

ROMAN TRZASKOWSKI

LEGITYMACJA WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ W ZAKRESIE DOCHODZENIA ROSZCZEŃ Z TYTUŁU RĘKOJMI ZA WADY FIZYCZNE NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

I. WPROWADZENIE

Sprzedaż udziału we współwłasności może być zakwalifikowana różnie. Po pierwsze, sprzedaż rzeczy jest zawsze sprzedażą prawa własności rzeczy¹, skoro zaś udział we współwłasności jest w istocie prawem własności², a zbycie udziału jest przeniesieniem własności³, to można bronić poglądu, że sprzedaż udziału jest także sprzedażą „własności rzeczy” w rozumieniu art. 535 k.c. Konsekwentnie sprzedawca udziału ponosiłby na zasadach ogólnych odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy. Po drugie, można twierdzić, że sprzedaż udziału jest sprzedażą prawa w rozumieniu art. 555 k.c., w związku z czym sprzedawca ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi jedynie za wady udziału⁴. Także w tym drugim ujęciu można uznać, że sprzedawca może odpowiadać za wady fizyczne rzeczy, ale niejako pośrednio, przyjmując, iż wady fizyczne rzeczy przesadzają o wadzie udziału (udział daje prawo do posiadania i korzystania z rzeczy – art. 206 k.c., wady rzeczy są zatem wadami udziału). Trudny do zaakceptowania wydaje się natomiast pogląd, że sprzedawca udziału we współwłasności rzeczy w ogóle – ani bezpośrednio, ani pośrednio – nie odpowiada z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy. Teza ta oznaczałaby np., że jeżeli po stronie kupującego występują co najmniej dwa podmioty, sprzedawca nie odpowiada za wady fizyczne rzeczy z tytułu rękojmi, gdyż każdy z tych podmiotów nabywa w istocie udział we współwłasności rzeczy. Niezależnie zatem od przyjmowanego wariantu – pierwszy w moim przekonaniu jest bardziej uzasadniony i będzie podstawą dalszych rozważań – należy uznać, że sprzedawca udziału we współwłasności rzeczy może ponosić odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy.

¹ Zob. np. Cz. Żuławska, w: *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, t. II, Warszawa 2005, komentarz do art. 555.

² Tak np. K. Postulski, *Rozporządzenie udziałem we współwłasności ułamkowej*, „Nowe Prawo” 1971, nr 2, s. 228-229; por. Z. K. Nowakowski, w: *System prawa cywilnego*, t. II. *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, Ossolineum 1977, s. 398-399 i inne przywoływane tam poglądy; E. Gniewek, w: *System prawa prywatnego*, t. 3. *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2003, s. 428-429.

³ Zob. np. J. Wasilkowski, *Prawo własności w PRL. Zarys wykładu*, Warszawa 1969, s. 225; Z. K. Nowakowski, w: *System prawa cywilnego*, s. 407; por. także E. Gniewek, w: *System prawa prywatnego*, s. 436.

⁴ Tak SN w wyroku z 8 stycznia 2002 r., I CKN 978/00, LEX nr 54326; tak jak się wydaje, Z. Banaszczyk, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, Warszawa 2004, komentarz do art. 555; por. także K. Postulski, op. cit., s. 232.

Stwierdzenie powyższe otwiera problem realizacji przez poszczególnych nabywców udziałów uprawnień z tytułu rękojmi. Przedstawia się on szczególnie interesująco w przypadku, w którym przedmiotem sprzedaży jest odrębna własność lokalu wraz z udziałem w wadliwej nieruchomości wspólnej. Sytuacja taka nie należy do rzadkich, czego dobrą ilustracją jest stan faktyczny, który legł u podstaw uchwały Sądu Najwyższego z 23 września 2004 r.⁵ Spór powstał z na tle umów ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i sprzedaży lokalu w nowo wybudowanym budynku. Po zasiedleniu budynku ujawniły się wady nieruchomości wspólnej (głównie dachu i elewacji). Występująca w sprawie jako powód wspólnota mieszkaniowa wezwała inwestora budynku (pозwana) do usunięcia wad fizycznych w oznaczonym terminie, a po jego bezskutecznym upływie zleciła wykonanie robót osobie trzeciej. W procesie powódowa wspólnota domagała się zasądzenia kwoty odpowiadającej kosztom usunięcia części wad fizycznych nieruchomości wspólnej oraz nakazania pozwanej, aby usunęła pozostałe wady tej nieruchomości. Pozwana, wnosząc o oddalenie powództwa, zarzuciła między innymi brak czynnej legitymacji procesowej i przedawnienie roszczeń z tytułu rękojmi.

Sąd I instancji uznał czynną legitymację procesową powódki na podstawie art. 6 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. 2000, Nr 80, poz. 903 ze zm.), uwzględnił częściowo roszczenie o zapłatę i w całości żądanie o nakazanie usunięcia wad fizycznych nieruchomości. Sąd Apelacyjny, rozpoznając apelację pozwanej, przedstawił – na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. – Sądowi Najwyższemu następujące zagadnienie prawne: „Czy wspólnota mieszkaniowa, utworzona na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. 2000, Nr 80, poz. 903 ze zm.), posiada na podstawie art. 6 tej ustawy legitymację czynną do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne, odnoszące się do nieruchomości wspólnej, oraz roszczeń odszkodowawczych, związanych z tymi wadami, w stosunku do podmiotu, który sprzedał odrębne lokale mieszkalne jej członkom w nowo wybudowanym budynku, a w przypadku pozytywnej odpowiedzi na to pytanie 2, w jaki sposób należy w takim wypadku ustalać początek biegu terminu zawitego, wynikającego z art. 568 § 1 k.c., do dochodzenia przez wspólnotę mieszkaniową roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości wspólnej, a zwłaszcza czy określa go data sprzedaży (ściślej: wydania) pierwszego czy ostatniego lokalu mieszkalnego?”.

W przywołanej wyżej uchwale Sąd Najwyższy orzekł, że wspólnota mieszkaniowa nie posiada 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. Uchwała ta dotyczy bardzo istotnej pod względem praktycznym i skomplikowanej teoretycznie kwestii ustalenia relacji między zakresem kompetencji wspólnoty mieszkaniowej (ogółu właścicieli odrębnych lokali) a wynikającymi z indywidualnych umów uprawnieniami nabywcy odrębnej własności lokalu związanymi z wadami nieruchomości wspólnej. W jej uzasadnieniu Sąd Najwyższy zajął stanowisko w wielu kwestiach, które

⁵ III CZP 48/04, niepublikowana.

rodziły istotne wątpliwości. Nie oznacza to, że wszystkie zagadnienia zostały tym samym wyjaśnione, gdyż – co do zasady – poza zakresem rozważań Sądu pozostał problem realizowania uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości wspólnej. Kwestią kluczową jest tu rozstrzygnięcie, czy wspólnota mieszkaniowa może, bez nabycia wierzytelności od nabywcy odrębnej własności lokalu, dochodzić uprawnień z tytułu rękojmi wynikających z zawartej przez niego umowy sprzedaży, a tym samym, czy uprawnienia nabywcy wynikające z wad nieruchomości wspólnej doznają ograniczenia na rzecz wspólnoty. Sąd Najwyższy frontalnie jej nie rozstrzygnął, jako że zakresem jego analizy objęte było dochodzenie przez wspólnotę mieszkaniową roszczeń odszkodowawczych wynikających z zasad ogólnych (art. 471 k.c. i n.). Kwestia ta zasługuje niewątpliwie na pogłębioną analizę i z tego względu stanowi przedmiot niniejszego opracowania.

