



Sygn. akt I CSK 387/06

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 14 marca 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący)

SSN Gerard Bieniek

SSN Jan Górowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy
ul. W. 63 A i W. 65 w W.

przeciwko Towarzystwu Budownictwa Społecznego Spółce z o.o.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 14 marca 2007 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 31 maja 2006 r., sygn. akt [...],

**oddala skargę kasacyjną i odstępuje od obciążenia powódki
kosztami postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

W pozwie z dnia 30 grudnia 2002 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. W. 63 A i 65 w W. wniosła o zasądzenie od Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. na rzecz strony powodowej kwoty 368 921 zł z tytułu obniżenia ceny za wadliwe wykonanie robót budowlanych w budynkach położonych w W. przy ul. W. 63A i 65 wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 grudnia 2002 r.

W piśmie procesowym z dnia 31 stycznia 2005 r., Wspólnota sprecyzowała, że jest stroną powodową w sprawie, bowiem współwłaściciele nieruchomości dokonali skutecznego przeniesienia swoich wierzytelności względem pozwanej na mocy uchwały z dnia 29 listopada 2004 r.

Z kolei w piśmie z dnia 21 marca 2005 r., powódka oświadczyła, że od dnia wytoczenia powództwa działa w imieniu własnym a nie w imieniu swoich członków – właścicieli lokali a po dokonaniu cesji posiada niewątpliwie legitymację do występowania w sprawie w charakterze powoda i nie ma już możliwości aby jej członkowie wstąpili do sprawy w charakterze powodów.

Wyrokiem z dnia 30 czerwca 2005 r. Sąd Okręgowy w W. powództwo oddalił, ustalając, że przy ul. W., na działkach nr 12/1 i 12/2 stanowiących własność Gminy i pozostających w użytkowaniu wieczystym Towarzystwa Budownictwa Społecznego wybudowane zostały przez to Towarzystwo budynki wielomieszkaniowe, stanowiące odrębną nieruchomość, w których ustanowiona została własność lokali. Ostatnie lokale w budynkach przy ul. W. 63 A i 65 zostały wydane i przekazane właścicielom lokali w październiku 1998 r. W dniu 29 sierpnia 2001 r. rzeczoznawca budowlany Wojewody sporządził wykaz usterek w budynkach przy ul. W. 63a i 65. Pismem z dnia 29 sierpnia 2001 r. powódka zawiadomiła pozwane Towarzystwo o wadach stwierdzonych przez rzeczoznawcę i wezwała do ich usunięcia. W dniu 10 października 2001 r., przy udziale przedstawicieli obu stron i inspektora nadzoru sporządzony został protokół przeglądu stanu budynku przy ul. W. 65, w którym wykazano szereg wad. Właściciel Zakładu Instalacyjno Budowlanego, sporządził na rzecz Wspólnoty

opinię (bez daty) stwierdzającą konieczność wykonania zaworów spustowych w pionach, zaś właściciel Zakładu Usługi Hydrauliczne Gazowe i Budowlane wydał w dniu 22 listopada 2001 r. ekspertyzę dotyczącą problemów związanych z cyrkulacją w obrębie węzłów cieplnych i konieczności wykonania kryzowania cyrkulacji.

Począwszy od dnia 16 stycznia do grudnia 2002 r. między stronami nastąpiła wymiana pism na temat przeglądu poszczególnych lokali, w których stwierdzono usterki, mająca w celu ustalenia zakresu robót i harmonogramów ich usunięcia. Ponadto w dniu 29 maja 2002 r. sporządzona została notatka służbowa przez komisję z ramienia Towarzystwa z przeglądu mieszkań dokonanego w dniu 24 maja 2002 r. w celu ustalenia zakresu robót w ramach trzeciego roku rękojmi w przedmiotowych budynkach.

Ponieważ wymiana pism między stronami na temat czasu i sposobu usunięcia usterek nie była efektywna Wspólnota zleciła rzeczoznawcy budowlanemu H.S. wykonanie opinii dotyczącej określenia wartości robót budowlanych, które należy wykonać w celu przywrócenia właściwego stanu technicznego budynków tj. usunięcia usterek wykazanych w przeglądzie z dnia 10 października 2001 r. W sporządzonej w grudniu 2002 r. opinii koszt usunięcia tych usterek wyceniony został na kwotę 368 921 zł. Następnie Zarząd Wspólnoty zwrócił się pismem z dnia 10 grudnia 2002 r. do pozwanego Towarzystwa o udzielenie konkretnej odpowiedzi do dnia 16 grudnia 2002 r. w jakim ostatecznie terminie wady zostaną usunięte, bądź zwrócona zostanie kwota z tytułu obniżenia ceny właścicielom lokali mieszkalnych, przesyłając jednocześnie wycenę usunięcia usterek.

