

# Odpowiedzialność cywilnoprawna w obrocie gospodarczym



Redaktor naukowy  
**Andrzej Śmieja**



Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu  
Wrocław 2011

Recenzent: Leszek Ogiegło

Redaktor Wydawnictwa: Jadwiga Marcinek

Redaktor techniczny: Barbara Łopusiewicz

Korektor: Barbara Cibis

Łamanie: Małgorzata Czupryńska

Projekt okładki: Beata Dębska

Publikacja jest dostępna na stronie [www.ibuk.pl](http://www.ibuk.pl)

Streszczenia opublikowanych artykułów są dostępne w międzynarodowej bazie danych The Central European Journal of Social Sciences and Humanities <http://cejsh.icm.edu.pl> oraz w The Central and Eastern European Online Library [www.ceeol.com](http://www.ceeol.com)

Informacje o naborze artykułów i zasadach recenzowania znajdują się na stronie internetowej Wydawnictwa [www.wydawnictwo.ue.wroc.pl](http://www.wydawnictwo.ue.wroc.pl)

Kopiowanie i powielanie w jakiegokolwiek formie wymaga pisemnej zgody Wydawcy

© Copyright Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu  
Wrocław 2011

**ISSN 1899-3192**

**ISBN 978-83-7695-170-6**

Wersja pierwotna: publikacja drukowana

Druk: Drukarnia TOTEM

## Spis treści

Wstęp .....	7
<b>Dorota Benduch</b> , Obowiązek dochowania tajemnicy przedsiębiorstwa przez członków zarządu a badanie <i>due diligence</i> w procesie łączenia się spółek kapitałowych .....	9
<b>Piotr Cybula</b> , O ewolucji zasad odpowiedzialności organizatora turystyki z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy o imprezę turystyczną .....	19
<b>Bogusława Gnela</b> , Odpowiedzialność przedsiębiorców za szkody wyrządzone przez produkt niebezpieczny .....	39
<b>Jerzy Gospodarek</b> , Zasady i zakres odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy turystycznego. Próba uogólnień .....	60
<b>Monika Kalina-Nowaczyk</b> , Solidarna odpowiedzialność wykonawców za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zamówienia publicznego .....	106
<b>Jan Lic</b> , Odpowiedzialność cywilnoprawna przedsiębiorcy – współnika spółki cywilnej .....	119
<b>Jolanta Loranc-Borkowska</b> , Zakres odpowiedzialności sprzedawcy za niezgodność towaru z umową sprzedaży konsumenckiej .....	136
<b>Katarzyna Marak</b> , Odpowiedzialność cywilnoprawna hotelarzy .....	156
<b>Kinga Michałowska</b> , Ukryta reklama i jej skutki na tle przepisów ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji w aspekcie cywilnoprawnej odpowiedzialności przedsiębiorcy .....	176
<b>Sławomir Pasieka</b> , Przedawnienie roszczeń do ubezpieczyciela wynikających z umowy ubezpieczenia .....	193
<b>Jerzy Sawilow</b> , Odpowiedzialność za szkodę a odpowiedzialność cywilna w refleksji nad prawem upadłościowym .....	202
<b>Tomasz M. Szczurowski</b> , Zakres przedmiotowy odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy budowlanemu .....	228
<b>Iwona Szymczak</b> , Odpowiedzialność przedsiębiorcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku znajdujące się w części stanowiącej nieruchomości wspólną .....	241
<b>Andrzej Śmieja</b> , Stosunek odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 435 k.c. i art. 436 §2 k.c. ....	258

## Summaries

<b>Dorota Benduch</b> , Obligation of keeping secret of an enterprise by board of directors versus <i>due diligence</i> analysis in the process of capital companies' merger .....	18
<b>Piotr Cybula</b> , The evolution of principles of organizer liability for non-performance or improper performance of package travel contract.....	38
<b>Bogusława Gnela</b> , Entrepreneurs' liability for damages caused by dangerous products.....	59
<b>Jerzy Gospodarek</b> , Principles and scope of civil liability of tourist entrepreneur. An attempt of generalisations .....	105
<b>Monika Kalina-Nowaczyk</b> , Joint liability of economic operators with regard to the non performance or improper performance of the contract on public procurement.....	118
<b>Jan Lic</b> , Civil liability of an entrepreneur – partner of a civil partnership .....	135
<b>Jolanta Loranc-Borkowska</b> , The extent of liability of the seller for the non-conformity of goods with a consumer sales contract .....	155
<b>Katarzyna Marak</b> , Civil liability of the hoteliers .....	175
<b>Kinga Michałowska</b> , Hidden advertising and its results against an act of unfair competition in the aspect of civil and legal liability of an entrepreneur .....	191
<b>Sławomir Pasięka</b> , Limitation of claims against the insurer resulted from insurance contracts.....	201
<b>Jerzy Sawilow</b> , Liability for damages and civil liability in the reflection on bankruptcy law.....	226
<b>Tomasz M. Szczurowski</b> , Scope of liability for remuneration payment to a building subcontractor .....	240
<b>Iwona Szymczak</b> , Liability of entrepreneur for defects of building construction revealed in a common part of the building under the statutory warranty .....	257
<b>Andrzej Śmieja</b> , Compensation liability ratio of the article 435 of the civil code and the article 436 §2 of the civil code .....	274

**Iwona Szymczak**  
Uniwersytet Szczeciński

---

## **ODPOWIEDZIALNOŚĆ PRZEDSIĘBIORCY Z TYTUŁU RĘKOJMI ZA WADY FIZYCZNE BUDYNKU ZNAJDUJĄCE SIĘ W CZĘŚCI STANOWIĄCEJ NIERUCHOMOŚĆ WSPÓLNA**

---

**Streszczenie:** Przedmiotem opracowania jest odpowiedzialność podmiotu, który zawodowo buduje budynki mieszkalne w celu wyodrębnienia i sprzedaży praw do poszczególnych lokali. W prezentowanym obszarze szczegółowej analizie została poddana zwłaszcza problematyka związana z odpowiedzialnością za wady fizyczne powstałe w częściach wspólnych nieruchomości. Kluczowy problem dotyczy wskazanie podmiotów uprawnionych do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi oraz określenia zakresu przedmiotowego tych roszczeń. Główna część opracowania została poprzedzona uwagami dotyczącym specyfiki konstrukcji prawnej obejmującej odrębną własność lokalu i związanego z nim udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej oraz statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej. Przedstawienie zarysu tych instytucji ma służyć uzasadnieniu tezy zaprezentowanej w ostatniej części artykułu. Kanwą rozważań był prezentowany w literaturze pogląd, iż właściciel lokalu posiada jedno prawo podmiotowe obejmujące udział w nieruchomości wspólnej. Jednakże to prawo może być wykonywane wyłącznie tylko w stosunku do lokalu, natomiast ulega modyfikacjom w stosunku do nieruchomości wspólnej. Wszędzie tam, gdzie dochodzi do zbiegu partykularnych interesów z interesem ogółu, należy jako nadrzędny uznać interes wspólny. Z ostatniej części opracowania płynnie konkluzja, iż wspólnota mieszkaniowa, jako podmiot zarządzający, posiada ustawowe umocowanie do dochodzenia roszczeń wynikających z rękojmi oraz roszczeń odszkodowawczych będących następstwem ich niewykonania przez przedsiębiorcę. Dotyczy to tych roszczeń z tytułu rękojmi, które z natury swej nie mają charakteru wyłącznego. Wzmacnia to bezpieczeństwo ogółu mieszkańców (jako wspólnoty) oraz ułatwia proces gospodarowania nieruchomością. Nie ma też podstaw do twierdzenia, że zagrożone są tym samym wyłączone prawa właściciela lokalu. Jak wykazano bowiem w toku prezentowanych rozważań, natura tych uprawnień nie pozwala wspólnocie na ich dochodzenie. Natomiast pozostałe uprawnienia, tzw. niewyłączne, mogą być efektywnie wykonywane jedynie przez wspólnotę mieszkaniową.

