczenia. Powołując się na tę uchwałę, skład orzekający w omawianej sprawie wskazał, że chodziło o realizację roszczeń związanych z wadami nieruchomości wspólnej, co w tamtym wypadku miało uzasadniać przyznanie wspólnocie legitymacji czynnej. Sąd Najwyższy przywołał także wyrok w sprawie I CSK 118/08²⁸, w którym szerokiej analizie poddano zagadnienie roszczeń przysługujących w związku z wadami fizycznymi nieruchomości. Należy podkreślić, że w tym orzeczeniu skład orzekający uznał, że czynność dochodzenia roszczeń z tytułu wad fizycznych części wspólnych stanowi czynność zachowawczą i zastosowanie znajduje art. 209 k.c. Powołując się na te dwa orzeczenia, Sąd Najwyższy wywiódł, że skoro nie chodzi o realizację roszczeń związanych z wadami części wspólnych, lecz o roszczenia współwłaścicieli lokalu związane wyłącznie z tym lokalem, to wspólnota nie posiada legitymacji czynnej.

Wydaje się, że przyjęte w uzasadnieniu takie ujęcie omawianej uchwały pomija istotę problemu, która w dwóch przywołanych orzeczeniach została prawidłowo uwypuklona. Wspólnota mieszkaniowa nie posiada bowiem samodzielnej legitymacji czynnej w zakresie dochodzenia roszczeń z tytułu wad fizycznych części wspólnych nieruchomości z tego względu, że stroną umów sprzedaży są właściciele lokali. Kwestia ta została wyczerpująco wyjaśniona w uchwale SN z dnia 23 września 2004 r., a także w wyroku SN z dnia 27 sierpnia 2013 r.²⁹ Roszczenia z tytułu rękojmi oraz roszczenia odszkodowawcze wpływają ze stosunku prawnego łączącego właściciela lokalu – nabywcę ze sprzedawcą lokali (deweloperem). Wspólnota mieszkaniowa nie jest stroną umowy sprzedaży i nie wstępuje także jako następca prawny w te umowy. Należy podkreślić, że w razie sprzedaży lokalu nie ma sukcesji ogólnej praw i obowiązków wynikających z umowy nabycia lokalu od dewelopera, lecz konieczne jest ich przeniesienie na podstawie umowy cesji na dalszego nabywcę lokalu. Na tej samej zasadzie roszczenia te można przenieść na dowolną osobę trzecią, w tym także na wspólnotę mieszkaniową – nie ma przeszkód prawnych. Wspólnota, zgodnie z art. 6 k.c., może nabywać prawa i zobowiązania we własnym imieniu. Trzeba pamiętać o tym, że cedent nie jest osobą trzecią, lecz właścicielem lokalu, a więc jedną z osób tworzących tę wspólnotę mieszkaniową, a przedmiotem cesji są roszczenia związane z konkretnym lokalem znajdującym się w budynku stanowiącym część nieruchomości należącej do wspólnoty mieszkaniowej.

Dopuszczalność przelewu roszczenia na wspólnotę mieszkaniową nie wynika więc z charakteru roszczenia, lecz z cechy przenoszalności, która

²⁸ Wyrok SN z dnia 15 października 2008 r., I CSK 118/08, LEX nr 658169.

²⁹ Wyrok SN z dnia 27 sierpnia 2013 r., I CSK 705/12, LEX nr 1375304.

charakteryzuje roszczenia wynikające z umowy sprzedaży. Wypływające z umowy sprzedaży roszczenia względem dewelopera mogą dotyczyć zarówno odrębnego lokalu, jak i części wspólnych. Różnica polega na tym, że właścicielowi przysługuje pełnia roszczeń związanych z odrębnym lokalem, natomiast co do części wspólnych jest to ułamkowa część roszczenia, odpowiadająca wartości jego udziału w częściach wspólnych. Zgodnie z art. 509 k.c. przelew wierzytelności jest dopuszczalny, jeśli nie sprzeciwia się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu lub właściwości zobowiązania.

W konsekwencji należy zadać pytanie, czy jest jakakolwiek różnica pomiędzy wynikającymi z umowy sprzedaży lokalu stanowiącego odrębną własność roszczeniami przysługującymi nabywcy tego lokalu z tytułu wad fizycznych samego lokalu oraz nieruchomości wspólnej? Oczywiście jest, że nie ma różnicy między tymi roszczeniami przysługującymi nabywcy lokalu, każde z nich może być przedmiotem samodzielnego powództwa lub przedmiotem przelewu na osobę trzecią. W glosie krytycznej³⁰ do uchwały SN z dnia 23 września 2004 r. podniesiono kwestię kauzalności przelewu, wskazując, że w przypadku przelewu roszczenia przez właściciela lokalu na wspólnotę mieszkaniową wątpliwa jest *causa* tej czynności. Sąd Najwyższy wskazał bowiem, że przyczyną przelewu roszczeń odszkodowawczych na wspólnotę ma być gwarancja właściwej ochrony praw właścicieli lokali. Wydaje się, że ujęcie Sądu Najwyższego jest trafne, gdyż każdy z właścicieli lokali dokonując przelewu swych roszczeń na wspólnotę, przekazuje w ten sposób do majątku wspólnoty wierzytelność odpowiadającą swej części odszkodowania. Kwestia ta stanowi element umowy przelewu i może być dowolnie ustalona przez strony czynności prawnej. Podobnie w przypadku przelewu roszczenia odszkodowawczego z tytułu wad lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, strony umowy określają jej szczegóły. Występując z powództwem, wspólnota ponosi jego koszty oraz ryzyko prowadzenia sporu, które wiąże się przegraniem lub wygraniem sprawy sądowej.

Nie ma więc przeszkód, aby właściciel lokalu przelał roszczenia przysługujące mu względem sprzedawcy lokali (dewelopera) na osobę trzecią, w tym również na wspólnotę mieszkaniową. Charakter roszczeń ani przepis ustawy nie stoi temu na przeszkodzie, dotyczy to zarówno roszczeń związanych z wadami części wspólnych, jak i wadami odrębnego lokalu. W konsekwencji zawartej umowy cesji lub zawartych umów wspólnota mieszkaniowa posiada legitymację czynną do wystąpienia w tej sprawie z powództwem sądowym.

³⁰ E. Adameczyk, *Glosa do uchwały SN z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04*, „Gdańskie Studia Prawnicze – Przegląd Orzecznictwa” 2005, nr 3, s. 47.

Reasumując powyższe rozważania, należy uznać pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w głosowanej uchwale za błędny. Wspólnota mieszkaniowa nie posiada samodzielnej legitymacji czynnej do wystąpienia z powództwem odszkodowawczym zarówno w przypadku wad fizycznych nieruchomości wspólnej, jak i wad fizycznych odrębnych lokali, jednakże może nabyć te roszczenia w drodze umów cesji zawartych z właścicielami lokali i wówczas jest legitymowana czynnie do wystąpienia z powództwem sądowym obejmującym zarówno roszczenia z tytułu wad nieruchomości wspólnej, jak i wad odrębnego lokalu.

Aleksandra Sikorska-Lewandowska

Legal standing of a housing cooperative

Summary

In the judgement under consideration, the Supreme Court is of the opinion that a housing cooperative does not enjoy a legal standing to institute legal proceedings concerning the claims of the owners of the flats, derived solely from such property rights, even in the case of a transfer of such claims. There are certain doubts as to restrictions – assumed in the judgement – on the legal standing of a housing cooperative acquired on the basis of the transfers performed by the owners as well as to the scope of legal capacity of a housing cooperative and ambiguity of the notion of joint property.