

Uchwała z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04

Sędzia SN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

Sędzia SN Irena Gromska-Szuster

Sędzia SN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości w B. przeciwko "D.-B.", S.A. w W. o zapłatę i nakazanie, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 23 września 2004 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Piotra Wiśniewskiego, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku postanowieniem z dnia 16 czerwca 2004 r.:

1. "Czy wspólnota mieszkaniowa, utworzona na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. 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?".

podjął uchwałę:

Wspólnota mieszkaniowa nie ma legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, w stosunku do sprzedawcy odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że właściciel lokalu przelał na nią te roszczenia.

Uzasadnienie

Powodowa wspólnota mieszkaniowa domagała się zasądzenia kwoty 55 252,17 zł z tytułu kosztów usunięcia części wad fizycznych nieruchomości wspólnej oraz nakazania pozwanej, aby usunęła pozostałe wady tej nieruchomości.

Pozwana, wnosząc o oddalenie powództwa, zarzuciła m.in. brak czynnej legitymacji procesowej i przedawnienie roszczeń z tytułu rękojmi.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy wyrokiem z dnia 31 stycznia 2003 r. uwzględnił roszczenie o zapłatę kwoty 41 677,30 zł i w całości żądanie o nakazanie usunięcia wad fizycznych nieruchomości, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił. Ustalił, że pozwana była investorem budynku mieszkalnego w B., wybudowanego Centrum Usługowo-Wytwórcze Budownictwa „C.” S.A. w B. W latach 1996-1999 pozwana zbyła mieszkania znajdujące się w tym budynku na podstawie umów, które zostały określone jako „umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i sprzedaży lokalu”. Po zasiedleniu budynku ujawniły się wady nieruchomości wspólnej. Wspólnota mieszkaniowa – po uzyskaniu opinii technicznej – wezwała pozwaną do usunięcia stwierdzonych wad fizycznych w oznaczonym terminie, a po jego bezskutecznym upływie zleciła wykonanie robót osobie trzeciej. Biegły, który wydał opinię w sprawie, potwierdził istnienie wad nieruchomości i ustalił zakres nieusuniętych jeszcze wad. Stwierdził też, że wszystkie wady powstały na skutek błędów projektowych i wykonawczych.

Sąd Okręgowy sporną kwestię czynnej legitymacji procesowej przesądził – na podstawie art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: "u.w.l.") – na korzyść powódki. Uznał też, że kwestia przedawnienia roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku nie ma istotnego znaczenia, ponieważ „nawet gdyby przyjąć, iż powódka utraciła je na skutek upływu terminu, to przysługują jej roszczenia odszkodowawcze na zasadach ogólnych”. Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd wskazał art. 361 § 1 w związku z art. 471 k.c.

Sąd Apelacyjny, rozpoznając apelację pozwanej, przedstawił – na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. – przytoczone na wstępie zagadnienie prawne.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Charakter prawny wspólnoty mieszkaniowej – jak trafnie zauważył Sąd Apelacyjny – budzi wątpliwości na gruncie ustawy o własności lokali. Spór dotyczy

kwalifikacji wspólnoty jako jednostki organizacyjnej i jest w znacznej mierze związany ze sporem co do istnienia tzw. ułomnych osób prawnych.

Zdaniem części przedstawicieli doktryny, wspólnota mieszkaniowa ma zdolność prawną oraz zdolność sądową i dlatego powinna być – obok osób fizycznych i prawnych – zaliczona do trzeciej kategorii podmiotów cywilnoprawnych. Konsekwencją takiego ujęcia jest m.in. uznanie, że wspólnota mieszkaniowa „ma” majątek. Należy jednak podkreślić, że majątek ten – zdaniem niektórych autorów – stanowi przedmiot współwłasności właścicieli lokali, jest jednak ich majątkiem odrębnym, poddanym specjalnemu reżimowi prawnemu.