Przedmiotem analizy będą w zasadzie uprawnienia z tytułu rękojmi przy sprzedaży. W praktyce w rachubę będą tu zwykle wchodzić jedynie uprawnienia do odstąpienia od umowy, naprawienia rzeczy oraz uprawnienie do żądania zmniejszenia ceny. W przypadku zbycia własności lokalu mieszkalnego uprawnienie do żądania dostarczenia rzeczy wolnej od wad nie wchodzi – przynajmniej *prima facie* – w rachubę, gdyż przedmiotem sprzedaży jest w przypadku poszczególnych umów rzecz oznaczona indywidualnie: odrębna własność lokalu i związany z nią udział w nieruchomości wspólnej (art. 561 § 1 k.c.)⁶. Z tego względu przedmiotem analizy będą jedynie następujące uprawnienia z rękojmi: odstąpienie od umowy albo żądanie obniżenia ceny (art. 560 § 1 k.c.), żądanie usunięcia wady (art. 561 § 2 k.c.) oraz uprawnienie do żądania odszkodowania w granicach ujemnego interesu umowy (art. 566 § 1 k.c.).

W rozpatrywanym przypadku wchodzi w rachubę również kontraktowe roszczenia odszkodowawcze kupującego (566 §1 zd. 1 i § 2 k.c., np. szkoda polegająca na zmniejszeniu wartości rynkowej rzeczy)⁷. Kwestia ta została już jednak rozstrzygnięta przez Sąd Najwyższy w przywołanej na wstępie uchwale i nie będzie przedmiotem niniejszej analizy.

II. UWAGI PRAWNOPORÓWNAWCZE

Problem legitymacji czynnej w zakresie realizacji uprawnień z tytułu rękojmi za wady części budynku przeznaczonej do wspólnego korzystania, wynikających z indywidualnych umów zawartych przez nabywców „lokali”, jest znany i szeroko dyskutowany w orzecznictwie i piśmiennictwie zagranicznym. Szczególnie interesujące wydaje się przedstawienie stanowisk przyjmowanych w orzecznictwie szwajcarskim i niemieckim, gdyż różnią się one zasadniczo. Jest to przy tym, jak się wydaje, nie tyle rezultat różnic w zakresie regulacji prawnej, ile wynik odmiennego wyboru w zakresie istniejących

⁶ Tak też SN w uzasadnieniu uchwały z 23 września 2004 r., III CZP 48/04, niepublikowane. W piśmiennictwie wskazuje się przeważnie, że nieruchomością jest zawsze rzecz oznaczona indywidualnie – zob. np. Cz. Żuławska, w: *Komentarz...*, komentarz do art. 561.

⁷ E. Łętowska, *Prawo umów konsumenckich*, Warszawa 2002, s. 408.

w każdym ze wskazanych systemów prawnych możliwości interpretacyjnych. Podobne możliwości stwarza prawo polskie, dlatego też doświadczenia obce dostarczyć mogą cennych wskazówek przy poszukiwaniu rozwiązań w rodzimym porządku prawnym.

1. Prawo szwajcarskie

Odpowiednikiem odrębnej własności lokalu w prawie szwajcarskim jest instytucja własności pięt (Stockwerkeigentum), którą reguluje art. 712a ust. 1 kodeksu cywilnego szwajcarskiego (dalej: k.c.sz.)⁸. Własność pięt jest rodzajem współwłasności⁹, który charakteryzuje się tym, że z udziałem we współwłasności gruntu zasadniczo nierozłącznie związane jest szczególne prawo do korzystania, zarządzania i rozbudowy części budynku¹⁰.

Podobnie jak w prawie polskim, części budynku, urządzenia i instalacje, które mają przeznaczenie wspólne (tzw. wspólna własność – *gemeinschaftliche Eigentum*), są poddane wspólnemu zarządowi, sprawowanemu przez wspólnotę właścicieli pięt. Wspólnota nie jest osobą prawną, lecz „wspólnotą zarządzającą” wyposażoną w pewne atrybuty korporacyjne¹¹: posiada ograniczoną zdolność majątkową i ograniczoną zdolność do działań (zwłaszcza czynności prawnych)¹². Zgodnie bowiem z art. 712l ust. 1 k.c.sz., „Wspólnota nabywa pod własną nazwą zarówno majątek wynikający z jej zarządu, jak i roszczenia o składki i osiągnięte z nich środki, takie jak fundusz remontowy”. W myśl zaś ust. 2: „Wspólnota właścicieli pięt może pod swą nazwą pozywać i egzekwować oraz być pozywana i poddana egzekucji”. W doktrynie szwajcarskiej przyjmuje się, że podmiotami praw wspólnoty są poszczególni właściciele pięt, a nie wspólnota¹³, majątek wspólnoty to w istocie szczególny majątek celowy: pod względem odpowiedzialności, zarządu i korzystania inaczej traktowany niż pozostały majątek właścicieli pięt i z mocy ustawy związany z celem zarządu wspólnotowego.

W doktrynie wskazuje się, że wspólnota może pozywać w zakresie roszczeń z tytułu rękojmi za wady rzeczy (określana jest ona w Szwajcarii jako *Gewährleistung wegen Mängel der sache*) z umów przez nią zawartych, jak również z umów zawartych przez poszczególnych właścicieli, ale w tym ostatnim przypadku tylko o tyle, o ile przenieśli oni swe prawa na wspólnotę¹⁴.

Zagadnienie legitymacji wspólnoty w zakresie dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi za wady części budynku mającej przeznaczenie wspólne zostało rozstrzygnięte w orzeczeniu szwajcarskiego Trybunału Federalnego z 11 października 1988 r.¹⁵ Podtrzymując stanowisko wyrażone uprzednio w orzeczeniu z 19 listopada 1985 r.¹⁶, odmówił on wspólnocie legitymacji do dochodzenia roszczenia.

⁸ „Własność pięt jest udziałem we współwłasności gruntu, który daje współwłaścicielowi wyłączne prawo do korzystania i rozbudowy określonej części budynku”.

⁹ R. Bösch, w: *Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht. Zivilgesetzbuch II*, Basel 2003, s. 1229.

¹⁰ H. Rey, *Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum*, Bern 2000, s. 193.

¹¹ R. Bösch, w: op. cit., s. 1230.

