

Sygn. akt: I C 584/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Juliusz Ciejek
Protokolant:	p.o. sekr. sądowy Adam Żemis

po rozpoznaniu w dniu 14 kwietnia 2015 r. w Olsztynie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O.**

przeciwko (...) S.A. w Ł.

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. nie obciąża powódki kosztami procesu na rzecz pozwanej.

Sygn. akt I C 584/14

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) - 1A w O. w pozwie z dnia (...) wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego (...) S. A. w Ł. kwoty 250.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami, z tym że od kwot;

- 248.770 zł od dnia (...) do dnia zapłaty,

- 1.230 zł od dnia (...) do dnia zapłaty,

- 159,986,16 zł od dnia (...) do dnia (...)

- 23.075,64 zł za okres od dnia (...) do dnia (...)

a nadto zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że wskazanych wyżej kwot domaga się od pozwanego jako ubezpieczyciela zarządcy, który zaniedbał ubezpieczenia budynku. Na skutek pożaru, doszło do całkowitego zniszczenia dachu, pomieszczeń pod nim, uszkodzenia klatki schodowej i okien. W rezultacie powódka poniosła też dodatkowo koszty demontażu i odgruzowania obiektu, wykonania projektu odbudowy, prac naprawczych, zaciągnięcia kredytu inwestorskiego i obsługi prawnej w postępowaniu przedsądowym. Brak ubezpieczenia pozbawi powódkę możliwości uzyskania odszkodowania. Pozwany uznał swoją odpowiedzialność i wypłacił na rzecz powódki (...) kwotę 159.986,16 zł oraz

(...) kwotę 23.075,65 zł, niezasadnie zaniżając przyznane odszkodowanie poprzez nieuwzględnienie szeregu pozycji i niezasadne uwzględnienie stopnia zużycia elementów podlegających naprawie z uwagi na wiek budynku (k.3-6).

Pozwany (...) S. A. w Ł. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jego rzecz od powódki kosztów procesu według norm przepisanych, kwestionując zasadność wyliczeń powódki i jej dodatkowe roszczenia ponad to co wypłacił. Podniósł, że nie ma żadnych podstaw aby domagać się zwrotu kosztów według wartości odtworzeniowej, gdyż prowadziłoby to do niezasadnego wzbogacenia powódki. Budynek miał bowiem przeszło 100. Dodatkowo pozwany podniósł, że do zaniechania ubezpieczenia doszło na skutek braku wymaganej uchwały wspólnoty o zakresie ubezpieczenia, co przekreśla odpowiedzialność zarządcy, a tym samym i jego ubezpieczyciela tak co do zasady jak i wysokości. (k. 230-231, k. 244-245).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w O.przy ul. (...)tworzą obecnie, według stanu na dzień (...)

- A. i W. W. zamieszkujący w lokalu nr (...), do których należy (...) udziałów w częściach wspólnych,
- R. P., zamieszkujący w lokalu nr (...), do której należy (...) udziałów w częściach wspólnych,
- W. i J. J., zamieszkujący w lokalu nr (...), do których należy (...) udziałów w częściach wspólnych,
- A. i W. W. zamieszkujący w lokalu nr (...), do których należy (...) udziałów w częściach wspólnych,
- J. i S. B. zajmujący lokal nr (...), do których należy (...) udziałów w częściach wspólnych,
- B. S., zamieszkująca w lokalu nr (...), do której należy (...) udziałów w częściach wspólnych,
- D. i Z. S., zamieszkujący w lokalu nr (...), do których należy (...) udziałów w częściach wspólnych,
- E. i P. B., zamieszkujący w lokalu nr (...), do których należy (...) udziałów w częściach wspólnych,
- Gmina O., do której należy (...) udziałów w częściach wspólnych.

Na dzień (...) właścicielami lokali nr (...)był J. L.i lokalu nr (...)była A. M..

(dowód: uchwały k. 14, 307).

Od (...) zarząd Wspólnotą sprawują D. S.i E. B..

(dowód: uchwała nr 4/2009 k. 220)

W dniu (...) roku powodowa Wspólnota Mieszkaniowa zawarła z Zespołem (...) Spółką z o.o.w W.umowę o zarządzanie nieruchomością. Umowę zawarto na czas nieokreślony. Jako osobę odpowiedzialną z ramienia Spółki za prowadzenie spraw związanych z nieruchomością objętą umową wyznaczono (...), zatrudnionego w ramach umowy o pracę w jej oddziale (...). Do jego obowiązków zgodnie z pkt. 10 umowy należało między innymi ubezpieczenie budynku, po podjęciu przez Wspólnotę uchwały o zakresie ubezpieczenia.