Inna grupa autorów uznaje, że wspólnota mieszkaniowa nie ma zdolności prawnej i nie może mieć majątku odrębnego od majątku właścicieli lokali. Jeżeli nabywa cokolwiek, to na rzecz członków wspólnoty w takim ułamku, w jakim mają oni udziały w nieruchomości wspólnej. Wspólnota jest stosunkiem prawnym łączącym właścicieli lokali (ich jednostką organizacyjną), zespołem osób fizycznych lub prawnych albo stanowi ogół właścicieli lokali, którzy występują z mocy prawa razem w zakresie czynności dotyczących przymusowej współwłasności nieruchomości wspólnej.

Zdaniem niektórych autorów, art. 6 u.w.l. nie daje podstaw do przyjęcia koncepcji, że wspólnota jest ułomną osobą prawną, gdyż stanowi jedynie, iż wspólnota nabywa prawa i obowiązki, co nie oznacza, że może być ich podmiotem. Podkreśla się, że możliwa jest koncepcja, iż wspólnota mieszkaniowa działa jako przedstawiciel współwłaścicieli, a więc w ich imieniu. Pojawiła się też koncepcja, że wspólnota działa we własnym imieniu, jest stroną czynności prawnej, ale nie jest stroną stosunku prawnego i nie nabywa wynikających z niego praw i obowiązków. Ponosi jednak odpowiedzialność z funkcjonalnie wyodrębnionego majątku właścicieli lokali, którym zarządza w takim zakresie, w jakim może nim zarządzać.

Pogląd o podmiotowym statusie wspólnoty mieszkaniowej zyskał mocne wsparcie na skutek dodania do kodeksu cywilnego art. 33¹ na podstawie ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 49, poz. 408). Wprawdzie, zdaniem niektórych autorów, przepis ten nie dotyczy wspólnoty mieszkaniowej, ale inni uznają, że obejmuje on także wspólnotę mieszkaniową. Również uzasadnienie projektu nowelizacji kodeksu cywilnego wskazuje wyraźnie na taką intencję ustawodawcy.

Można zatem uznać, że obecnie istnieją podstawy do przyjęcia, iż wspólnota mieszkaniowa ma zdolność prawną w rozumieniu art. 33¹ k.c. Nie jest jednak jasne, czy nowelizacja kodeksu cywilnego ma skutek wsteczny w zakresie charakteru wspólnoty mieszkaniowej, powstaje zatem pytanie, czy wspólnota mieszkaniowa mogła być podmiotem uprawnień z tytułu rękojmi i roszczeń odszkodowawczych wynikających z umów zawartych przed wejściem w życie nowelizacji. Przesądzenie charakteru prawnego wspólnoty mieszkaniowej przed i po nowelizacji kodeksu cywilnego – wbrew przekonaniu Sądu Apelacyjnego – nie jest jednak niezbędne w sprawie, zasadnicze znaczenie ma bowiem nie to, czy wspólnota może być samodzielny podmiotem uprawnień z rękojmi i roszczeń odszkodowawczych, lecz to, czy może – niezależnie od tego, jak rozumieć pojęcie „majątek wspólnoty” – dochodzić wymienionych roszczeń bez szczególnego umocowania i umowy przelewu.

Istota wątpliwości wyraża się więc w pytaniu, czy dochodzenie roszczeń z rękojmi i roszczeń odszkodowawczych za wady nieruchomości wspólnej, wynikających z umowy nabycia lokali zawartych przez poszczególnych właścicieli, należy do kompetencji wspólnoty. Jest to jednak pytanie dotyczące problemu zarządu nieruchomością wspólną, należy więc rozstrzygnąć, czy związek tych roszczeń z nieruchomością wspólną jest tak silny, że ich dochodzenie staje się *ex lege* elementem zarządu i tym samym leży w zakresie kompetencji wspólnoty, czy też przeciwnie, należy wyłącznie do sfery indywidualnych interesów właścicieli lokali.