¹² H. Rey, op. cit., s. 211.

¹³ Ibidem, s. 210; R. Bösch, w: op. cit., s. 1230.

¹⁴ H. Rey, op. cit., s. 214.

¹⁵ Bundesgerichtsentscheide (BGE) 114 II, s. 239 i n., cyt. na podstawie elektronicznej bazy danych „Navigator für Juristen” z 2001 r., Orell Füssli Verlag.

¹⁶ BGE 111 II, s. 458 i n., cyt. na podstawie elektronicznej bazy danych „Navigator für Juristen” z 2001 r.

Trybunał Federalny uznał, że podstawą roszczeń z tytułu rękojmi za wady jest umowa i roszczenia te są zawsze ściśle związane z konkretną umową. Tylko w świetle konkretnej umowy można ocenić, czy przedmiot sprzedaży jest wadliwy, a także – zważywszy na dyspozytywny charakter przepisów o rękojmi – to, czy i w jakim zakresie kupującemu przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi. Ponadto roszczenia z tytułu rękojmi mogą wygasnąć z winy kupującego, np. ze względu na niedochowanie aktów staranności (obowiązek zbadania rzeczy, zawiadomienia o wadach), albo przekształcić się w zobowiązania naturalne w związku z upływem terminu przedawnienia; także w tym zakresie istotny jest konkretny stosunek umowny. Dlatego też każdy z właścicieli piętér może dochodzić roszczeń z rękojmi indywidualnie.

Nie rodzi to komplikacji w przypadku uprawnienia do odstąpienia od umowy (*Wandelungsrecht*) oraz uprawnienia do żądania kompensaty za obniżenie wartości rzeczy (*Minderungsrecht*) i powstających po wykonaniu tych uprawnień roszczeń o zwrot całości lub części wynagrodzenia. Pewna trudność wiąże się jednak z roszczeniem o naprawienie rzeczy (*Nachbesserungsanspruch*). Specyfika wad części budynku objętej wspólną własnością wynika z tego, że jej naprawa jest niepodzielna i zasadniczo każdy nabywca ma – z zastrzeżeniem umownego ograniczenia jego roszczeń lub ich wygaśnięcia albo przedawnienia – roszczenie o naprawę rzeczy. Zdaniem Trybunału, należy jednak uwzględnić, że także roszczenie o faktyczne naprawienie dzieła jest proporcjonalne do udziału, co oznacza, że żądający naprawy właściciel piętéra w stosunku zewnętrznym musi ponieść koszty naprawy przekraczające wysokość jego udziału i kwestią stosunków wewnętrznych jest możliwość rozdzielenia tych kosztów między pozostałych właścicieli piętér, np. na podstawie ogólnych reguł zarządu rzeczą wspólną. Oznacza to, że także w przypadku roszczenia o naprawę rzeczy nie jest niezbędne jednolite postępowanie.

2. Prawo niemieckie

Problematykę odrębnej własności mieszkań reguluje w prawie niemieckim ustawa z 15 marca 1951 r.¹⁷ (*Wohnungseigentumsgesetz*, dalej: WEG). Zgodnie z §1 ust. 2 WEG, własność mieszkania jest „szczególną własnością lokalu” (*Sondereigentum an einer Wohnung*) związaną z „udziałem we wspólnej własności” (*Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum*), do którego to udziału „szczególna własność” należy. Oznacza to, że własność mieszkania obejmuje dwa prawa: szczególną własność lokalu oraz udział we „wspólnej własności” (w szczególności gruntu)¹⁸.

Każdy z właścicieli mieszkań może swobodnie dysponować częścią budynku objętą jego własnością szczególną (§ 13 ust. 1 WEG). Jest także uprawniony do współkorzystania ze wspólnej własności (§13 ust. 2 WEG), którą stanowi, stosownie do § 1 ust. 5, grunt oraz części, instalacje i urządzenia budynku, które nie są własnością szczególną albo własnością osoby trzeciej.

¹⁷ BGBl I s. 175.

¹⁸ Zob. np. J. Wilhelm, *Sachenrecht*, Berlin-New York 2002, s. 674.

Zarząd własnością wspólną, obejmujący wszelkie działania, których celem jest utrzymanie i ulepszenie wspólnej własności¹⁹, należy w pierwszym rzędzie do właścicieli mieszkań (§ 21 WEG). Mogą oni również większością uchwałą powołać i odwołać zarządcę (§ 26 ust. 1 WEG), który jest uprawniony i zobowiązany m.in. do podejmowania należytych działań niezbędnych do utrzymania i naprawy wspólnej własności (§ 27 ust. 1 pkt 2 i 3 WEG), w tym do sądowego i pozasądowego dochodzenia roszczeń, jeżeli jest do tego upoważniony przez uchwałę właścicieli mieszkań. Zarząd nie ma jednak w zasadzie kompetencji do dochodzenia indywidualnych roszczeń właścicieli mieszkań²⁰.

Zagadnienie dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi za wady (określana jest ona w Niemczech jako *Gewährleistung*) wspólnej własności wynikających z umów zawartych indywidualnie przez poszczególnych właścicieli mieszkań było przedmiotem wielu orzeczeń niemieckiego Trybunału Federalnego²¹. Orzeczenia te dotyczą zwykle odpowiedzialności z tytułu rękojmi w ramach umów nabycia nowo wybudowanych mieszkań, do których Trybunał Federalny stosuje zawsze regulację umowy o dzieło²².

W orzeczeniu z 10 maja 1978 r.²³ Trybunał Federalny potwierdził, że nabywcy mieszkania przysługuje prawo odstąpienia od umowy ze względu na istotne wady wspólnych urządzeń, które może być wykonane tylko indywidualnie. Trybunał potwierdził także, że poszczególni właściciele mieszkań są uprawnieni do samodzielnego dochodzenia roszczeń wynikających ze stosunku prawnego ze zbywcą zmierzających do usunięcia wad wspólnej własności²⁴. Mogą oni żądać od zbywcy naprawy rzeczy i z zachowaniem ogólnych przesłanek (wystąpienie opóźnienia w naprawie), kompensaty kosztów poniesionych w celu usunięcia wady albo zaliczek na pokrycie tych kosztów (dawny § 633 ust. 3 BGB)²⁵. Nie zmienia tego okoliczność, że roszczenie o naprawę wspólnej własności należy do obowiązków objętych zakresem zarządu ogółu właścicieli mieszkań (§ 21 ust. 1, ust. 5 nr 2 WEG). Trybunał zwrócił bowiem uwagę, że właściciel mieszkania, który samodzielnie żąda naprawienia rzeczy, działa zasadniczo w dobrze pojętym interesie pozostałych współwłaścicieli. Jeżeli poszczególne umowy właścicieli mieszkań ze zbywcą nie różnią się pod względem treści, to wówczas indywidualne żądanie naprawienia rzeczy jest zawsze nakierowane na ten sam cel, co interes wspólnoty.