W dniu 29 listopada 2004 r. podjęta została uchwała 116 współwłaścicieli nieruchomości położonych w W. przy ul. W. 63 A i 65, stanowiąca w istocie umowy zawarte w różnym czasie, począwszy od tej daty, na mocy których przenieśli oni na rzecz Wspólnoty „wszelkie prawa i roszczenia przysługujące im wobec pozwanej spółki z tytułu rękojmi za wady części wspólnych nieruchomości” i upoważnili powódkę do prowadzenia procesu przeciwko pozwanej i wyegzekwowania tych należności z przeznaczeniem na fundusz remontowy. Do uchwały tej doręczony

został wykaz udzielonych pełnomocnictw, w którym znalazły się dane osobowe osób podpisanych pod uchwałą z określeniem ich udziałów oraz wykaz właścicieli nieruchomości zawierający oznaczenie lokali i ich właścicieli, posiadane udziały w nieruchomości wspólnej, powierzchnię lokali i datę nabycia. Dane te nie zostały poświadczone i odbiegały częściowo od danych osobowych osób podpisanych pod uchwałą.

Według oceny Sądu pierwszej instancji roszczenie o obniżenie ceny przysługiwało właścicielom lokali i wynikało z umów zawartych pomiędzy pozwaną spółką a każdym z właścicieli lokali. Wspólnocie nie przysługiwało w tej sytuacji prawo podmiotowe. Ustawodawca przyznał jej uprawnienia do nabywania praw i zaciągania zobowiązań, a także możliwość występowania w procesie jako strona, jedynie w zakresie zarządu nieruchomością wspólną w granicach zakreślonych prawem. Dlatego w zakresie dysponowania środkami pieniężnymi właścicieli, przekazanymi jej do rozliczenia się nie ma ona żadnych uprawnień, gdyż nadal są to środki właścicieli, a nie Wspólnoty.

Sąd Okręgowy przyjął, że uchwała z dnia 29 listopada 2004 r. jest zbiorem umów przeniesienia wierzytelności właścicieli lokali na wspólnotę (art. 509 k.c.), lecz powódka występując z pozwem nie była legitymowana do dochodzenia roszczeń przysługujących poszczególnym członkom wspólnoty i żądania zasądzenia dochodzonej kwoty na rzecz poszczególnych członków Wspólnoty, ani na swoją rzecz. W początkowej fazie procesu nie przysługiwała jej więc legitymacja czynna, którą uzyskała dopiero w fazie późniejszej w wyniku zawarcia umów cesji, które częściowo zostały dopiero przedstawione na rozprawie w dniu 21 grudnia 2004 r. W rezultacie uznał, że wcześniejsze czynności nie mogły wywrzeć jakiegokolwiek wpływu na roszczenia będące przedmiotem procesu, a które przysługiwały w momencie wytoczenia powództwa do momentu zawarcia cesji poszczególnym właścicielom lokali, a nie powódce. Powódka mogła działać skutecznie dopiero od momentu dokonania cesji wierzytelności i zmiany powództwa w ten sposób, że zażądała zasądzenia dochodzonej kwoty na swoją rzecz. W rezultacie przyjął, że Wspólnota występując z powództwem nie mogła przerwać terminu zawitego wynikającego z art. 568 § 1 k.c., co dopiero nastąpiło w dniu

21 grudnia 2004 r., tj. w chwili przedstawienia na rozprawie umowy przelewu wierzytelności.

Podkreślił, że termin do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi biegnie od momentu wydania rzeczy nabywcy. Ostatni z lokali w przedmiotowych budynkach został wydany właścicielowi w październiku 1998 r. a zatem roszczenia z tytułu rękojmi związane z tymi lokalami wygasły najpóźniej w październiku 2001 r. Termin prekluzyjny upłynął więc zanim powódka sanowała swoją legitymację czynną. Zauważył, że wprawdzie powódka na ostatniej rozprawie jako żądanie alternatywne wskazała podstawę z art. 361 k.c. w zw. z art. 471 k.c. jednakże w tym zakresie nie miała umocowania właścicieli lokali, gdyż nie wykazała się takim przelewem właścicieli, a w rezultacie nie miała legitymacji czynnej w tym zakresie.