(dowód. umowa k. 175- 181)

Zespół (...) Spółka z o.o.w W.była ubezpieczona w zakresie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności i z tytułu obowiązkowej odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości w okresie od (...) w pozwanym Towarzystwie (...).

(dowód: umowa k. 145-173, polisa k. 50)

W okresie od (...) powodowa Wspólnota Mieszkaniowa była ubezpieczona w zakresie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych w pozwanym Towarzystwie (...).

(dowód: umowa k. 291-301)

W dniu (...) roku doszło do pożaru budynku przy ul. (...) w O.. Na skutek pożaru i przeprowadzonej akcji gaśniczej doszło do całkowitego zniszczenia konstrukcji dachu, nadpalenia stropu oddzielającego nieużytkowe poddasze od części mieszkalnej, uszkodzenia klatki schodowej i okien. W dacie zdarzenia budynek nie posiadał ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych.

(bezsporne)

Powódka w dniu (...) zgłosiła szkodę pozwanemu, jako ubezpieczycielowi zarządcy. W toku przeprowadzonego postępowania likwidacyjnego pozwany uznał swoją odpowiedzialność odszkodowawczą i w dniu (...) wypłacił na rzecz powódki kwotę 159.986,16 zł. Po ponownej weryfikacji dokumentów zgromadzonych w sprawie w dniu (...) dokonał dopłaty do odszkodowania kwoty 23.075,64 zł. Pozwany przy ustalaniu wysokości odszkodowania przyjął rzeczywistą wartość szkody, uwzględniając stopień zużycia elementów podlegających naprawie ze względu na wiek budynku. Uwzględnił wartość prac netto, uzależniając przyjęcie wartości brutto po przedłożeniu rachunków. Nie uwzględnił w pełni kosztów wykonania projektu odbudowy, obniżając go o 2.142,86 zł, gdyż przygotowany projekt obejmował ocenę termomodernizacji budynku, co nie było związane z pożarem. Nie uwzględnił też kosztów wykonania próby szczelności instalacji gazowej, kosztów udrożnienia oraz wymiany części pionu kanalizacyjnego, kosztów sprawdzenia instalacji elektrycznej i mieszkaniach, kosztów remontu instalacji elektrycznej, kosztów wymiany polepy, kosztów suszenia budynku po akcji gaśniczej, kosztów związanych ze spłatą zaciągniętego kredytu inwestorskiego na wykonanie prac naprawczych i kosztów zastępstwa prawnego przez profesjonalnego pełnomocnika w postępowaniu przesądowym.

(bezsporne).

W dniu (...) Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę o podpisaniu umowy z kancelarią Radcy Prawnego P. Z. w O. w zakresie reprezentacji Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O., upoważniając Zarząd wspólnoty do podpisania umowy z kancelarią. Za przyjęciem uchwały głosowało 100 % udziałów.

(dowód: uchwała k. 14)

W dacie wytoczenia powództwa nie istniała uchwała Wspólnoty upoważniająca Zarząd do wytoczenia powództwa przeciwko pozwanemu.

(przyznane k. 288)

W dniu (...) Wspólnota Mieszkaniowa w obecnym składzie podjęła uchwałę zatwierdzającą działania Kancelarii Radcy Prawnego P. Z. polegające na wytoczeniu powództwa w sprawie dochodzenia odszkodowania za szkodę powstałą w dniu (...) r. na nieruchomości przy ul. (...) w O.. Za uchwałą głosowało (...), wstrzymało się od głosowania (...) udziałów (R. P. – właściciel mieszkania nr (...)) właściciele mieszkania nr (...) nie oddali głosu.

(dowód: uchwała k. 707)

Sąd zważył, co następuje:

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych sprawy powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, że powodowa Wspólnota Mieszkaniowa w momencie wytaczania powództwa odszkodowawczego przeciwko pozwanej nie dysponowała uchwałą upoważniającą Zarząd do tej czynności. Wytoczenie powództwa odszkodowawczego przeciwko ubezpieczycielowi zarządcy jest z całą pewnością, zważywszy jego rozmiary, konieczność związanych z nim wydatków i ryzyko procesowe, czynnością przekraczającą zwykły zarząd

w rozumieniu art. 22 ustawy o własności lokali. Wspólnota dysponowała jedynie uchwałą z (...), upoważniającą Zarząd do podpisania umowy z Kancelarią Radcy Prawnego. Nie dawała ona podstawy materialno prawnej do wytoczenia niniejszego powództwa.

Zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Zauważyć wypada, że wspólnota mieszkaniowa jako tzw. ułomna osoba prawna, reprezentowana jest przez organ składający się z osób fizycznych - zarząd, uprawniony do składania oświadczeń woli w imieniu tej wspólnoty (art. 20 ustawy o własności lokali).