¹⁹ P. Bassenge, w: *Palandt. Bürgerliches Gesetzbuch*, München 2004, s. 2785.

²⁰ Ibidem, s. 2800; M. Commichau, w: *Münchener Kommentar. Bürgerliches Gesetzbuch. Sachenrecht*, München 2004, s. 538.

²¹ Należy z góry zaznaczyć, że wiele z przywoływanych w orzeczeniach przepisów BGB uległo zmianie na skutek reformy prawa zobowiązań, która weszła w życie 1 stycznia 2002 r. Nie podważa to jednak sensu niniejszej analizy.

²² Trybunał Federalny przyjmował przed nowelizacją BGB, że uprawnienia z tytułu rękojmi wynikają z umowy o dzieło, a nie z umowy sprzedaży, niezależnie od tego, w jakim stanie były nowo budowane lokale w chwili zawarcia umowy (także gdy w chwili zawierania umowy były już w całości wybudowane). Tylko bowiem w takim przypadku nabywcy przysługuje istotne dla jego interesów prawo żądania naprawy rzeczy.

²³ VII ZR 30/78, BGHZ 74, s. 258 i n., cyt. na podstawie elektronicznej bazy danych bazy danych „BGH-Rechtsprechung” z 2002 r.

²⁴ W orzeczeniu z 4 czerwca 1981 r. (VII ZR 9/80, BGHZ 81, s. 35 i n., cyt. na podstawie elektronicznej bazy danych bazy danych „BGH-Rechtsprechung” z 2002 r.) Trybunał Federalny przyjął, że właściciele mieszkań mogą uchwałą większością ustalić, iż zarządca wspólnoty właścicieli mieszkań ma dochodzić roszczenia o naprawę rzeczy w imieniu własnym.

²⁵ W ówczesnym stanie prawnym żądanie naprawienia rzeczy musiało być zgłoszone w każdym przypadku, zanim zostaną podniesione inne roszczenia z tytułu rękojmi (§ 634 i 635 BGB).

Indywidualne uprawnienia poszczególnych właścicieli mieszkań doznają natomiast ograniczenia w sytuacji bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego do naprawy rzeczy, a więc wówczas, gdy właścicielom mieszkań nie przysługuje już roszczenie o usunięcie wad, a jedynie pozostałe roszczenia wynikające z § 634 BGB (roszczenie o zmniejszenie wynagrodzenia) i 635 BGB (roszczenie o tzw. małe odszkodowanie, gdy wykonawca ponosi odpowiedzialność za wadę dzieła – zwykle w praktyce chodzi tu o koszty usunięcia wady). Trybunał uznał, że kompetencja do dokonania wyboru między tymi roszczeniami może przysługiwać tylko wspólnocie, gdyż oba prawa nie mogą być ze sobą uzgodnione; inny jest ich rodzaj i przesłanki. Zbywca nie może być zobowiązany względem jednych właścicieli do zmniejszenia wynagrodzenia, a względem innych do naprawienia szkody, choćby w formie pokrycia kosztów usunięcia wady. Te prawa mogą być wykonywane wyłącznie jednolicie i dlatego przez wspólnotę. Wybór między tymi roszczeniami musi być dokonany przez wspólnotę większością głosów ze skutkiem dla wszystkich właścicieli, także dla tych, którzy zostali przegłosowani²⁶.

Zdaniem Trybunału, właściciele mieszkań są wierzycielami solidarnymi zbywcy w zakresie praw wynikających z wad własności wspólnej. Przedmiotem tych praw nie jest świadczenie podzielne, gdyż ich związek ze wspólną własnością wymaga podjęcia decyzji co do zużytkowania uzyskanych w rezultacie roszczenia kwot; kwot tych można zażądać jeszcze przed naprawą i nie muszą być zużyte na naprawę. Wynikające z takiego stanowiska ograniczenie uprawnień poszczególnych właścicieli wynikających z indywidualnie zawieranych umów jest skutkiem ich powiązania z własnością wspólną i jest właściwe od początku tym prawom.

Należy ponadto zwrócić uwagę, że stosownie do utrwalonego orzecznictwa Trybunału Federalnego bieg terminu przedawnienia uprawnień z rękojmi określany jest na podstawie stosunków prawnych zawartych przez poszczególnych właścicieli mieszkań, a roszczenia wynikające z wad wspólnej własności mogą być skutecznie dochodzone w całości także wówczas, gdy roszczenia niektórych właścicieli mieszkań uległy już przedawnieniu. Zdaniem Trybunału, każdy z właścicieli mieszkań ma własne roszczenie o niewadliwe wykonanie własności wspólnej i może żądać całego świadczenia, a nie jego udziału. Dopuszczenie żądania pokrycia kosztów w pełnej wysokości nie oznacza bezpodstawnej korzyści dla pozostałych właścicieli, których roszczenia uległy przedawnieniu. Upływ terminu nie powoduje bowiem wygaśnięcia roszczenia, świadczenie może być nadal wykonane, gdyż istnieje jego podstawa prawna²⁷.

²⁶ Inaczej jest wówczas, gdy wada nie może być usunięta, a jej skutki oddziałują wyłącznie na szczególną własność (określone mieszkanie). W takiej sytuacji odpada możliwość żądania „małego” odszkodowania odpowiadającego kosztom naprawy (dawny § 635 BGB), a wybór roszczenia jest praktycznie ograniczony do żądania zmniejszenia wynagrodzenia (dawny § 634 BGB), albo – w razie, gdy zbywca za wady odpowiada – żądania odszkodowania za niewykonanie zobowiązania (dawny § 635 BGB), które zwykle nie będzie wyższe (nie obejmuje ono w takiej sytuacji kosztów naprawy) niż zmniejszenie wartości dzieła. W takim przypadku brak także interesu wspólnoty w decydowaniu o wykorzystaniu uzyskanej kwoty, gdyż jego zużycie na naprawę nie wchodzi w rachubę (naprawa jest niemożliwa). Ponieważ skutki wady oddziałują wyłącznie na szczególną własność (własność mieszkania), to do właściciela należy wybór działań służących zmniejszeniu negatywnego oddziaływania wady (zob. orzeczenie z 15 lutego 1990 r., VII ZR 269/88, *Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen* (BGHZ) 110, s. 258, cyt. na podstawie elektronicznej bazy danych „BGH-Rechtsprechung” z 2002 r.).

²⁷ Tak w szczególności w orzeczeniu z 21 lutego 1985 r., VII ZR 72/84, *„Neue Juristische Wochenschrift”* (NJW) 1985, s. 1551 i n., cyt. na podstawie elektronicznej bazy danych „BGH-Rechtsprechung” z 2002 r.