Sąd Apelacyjny, przedstawiając zagadnienie prawne, nie miał wątpliwości, że zbycie lokali nastąpiło na podstawie umowy sprzedaży odrębnej własności lokali, analiza, czy zawarte umowy rzeczywiście miały taki charakter, wykraczałaby poza zakres przedstawionego zagadnienia prawnego. Istotne jest natomiast, czy w ramach rozstrzyganego zagadnienia prawnego uzasadniona jest analiza dopuszczalności dochodzenia przez wspólnotę mieszkaniową uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne, zarówno w literaturze, jak i w judykaturze przyjmuje się bowiem, że przedmiotem zagadnienia prawnego przedstawionego na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. może być tylko taka poważna wątpliwość prawna, której wyjaśnienie jest niezbędne do rozstrzygnięcia sprawy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 sierpnia 1996 r., III CZP 91/96, OSNC 1997, nr 1, poz. 9).

Powódka – po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa – domagała się zasądzenia do pozwanej kwoty odpowiadającej poniesionym kosztom częściowego usunięcia wad nieruchomości wspólnej oraz nakazania pozwanej, aby usunęła pozostałe wady tej nieruchomości. Jako podstawę prawną dochodzonych roszczeń wskazała art. 363 § 1 w związku z art. 471 k.c. Również Sąd pierwszej instancji jako podstawę prawną wyroku przyjął art. 471 k.c., zatem powódka dochodziła w sprawie kontraktowych roszczeń odszkodowawczych z tytułu wad fizycznych nieruchomości wspólnej i tak Sąd Okręgowy, uwzględniając powództwo, zakwalifikował je. W realiach sprawy z uprawnień z tytułu rękojmi mogłyby wchodzić w rachubę jedynie roszczenie o obniżenie ceny i uprawnienie do odstąpienia od umowy.

Należy natomiast wykluczyć roszczenie o dostarczenie zamiast rzeczy wadliwej takiej samej rzeczy wolnej od wad, gdyż przedmiotem sprzedaży była rzecz oznaczona indywidualnie: odrębna własność lokalu i związany z nią udział w nieruchomości wspólnej (art. 561 k.c.). Przy ocenie charakteru rzeczy kluczowe znaczenie ma jej zastępowalność. Związek lokalu z udziałem w konkretnej, wadliwej nieruchomości wspólnej sprawia, że nie ma możliwości wymiany rzeczy na wolną od wad. Dostarczenie lokalu w innym budynku, nawet gdyby było obiektywnie możliwe, nie byłoby takim samym świadczeniem, gdyż położenie nieruchomości wspólnej stanowi zwykle istotny element umowy sprzedaży. Trzeba też podkreślić, że w piśmiennictwie wskazuje się przeważnie, iż nieruchomość jest rzeczą oznaczoną indywidualnie.

Nie wchodzi w grę także żądanie usunięcia wady, ponieważ takie roszczenie – zgodnie z art. 561 § 2 k.c. – przysługuje wtedy, gdy przedmiotem sprzedaży jest rzecz oznaczona co do tożsamości, a sprzedawca jest wytwórcą rzeczy. Tymczasem z ustaleń faktycznych wynika, że pozwana była inwestorem, a nie wykonawcą (wytwórcą) budynku. (...)

W związku z kontraktowymi roszczeniami odszkodowawczymi związanymi z wadami należy podkreślić, że obecnie dominuje pogląd, iż ten rodzaj odpowiedzialności podlega regułom przewidzianym w art. 471 k.c. i nie jest związany ze szczególnym reżimem rękojmi, co oznacza, iż wymienionych roszczeń można dochodzić także po utracie uprawnień z tytułu rękojmi (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1987 r., III CZP 82/86, OSNCP 1987, nr 12, poz. 189 i uchwała pełnego składu Izby Cywilnej i Administracyjnej

Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1988 r., III CZP 48/88, OSNCP 1989, nr 3, poz. 36).

Dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie ma odpowiedź na pytanie, czy wspólnocie mieszkaniowej przysługuje legitymacja czynna do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, w stosunku do sprzedawcy odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Jest poza dyskusją, że wspólnota ma legitymację do dochodzenia tych roszczeń, gdy zostały one na wspólnotę przeniesione w drodze przelewu, powstaje jednak pytanie, czy legitymacja przysługuje także w razie braku przelewu. Kluczowe znaczenie dla tych rozważań ma kwestia ustalenia zakresu uprawnień przysługujących właścicielowi lokalu w wypadku powstania szkody związanej z wadą fizyczną nieruchomości wspólnej. Chodzi zwłaszcza o to, czy właściciel lokalu może żądać – na podstawie art. 363 § 1 k.c. – zarówno kompensaty pieniężnej, jak i restytucji naturalnej polegającej na usunięciu wad, czy też przysługuje mu tylko roszczenie o odszkodowanie w pieniądzu.

To zagadnienie w aspekcie żądania usunięcia wady rzeczy sprzedanej nie było rozstrzygane w dotychczasowej praktyce sądowej. W orzecznictwie arbitrażowym przyjmowano, że restytucja może polegać, w wypadku dostarczenia wadliwego towaru, na doprowadzeniu towaru do stanu zgodnego z umową, a więc stanu, w jakim towar powinien być wydany przez sprzedawcę należycie wywiązującego się ze swoich zobowiązań. Taki pogląd został też wyrażony w judykaturze, w której dopuszczono możliwość żądania przez zamawiającego restytucji naturalnej w postaci usunięcia wad dzieła na podstawie ogólnych zasad kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej (wyrok składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 1991 r., III CRN 500/90, OSNC 1992, nr 7-8, poz.137).

Przeciwny pogląd zaprezentowano w piśmiennictwie. Wskazano, że z art. 363 k.c. wynika, iż restytucja polega na przywróceniu stanu istniejącego przed wystąpieniem zdarzenia wywołującego szkodę, podczas gdy w wypadku dostarczenia towarów z wadami stan zgodny z umową nigdy nie istniał. Ponadto nie jest ona korzystna dla odbiorcy, ponieważ pozbawia go roszczenia odszkodowawczego, gdyż nie można żądać zarówno naprawienia rzeczy, jak i odszkodowania pieniężnego. Zwrócono także uwagę, że omawiana koncepcja nie rozstrzyga pewnych kwestii, np. w jakim terminie dłużnik powinien zadośćuczynić

żądaniu wierzyciela, co dzieje się, gdy dłużnik nie doprowadził do naprawy rzeczy. Zgłaszane są także inne zastrzeżenia aktualne również w zakresie umowy sprzedaży. Podkreśla się, że omawiana koncepcja prowadzi do zacierania różnic między odpowiedzialnością z tytułu rękojmi a odpowiedzialnością odszkodowawczą, to zaś stwarza niebezpieczeństwo wchłonięcia rękojmi za wady fizyczne przez odpowiedzialność kontraktową na zasadach ogólnych.

Argumenty podniesione przeciwko stanowisku wyrażonemu w przywołanym orzecznictwie – z wyjątkiem odwołującego się do brzmienia art. 363 § 1 k.c. – nie są przekonujące. Wbrew twierdzeniom niektórych autorów, przepis ten nie wyłącza możliwości żądania restytucji naturalnej i uzupełniającego żądania odszkodowania w pieniądzu. Trudno podzielić pogląd, że dopuszczenie możliwości żądania przez kupującego naprawienia rzeczy przez sprzedawcę może być dla kupującego niekorzystne, skoro w istocie poszerza ono zakres możliwych sposobów kompensaty. Nie rodzi ono nadzwyczajnych trudności w ustaleniu terminu spełnienia świadczenia i konsekwencji jego niewykonania. Aktualne są tu zasady ogólne dotyczące wykonania zobowiązania. Nie jest jednak jasny argument wskazujący na zacieranie się różnicy między odpowiedzialnością na zasadach ogólnych i z tytułu rękojmi oraz związane z tym jej osłabienie. Dopuszczenie możliwości żądania przez kupującego naprawienia rzeczy przez sprzedawcę na zasadach ogólnych w niczym nie uszczupla możliwości korzystania z uprawnień z rękojmi.