**Słowa kluczowe:** odrębna własność lokalu, wspólnota mieszkaniowa, rękojmia.

### **1. Wstęp**

Przedmiotem niniejszego opracowania będzie odpowiedzialność podmiotu, który zawodowo buduje budynki mieszkalne w celu wyodrębnienia i sprzedaży praw do

poszczególnych lokali. W wybranym obszarze analizie zostanie poddana w szczególności problematyka związana z odpowiedzialnością za wady fizyczne powstałe w częściach wspólnych nieruchomości. Kluczowy problem dotyczy wskazania podmiotów uprawnionych do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi oraz określenia zakresu przedmiotowego tych roszczeń.

Przed przystąpieniem do głównej kwestii zawartej w ramach niniejszego opracowania trzeba ustalić reżim prawny dla sprzedaży odrębnej własności lokalu. Podstawowym reżimem odpowiedzialności jest odpowiedzialność kontraktowa. Ponadto przedsiębiorca będzie ponosił odpowiedzialność za wady rzeczy na podstawie rękojmi (art. 556-576 k.c.). Kontrahentem przedsiębiorcy sprzedającego lokal może być zarówno osoba fizyczna albo osoba prawna, jak i lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej. Jeżeli nabywcą jest osoba fizyczna, która nie dokonuje tej czynności w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą lub zawodową, wówczas mamy do czynienia z obrotem konsumenckim. Jednakże trzeba stwierdzić, że zakres przedmiotowy ustawy z 27 lipca 2002 r. o szczególnych warunkach sprzedaży konsumenckiej<sup>1</sup> nie obejmuje rzeczy nieruchomości, a w związku z tym do konsumenta nabywającego odrębną własność lokalu należy stosować przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące rękojmi. Jednakże w tym ostatnim przypadku nabywca będący konsumentem podlega ochronie z tytułu zastosowania przez przedsiębiorcę niedozwolonych klauzul umownych (art. 384 i nast. k.c.). W pozostałym zakresie – gdy nabywca nie jest konsumentem – będzie to obrót powszechny.

Na koniec podjęty zostanie temat wzajemnej relacji w dochodzeniu roszczeń wynikających z rękojmi w stosunku do dochodzenia odszkodowania z tytułu niewykonania lub niewłaściwego wykonania umowy na zasadach ogólnych (art. 471 k.c.). W doktrynie istniały kontrowersje co do tego, czy ta ostatnia droga jest uzależniona od wyczerpania uprawnień wynikających z rękojmi. Obecnie jednak większość autorów uznaje obie drogi za niezależne<sup>2</sup>. W tym kierunku zmierza też orzecznictwo Sądu Najwyższego, który uznał, że kupujący nie musi korzystać z rękojmi, a może – zgodnie z własnym wyborem – dochodzić odszkodowania na podstawie art. 471 k.c.<sup>3</sup>

## 2. Prawo odrębnej własności lokalu

Ze względu na to, że trzon rozważań stanowić będzie odpowiedzialność za wady nieruchomości wspólnej, na wstępie trzeba przybliżyć szczególną konstrukcję jurydyczną, którą jest prawo odrębnej własności lokalu oraz związany z nim udział

<sup>1</sup> Dz. U. 2002, nr 141, poz. 1176 z późn. zm.

<sup>2</sup> C. Żuławska, [w:] G. Bieniek, H. Ciepla, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sycho-wicz, T. Wiśniewski, C. Żuławska, *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, Warszawa 2006, s. 80.

<sup>3</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z 8 grudnia 2005 r., sygn. II CK 291 /05, niepubl.

w nieruchomości wspólnej. Prawo odrębnej własności lokalu jest prawem głównym, natomiast udział w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym<sup>4</sup>. Nieruchomość wspólna jest objęta odrębnym od własności lokalu reżimem prawnym. Jest to współwłasność w częściach ułamkowych, której jednak nie można znieść, dopóki trwa odrębna własność lokali. W jej skład wchodzi cała nieruchomość gruntowa oraz części budynku nie służące do wyłącznego użytku właścicieli lokali<sup>5</sup>. Nieruchomość wspólna może też w pewnych przypadkach obejmować – zamiast prawa własności gruntu – prawo użytkowania wieczystego, jednakże w tej sytuacji udziały w użytkowaniu wieczystym są ustalane według tej samej proporcji co udziały we współwłasności. Nieruchomość wspólna powstaje z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu, a kończy się w momencie likwidacji ostatniego prawa odrębnej własności lokalu. Jego unicestwienie może wynikać z fizycznej likwidacji budynku na skutek zawalenia, pożaru itp. Może też chodzić o utratę odrębności w znaczeniu formalnoprawnym, jak choćby przez połączenie lokali.

Nieruchomość wspólna podlega szczególnemu reżimowi prawnemu jako współwłasność przymusowa. Właściciel lokalu nie można samodzielnie rozporządzić udziałem w nieruchomości wspólnej bez dokonania rozporządzenia prawem głównym. Ponadto nie można go samoistnie (tzn. bez obciążania hipoteką prawa głównego) obciążyć hipoteką (por. art. 76 ust. 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece<sup>6</sup>, dalej: u.k.w.h.). Współwłaściciele nie mogą też żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej.

Nieruchomość wspólna, powstała po wydzieleniu odrębnych lokali, jest nadal rzeczą samoistną i stanowi przedmiot współwłasności przysługujący właścicielom lokali<sup>7</sup>. Dla nieruchomości wspólnej jest prowadzona odrębna księga wieczysta. Co prawda, w okresie przejściowym może zaistnieć sytuacja, że w tej księdze wieczystej są też ujęte – aż do chwili ich formalnego wyodrębnienia – lokale niewyodrębnione. Z założenia jednak sytuacja taka ma charakter przejściowy i docelowo należy dążyć do założenia odrębnych ksiąg wieczystych dla wszystkich tych lokali. Nawet jeżeli tzw. okres przejściowy trwa dłużej, to objęcie ich jedną księgą nie zmienia zasady, że lokale niewyodrębnione i elementy należące do nieruchomości wspólnej podlegają różnym reżimom prawnym. Nieruchomość wspólna jest objęta współwłasnością, w której współwłaściciele mają udziały stosowne do powierzchni posiadanego

---

<sup>4</sup> Należy w pełni przyznać rację Z. Radwańskiemu, który stwierdził, że ta konstrukcja jurystyczna nie odpowiada klasycznemu rozumieniu prawa głównego i prawa z nim związanego. Jednym z argumentów przedstawionych przez Autora jest trudność w ustaleniu, które prawo jest w rzeczywistości nadrzędne. W konsekwencji Autor dochodzi do wniosku, że w stosunku do tych praw nie można ustalić ich hierarchiczności; zob. Z. Radwański, *Spoleczna funkcja, treść i charakter prawny odrębnej własności lokalu*, „Studia Cywilistyczne” 1968, z. XI, s. 96.

<sup>5</sup> M. Bednarek, *Mienie. Komentarz do art. 44-55 [1] Kodeksu cywilnego*, Kraków 1997, s. 118.

<sup>6</sup> Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jednolity: Dz. U. 2001, nr 124, poz. 1361 z późn. zm.

<sup>7</sup> Z. Radwański, *Spoleczna funkcja...*, s. 69.

lokalu, natomiast uprawnienia do lokali niewyodrębnionych przysługują wyłącznie dotychczasowemu właścicielowi.

W ujęciu przedmiotowym nieruchomością wspólną jest – zgodnie z definicją ustawową – grunt oraz części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali<sup>8</sup>, dalej: u.w.l.). *De lege lata* nadanie tej definicji charakteru negatywnego sprawia, że jest ona bardziej elastyczna i dzięki temu może pomieścić w sobie nowe elementy, bez konieczności dokonywania kolejnych nowelizacji. Ustawodawca odszedł od koncepcji enumeratywnego lub choćby przykładowego wyliczenia elementów wspólnych konstrukcji budynku, co było przedmiotem regulacji w rozporządzeniu z 1934 r. o własności lokali<sup>9</sup>. Wydaje się to słuszne, gdyż „wspólne łazienki” czy „pralnie”, a także „ogólne ustępy” zastąpiły obecnie miejsca parkingowe, a nawet baseny czy lotniska dla helikopterów.