Warto jednak zwrócić również uwagę na orzeczenie z 23 czerwca 1989 r.²⁸ W sprawie nie chodziło o nowo wybudowane mieszkania, lecz o mieszkania uprzednio wynajmowane i następnie przekształcone na własnościowe, dlatego też Trybunał Federalny uznał w tym miejscu za miarodajne przepisy dotyczące rękojmi przy sprzedaży. Powodem był jeden z właścicieli mieszkań, który został upoważniony przez większośćową uchwałę wspólnoty do dochodzenia roszczeń z tytułu wad własności wspólnej także dla wspólnoty i żądał pokrycia kosztów usunięcia wady (niemieckie prawo nie знаło wtedy roszczenia o naprawę rzeczy przy sprzedaży). Należy dodać, że pozwany sprzedawca wiedział o wadach tylko przy zawarciu umów po określonej dacie, umowy zawarte przed tą datą zawierały zaś, podobnie jak i późniejsze, wyłączenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi, co oznacza, że roszczenia z tytułu rękojmi przysługiwały tylko tym, którzy zawarli umowę po tej dacie (wyłączenie odpowiedzialności było tu nieskuteczne ze względu na podstępne zatajenie).

Trybunał Federalny wskazał, że w tego rodzaju sytuacji kupujący ma do wyboru dwie możliwości: może zwrócić wadliwą rzecz i zażądać naprawienia całości szkód związanych z niewykonaniem zobowiązania (tzw. duże odszkodowanie) albo zatrzymać wadliwą rzecz i żądać kompensaty zmniejszonej wartości (tzw. małe odszkodowanie). To ostatnie roszczenie obejmuje różnicę między rzeczą wadliwą a rzeczą pozbawioną wad.

Trybunał Federalny przyjął, że w przypadku wady wspólnej własności ogólne zmniejszenie wartości dzieli się na poszczególnych właścicieli w stosunku do ich udziałów, gdyż suma doznanych przez nich szkód nie może być większa niż ogólne zmniejszenie wartości własności wspólnej. W konsekwencji kupujący nie może zażądać kompensaty całego zmniejszenia wartości wspólnej własności, lecz zasadniczo jedynie kompensaty odpowiadającej jego udziałowi we własności wspólnej. Podkreślił, że dotyczy to jednak tylko przypadków, gdy wada dotyka wyłącznie wspólnej własności.

III. LEGITYMACJA W ZAKRESIE UPRAWNIEN Z TYTUŁU RĘKOJMI W PRAWIE POLSKIM

Uwagi prawnoporównawcze wskazują, że orzecznictwo niemieckie i szwajcarskie podążyło odmiennymi drogami. To pierwsze w szerokim zakresie uznaje kompetencję wspólnoty do dochodzenia uprawnień z rękojmi także wtedy, gdy wynikają one z umów zawartych indywidualnie przez poszczególnych właścicieli mieszkań. To drugie kompetencję taką przyjmuje wyłącznie w przypadku przelewu indywidualnych roszczeń na wspólnotę. Obie konstrukcje muszą być obecnie rozważone na gruncie prawa polskiego.

1. Koncepcja niezależności uprawnień z rękojmi przysługujących poszczególnym właścicielom

Co do zasady, każdemu nabywcy odrębnej własności lokalu przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi związane z wadami rzeczy kupionej. Korzystanie

²⁸ V ZR 40/88, BGHZ 108, s. 156 i n., cyt. na podstawie elektronicznej bazy danych „BGH-Rechtsprechung” z 2002 r.

z uprawnień związanych z wadami nieruchomości wspólnej jest skomplikowane przez fakt, że stanowi ona przedmiot współwłasności. Nie nastęcza to szczególnych problemów w zakresie odstąpienia od umowy, jako że w zasadzie może być ono realizowane przez każdego ze współwłaścicieli bez uszczerbku dla interesów pozostałych, gdyż, po pierwsze, nie powoduje ingerencji w nieruchomości wspólną, a po drugie, nie rodzi trudności związanych z rozliczeniami w stosunkach wewnątrz wspólnoty, ponieważ jego końcowym skutkiem jest wyłączenie odstępującego właściciela ze wspólnoty. O legitymacji wspólnoty do realizacji tego uprawnienia nie może być, jak się wydaje, mowy.

Zdecydowanie mniej przejrzysta jest kwestia korzystania z uprawnienia do żądania zmniejszenia ceny. Jak wiadomo, wysokość tego żądania odpowiada różnicy między wartością rzeczy wolnej od wad i rzeczy wadliwej. Przy założeniu, że wadliwa jest wyłącznie nieruchomości wspólna i wada ta nie oddziaływała bezpośrednio na odrębny lokal, różnica może dotyczyć wyłącznie wartości nieruchomości wspólnej. W związku z tym należy stwierdzić, że poszczególni właściciele nie mają prawa żądania – we własnym imieniu i na swoją rzecz – pokrycia pełnej różnicy wartości między nieruchomością wspólną niewadliwą a nieruchomością wolną od wad. Należy bowiem pamiętać, że roszczenia z rekojmi służą zachowaniu ekwiwalentności świadczeń. Ekwiwalentem obowiązku zapłaty ceny jest zaś przeniesienie własności lokalu oraz – i jedynie – udziału w nieruchomości wspólnej. Wartość nabywanego udziału odpowiada tylko części wartości nieruchomości wspólnej, niezależnie od tego, czy jest ona wadliwa, czy nie, dlatego także różnica w wartości wadliwej i niewadliwej nieruchomości wspólnej może być w przypadku indywidualnego roszczenia uwzględniona tylko w części odpowiadającej proporcjonalnie wielkości udziału. Każdy z właścicieli lokali może zatem żądać obniżenia ceny w stosunku do wielkości swego udziału i uprawnienia te mogą być realizowane bezkolizyjnie. Wprawdzie niemiecki Trybunał Federalny w niektórych orzeczeniach przyjął, że każdy właściciel może żądać w całości (a nie w proporcji do udziału) kwoty potrzebnej do pokrycia poniesionych lub planowanych kosztów usunięcia, ale należy pamiętać, że chodzi tu o żądanie, które jest w istocie odpowiednikiem żądania naprawienia rzeczy. Trybunał przyjął, że żądanie tej kwoty jest żądaniem świadczenia niepodzielnego, gdyż to wspólnota musi podjąć decyzję o przeznaczeniu uzyskanej kwoty. Teza ta może być dyskusyjna na gruncie prawa polskiego.

Uprawnienie do żądania obniżenia ceny jest zasadniczo w prawie polskim instrumentem przywrócenia równowagi świadczeń w ramach indywidualnej umowy sprzedaży, a nie instrumentem realizacji interesu wspólnotowego; związek tego uprawnienia z zarządem nieruchomością wspólną jest stosunkowo luźny²⁹. Wprawdzie usunięcie wad nieruchomości wspólnej należy zapewne co do zasady do zarządu nieruchomością wspólną, ale środki na ten cel nie muszą przecież pochodzić z indywidualnych roszczeń poszczególnych właścicieli. Z tego względu obrona poglądu, że świadczenie obniżenia ceny jest świadczeniem niepodzielnym i dlatego można żądać tylko całości różnicy w wartości nieruchomości wspólnej i nieruchomości wolnej od wad, wydaje się trudna do

²⁹ Tak SN w uzasadnieniu uchwały z 23 września 2004 r., III CZP 48/04 (niepublikowane).

obrony. Znacznie bliższa ogólnym zasadom prawa zobowiązań jest teza, że każdy ze właścicieli lokali może żądać obniżki ceny proporcjonalnej do wielkości jego udziału.