Przepis art. 363 § 1 k.c. – co wynika z jego lokaty – dotyczy również kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej, dopuszczalne jest zatem generalnie naprawienie w drodze restytucji naturalnej szkody wynikającej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Trudno wyjaśnić, poza samym brzmieniem art. 363 § 1 k.c., dlaczego ta reguła miałaby nie dotyczyć wypadku nienależytego wykonania zobowiązania w postaci wadliwości rzeczy. Uprawnienia z rękojmi, niezależne od winy sprzedawcy, służą wzmocnieniu pozycji kupującego, nie jest zaś ich celem osłabienie uprawnień przysługujących na zasadach ogólnych. Brzmienie art. 363 § 1 k.c. jest argumentem stosunkowo słabym, gdyż niejednokrotnie względy funkcjonalne prowadziły do odejścia od wykładni literalnej przepisu, dlatego pogląd wyrażony w przywołanym orzecznictwie należało uznać za przekonujący. To oznacza, że kontraktowe roszczenia odszkodowawcze związane z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej obejmują

zarówno restytucję naturalną polegającą na usunięciu wad, jak i odszkodowanie pieniężne.

Nie budzi wątpliwości, że każdemu nabywcy odrębnej własności lokalu przysługują kontraktowe roszczenia odszkodowawcze związane z wadami nieruchomości wspólnej, specyfika dochodzenia tych roszczeń polega jednak na tym, że dotyczą one współwłasności wszystkich właścicieli lokali. Nie powoduje to szczególnych problemów w wypadku dochodzenia odszkodowania w pieniądzu. Zapłata kwoty pieniężnej jest świadczeniem podzielnym, więc każdy właściciel może żądać odszkodowania odpowiednio do wielkości swojego udziału w nieruchomości wspólnej. Przeciwno przyznaniu wspólnocie mieszkaniowej legitymacji czynnej do dochodzenia tego roszczenia przemawia brak dostatecznie silnego związku tego roszczenia z zarządem nieruchomością wspólną. Bardziej złożona jest kwestia dochodzenia roszczenia odszkodowawczego w postaci restytucji naturalnej polegającej na usunięciu wad nieruchomości wspólnej, w tym wypadku nabiera bowiem znaczenia wspomniana wyżej specyfika dochodzenia roszczeń. Naprawa nieruchomości wspólnej jest świadczeniem niepodzielnym, gdyż trudno przyjąć realizację tego roszczenia w zakresie ograniczonym do wielkości udziału poszczególnych właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej.

Restytucja naturalna polegająca na usunięciu wad wiąże się zawsze z ingerencją w nieruchomość wspólną, która pozostaje co do zasady w zarządzie wspólnoty mieszkaniowej, a nie poszczególnych właścicieli lokali. Z drugiej strony dochodzenie odszkodowania za wady nieruchomości wspólnej jest związane z indywidualnymi umowami nabycia lokali, które zawierali poszczególni właściciele lokali, a nie wspólnota mieszkaniowa. Z tego tytułu właścicielom lokali przysługuje własne uprawnienie w postaci kontraktowych roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami nieruchomości wspólnej, które nie podlegają ograniczeniu z tego powodu, że nieruchomość jest przedmiotem współwłasności. Na tle realizacji omawianego uprawnienia ujawnia się więc złożony splot interesów indywidualnych i grupowych, rozstrzygnięcie zagadnienia prawnego powinno zatem zmierzać do znalezienia możliwie harmonijnego rozwiązania.