Konkludując, trzeba przyznać, że tę złożoną konstrukcję jurydyczną bardzo trafnie ocenił Z. Radwański, uznając instytucję prawa odrębnej własności lokali i związanego z nim udziału w nieruchomości wspólnej nie za prostą sumę dwóch praw, lecz za nową jakość powstałą w wyniku wytworzenia się specyficznej struktury prawa podmiotowego. *Differentia specifica* tego prawa podmiotowego, składającego się z poszczególnych uprawnień, polega na tym, że część z nich może być wykonywana wyłącznie przez właściciela. Natomiast w pozostałej części, w zakresie uprawnień odnoszących się do nieruchomości wspólnej, ich wykonywanie podlega modyfikacji ze względu na występowanie konkurencyjnych praw innych właścicieli lokali<sup>10</sup>. I tak, analizując pierwszą grupę uprawnień, wyłączne ich wykonywanie jest możliwe tylko w stosunku do lokalu rozumianego jako „przestrzeń wewnętrzna”<sup>11</sup>. Do drugiej grupy uprawnień, czyli uprawnień nie nadających się do wyłącznego wykonywania przez właściciela, można niewątpliwie zaliczyć uprawnienia wynikające z rękojmi obejmującej wady fizyczne ujawnione na nieruchomości wspólnej. Zagadnienie to będzie przedmiotem szczegółowej analizy w dalszej części.

---

<sup>8</sup> Ustawa z 24 lipca 1994 r. o własności lokali, tekst jednolity: Dz. U. 2000, nr 80, poz. 903 z późn. zm.

<sup>9</sup> Art. 1 ust. 2 Rozporządzenia Prezydenta RP z 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz. U. 1935, nr 84, poz. 517 z późn. zm.) wymienia obszernie, lecz przykładowo, następujące elementy: „ogólne łazienki, ogólne ustępy, pralnie, suszarnie, [...] ogrzewanie centralne, oświetlenie itp.”.

<sup>10</sup> Z. Radwański, *Spoleczna funkcja...*, s. 97.

<sup>11</sup> Tamże, s. 97; zob. też: M. Bednarek, *Mienie...*, s. 117, i cytowana tam literatura. Podobne ujęcie lokalu jako „przestrzeni wewnętrznej”, która może być przedmiotem wyłącznego korzystania, przedstawił Sąd Najwyższy (dalej: SN). Mimo że główna teza uchwały bezpośrednio dotyczyła balkonów (ich przestrzeni), ale podniesiona przez SN argumentacja może zostać przeniesiona na płaszczyznę rozważań odnoszącą się do samego lokalu w celu uzasadnienia tezy, że poszczególni właściciele nie mają wyłącznego prawa do elementów konstrukcyjnych budynku (uchwała SN z 7 marca 2008 r., sygn. III CZP 10/08).



### 3. Wspólnota mieszkaniowa

Z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu (połączonego z przeniesieniem własności), obok konstrukcji prawno-rzeczowej, czyli nieruchomości wspólnej, pojawia się już dwóch właścicieli, powstaje więc byt w postaci konstrukcji prawno-osobowej, czyli wspólnota mieszkaniowa<sup>12</sup>. Jej zadaniem jest zarządzanie nieruchomością wspólną.

Zagadnienie statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej jest szeroko opisywane w literaturze, zatem ze względu na przedmiot niniejszego artykułu pozostaniemy przy ogólnym stwierdzeniu, iż w związku z wprowadzeniem art. 33<sup>1</sup> k.c. nie ulega obecnie wątpliwości, że wspólnota jest podmiotem prawa cywilnego. Mimo że nie jest osobą prawną, posiada jednak zdolność do nabywania praw i zaciągania zobowiązań. Należy jednak pamiętać, że do jej kompetencji należy zarządzanie nieruchomością wspólną.

Wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa, z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu. Tworzą ją co najmniej dwa podmioty: dotychczasowy właściciel oraz nabywca lokalu<sup>13</sup>. Należałoby jeszcze dodać, że chodzi o takie wyodrębnienie lokalu, które jest połączone z przeniesieniem własności na inny podmiot<sup>14</sup>. Wspólnota mieszkaniowa jest powołana z mocy ustawy do zarządzania masą majątkową (nieruchomością wspólną) należącą do innego podmiotu, czyli właścicieli lokali<sup>15</sup>. Wspólnota jest podmiotem praw i obowiązków, ale tylko związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, który jest określany majątkiem operacyjnym nie jest natomiast właścicielem zarządzanej masy majątkowej – nieruchomości wspólnej. W księdze wieczystej jako współwłaściciele są wpisywani, stosownie do posiadanych udziałów, właściciele lokali. W związku z tym, że wspólnota mieszkaniowa jest konstrukcją jurydyczną powołaną do „zarządzania”, trzeba przypomnieć utrwaloną już w doktrynie definicję tego pojęcia, które obejmuje zarówno czynności faktyczne (w tym organizacyjne), jak i prawne. Działania te wywołują szersze niż tylko

---

<sup>12</sup> J. Ignatowicz wyróżnia w ustawie o własności lokali dwie konstrukcje jurydyczne: pierwsza to konstrukcja prawno-rzeczowa (art. 3 u.w.l), druga ma charakter prawno-osobowy (art. 6 u.w.l); zob. J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Lublin 1995, s. 33.

<sup>13</sup> Tamże, s. 44.

<sup>14</sup> *A contrario* nie wystarczy wyodrębnienie w drodze jednostronnego oświadczenia woli, gdyż liczba podmiotów nie zwiększa się, ponieważ dotychczasowy właściciel posiada 100% udziałów.

<sup>15</sup> W polskim ustawodawstwie jest też znana instytucja ‘powiernictwa’. Występuje ona np. w art. 5 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w którym mówi się, że Skarb Państwa „powierza wykonywanie uprawnień właścicielskich Agencji Nieruchomości Rolnych w stosunku do mienia znajdującego się w Zasobie Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa”. Nieruchomości rolne wchodzące w skład zasobu stanowią własność Skarbu Państwa. Natomiast Agencja Nieruchomości Rolnych jest odrębnym podmiotem posiadającym osobowość prawną. Nie jest jednak właścicielem mienia, lecz działa jako powiernik i jej pozycja jest w literaturze porównywana do pozycji zarządcy, który w sferze swoich kompetencji nie może wykraczać poza ustawowe upoważnienie; zob. S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 2000, s. 283.

cywilne skutki, co oznacza, że w ich zakres wchodzi właśnie prawo do dokonywania czynności prawnych, czyli również reprezentacja<sup>16</sup>. Termin ‘zarządzanie’ jest kategorią szerszą od pojęcia ‘administrowanie’, gdyż zakłada pewien proces, w którym decyzje oraz działania są nakierowane na dalszy rozwój danej jednostki. Analizując pojęcie zarządzania pod względem przedmiotowym, uznaje się, że jest to podejmowanie wszelkich decyzji, a więc zarówno mieszczących się w toku normalnej eksploatacji danej rzeczy, jak i wykraczających poza ten „normalny tok”, określanych w literaturze jako „sytuacje nietypowe”<sup>17</sup>. W tym pojęciu mieści się więc podejmowanie działań mających zapobiegać szkodom oraz ich usuwanie. Mimo że nieruchomości wspólna jest tylko określoną masą majątkową – inaczej niż przedsiębiorstwo, które jest zarządzane zarówno jako przedmiot, jak i jako podmiot – należy jednak dostrzegać pewne podobieństwa w dążeniu do zapewnienia stabilnego rozwoju nieruchomości wspólnej.