Problem jednak wiąże się z tym, że każdemu z właścicieli lokali przysługuje możliwość wyboru uprawnienia z rękojmi, które ma zamiar realizować. Istnieje w związku z tym zagrożenie, że odmienny wybór poszczególnych właścicieli doprowadzi do sytuacji, w której dłużnik (sprzedawca) będzie ponad miarę obciążony, a sytuacja poszczególnych właścicieli nadmiernie korzystna. Jeżeli np. jeden z właścicieli lokali zażąda obniżenia ceny, a drugi naprawy rzeczy, to wówczas, z jednej strony, nadmiernie obciążony będzie dłużnik – musi on zarówno naprawić rzecz, jak i obniżyć cenę, a z drugiej, w szczególnie korzystnej sytuacji znajdzie się właściciel żądający obniżenia ceny – zyska on zarówno obniżenie ceny, jak i usunięcie wady. Nie jest jasne, czy korygującą rolę mogłyby pełnić w tym zakresie instytucja bezpodstawnego wzbogacenia, gdyż oba świadczenia dłużnika mają podstawę prawną. Można wprawdzie twierdzić, że podstawę prawną ma korzyść uzyskana w wyniku naprawy rzeczy tylko w przypadku tych właścicieli, którym przysługiwały jeszcze uprawnienia z tytułu rękojmi. Ci zaś, którzy uprawnienia nie mieli w ogóle albo je już utracili, są bezpodstawnie wzbogaceni w stosunku do sprzedawcy. Wada tego rozwiązania wiąże się jednak z tym, że usunięcie wady w wyniku żądania jednego z właścicieli wyłączałoby, przynajmniej *prima facie*, możliwość żądania obniżenia ceny przez pozostałych ze względu na to, że nie mieliby oni już interesu w dochodzeniu uprawnienia; przyjmuje się zaś, że wierzytelność wygasa w każdym przypadku, gdy został zaspokojony interes wierzyciela. Także w razie przyjęcia, że usunięcie wady nie powoduje wygaśnięcia uprawnienia do żądania obniżenia ceny, sytuacja pozostałych właścicieli byłaby nader skomplikowana. Uzyskanie zwrotu ceny oznaczałoby dla nich bezpodstawne wzbogacenie: albo w postaci uzyskanego zwrotu ceny (co wątpliwe, gdyż podstawą prawną jest roszczenie z rękojmi), albo w postaci uzyskanego uprzednio – w następstwie roszczenia innego współwłaściciela – zwiększenia wartości nieruchomości wspólnej (tu doszłoby swego rodzaju odpadnięcia podstawy prawnej uprzedniego wzbogacenia).

Z tego względu można twierdzić, że możliwość indywidualnego dochodzenia roszczenia o obniżenie ceny może być dopuszczona tylko wówczas, gdy równocześnie uzna się, że również indywidualne żądanie naprawienia rzeczy jest określone w proporcji do przysługującego właścicielowi udziału. Trudność związana z takim stanowiskiem jest jednak oczywista. Naprawa nieruchomości wspólnej jest z pewnością świadczeniem niepodzielnym³⁰, a w związku z tym nie może tu być w prosty sposób mowy o naprawieniu w części odpowiadającej udziałowi. Tylko po części rozwiązaniem tego problemu może być odwzorowanie koncepcji szwajcarskiego Trybunału Federalnego, zgodnie z którą właściciel lokalu żądający usunięcia wady części wspólnej musi pokryć koszty naprawy w proporcji przekraczającej wielkość jego udziału w nieruchomości wspólnej (zwrócić naprawiającemu te koszty). Trudno jest bowiem w sposób ścisły określić podstawę prawną takiego zabiegu (nie wyjaśnił jej również Trybunał).

³⁰ Tak też *ibidem*.

Konstrukcja mogłaby wyglądać następująco: wprowadzie roszczenie poszczególnych właścicieli o usunięcie wad jest uzasadnione tylko proporcjonalnie do wielkości ich udziałów, ale ze względu na to, że usunięcie wady jest świadczeniem niepodzielnym, musi być spełnione w całości. Spełnienie świadczenia w całości (usunięcie wady) oznacza jednak bezpodstawne wzbogacenie właściciela lokalu w zakresie, w jakim uniknął on poniesienia kosztów usunięcia wady ponad część kosztów odpowiadającą wielkości jego udziału w nieruchomości wspólnej. Sprzedawca ma zatem względem właściciela roszczenie z bezpodstawnego wzbogacenia, które nie może być spełnione w naturze i z tego względu musi być zaspokojone w pieniądzu. Właściciel ten z kolei ma, także w oparciu o bezpodstawne wzbogacenie, regres względem pozostałych właścicieli w częściach odpowiadających ich udziałom. W takim przypadku usunięcie wady przez sprzedawcę nie powoduje wygaśnięcia uprawnień do żądania obniżenia ceny przysługujących pozostałym właścicielom, gdyż mają oni interes prawny w dochodzeniu tego roszczenia przeciwko sprzedawcy: tylko w ten sposób mogą skompensować poniesiony przez nich uszczerbek związany ze zwrotem sprzedawcy części kosztów naprawy.

Niezależnie od kontrowersyjności powyższego rozwiązania należy wskazać, że żądanie usunięcia wad jest – na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z 23 września 2004 r. – żądaniem, którego skutkiem jest zawsze ingerencja w nieruchomość wspólną. Tymczasem nieruchomość ta pozostaje co do zasady w zarządzie wspólnoty mieszkaniowej i – jeżeli pominać czynności zachowawcze w tzw. małych wspólnotach – uprawniona do sprawowania tego zarządu jest wyłącznie wspólnota, a nie poszczególni właściciele. Jeżeli zważyć ponadto, że remont nieruchomości wspólnej ustawodawca zalicza *expressis verbis* do zarządu nieruchomością wspólną (art. 14 pkt 1 ustawy o własności lokali), to zasadny wydaje się wniosek, że podejmowanie tego rodzaju działań musi pozostawać w kompetencji wspólnoty.