Skoro zatem nie została podjęta uchwała właścicieli o udzieleniu zarządowi pełnomocnictwa do wytoczenia powództwa, to zarząd wspólnoty nie mógł sam dokonać takiej czynności, ani też udzielić w tym celu pełnomocnictwa innej osobie.

W toku procesu brak ten został jednak skutecznie, w ocenie Sądu, konwalidowany poprzez przedłożenie uchwały z dnia (...) potwierdzającej czynności dokonane bez właściwego umocowania, stosownie do dyspozycji art. 97 § 2 k.p.c. i art. 103 k.c.

Jednakże przyczyną skutkującą w niniejszej sprawie oddaleniem powództwa był brak po stronie powodowej skutecznego roszczenia, a tym samym legitymacji czynnej w niniejszym procesie.

Powódka roszczenie swoje wywodzi z kontraktowej odpowiedzialności zarządcy ubezpieczonego od odpowiedzialności cywilnej w pozwanym Towarzystwie (...). W tej sytuacji obowiązana jest wykazać szkodę w rozumieniu art. 361 k.c. Winna przeto wykazać, że na skutek nienależytego wykonania zobowiązania przez zarządcę doznała uszczuplenia swojego majątku. W ocenie Sądu twierdzenia i wnioski zawarte w pozwie nie prowadzą do tej konstatacji. W wyniku pożaru spalił się dach, niszczeniu uległa część klatek schodowych itd. Nie stanowią one jednak majątku Wspólnoty a majątek właścicieli poszczególnych lokali objęty szczególną współwłasnością. Prawo do własności tego udziału jest prawem związanym z własnością lokalu. Zgodnie z art. 3 ust. 2 u. o w. l. nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Tak więc spaliły się, zostały zalane, wymagały naprawy, przedmioty należące nie do Wspólnoty a do współwłaścicieli. To oni ponieśli stratę majątkową i to oni musieli gromadzić środki na remont i odbudowę budynku.

Zagadnienie możliwości nabywania praw przez wspólnoty mieszkaniowe była wielokrotnie przedmiotem rozważań doktryny i judykatury. Kwestię tę rozstrzygnęła pozytywnie uchwała Sądu Najwyższego z 21 grudnia 2007 r. której nadano moc zasady prawnej (IIICZP 65/07).

W uzasadnieniu wskazano, iż konsekwencją przyjęcia, że wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem stosunków cywilnoprawnych jest możliwość posiadania przez nią majątku odrębnego od majątków właścicieli lokali (majątek własny). W skład tego majątku mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną, gdyż, jak wskazano, z przepisów ustawy o własności lokali wynika ograniczenie zakresu zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej. Przepisy tej ustawy pozwalają stwierdzić, że do majątku wspólnoty wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w związku z art. 15 ust. 1 i art. 14 u.w.l.) oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. Ponadto w skład majątku wspólnoty mogą wejść prawa wynikające z umów zawieranych przez nią w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną (np. roszczenia wynikające z umów o remont nieruchomości wspólnej czy ocieplenie budynku), a także własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l.).

Tak więc dokonując ustalenia czy szkoda wystąpiła w majątku wspólnoty czy współwłaścicieli, konieczne jest za każdym razem ustalenie, co jest przedmiotem szkody i w konsekwencji w czym majątku nastąpiło rzeczywiste uszczuplenie. Szkoda majątkowa, jako kategoria istniejąca obiektywnie nie może równocześnie i w tej samej wysokości obciążać majątku obu podmiotów, gdyż prowadziłoby to do jej nieuzasadnionej multiplikacji. Najprościej rzecz ujmując wszystko zależy od tego czym w pozwie uzasadniono roszczenie. Pełnomocnik powódki wskazał w nim jedynie utratę substancji budynku, koszt przywrócenia go do stanu pierwotnego i wydatków z tym związanych. Wszystko to jednoznacznie przemawia za uszczupleniem majątku współwłaścicieli a nie Wspólnoty.

Orzecznictwo Sądu Najwyższego i sądów powszechnych, dopuszczając ograniczoną zdolność prawną wspólnot mieszkaniowych, bardzo rygorystycznie każe traktować kwestię legitymacji czynnej wspólnot w tym zakresie. Przykładowo w wyroku z 29 sierpnia 2013 r. Sąd Najwyższy zdecydowanie wykluczył możliwość dochodzenia przez wspólnotę roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami nieruchomości wspólnej (I CSK 705/12). Z kolei w wyroku z 16 maja 2012 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, że skuteczność ewentualnej cesji wierzytelności na rzecz wspólnoty uzależniona jest nie tylko od oznaczonego rodzaju zbywanej wierzytelności czyli wykazania stosunku prawnego, z którego ona wynika, ale również od określenia wysokości zbywanej wierzytelności pieniężnej (I ACA 933/11).