Wspólnota w apelacji podniosła zarzut sprzeczności ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskazując, że przyszli właściciele lokali po ich wydaniu (ostatni lokal w październiku 1998 r.) początkowo posiadali lokale na podstawie najmu, a dopiero od dnia 19 grudnia 1999 r. następowało sukcesywnie ustanawianie odrębnej własności i nabywanie ich przez obecnych właścicieli, wyrażając pogląd, że najemcom nie przysługują żadne roszczenia z tytułu rękojmi za wady fizyczne, a zatem termin określony w art. 568 § 1 k.c. zaczął swój bieg sukcesywnie ze sprzedażą poszczególnych lokali począwszy od ich nabywania na własność. Zarzuciła także naruszenie prawa materialnego tj. art. 568 § 1 w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c., przez błędne założenie, że czynność przerywająca bieg terminu przedawnienia (uprawnień z rękojmi) powinna być dokonana przez osobę której prawo przysługuje; art. 5 k.c. w zw. z art. 117 k.c. i art. 568 § 1 k.c. przez nieuwzględnienie, że zgłoszenie zarzutu przedawnienia uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości wspólnej pozostawało w rażącej sprzeczności z art. 5 k.c. gdyż fakt istnienia wad fizycznych budynków był zgłoszony pozwanemu we właściwym czasie i pozwany ich nie usunął pomimo zapewnień, że to uczyni, a w tej sytuacji wyjaśnienie wątpliwości prawnych w uchwale Sadu z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04 (OSNC 2005, nr 9. poz. 153) nie może premiować „cwaniactwa procesowego” pozwanego, a także art. 65 k.c. przez oddalenie żądania alternatywnego w związku z błędnym przyjęciem, że treść umów cesji nie obejmowała tego roszczenia. Powódka

jednoznacznie podkreśliła, że od dnia wytoczenia powództwa działa tylko i wyłącznie w imieniu własnym a nie w imieniu swoich członków i na swoją rzecz. Wskazała, że jej działanie imieniem właścicieli lokali powinno zostać wykluczone także ze względu na brak pełnomocnictw w tym zakresie i treść art. 87 k.p.c.

Apelację powódki Sąd Apelacyjny oddalił wyrokiem z dnia 31 maja 2006 r. uznając, że powództwo jest nieuzasadnione z innych względów niż te, które przytoczył Sąd Okręgowy. Podniósł, że powódka dochodząc roszczenia z rękojmi z umowy o roboty budowlane nie przedstawiła umów zawartych z przyszłymi właścicielami nieruchomości lokalowych, przeto nie można ustalić ich treści. Nie wiadomo zatem czy umowy te dotyczyły tylko wybudowania lokali, czy też zawierały również zobowiązanie pozwanej do ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia jej na nabywców.

Wskazał, że ze stanowiska strony powodowej wynikało, iż roszczenie z tytułu rękojmi nie jest związane ze sprzedażą lokali, lecz tylko z tym elementem umowy, który odnosił się do jego wybudowania. Poza tym, że dotyczy nie wad poszczególnych lokali, lecz części wspólnych budynku. Jego zdaniem brak jest podstaw do przyjęcia, że umowy dotyczyły czegoś innego, niż tylko wybudowania lokali. Prawo do części wspólnych budynku wiązało się z wyodrębnieniem własności poszczególnych lokali i przeszło na nabywców nieruchomości lokalowych z chwilą przeniesienia na nich własności tychże nieruchomości. Podkreślił, że powódka nie wskazała umowy sprzedaży nieruchomości lokali jako źródła dochodzonego roszczenia i nie udowodniła, aby roszczenie przelane na nią przez właścicieli lokali, wynikało z umowy o roboty budowlane. Jeżeli zaś właściciele lokali zawierali z pozwaną umowy deweloperskie (art. 9 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz.U. Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej „ustawy”) zawierające zobowiązanie do wybudowania lokali, wyodrębnienia ich własności i przeniesienia na nabywcę, to takie kontrakty nie są umowami o roboty budowlane. Przyszły nabywca nie może być bowiem uznany za inwestora w rozumieniu prawa budowlanego, albowiem nie jest właścicielem gruntu i nie dysponuje pozwoleniem na budowę. W rezultacie przyjął, że zgłoszone przez powódkę żądanie w odniesieniu do wskazanej podstawy prawnej nie zostało udowodnione i z tego względu go oddalił, uznając w związku z tym wywody Sądu

Okręgowego dotyczące wygaśnięcia roszczenia (art. 568 § 1 k.c. i art. 123 § 1 k.c.) jak i zarzuty skarżącej dotyczące obrazy tych przepisów za bezprzedmiotowe. Wyraził jednocześnie pogląd, że w tej sytuacji rozpoznawanie zgłoszonego przez powódkę żądania alternatywnego w odniesieniu do uprawnień z rękojmi z umowy sprzedaży stanowiłoby wyjście ponad żądanie i naruszałoby zasadę określoną w art. 321 § 1 k.p.c.