Nieruchomość obejmująca części wspólne, z której w sensie formalnoprawny wyodrębniono samoistne przedmioty (lokale) jest w ujęciu społecznym pewnym dobrem samoistnym, którego interes społeczności (ogółu) w niej zamieszkującej powinien być nadrzędny w stosunku do partykularnych interesów poszczególnych właścicieli lokali. Uzasadnienie tego jest dość oczywiste – zmiany podmiotowe w strukturze własnościowej poszczególnych lokali nie powinny zaburzać normalnego toku funkcjonowania pozostałych współwłaścicieli i zaspokajania ich potrzeb mieszkaniowych<sup>18</sup>. Podstawowym narzędziem mającym zapewnić bezpieczeństwo i stabilizację jest nadanie ogółowi właścicieli odrębnej podmiotowości, z wewnętrzną strukturą, czyli organami. Decyzje w sprawach zarządu są podejmowane w ramach struktury wspólnoty mieszkaniowej, a nie bezpośrednio przez właścicieli. Na podstawie art. 195 Kodeksu cywilnego oraz ustawy o własności lokali rudymenarną cechą różniącą zarządzanie rzeczą wspólną jest podejmowanie decyzji dotyczących czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu większością głosów, liczoną proporcjonalnie do wielkości posiadanego udziału przez organ wspólnoty, czyli zebranie właścicieli<sup>19</sup>.

Powyższe rozważania pozwalają na przyjęcie konkluzji, że wspólnota mieszkaniowa, jako podmiot powołany z mocy prawa do zarządzania nieruchomością wspólną, jest umocowana do wykonywania uprawnień wynikających z rękojmi, bez

---

<sup>16</sup> Tamże, s. 110.

<sup>17</sup> J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1994, s. 130; tak też: G. Bieniek, *Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Warszawa 2006, s. 569.

<sup>18</sup> Ponieważ ceny mieszkań rosną dość znacznie, pojawiła się tendencja do nabywania mieszkań, aby je sprzedać w celach zarobkowych. Właściciel nie będzie więc zainteresowany inwestowaniem w nieruchomości i jej konserwacją zmierzającą do długotrwałej eksploatacji. Zapewne jego decyzje ograniczą się do celów krótkookresowych.

<sup>19</sup> Wyjątek od tej zasady, np. w postaci przyjęcia trybu liczenia głosów w głosowaniu *per capitem*; jednakże tryb ten może być wprowadzony na mocy uchwały właścicieli przyjętej w trybie liczenia głosów według wielkości udziałów.

konieczności dodatkowego upoważnienia. Co więcej, nie pozostaje to w sprzeczności, a wręcz stanowi dopełnienie w stosunku do uprawnień wykonywanych wyłącznie przez właściciela lokalu.

W ramach struktury wspólnoty mieszkaniowej przy realizowaniu uprawnień z rękojmi trzeba mieć na względzie podział na czynności zwykłego zarządu oraz czynności przekraczające ten zakres. Jeżeli chodzi o pierwszą kategorię czynności – dokonuje ich samodzielnie zarząd jako organ wykonawczy, natomiast czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają akceptacji (zgody) w formie uchwały wyrażonej przez większość współwłaścicieli działających jako organ stanowiący (art. 21 w zw. z art. 22 u.w.l.).

#### 4. Uprawnienia wynikające z rękojmi

Przedsiębiorca sprzedający lokal odpowiada z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne rzeczy. Rękojmia chroniąca nabywcę lokalu na podstawie umowy sprzedaży obejmuje zarówno lokal, jak i udział w częściach wspólnych nieruchomości (zob. wcześniejsze uwagi na temat jednego prawa podmiotowego). W związku z tym trzeba stwierdzić, że wszystkie uprawnienia służą nabywcy lokalu, aczkolwiek nie wszystkie z nich może wykonywać na podstawie zasady wyłączności, która odnosi się jedynie do lokalu jako pewnej „zamkniętej przestrzeni”<sup>20</sup>. Jednakże wątpliwości powstają już w odniesieniu do elementów zamykających tę przestrzeń, jak ściany, sufit itp. I tak przykładowo, jeżeli chodzi o warstwę tynku, przyjmuje się, że należy ona do tej „przestrzeni”, chociaż dalsze warstwy ściany, oddzielającej dany lokal od pozostałych, stanowią już element konstrukcji budynku. Nie jest oczywiście kwestią prawną dokonywanie analiz technicznych. Na potrzeby dalszych rozważań przyjęto więc, że wady występujące w lokalu mogą być również traktowane jako wady nieruchomości wspólnej, jeżeli zagrażają konstrukcji budynku.

W dalszej części zostaną scharakteryzowane uprawnienia wynikające z rękojmi w aspekcie możliwości ich realizacji, bądź to przez właściciela, bądź przez wspólnotę mieszkaniową. Rękojmia przysługuje kupującemu z mocy prawa. Nie jest uzależniona od zaistnienia winy po stronie sprzedawcy. Odpowiedzialność opiera się więc na zasadzie ryzyka. Kodeks cywilny wymienia cztery podstawowe wynikające z rękojmi uprawnienia kupującego względem sprzedawcy rzeczy. Należą do nich:

- 1) odstąpienie od umowy,
- 2) żądanie obniżenia ceny,
- 3) żądanie wymiany rzeczy na nową,
- 4) żądanie naprawy rzeczy.

---

<sup>20</sup> Zob. wcześniejsze uwagi na temat odrębnej własności lokalu; ponadto: Z. Radwański, *Społeczna funkcja...*, s. 74.

Pierwsze z nich ma postać uprawnienia prawno-kształtującego, natomiast pozostałe – postać roszczeń<sup>21</sup>. Istnieje też w tej kwestii nieco odmienne stanowisko, traktujące wszystkie powyższe uprawnienia jako prawno-tworzące<sup>22</sup>.

Uprawnienie do odstąpienia od umowy jest realizowane przez złożenie oświadczenia woli sprzedawcy. Odstąpienie powoduje unicestwienie skutków umowy sprzedaży, a w konsekwencji obowiązek wzajemnych rozliczeń stron. Należy jednak pamiętać, że inaczej niż w stosunku do rzeczy ruchomych, jeżeli przedmiotem sprzedaży jest nieruchomości (lokalowa), nie można mówić o „automatyzmie” powrotu własności do sprzedawcy ma mocy złożonego oświadczenia. Na kupującym będzie bowiem ciążył obowiązek zwrotnego przeniesienia prawa głównego razem z udziałem w nieruchomości wspólnej, a nie tylko obowiązek wydania rzeczy<sup>23</sup>. Po stronie przedsiębiorcy istnieje obowiązek zwrotu ceny. Ogólnie uznaje się, że cena powinna być zwrócona według wartości nominalnej, natomiast ewentualne roszczenia o wyrównanie tej kwoty do realnej wartości prawa można rozpatrywać w ramach roszczenia odszkodowawczego (art. 471 k.c.).

Uprawnienie do odstąpienia od umowy ze względu na rzeczowy charakter skutków nie może być wykonywane przez wspólnotę mieszkaniową. A wobec tego wyłącznie legitymowanym do jego realizacji jest każdy ze współwłaścicieli indywidualnie. Wyjątkowość sytuacji polega jednak na tym, że nieusunięta wada będzie nadal podstawą do wysuwania żądań z tytułu rękojmi przez pozostałych współwłaścicieli. Przedsiębiorca może jednak ubezskuteczyć roszczenie, zgłaszając gotowość niezwłocznego usunięcia wady (art. 560 k.c.).

Drugie roszczenie dotyczy obniżenia ceny. *Prima facie* konstrukcja ta wydaje się już bliższa możliwości realizacji przez wspólnotę mieszkaniową jako odrębny podmiot. Jednakże po głębszej analizie trzeba zadać pytanie, czym jest obniżenie ceny. W literaturze są prezentowane dwa ujęcia. Przede wszystkim większość autorów wyjaśnia, że obniżenie ceny następuje w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do wartości rzeczy obliczonej z uwzględnieniem jej wady (wad)<sup>24</sup>. Zmniejszenie ceny powinno doprowadzić do ekwiwalentności obu świadczeń<sup>25</sup>. Drugie ujęcie akcentuje związek pomiędzy obniżeniem wartości rzeczy a kosztami jej naprawy. Różnica ta odzwierciedla wartości wydatków poniesionych na naprawę rzeczy<sup>26</sup>. Obie koncepcje wydają się możliwe do zastosowania alternatywnie, w zależności od wyboru uprawnionego, który – określając wysokość swo-

<sup>21</sup> C. Żuławska, [w:] G. Bieniek i in., wyd. cyt., s. 86.