Kompetencję poszczególnych właścicieli można uzasadniać dwojako. Po pierwsze, można twierdzić, że wykonują oni własne uprawnienia z tytułu rękojmi, które nie są ograniczone przez to, że rzecz jest przedmiotem współwłasności. Nie bez znaczenia jest to, że naprawa rzeczy leży także w interesie pozostałych właścicieli. Warto wskazać, że – zdaniem niektórych autorów – reprezentowanie wspólnoty na zewnątrz przez zarząd nie wyłącza działania członków wspólnoty mieszkaniowej na zewnątrz w obronie własnych praw mieszkaniowych³¹. Po drugie, można uznać, że dochodząc usunięcia wady, właściciel działa na podstawie art. 27 ustawy o własności lokali³² w interesie wszystkich właścicieli (w małych wspólnotach podstawą byłby art. 209 k.c.). Wprawdzie przepis ten budzi poważne wątpliwości, ale zdaniem niektórych autorów na podstawie tego przepisu właściciel ma możliwość dokonywania czynności zachowawczych (czynności zmierzające do ochrony i zachowania wspólnego prawa), do których przy elastycznej wykładni można by zaliczyć realizację uprawnień z rękojmi dotyczących nieruchomości wspólnej³³. Argumentacja ta jest jednak z pewnością

³¹ G. Bieniek, Z. Marmaj, *Własność lokali*, Warszawa 2003, s. 94.

³² Zgodnie z tym przepisem, „Każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Nie uchybia to jednak przepisom art. 21 ust. 1 i art. 22 ust. 1”.

³³ G. Bieniek, Z. Marmaj, op. cit., s. 107.

kontrowersyjna. Przede wszystkim przywołany pogląd dotyczył wykonywania czynności zachowawczych, gdy brak zarządu, a ponadto, zdaniem niektórych przedstawicieli doktryny, żaden właściciel nie jest uprawniony do samodzielnego dokonania jakiegokolwiek czynności zarządu, dlatego też art. 27 należy rozumieć w ten sposób, że każdy z właścicieli ma obowiązek uczestniczenia w zebraniach, na których rozstrzyga się kwestie zarządu, a także ma prawo brać w nich udział. „Na jakiegokolwiek samodzielne działanie nie ma miejsca”³⁴.

W omawianym obecnie ujęciu wspólnota miałaby kompetencję do dochodzenia uprawnień z rękojmi tylko w razie ich przelewu na wspólnotę. Warto wspomnieć, że zgodnie z uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego 5 lutego 2004 r.³⁵, uprawnienia do żądania obniżenia ceny, usunięcia wady lub dostarczenia rzeczy wolnej od wad mogą być przedmiotem przelewu.

2. Koncepcja kompetencji wspólnoty

Przedstawiona wyżej koncepcja jest z pewnością oparta na stosunkowo złożonych i „kreatywnych” zabiegach interpretacyjnych, których prawidłowość nie jest bynajmniej oczywista. Z tego też względu można bronić koncepcji, zgodnie z którą wybór (żądanie obniżenia ceny albo żądanie naprawy rzeczy) i dochodzenie w tym zakresie uprawnień z tytułu rękojmi za wady nieruchomości wspólnej wynikających z indywidualnych umów należy do kompetencji wspólnoty mieszkaniowej. Można twierdzić, że żądanie usunięcia wady jest zawsze działaniem z zakresu zarządu nieruchomością wspólną i w związku z tym leży w wyłącznej kompetencji wspólnoty. Ponieważ dochodzenie tego uprawnienia zakłada uprzednie dokonanie jego wyboru i ponieważ skorzystanie z uprawnienia do żądania obniżenia ceny oddziałuje na możliwość żądania usunięcia wady można uznać, że sam wybór oraz dochodzenie roszczenia o obniżenie ceny również powinny leżeć w wyłącznej kompetencji wspólnoty.

Wybór dochodzonego roszczenia przez zarząd wymagałby – przynajmniej niekiedy – uchwały wspólnoty (w małych wspólnotach – zgody wszystkich współwłaścicieli), gdyż, jak się wydaje, nie zawsze mieści się on w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością wspólną (art. 22 ust. 1 ustawy o własności lokali). W piśmiennictwie przyjmuje się bowiem, że czynności zwykłego zarządu obejmują załatwianie wszystkich spraw bieżących związanych z utrzymaniem i zwykłym użytkowaniem nieruchomości wspólnej³⁶, w tym także czynności zachowawcze zmierzające do ochrony rzeczy wspólnej³⁷. Mają one na celu przede wszystkim utrzymanie rzeczy w stanie niepogorszonego³⁸ i zapewnienie prawidłowego funkcjonowania nieruchomości³⁹. W przypadku zatem poważnych wad nieruchomości wspólnej decyzję o wyborze żądania ich usunięcia albo obniżenia ceny trudno byłoby zaliczyć do spraw bieżących.

³⁴ E. Drozd, *Zarząd nieruchomością wspólną według ustawy o własności lokali*, „Rejent” 1995, nr 4, s. 25.

³⁵ III CZP 96/2003, OSNC 2004, nr 6, poz. 88.

³⁶ Zob. np. J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 78; E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnoty mieszkaniowe*, Warszawa 2000, s. 140, 151-152.

³⁷ G. Bieniek, Z. Marmaj, op. cit., s. 97.

³⁸ L. Myczkowski, *Własność budynków i lokali oraz inne prawa rzeczowe w praktyce*, Warszawa 2000, s. 201.

³⁹ E. Bończak-Kucharczyk, op. cit., s. 141.

Przyjęcie tej koncepcji oznaczałoby, że z chwilą powstania wspólnoty przechodzą w zakres jej zarządu wskazane wyżej, wynikające z indywidualnych umów uprawnienia z tytułu rękojmi. Nie ma przy tym znaczenia, czy wspólnota jest ułomną osobą prawną – co wydaje się ujęciem trafnym⁴⁰ – czy nie⁴¹. Istotne jest jedynie, że indywidualne roszczenia z tytułu rękojmi wchodzi w zakres „majątku wspólnoty”, a więc majątku podlegającego zarządowi wspólnoty. Gdyby uznać, że wspólnota jest odrębnym podmiotem prawa, to mielibyśmy tu do czynienia ze swoistą cesją ustawową. Stanowisko takie jest możliwe do obrony także wówczas, gdy uznaje się, że majątek wspólnoty to w istocie zespół uprawnień przysługujących poszczególnym właścicielom lokali⁴².

Tylko na marginesie można wspomnieć, że już przed nowelizacją Kodeksu cywilnego z 14 lutego 2003 r.⁴³, która wprowadziła art. 33¹ § 1 k.c., było jasne, że wspólnota mieszkaniowa może mieć w jakimś sensie swój majątek, gdyż wskazywało na to brzmienie i sens art. 17 u.w.l. przewidujący odpowiedzialność majątkiem wspólnoty za jej zobowiązania. Był to majątek wyodrębniony od zwykłych majątków członków wspólnoty co najmniej pod dwoma względami: po pierwsze, odpowiedzialności za zobowiązania wspólnoty, a po drugie pod względem zarządu. Otwarte może natomiast pozostać pytanie, czy właściciele lokali mieli udziały w majątku wspólnym, czy też był to wyłącznie majątek wspólnoty, jako ułomnej osoby prawnej. Przy obu wariantach wchodzi bowiem teoretycznie w rachubę dochodzenie przez wspólnotę roszczeń z tytułu rękojmi.