Ocecił jako nieuzasadnione zarzuty apelacyjne kwestionujące oddalenie roszczenia odszkodowawczego (art. 471 k.c.) z tego względu, że uchwała wspólnoty z dnia 29 listopada 2004 r. uznana za umowy przelewu wyraźnie ograniczyła cesję do wszelkich praw i roszczeń przysługujących właścicielom lokali wobec pozwanej z tytułu rękojmi za wady części wspólnych nieruchomości. Określenie to jego zdaniem nie budziło wątpliwości co do tego, że przedmiotem dokonanych przelewów nie były ogólne roszczenia odszkodowawcze. Powódka zatem nie miała czynnej legitymacji do wystąpienia z takim żądaniem.

Powódka w skardze kasacyjnej opartej na podstawie naruszenia prawa materialnego tj. art. 556 k.c., art. 656 k.c. w zw. z art. 638 k.c., art. 65 k.c. i art. 471 k.c. oraz na naruszeniu prawa procesowego w stopniu mającym wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 § 1 k.c. w zw. z art. 391 k.p.c. oraz art. 316 k.p.c., art. 187 § 1 k.p.c. i art. 378 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i albo przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania albo uwzględnienie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W myśl art. 33¹ k.c. do jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność sądową stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych. Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej „u.w.l.”) wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwaną. Wprawdzie więc wspólnocie ustawa nie przyznała osobowości prawnej ale ma własną zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych – odrębnie od osób uczestniczących w tej wspólnocie. Przedstawionego zdania drugiego tego przepisu nie można – zgodnie z zasadami wykładni

systemowej - jednak interpretować w oderwaniu od jego zdania pierwszego stanowiącego, że wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, jak pozostałych przepisów ustawy o własności lokali oraz innych rozwiązań normatywnych funkcjonujących w porządku prawnym.

W przeciwieństwie do art. 8 § 1 k.s.h., ze wskazanego unormowania nie wynika aby wspólnota mogła nabywać prawa i zaciągać zobowiązania „we własnym imieniu”. Oznacza to, że ustawa przyznaje zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych wspólnocie mieszkaniowej rozumianej jako ogół właścicieli lokali. W tym znaczeniu wspólnota mieszkaniowa jest ułomną, niepełną osobą prawną w rozumieniu art. 33¹ k.c. Z tego względu zakres zdolności prawnej, która przysługuje tak rozumianej wspólnocie jest taki tylko jaki został jej przyznany w ustawie o własności lokali, a więc jest ograniczony i sprowadza się do nabywania praw i obowiązków związanych wyłącznie z zarządzaniem nieruchomością wspólną (art. 1 ust. 1 i art. 22 u.w.l.). Znajduje to potwierdzenie w art. 17 u.w.l., który reguluje odpowiedzialność wspólnoty oraz właścicieli lokali wyłącznie za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej. Z przepisu tego wynika, że inne zobowiązania nie mogą powstać, ponieważ wykraczałyby poza ustawowo określony zakres zdolności prawnej wspólnoty. Z tego przede wszystkim względu nie ma podstaw do traktowania wspólnoty mieszkaniowej jako przedsiębiorcy w rozumieniu art. 43¹ i następane k.c. oraz art. 4 ust 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. Nr 173, poz. 1807 ze zm.). Wspólnota mieszkaniowa nie ma też w świetle art. 5 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. Nr 60, poz. 535 ze zm.) zdolności upadłościowej.

W konsekwencji wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa majątkowe tylko do majątku wspólnego właścicieli lokali. Właścicielom przysługują udziały w takich prawach w takiej samej wysokości jak w nieruchomości wspólnej (art. 3 ust 3 – 7 u.w.l.). Na gruncie przepisów ustawy o własności lokali nie ma podstaw do odróżnienia majątku wspólnoty mieszkaniowej od majątku wspólnego ogółu właścicieli w skład którego wchodziłaby nieruchomość wspólna (za uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2006 r., III CZP 97/06 dotychczas

niepublikowaną). Bezpodstawnie zatem powódka dochodziła zasądzenia spornej kwoty we własnym imieniu i na swoją rzecz.