<sup>22</sup> J. Skąpski, [w:] S. Grzybowski (red.), *System prawa cywilnego*, t. II, cz. 2, Warszawa–Wrocław 1976, s. 141-142.

<sup>23</sup> Por. uwagi J. Jezioro, [w:] E. Gniewek (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 962.

<sup>24</sup> Z. Radwański, *Zobowiązania. Część szczegółowa*, Warszawa 2004, s. 38.

<sup>25</sup> E. Łętowska, *Prawo umów konsumenckich*, Warszawa 1999, s. 312.

<sup>26</sup> W literaturze wyjaśnia się, że kupujący może zastosować „swoistą sankcję” za niewywiązanie się sprzedającego z obowiązku naprawy rzeczy i dokonać zastępczego usunięcia wady. Może wówczas dochodzić zwrotu kosztów naprawy w ramach rękojmi przez obniżenie ceny (zob. C. Żuławska, [w:]

jego roszczenia – musi wskazać sposób obliczenia szkody. Pierwszy wariant może być w praktyce trudny do udowodnienia. Potwierdza to orzeczenie Sądu Najwyższego, który w uchwale z 12 marca 1977 r. wręcz uznał, że „w razie niemożliwości lub znacznych trudności wykazania przez kupującego stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje w relacji do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad, kupujący nie może żądać obniżenia ceny”<sup>27</sup>. W głosie do tego orzeczenia C. Żuławska sprzeciwiła się konstrukcji pozbawienia kupującego tego uprawnienia. Podzieliła natomiast wątpliwości co do trudności przy przeprowadzaniu dowodu, co może się wiązać z brakiem obiektywnych mierników umożliwiających oszacowanie stopnia obniżenia wartości użytkowej wadliwej rzeczy<sup>28</sup>. Nabywca rzeczy nie może być bowiem pozbawiony swojego prawa, ale obciążają go negatywne konsekwencje wynikające z art. 6 k.c.

Zagadnienie to jeszcze bardziej się komplikuje, gdy mamy co do zasady jedno prawo podmiotowe (prawo odrębnej własności lokalu), będące wiązką składającą się z wielu elementów (uprawnień), wśród których jest udział w nieruchomości wspólnej. Cena określona w umowie sprzedaży jest wartością obejmującą zarówno prawo główne, jak i prawo związane. Udział nie jest samoistnym przedmiotem obrotu i jest zbywany zawsze łącznie z lokalem, nie podlega więc odrębnej wycenie. Dla powyższej kwalifikacji nie ma znaczenia funkcjonująca w praktyce zasada, że w umowie przenoszącej własność lokalu określa się odrębnie wartość lokalu i wartość udziału w gruncie. Albowiem udział w gruncie (w prawie własności lub w prawie użytkowania wieczystego) jest tylko częścią szeroko rozumianego udziału w nieruchomości wspólnej, natomiast wady fizyczne tkwią najczęściej w konstrukcjach budynku. Poza tym podział ten jest dokonywany głównie ze względu na cel podatkowy. Grunt jest obciążony podatkiem od czynności cywilnoprawnych, natomiast pozostałe części nieruchomości wspólnej oraz odrębna własność lokalu nie są już wewnętrznie zróżnicowane i są objęte jedną ceną (ta część ceny podlega obciążeniu podatkiem VAT).

Przy tak skonstruowanej strukturze ceny mogą wystąpić trudności dowodowe przy skorzystaniu z tego roszczenia, jako uprawnienia wyłącznego, przez właściciela lokalu, mimo że nie oznacza to, że jest tego prawa (co do zasady) pozbawiony *ad limina* (zob. glosa C. Żuławskiej oraz wcześniejsze uwagi). Można wyjaśnić to zagadnienie, posługując się następującym przykładem: wykończenie klatki schodowej nie odpowiada standardom określonym w umowie, użyto materiałów tańszych, które szybciej się eksploatują i jednocześnie mają niższą jakość. Wówczas jest możliwe, że wartość całego prawa podmiotowego ulega obniżeniu. Sięgając

---

G. Bieniek i in., wyd. cyt., s. 70; a także: S. Dąbrowski, [w:] H. Ciepla i in., *Kodeks cywilny z komentarzem*, t. II, Warszawa 2005, s. 300.

<sup>27</sup> Uchwała Sądu Najwyższego z 21 marca 1977, III CZP 11/77, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna/Pracy” 1977, nr 8, poz.132.

<sup>28</sup> C. Żuławska, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 1977 r., III CZP 11/77*, „Nowe Prawo” 1978, nr 5, s. 492.

do zasad ogólnych, należy stwierdzić, że indywidualny nabywca rzeczy dotkniętej wadą może żądać obniżenia ceny, która z natury nie musi służyć naprawieniu rzeczy. Zmniejszenie ceny ma zrekompensować niższy standard rzeczy, która może być nadal używana przy obniżonej jakości. Zwrot części ceny ma urealnić rynkową wartość lokalu, z uwzględnieniem obniżenia jego jakości, prowadząc do ekwiwalencji świadczeń<sup>29</sup>. Wydaje się, że jeżeli nabywca lokalu zdoła uzasadnić swe roszczenie, może samodzielnie dochodzić obniżenia ceny ze skutkiem dla swojego majątku. Otrzymane świadczenie ma mu zrekompensować uszczerbek majątkowy utraty wartości prawa odrębnej własności lokalu, spowodowany wadą fizyczną istniejącą w części wspólnej nieruchomości. Natomiast takiego uprawnienia nie może mieć wspólnota mieszkaniowa.

Teraz zostanie omówiona koncepcja polegająca na tym, że roszczenie o obniżenie ceny odzwierciedla bezpośrednio wydatki poniesione na naprawę rzeczy<sup>30</sup>, czyli w kontekście naszych rozważań – na nieruchomość wspólną. W tej sytuacji nie powinno być trudności z wykazaniem dowodów będących podstawą do wyliczenia zakresu tego roszczenia. Znalezienie obiektywnych mierników zdaje się łatwiejsze. Natomiast kwestią, która może sprawić trudności, jest zagadnienie, kto jest właściwie legitymowany do dochodzenia tego roszczenia. Czy indywidualni właściciele są legitymowani, ale tylko do wysokości posiadanego udziału, czy też powództwo muszą wytoczyć wszyscy właściciele łącznie. I znowu przedstawione wątpliwości można zilustrować przykładem, gdy w 10-piętrowym budynku została uszkodzona winda, a o obniżenie ceny odpowiadające kosztom jej naprawy wystąpi jeden lub kilku współwłaściciele posiadających lokale na pierwszym piętrze. Sąd przychylił się do ich roszczenia, zasądzając kwoty odpowiadające ich udziałom w nieruchomości wspólnej, natomiast jeden z nich (mieszkający na pierwszym piętrze) odmówił przeznaczenia kwoty na remont windy.

W związku z tym wydaje się, że zdecydowanie korzystniejszym rozwiązaniem jest przyznanie wspólnocie legitymacji do występowania z tym roszczeniem. Wspólnota jako podmiot sprawujący zarząd nieruchomością wspólną, występując o kwotę odpowiadającą kosztom naprawy, przejmuje świadczenie do funduszu stanowiącego własność wspólnoty mieszkaniowej jako odrębnego podmiotu prawa. Oczywiście, w ramach kompetencji wynikających z ustawy o własności lokali środki te są ustawowo przeznaczone na zarządzanie. Jest to fundusz celowy, wyjęty spod bezpośredniej gestii współwłaścicieli niesprawujących zarządu nieruchomością<sup>31</sup>.

<sup>29</sup> E. Łętowska, wyd. cyt., s. 313.

<sup>30</sup> Autorka zastrzega, że głównym celem jej rozważań jest ustalenie, kto jest legitymowany do dochodzenia roszczenia, którego przedmiotem jest zwrot wydatków poniesionych na naprawę rzeczy, natomiast nie czyni przedmiotem badania istoty samego roszczenia co do tego, czy mieści się ono w ramach roszczenia o obniżenie ceny, czy też jest już roszczeniem następczym, nie wynikającym z rękojmi; por. przyp. 28; odmienny pogląd prezentuje: S. Grzybowski (red.), *System prawa cywilnego*, t. III, cz. 2, Warszawa–Wrocław 1976, s. 145.