Wspólnota mieszkaniowa może nabyć w trybie cesji od właścicieli lokali określone roszczenia, ale muszą być one związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Ma to bardzo istotne znaczenie z punktu widzenia szkód w majątkach poszczególnych właścicieli. Z treści uchwał z (...) (k. 14v) i 27 marca 2015 r. (k. 307) wynika, że pomiędzy pożarem a wytoczeniem powództwa odszkodowawczego nastąpiło zbycie dwóch lokali (lokal nr (...)).

Roszczenie o naprawienie szkody wywodzone w oparciu o art. 471 k.c. ma obligacyjny charakter. Obligacyjny (względny) charakter roszczenia o naprawienie szkody powoduje, że nie przechodzi ono na nabywcę w przypadku sprzedaży lub innej formy zbycia lokalu, w związku z którym dochodzone jest odszkodowanie z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania. Roszczenie to nie przysługuje zatem każdoczesnemu właścicielowi lokalu. Właściciel może odrębnie rozporządzać, bez przeniesienia własności, roszczeniem o zapłatę odszkodowania w trybie przelewu wierzytelności, a nabywca będzie miał wówczas legitymację, aby dochodzić nabytego w drodze umowy cesji prawa. Przeniesienie własności lokalu nie pozbawia dotychczasowego właściciela dochodzenia odszkodowania na podstawie art. 471 k.c., chyba że ze sprzedażą lokalu dokonano równocześnie przelewu roszczenia odszkodowawczego z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania.

Kwestia skutecznego przeniesienia wierzytelności z tytułu istnienia szkody w substancji budynku i kosztów jej usunięcia ma istotne znaczenie z punktu widzenia rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Skuteczne nabycie w drodze przelewu od członków Wspólnoty roszczeń odszkodowawczych, przysługujących im w związku z pożarem w częściach wspólnych, rozstrzygnęło by bowiem o tym, czy po stronie powódki istnieje legitymacja czynna do występowania z żądaniami dotyczącymi nieruchomości wspólnej. Tym samym, aby doszło do skutecznego przelewu na powódkę roszczeń związanych ze szkodą w częściach wspólnych, osobami zbywającymi wierzytelności z tego tytułu musiałyby być osoby bezpośrednio poszkodowane, a więc właściciele lokali w dniu pożaru. Kolejny nabywca lokalu zawierający umowę sprzedaży z pierwotnym nabywcą nie może bowiem skutecznie przenieść wierzytelności, jeśli jednocześnie ze sprzedażą lokalu nie dokonano przelewu roszczenia o naprawienie szkody.

Pełnomocnik powódki nie powołał się na nabycie przez nią w drodze cesji roszczeń odszkodowawczych. Nie wykazał, aby Wspólnota pokryła szkodę ponad kwoty już wypłacone (183.061,80 zł) przez pozwanego ze swojego własnego majątku. Nawet gdyby przyjąć, że część kosztów została uiszczona z zaliczek wpłacanych po pożarze na fundusz remontowy to nie istniały one w dacie samej szkody. Konieczność ich ewentualnego późniejszego wnoszenia przez właścicieli lokali była więc ciągle ich własną szkodą, a nie szkodą w majątku wspólnoty, tak jak i spłata kredytu zaciągniętego na koszt odbudowy. Bez cesji wierzytelności Wspólnota nie nabędzie do nich praw. To właściciel mieszkania, któremu spalono dach domu traci część swojej własności, bo jeżeli będzie chciał je sprzedać to będzie musiał obniżyć cenę. To przyszły nabywca lokalu będzie zobowiązany do wnoszenia zaliczek na koszt spłaty kredytu zaciągniętego na wiele lat i o koszt tego kredytu spadnie cena mieszkania. Zubożonym jest więc zawsze właściciel

a nie bezosobowa wspólnota. Nawet jeżeli źródłem szkody była umowa zawarta przez Wspólnotę z zarządcą, to nie wykazano, aby powodowa Wspólnota była w tej konkretnej sprawie poszkodowaną w rozumieniu art. 361 k.c. W tej sytuacji Sąd przyjął, że nie udowodnił szkody jako przesłanki odpowiedzialności pozwanego.

To samo dotyczy roszczeń odsetkowych dochodzonych od wypłaconego z opóźnieniem zdaniem powódki odszkodowania. Skoro powódka nie wykazała, że szkoda dotyczyła jej majątku to trudno tu mówić o opóźnieniu w części wypłaconej.

Skutkowało to oddaleniem powództwa jako bezzasadnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł stosownie do art. 102 k.p.c., uznając, że wobec rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o podstawy nie podniesione przez pozwaną, a uwzględnione przez Sąd z urzędu, zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające na nieobciążanie powódki kosztami procesu na rzecz pozwanej.