Jak już zasygnalizowano wspólnota ma zdolność prawną ograniczoną tylko do nabywania praw i obowiązków związanych wyłącznie z zarządem nieruchomością wspólną. Należało zatem odpowiedzieć czy roszczenia dotyczące obniżenia ceny właścicieli lokali związane z ich nabyciem z wadami fizycznymi części wspólnych budynku oraz z tytułu naprawienia szkody związanej z wadami powstałej w wyniku nienależytego wykonania tych umów mieszczą się w granicach tej zdolności. Na to pytanie to należało udzielić odpowiedzi negatywnej. W uchwale z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że istota problemu tkwi w odpowiedzi na pytanie, czy związek tych roszczeń z nieruchomością wspólną jest tak silny, że ich dochodzenie staje się *ex lege* elementem zarządu i tym samym leży w kompetencji wspólnoty, czy też przeciwnie należy do sfery indywidualnych interesów właścicieli lokali. Gdyby nawet założyć, że właściciele nabyli przedmiotowe lokale na podstawie rzeczywiście umów kupna sprzedaży (czego powódka nie wykazała), to roszczenie z tytułu rękojmi o obniżenie ceny jest instrumentem przywrócenia ekwiwalentności świadczeń w ramach indywidualnej umowy sprzedaży, a nie sposobem realizacji interesu wspólnotowego. Luźny charakter tego roszczenia z zarządem nieruchomością wspólną wyklucza przyjęcie, że jest to działanie w ramach zarządu.

Każdemu nabywcy odrębnej własności lokalu przysługuje kontraktowe roszczenia odszkodowawcze związane z wadami nieruchomości wspólnej, choć ich specyfika polega na tym, że dotyczą one współwłasności wszystkich właścicieli lokali. Nie ma problemu gdy roszczenie dochodzone jest, jak w omawianym wypadku, w pieniądzu, gdyż zapłata kwoty pieniężnej jest świadczeniem podzielnym, a więc każdy właściciel jest uprawniony żądać odszkodowania odpowiednio do wysokości swego udziału w częściach wspólnych nieruchomości wspólnej. Takie roszczenie nie ma też organicznego związku z zarządem nieruchomością wspólną wykonywanym przez wspólnotę a więc nie mieści się w granicach zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej. Z argumentów podniesionych przez Sąd Najwyższy w powołanej wyżej uchwale

za zaprezentowanym stanowiskiem przemawia przede wszystkim ten, że gdyby sprzedawca był w dalszym ciągu właścicielem większości udziałów w nieruchomości wspólnej to sytuacja nabywców właścicieli lokali z wadami byłaby niezwykle skomplikowana. Nie należy też zapominać, że niektóre wady w nieruchomości wspólnej pozostają w nierozłącznym związku z wadami wyodrębnionego lokalu (np. wada dachu skutkująca zalewaniem mieszkania).

Z tych dwóch więc podstawowych względów zaskarżony wyrok pomimo błędnego uzasadnienia odpowiada prawu (art. 398¹⁴ *in fine* k.p.c.)

Na marginesie trzeba podkreślić, że w sposób nietrafny Sąd Apelacyjny zinterpretował wskazówki Sądu Najwyższego zawarte w wyroku z dnia 23 lutego 1999 r., I CKN 252/98 (OSNC 1999, nr 9, poz. 152). Pogląd, że w pewnych wypadkach wskazanie przez powoda przepisów prawa materialnego może mieć znaczenie dla ukierunkowania sprawy pod względem faktycznym nie oznacza wyeliminowania podstawowej dla procesu cywilnego zasady *da mihi factum, dabo tibi ius*. W procesie cywilnym nałożony jest bowiem na powoda jedynie obowiązek przytoczenia okoliczności faktycznych, natomiast prawidłowe zastosowanie prawa materialnego należy w zasadzie z urzędu do sądu i to bez względu na to czy powód przytoczył podstawę prawną powództwa bądź wskazał ją błędnie (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 1997 r., I CKN 130/97 niepublikowany). Skoro już w pozwie powódka podniosła, że żąda obniżenia ceny w związku z nieusuniętymi wadami budowli, w których zostały wyodrębnione lokale w związku z ich nabyciem przez członków Wspólnoty, to powinno ono zostać zakwalifikowane jako wynikające z art. 556 k.c., a nie jako roszczenie z rękojmi z umowy o roboty budowlane (art. 656 k.c. w zw. a art. 638 k.c.), choć oczywiście taką błędną podstawę prawną pełnomocnik powódki wskazywał jeszcze na ostatniej rozprawie w dniu 21 czerwca 1995 r. Naruszenie prawa nie prowadzi jednak do uwzględnienia skargi kasacyjnej, jeżeli nie mogło ono wywrzeć wpływu na trafność i zasadność zaskarżonego wyroku (por. np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 1998 r., II UKN 77/98, OSNAP 1999, nr 1. poz. 378). Takiego związku w świetle poczynionych na wstępie rozważań brak nie tylko pomiędzy tymi zarzutami, ale także pozostałymi zawartymi w skardze kasacyjnej.