<sup>31</sup> Z. Radwański, *Spoleczna funkcja...*, s. 93.



Wobec przyjętego przez ustawę o własności lokali podziału czynności zarządzania na czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające ten zarząd (wymienione w art. 22 u.w.l.), można stwierdzić, że decyzję dotyczącą czynności zwykłego zarządu może podjąć samodzielnie organ wykonawczy, czyli zarząd. Dla czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu istnieje wymóg uzyskania zgody większości ogółu właścicieli (organu stanowiącego). Wobec powyższego wartość roszczenia determinuje, który z organów wspólnoty ma kompetencje do podjęcia czynności zmierzających do realizacji roszczenia. Warto podkreślić, że – mimo że nie ma stuprocentowej pewności, że uzyskane od przedsiębiorcy środki zostaną przeznaczone na usunięcie tej konkretnej wady – racjonalność decyzji o przeznaczeniu tych środków podlega kontroli wcześniej wspomnianego organu.

Poza tym instrumentem kontroli, tym razem decyzji podejmowanych w ramach struktury wspólnoty, jest art. 25 u.w.l., na podstawie którego każdy właściciel lokalu może zaskarżyć do sądu uchwałę podjętą przez jej organ stanowiący, jako naruszającą jego interes. Takiej gwarancji prawidłowego wykorzystania środków nie daje przyznanie świadczenia bezpośrednio poszczególnym właścicielom. Jeżeli podmiotem dochodzącym roszczenia jest właściciel lokalu, to świadczenie zostaje zasądzone do jego majątku – tak uzyskana kwota nie jest więc automatycznie (*ex lege*) środkiem wspólnoty mieszkaniowej. *Ratio legis* zdaje się wskazywać, że te właśnie środki powinny znaleźć się w funduszu wspólnoty mieszkaniowej, aby mogła nim dysponować zgodnie z celami określonymi w ustawie.

Na koniec wspomnieć należy o zbiegu konkurencyjnych roszczeń właściciela lokalu i roszczeń wspólnoty. Jak wykazano, w razie ich zbiegu pierwszeństwo należy przyznać wspólnocie mieszkaniowej. Nadrzędnym celem jest bowiem zapewnienie trwania substancji rzeczy w stanie niepogorszonym, dokonywanie jej napraw i konserwacji. Nie wyklucza to jednak dopuszczalności dochodzenia w ramach rękojmi wyłącznych praw przez właścicieli lokali<sup>32</sup>. W zakresie, w jakim zwrot wydatków na naprawę rzeczy nie rekompensuje pomniejszenia wartości prawa do lokalu „jako takiego”, właściciel lokalu może wystąpić z roszczeniem o obniżenie ceny, wykazując dodatkowy uszczerbek będący obniżeniem wartości całego swojego prawa podmiotowego. Można to traktować jako „roszczenie uzupełniające” (w stosunku do pełnego zakresu roszczenia o obniżenie ceny), gdy naprawa rzeczy wspólnej nie przywróciła pełnej ekwiwalencji świadczeń określonych w umowie sprzedaży lokalu. W literaturze brak co prawda bezpośrednich komentarzy na ten temat, ale można powołać się na stanowisko przyznające, że roszczenie o obniżenie ceny może być kierowane kilkakrotnie przez nabywcę, w miarę pojawienia się „nowych wad”<sup>33</sup>.

Konkludując, można stwierdzić, że odwołując się do koncepcji jednego prawa podmiotowego, dopuszczalne jest, aby właściciel korzystał z uprawnienia do obni-

<sup>32</sup> Istnieją jedynie ograniczenia w tej sferze przeprowadzenia dowodu wykazującego zakres szkody.

<sup>33</sup> J. Jezioro, [w:] E. Gniewek (red.), wyd. cyt., s. 963 oraz powołana tam literatura.

żenia ceny po pierwsze (co oczywiste), gdy wada zaistniała w samym lokalu, lub po drugie, gdy wykaże, że niewłaściwe wykończenie (np. klatki schodowej) spowodowało, że wartość lokalu jest realnie niższa. Jeszcze raz podkreślę, że w praktyce niezmiernie trudne będzie udowodnienie wpływu istnienia wady (w części wspólnej) na zmniejszenie wartości lokalu, jurydycznie jest to jednak możliwe i właściciel może indywidualnie kierować roszczeniem określane jako „żądanie obniżenia ceny”<sup>34</sup>. Wówczas bezpośrednią przyczyną roszczenia jest wada części wspólnej, ale wyce-  
na – ustalenie nowej wartości – będzie odnosić się do lokalu jako jednego prawa podmiotowego.

Pozostałe roszczenia, tj. roszczenie o usunięcie wady lub wymianę rzeczy na nową, zmierzają bezpośrednio do fizycznego usunięcia wady rzeczy powodującej dysfunkcję nieruchomości wspólnej (odmiennie niż dwa pierwsze roszczenia). W przypadku nieruchomości można rozważać, czy wymiana rzeczy na nową jest możliwa. Przyjmując literalne brzmienie art. 561 §2 k.c., wymiana jest możliwa tylko w stosunku do rzeczy określonych gatunkowo. Natomiast możliwość wymiany elementów określanych jako „zastępowalne” (jak wymiana drzwi czy otworów okiennych) trzeba uznać za naprawę rzeczy.

Jeżeli chodzi o legitymację wspólnoty do występowania z tym roszczeniem wobec przedsiębiorcy, to przemawiają za tym wszystkie argumenty natury funkcjonalnej i systemowej. Skoro ustawodawca powołał wspólnotę mieszkaniową – zakładając racjonalność tworzenia przez niego określonych bytów prawnych – należy uznać nadrzędny interes wspólnoty w dochodzeniu przez nią tego rodzaju roszczenia. W myśl spójności i niesprzeczności systemu prawnego, skoro u podstaw powołania wspólnot mieszkaniowych leży usprawnienie procesu zarządzania nimi, to następuje ono poprzez wyłączenie od bezpośrednio zarządzania poszczególnych właścicieli, nie wchodzących w skład jej organów. Zgodnie z art. 27 u.w.l. „każdy właściciel ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie”, jednak z drugiej strony nie uchybia to przepisom art. 21 ust. 1 i art. 22 ust. 1 u.w.l. (art. 27 u.w.l.). Tym samym ustawodawca przyznał pierwszeństwo w sprawowaniu zarządu organom wspólnoty mieszkaniowej, a dopiero ich zaniechania legitymizują działania właścicieli (por. też czynności zachowawcze).

Przyznanie wspólnocie pierwszeństwa w realizowaniu roszczeń wynikających z rękojmi nie wyklucza, tam gdzie to możliwe, dochodzenia roszczeń o charakterze wyłącznym przez właściciela lokalu. Na przykład odstąpienie od umowy przez właściciela mającego pod opieką dziecko wymagające dojazdu dla wózka inwalidzkiego i żądanie naprawy windy przez wspólnotę. Natomiast, jeżeli przedsiębiorca dokonał naprawy, to może on użyć zarzutu, o którym mowa w art. 560 §1 zd. 2 k.c., względem właściciela, który chce odstąpić od umowy.

---

<sup>34</sup> Brak windy lub jej częste awarie z pewnością będą miały wpływ na cenę lokalu znajdującego się na 10 piętrze.



Konstatacja płynąca z tych rozważań potwierdza pogląd zaprezentowany przez Z. Radwańskiego, iż właściciel lokalu posiada jedno prawo podmiotowe obejmujące udział w nieruchomości wspólnej. Jednakże prawo to może być wykonywane wyłącznie w stosunku do lokalu, natomiast ulega modyfikacjom w stosunku do nieruchomości wspólnej<sup>35</sup>. Wszędzie tam, gdzie dochodzi do zbiegu partykularnych interesów z interesem ogółu, należy jako nadrzędny uznać interes wspólny.