Także i obecnie omawiana koncepcja ma jednak swe wady, na które zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w uzasadnieniu cytowanej już wielokrotnie uchwały z 23 września 2004 r. Sąd wskazał – jego wywód zasługuje na przytoczenie *in extenso* – że: „Po pierwsze, ogranicza ona indywidualne uprawnienia poszczególnych właścicieli. Po drugie, prowadzi do swego rodzaju rozszczepienia uprawnień z tytułu kontraktowych roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami nieruchomości wspólnej oraz uprawnień związanych z wadami odrębnego lokalu. Te wady mogą zaś pozostawać w ścisłym związku (np. wady dachu powodują zalewanie mieszkania). Po trzecie, komplikacje mogłyby pojawić się wówczas, gdy członkiem wspólnoty byłby poza nabywcami poszczególnych lokali także sprzedawca. Jest to możliwe ze względu na dopuszczalność sukcesywnego zbywania lokali mieszkalnych; wspólnota mieszkaniowa powstaje *ex lege* z chwilą wyodrębnienia choćby jednego lokalu i zbycia go innemu podmiotowi. W wypadku, gdyby sprzedawca był właścicielem dysponującym większością udziałów w nieruchomości wspólnej sytuacja pozostałych właścicieli byłaby skomplikowana. W razie prób uniemożliwienia dochodzenia kontraktowych roszczeń odszkodowawczych przez sprzedawcę mogliby oni dochodzić tych

⁴⁰ Tak np. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2003, s. 136; M. Pazdan, w: *KC. Komentarz*, t. I, Warszawa 2004, kom. do art. 33¹ k.c.; Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2003, s. 193. Por. także E. Gniewek, „Wspólnota mieszkaniowa” według ustawy o własności lokali, „Rejent” 1995, nr 1, s. 38.

⁴¹ Por. J. P. Naworski, *Status prawny wspólnoty mieszkaniowej*, „Monitor Prawniczy” 2003, nr 13, s. 600; tak również pod rządą art. 33¹ k.c. J. Pisuliński, w: *System prawa prywatnego*, t. 4, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2005, s. 251 i n.

⁴² Por. E. Gniewek, *Wspólnota...*, s. 35, 44; J. Ignatowicz, op. cit., s. 43; M. Nazar, *Status cywilnoprawny wspólnoty mieszkaniowej*, „Rejent” 2000, nr 4, s. 138-139; G. Bieniek, Z. Marmaj, op. cit., s. 59; J. P. Naworski, op. cit., s. 596, 598; J. Pisuliński, w: *System prawa prywatnego*, t. 4, s. 253 i n.

⁴³ Dz. U. Nr 49, poz. 408.

roszczeń tylko po uprzednim przyjęciu – stosownie do art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali – reguły głosowania, w której każdy właściciel ma jeden głos. Gdyby nabywcy lokali nie dysponowali nawet 1/5 udziałów, wówczas mogliby jedynie – w dużej wspólnocie – żądać ustanowienia zarządcy przymusowego (art. 26 ust. 1 ustawy o własności lokali). Po czwarte, o ile żądanie usunięcia wad można by zakwalifikować jako pozostające w zakresie zarządu nieruchomością wspólną, o tyle żądanie odszkodowania ma tylko – co najwyżej – pośredni związek z takim zarządem. Przyjmuje się tymczasem, że wspólnota mieszkaniowa nie jest upoważniona do prowadzenia działalności w szerszym zakresie, niż wynika to z zarządu nieruchomością wspólną. Po piąte, omawiana koncepcja nie rozwiązuje problemu rozliczeń wewnętrznych między właścicielami mieszkań w sytuacji, gdy niektórym właścicielom lokali nie przysługują omawiane roszczenia (znane wady spowodowały obniżenie ceny nabycia odrębnej własności lokalu)”.

IV. KONKLUZJA

W konkluzji można stwierdzić, że możliwy do obrony wydaje się każdy z przedstawionych wyżej wariantów interpretacyjnych, przy czym oba wykazują pewne zalety i obarczone są różnymi wadami. Poszukiwanie rozwiązania idealnego wydaje się skazane na niepowodzenie. Każde rozstrzygnięcie zawsze będzie wiązać się z koniecznością „twórczej” interpretacji przepisów. Problemów nastręcza zarówno koncepcja w pełni indywidualnego dochodzenia roszczeń (zwłaszcza roszczenia o usunięcie wady), jak i kompetencji wyłącznie wspólnotowej (problem przejścia indywidualnych roszczeń w zarząd wspólnoty, zwłaszcza żądania obniżenia ceny, którego celem jest przywrócenie równowagi między świadczeniami). Wydaje się, że należy – podobnie jak to uczynił Sąd Najwyższy uchwałą z 23 września 2004 r. – przyjąć koncepcję bliższą ogólnym zasadom prawa zobowiązań. Uprawnienia z tytułu rękojmi za wady nieruchomości wspólnej wynikają z indywidualnie zawieranych umów sprzedaży i decyzja co do skorzystania z tych uprawnień powinna być pozostawiona poszczególnym nabywcom. Trudnościom praktycznym, które rodzić może ta koncepcja, można zaradzić przez przelew uprawnień przysługujących nabywcom na wspólnotę. Proponowane rozwiązanie jest zarazem bardziej elastyczne i stanowi lepszy instrument rozwiązywania mogących rodzić się problemów szczegółowych niż koncepcja przeciwna. Przywołane orzeczenia niemieckiego Trybunału Federalnego obrazują, że ta ostatnia prowadzi do niezwykle złożonego systemu rozwiązań różnorodnych kwestii szczegółowych w zależności od konkretnego splotu wchodzących w grę interesów. Wprowadzane w tym zakresie dyferencjacje pozbawione są zwykle wyraźnej podstawy prawnej.

LEGITIMATION OF A HOUSING COMMUNITY (CONDOMINIUM) TO MAKE WARRANTY CLAIMS FOR DEFECTS IN THE COMMON PROPERTY**S u m m a r y**

The paper deals with issues related to the legitimation of a condominium to claim damages under a warranty for defects in the common property, arising from individual contracts of sale. The main issue discussed is who has the right to claim damages: the individual owners of flats, seeking their rights as arising from general provisions, or the housing community (the condominium as such), on the basis of its rights arising from a joint management of common property. In other words, whether the condominium may claim damages despite the fact that those claims arise from individual contracts of sale. This issue is new in Polish literature, and similar problems are treated and solved differently in different legal systems, especially in the German and Swiss systems. Each of those solutions has certain advantages and disadvantages because the individual's and group's interests are always difficult to match and solve. However, the analysis of Polish regulations suggests that the Swiss solution, preferring the individual's interest, should be adopted. In that solution, legitimation to claim damages under a warranty goes only the individual purchasers, or owners of flats. The housing community (condominium) would be authorised to claim damages only if such claims have been acquired by it by way of a transfer of such rights.