Na marginesie można zauważyć, że gdyby był uzasadniony pogląd, iż powódka może posiadać majątek odrębny od majątku właścicieli lokali, a tym samym, że umowa cesji mogłaby sanować brak legitymacji czynnej wspólnoty, to żądanie o obniżenie ceny wygasłoby z przyczyn wskazanych przez Sąd Okręgowy. Aby czynność bowiem mogła przerwać bieg terminu zawitego z art. 568 § 1 k.c. powinna być dokonana przez osoby którym to uprawnienie przysługuje, czyli właścicieli lokali. Nie mogła zatem dokonać tego wspólnota przez wniesienie pozwu z końcem grudnia 2002 r., w którym dochodziła zapłaty we własnym imieniu i na własną rzecz. W związku z tym aby przelewy mogły być skuteczne to mogłoby to nastąpić dopiero w dniu 21 grudnia 2004 r. kiedy to w świetle stanowiska samej powódki termin z art. 568 § 1 k.c. już upłynął. Zarzut obrazy art. 5 k.c. też nie był trafny, jeśli zauważyć, że termin zawarty w art. 568 § 1 k.c. jest terminem prekluzyjnym po którego upływie uprawnienie do żądania obniżenia ceny wygasa, a nie jak przy przedawnieniu po podniesieniu tego zarzutu staje się zobowiązaniem naturalnym (por uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2002 r., III CZP 39/02, OSNC 2003, nr 6, poz. 76).

Wprawdzie do oceny skutków upływu terminu zawitego zawartego w art. 568 § 1 k.c. może być w wyjątkowych okolicznościach zastosowany art. 5 k.c. niemniej wskazywanych przez powoda okoliczności jako takich zakwalifikować nie można. Poza tym zauważyć trzeba, że w apelacji zarzut dotyczył obrazy naruszenia art. 5 k.c. w zw. z art. 117 k.c. i 568 § 1 k.c., a w skardze kasacyjnej naruszenia art. 568 § 2 k.c. w zw. z art. 123 § 1 k.c., przy czym skarżąca nie wskazała żadnych okoliczności z których mógłby wynikać wniosek, że sprzedawca lokali podstępnie zataił wady.

Choć w świetle dokonanych na wstępie rozważań dokonane cesje nie miały znaczenia dla wyniku sprawy, to jednak dokonana wykładnia tych umów rzeczywiście nie dawała podstaw do przyjęcia, aby zgodnym zamiarem stron był przelew także ogólnych roszczeń odszkodowawczych (art. 65 k.c. w zw. z art. 471 k.c.).

Zaskarżony wyrok został wydany w dniu 31 marca 2006 r., a zatem do rozpoznania skargi kasacyjnej miał zastosowanie kodeks postępowania cywilnego

w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz.U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98) a w tym art. 398³ § 3 k.p.c., według którego podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów.

Unormowanie to jest wynikiem tego, że *de lege lata* środek ten przysługuje od orzeczeń prawomocnych. W związku z tym postępowanie przed Sądem Najwyższym toczy się przede wszystkim w interesie publicznym i dlatego jest oparte na odmiennych zasadach niż postępowanie przed sądem merytorycznym. Z tego względu nie można opierać skargi kasacyjnej na zarzucie obrazy art. 233 § 1 k.p.c. Taki zarzut, gdyby nie dalsze wytknięte braki podlegające merytorycznej ocenie, skutkowałby nawet odrzuceniem skargi kasacyjnej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 1998 r., III CZ 60/98, OSNC 1998, nr 11, poz. 190).

Mając na uwadze skomplikowany charakter sprawy oraz wyjaśnienie istotnego dla jej rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego przez Sąd Najwyższy już po wniesieniu skargi kasacyjnej odstąpiono od obciążenia powódki kosztami postępowania kasacyjnego (art. 102 k.p.c.).