## 5. Cesja roszczeń z tytułu rękojmi

Uwagi i komentarze, które będą prezentowane w tej części, nawiązują do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2004 r. Sąd Najwyższy stwierdził, 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 przelał na nią te roszczenia”<sup>36</sup>. Przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego było dochodzenie uprawnień z tytułu rękojmi oraz uprawnień odszkodowawczych wynikających z niewykonania czy nienależytego wykonania umowy. Sąd Najwyższy akceptuje żądanie do usunięcia wady rzeczy jako mieszczące się w sferze zarządzania, co legitymuje wspólnotę mieszkaniową do jego dochodzenia. Natomiast odrębnie kwalifikuje roszczenia odszkodowawcze związane z wadami nieruchomości wspólnej. Jest to zgodne ze stanowiskiem doktryny uznającej, że z chwilą wykonania zastępczego powstaje roszczenie kupującego o zwrot poniesionych kosztów, które nie jest uprawnieniem z tytułu rękojmi<sup>37</sup>. Podobny pogląd wyraziła C. Żuławska, kwalifikując „roszczenia o wydanie rzeczy niewadliwej lub o pokrycie kosztów wykonania zastępczego jako roszczenia będącego następstwem ich wykonania (uprawnień rękojmi)”<sup>38</sup>.

Nie można jednak przyjąć, że wspólnota ma tylko kompetencje do występowania z roszczeniem restytucyjnym o usunięcie wady, jednocześnie odmawiając jej legitymacji do dochodzenia roszczeń pieniężnych, np. o pokrycie kosztów wykonania zastępczego, czy też szerzej – roszczeń odszkodowawczych będących rezultatem niezrealizowania uprawnień z tytułu rękojmi. Umocowania wspólnoty należałoby raczej upatrywać w ustawie niż w czynności prawnej (cesji). Świadczenie pieniężne uzyskane z tych tytułów powinno być środkiem wspólnoty mieszkaniowej. Problem wewnętrznych rozliczeń właścicieli, co podnosi Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wspomnianej uchwały, nie jest pierwszorzędną kwestią, gdyż nie mamy tu do czynienia z wyłącznymi uprawnieniami właściciela. Cesja roszczeń wynikających z ty-

<sup>35</sup> Z. Radwański, *Spoleczna funkcja...*, s. 97.

<sup>36</sup> Uchwała SN z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04, „Prokuratura i Prawo” 2005, nr 3, s. 34.

<sup>37</sup> S. Grzybowski (red.), wyd. cyt., Warszawa 1976, s. 145

<sup>38</sup> C. Żuławska, [w:] G. Bieniek i in., wyd. cyt., s. 86.

tułu rękojmi może natomiast odnosić się do przelewu uprawnień wyłącznych. Nie oznacza to jednak, że wszystkie świadczenia pieniężne mają charakter wyłączny, przeciwnie – świadczenia odszkodowawcze wynikające z niezrealizowania roszczeń z tytułu rękojmi i mieszczące się w sferze zarządzania nie wymagają przelewu.

Wspólnota mieszkaniowa jest przedstawicielem ustawowym, czerpiącym umocowanie z ustawy o własności lokali<sup>39</sup>. Nie jest więc potrzebne dodatkowe umocowanie udzielone przez poszczególnych właścicieli, jak choćby pełnomocnictwo, a tym bardziej przelew (cesja). Przelew jest bowiem umową, na podstawie której wierzyciel (cedent) przenosi swoją wierzytelność na osobę trzecią. Skutkiem umowy przelewu jest utrata wierzytelności przez cedenta i nabycie jej przez cesjonariusza. Uzyskane świadczenie odszkodowawcze wejdzie zatem do masy majątkowej należącej do wspólnoty, a nie trafi bezpośrednio do osobistych majątków właścicieli. Jak się wydaje, tym argumentem kierował się Sąd Najwyższy, przyjmując konstrukcję przelewu.

Warto jednak zauważyć, w jakim kontekście mówi się w literaturze o przeniesieniu uprawnień wynikających z rękojmi na podstawie umowy cesji. Ogólnie akceptuje się, że uprawnienia te mogą być przeniesione na nabywcę rzeczy w drodze cesji<sup>40</sup>. Jednakże jest to przedstawiane w kontekście przeniesienia uprawnień prawno-rzeczowych, któremu towarzyszy porozumienie co do przeniesienia uprawnień z rękojmi<sup>41</sup>. Istnieją też odmienne poglądy stwierdzające, że przelew tych uprawnień następuje z mocy prawa. Przy cesji na rzecz wspólnoty mieszkaniowej pojawia się odrębna konstrukcja jurydyczna. Jest to cesja „samoistna”, obejmująca uprawnienia z rękojmi bez przeniesienia uprawnień prawno-rzeczonych czy właścicielskich do samej rzeczy. Mimo że wspólnota „jako taka” jest podmiotem praw i obowiązków, nie przysługują jej prawa rzeczowe w stosunku do nieruchomości wspólnej. W księdze wieczystej jako współwłaściciele w częściach ułamkowych są wpisani właściciele poszczególnych lokali. Wspólnota mieszkaniowa otrzymuje więc uprawnienia z rękojmi, nie będąc jednocześnie podmiotem prawa głównego ani nawet prawa związanego, jakim jest udział w częściach wspólnych. Co więcej, może pojawić się problem, jakie uprawnienia zostały przelane, a jakie zachował właściciel (por. prawo do odstąpienia czy uprawnienie do obniżenia ceny). Czy wszystkie przelewane uprawnienia, można powiedzieć: „częstkowe”, trzeba wyraźnie określić w umowie cesji?

<sup>39</sup> Można tę sytuację porównać do relacji Agencja Nieruchomości Rolnych – Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa, którego właścicielem jest odrębny podmiot – Skarb Państwa. Agencja jest powiernikiem, który wykonuje uprawnienia właścicielskie należące do Skarbu Państwa względem mienia zgromadzonego w zasobie. Skutki dokonywanych przez nią czynności prawnych odnoszą się do majątku Skarbu Państwa. W doktrynie uznaje się, że agencja pełni funkcję „zarządcy”; zob. M. Bednarek, *Przemiany własności w Polsce*, Warszawa 1994, s. 129; A. Doliwa, *Powierniczy charakter uprawnień Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa*, „*Studia Agraria Iuridica*” 2000, nr 3, s. 87.

<sup>40</sup> A. Brzozowski, [w:] J. Pietrzykowski, *Komentarz do Kodeksu Cywilnego*, Warszawa 2004, t. II, s. 58; oraz J. Jezioro, [w:] E. Gniewek (red.), wyd. cyt., s. 961.

<sup>41</sup> Z. Radwański, *Zobowiązania...*, s. 41.

Reasumując, należy stwierdzić, że w całym szeroko rozumianym obszarze zarządzania nieruchomością cesja jest zbędnym środkiem służącym „umocowywaniu” wspólnoty do dochodzenia roszczeń; co więcej, może też okazać się nieefektywna, gdy „proces zbierania podpisów” będzie się przedłużał. Z drugiej jednak strony, nie należy jednak całkowicie wykluczyć możliwości sięgnięcia przez wspólnotę mieszkaniową po tę instytucję. Cesja może być stosowana w takim zakresie, w jakim wspólnota zechce realizować prawa „wyłączne” właścicieli lokali. Ci jednak mogą wówczas przenieść swoje prawa (wyłączne) na wspólnotę mieszkaniową. Trzeba jednak pamiętać, że wówczas wspólnota będzie ich dochodziła w swoim imieniu i na własny rachunek. Drogą pośrednią jest udzielenie wspólnocie pełnomocnictwa.

## 6. Dochodzenie uprawnień z rękojmi przez jednego ze współwłaścicieli

Ostatnią kwestią, którą trzeba podnieść, jest sprawa legitymacji poszczególnych współwłaścicieli w zakresie dochodzenia uprawnień z rękojmi w stosunku do nieruchomości wspólnej. Założenie systemowe zawarte w ustawie o własności lokali zmierza do wyłączenia ich z bezpośrednich działań w zakresie zarządzania. Sprawne funkcjonowanie nieruchomości wspólnej ma zapewnić profesjonalne zarządzanie (zob. wcześniejsze uwagi). Jak wobec tego należy interpretować art. 29 u.w.l., który każdemu właścicielowi przyznaje uprawnienie i zarazem nakłada na niego obowiązek uczestniczenia w procesie zarządzania, ale w sposób nie pozostający w sprzeczności z rozwiązaniami przyjętymi w powołanej ustawie.

Otóż wykładnia gramatyczna (literalna) powołanego przepisu skłania do przyjęcia tezy, że podejmowanie działań na „ścieżce indywidualnej” przez właściciela – członka wspólnoty jest możliwe tylko w nadzwyczajnych okolicznościach. Jeżeli organy wspólnoty mieszkaniowej działają, może on dokonywać jedynie czynności zmierzających do zachowania wspólnego prawa<sup>42</sup>. Czynności zachowawcze stanowią zarówno czynności faktyczne, jak i prawne, gdyż w art. 209 k.c. jest *explicite* mowa o „wszelkich czynnościach i dochodzeniu wszelkich roszczeń”. *Lege non differentia* chodzi zatem o czynności faktyczne i prawne oraz o podejmowanie czynności procesowych ich dotyczących. W literaturze spotykamy dwa stanowiska na temat tego, czym są czynności zachowawcze (art. 209 k.c.). Pierwsze zalicza je do trzeciej kategorii czynności, obok czynności zwykłego zarządu oraz czynności przekraczających ten zakres<sup>43</sup>. Drugie stanowisko traktuje czynności zachowawcze jako niezależną kategorię, w której mogą się mieścić zarówno czynności zwykłego zarzą-

---

<sup>42</sup> Co nie wyklucza sytuacji, w której kilku współwłaścicieli podejmuje się dokonania tej czynności. Chodzi jednak o to, że każdy z nich ma samodzielną legitymację i z punktu widzenia procesowego nie zachodzi warunek współuczestnictwa koniecznego; zob. A. Cisek, [w:] E. Gniewek (red.), wyd. cyt., s. 345.

<sup>43</sup> A. Cisek, wyd. cyt., s. 345.

du, jak i przekraczające ten zakres<sup>44</sup>. Opowiadając się za drugim ujęciem czynności zachowawczych, można przyjąć, że w szczególnych przypadkach należy legitymizować działanie właściciela lokalu, dochodzącego indywidualnych roszczeń wynikających z rękojmi w stosunku do nieruchomości wspólnej.

## 7. Podsumowanie

Wychodząc od koncepcji jednego prawa podmiotowego, jakim jest prawo odrębnej własności lokalu i związany z nim udział w nieruchomości wspólnej, trzeba traktować rękojmię jako jedną instytucję, której częściowe uprawnienia w sferze obejmującej nieruchomość wspólną podlegają modyfikacji.

W związku z tym zasadne wydaje się przyjęcie konkluzji, iż wspólnota mieszkaniowa, jako podmiot zarządzający, posiada ustawowe umocowanie do dochodzenia roszczeń wynikających z rękojmi oraz roszczeń odszkodowawczych będących następstwem ich niewykonania przez przedsiębiorcę. Dotyczy to tych roszczeń z tytułu rękojmi, które z natury swej nie mają charakteru wyłącznego. Wzmacnia to bezpieczeństwo ogółu mieszkańców (jako wspólnoty) oraz ułatwia proces gospodarowania nieruchomością wspólną. Nie ma też podstaw do twierdzenia, że zagrożone są tym samym wyłączne prawa właściciela lokalu. Bowiem, jak wykazano w toku prezentowanych rozważań, natura tych uprawnień nie pozwala wspólnocie na ich dochodzenie. Natomiast pozostałe uprawnienia, tzw. niewyłączne, mogą być właściwie wykonywane jedynie przez wspólnotę mieszkaniową.

## Literatura

- Bednarek M., *Mienie. Komentarz do art. 44-55 [1] Kodeksu cywilnego*, Kraków 1997.
- Bednarek M., *Przemiany własności w Polsce*, Warszawa 1994.
- Bieniek G., *Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Warszawa 2006.
- Bieniek G., Ciepla H., Dmowski S., Gudowski J., Kołakowski K., Sychowicz M., Wiśniewski T., Żuławska C., *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, Warszawa 2006.
- Brzozowski A., [w:] J. Pietrzykowski, *Komentarz do Kodeksu Cywilnego*, Warszawa 2004.
- Ciepla H., Czech B., Dąbrowski S., Domińczyk T., Pietrzykowski H., Strus Z., Sychowicz M., Wypiórkiewicz A., *Kodeks cywilny z komentarzem*, t. II, Warszawa 2005.
- Cisek A., [w:] E. Gniewek (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2006.
- Dąbrowski S., Bieniek G., Ciepla H., Dmowski S., Gudowski J., Kołakowski K., Sychowicz M., Wiśniewski T., Żuławska C., *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania. Komentarz*, Warszawa 2006.
- Dąbrowski S., [w:] H. Ciepla i in., *Kodeks cywilny z komentarzem*, t. II, Warszawa 2005.
- Doliwa A., *Powierniczy charakter uprawnień Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa*, „Studia Agraria Iuridica” 2000, nr 3.
- Gniewek E. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2006.
- Grzybowski S. (red.), *System prawa cywilnego*, t. III, cz. 2, Warszawa–Wrocław 1976.

<sup>44</sup> J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Lublin 2000, s. 137.

- Ignatowicz J., *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Lublin 1995.
- Ignatowicz J., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1994.
- Jezioro J., [w:] E. Gniewek (red.), *Kodeksu cywilny. Komentarz*, Warszawa 2006.
- Łętowska E., *Prawo umów konsumenckich*, Warszawa 1999.
- Radwański Z., *Spoleczna funkcja, treść i charakter prawny odrębnej własności lokalu*, „*Studia Cywilistyczne*” 1968, z. XI.
- Radwański Z., *Zobowiązania. Część szczegółowa*, Warszawa 2004.
- Rudnicki S., *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 2000.
- Skąpski J., [w:] S. Grzybowski (red.), *System prawa cywilnego*, t. III, cz. 2, Warszawa–Wrocław 1976.
- Żuławska C., *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 1977 r., III CZP 11/77*, „*Nowe Prawo*” 1978, nr 5.
- Żuławska C., [w:] G. Bieniek, H. Ciepla, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, C. Żuławska, *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, Warszawa 2006.

## LIABILITY OF ENTREPRENEUR FOR DEFECTS OF BUILDING CONSTRUCTION REVEALED IN A COMMON PART OF THE BUILDING UNDER THE STATUTORY WARRANTY

**Summary:** The main scope of the research focuses on professional liability of entrepreneurs, arising from the sale contracts of apartments, for the defects of building construction. The matter having been deeply examined is liability for physical defects revealed in a common part of the building, especially a key issue which is the question of who is entitled to claim for indemnification in such cases and what the scope of these claims is. The first part of this article consists of introductory remarks referring to the nature of separate ownership of a flat and fractional share of co-ownership which covers a common part of a property. The common part is land and all parts of construction not intended for the exclusive use of owners. The second part deals with the characteristic features of an association which manages a common property, especially its legal statutes, its scope of authorization for taking a legal action in reference to a common area. The arguments included in those passages are to help for the justification of the main thesis of this article. A key matter is that an owner has a right which consists of both separate ownership of a flat and fractional share of co-ownership as well, but he is entitled to enjoy his right under the statutory warranty exclusively only to a flat (an apartment). However, as to fractional share of co-ownership, he has to be restrained from using his right to sue for physical defects revealed in a common part of commonhold. A common interest shall be superior to particular interests of owners. The best guardian of a common interest is (above mentioned) the association of owners. It is established by virtue of law. For this reason the association of owners is entitled to claim for a compensation referring to damages revealed in a common part of a property e.g. building construction under the statutory warranty. The authorisation for such an action comes from the statutory law. Obviously the association is not eligible to sue all types of the claims. Because of their nature some of the claims may be exercised only individually by particular owners.

**Key words:** separate ownership of placement, residential community, surety.