Gdyby przyjąć, że żądanie odszkodowania w postaci restytucji naturalnej polegającej na usunięciu wad nieruchomości wspólnej jest zawsze związane z zarządem tą nieruchomością, nawet wtedy, gdy jest ono konsekwencją nienależytego wykonania umowy nabycia lokalu, to należałoby uznać wspólnotę za

czynnie legitymowaną do dochodzenia tego roszczenia. Ta koncepcja nie prowadzi jednak do bezkolizyjnego rozwiązania wspomnianego splotu interesów, gdyż ogranicza indywidualne uprawnienia poszczególnych właścicieli oraz prowadzi do swego rodzaju rozszczepienia uprawnień z tytułu kontraktowych roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami nieruchomości wspólnej oraz uprawnień związanych z wadami odrębnego lokalu, które mogą pozostawać w ścisłym związku (np. wady dachu powodujące zalewanie mieszkania). Poza tym komplikacje mogą pojawić się wówczas, gdy członkiem wspólnoty jest – obok nabywców 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. 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 roszczeń tylko po uprzednim przyjęciu – stosownie do art. 23 ust. 2a u.w.l. – reguły głosowania, w której każdy właściciel ma jeden głos. Gdyby nabywcy lokali nie dysponowali nawet 1/5 częścią udziałów, wówczas mogliby jedynie – w dużej wspólnocie – żądać ustanowienia zarządcy przymusowego (art. 26 ust. 1 u.w.l.). Ponadto, 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. W końcu, omawiana koncepcja nie rozwiązuje problemu rozliczeń wewnętrznych między właścicielami mieszkań wtedy, gdy niektórym właścicielom lokali nie przysługują omawiane roszczenia (znane wady spowodowały obniżenie ceny nabycia odrębnej własności lokalu).

Złożony problem na tle przejścia indywidualnych roszczeń właścicieli lokali w zakres zarządu wspólnoty mieszkaniowej powstaje także – o czym można wspomnieć jedynie ubocznie – w wypadku dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi, zwłaszcza żądania obniżenia ceny. Roszczenie o obniżenie ceny jest zasadniczo instrumentem przywrócenia ekwiwalentności świadczeń w ramach indywidualnej

umowy sprzedaży, a nie instrumentem realizacji interesu wspólnotowego; związek tego roszczenia z zarządem nieruchomością wspólną jest stosunkowo luźny.

Prostego rozwiązania problemu nie zapewnia również indywidualne dochodzenie żądania o odszkodowanie w postaci restytucji naturalnej polegającej na usunięciu wad nieruchomości wspólnej, przedmiotem dochodzonego roszczenia, ze względu na niepodzielność świadczenia, będzie bowiem całe świadczenie. To rodzi konieczność rozliczeń między właścicielem żądającym odszkodowania a sprzedawcą oraz między właścicielami w stosunkach wewnętrznych, ponieważ sprzedawca wobec właściciela dochodzącego odszkodowania jest zobowiązany do spełnienia świadczenia w zakresie odpowiadającym jego udziałowi w nieruchomości wspólnej. Zaletą tego rozwiązania jest jednak umożliwienie właścicielom lokali indywidualnego dochodzenia roszczeń odszkodowawczych oraz pozostawienie możliwości dochodzenia tych roszczeń przez wspólnotę na podstawie przelewu wierzytelności.

Reasumując, każde z przedstawionych rozwiązań budzi zastrzeżenia. Są one rezultatem nietypowego splotu interesów indywidualnych i grupowych, którego nie da się rozwiązać w pełni bezkolizyjnie. Rozstrzygnięcie zawsze będzie się wiązać z uznaniem pierwszeństwa interesu indywidualnego albo wspólnotowego.

Rozwiązanie umożliwiające dochodzenie kontraktowych roszczeń odszkodowawczych właścicielom lokali jest bliższe ogólnym zasadom prawa zobowiązań i preferuje interes indywidualny właścicieli mieszkań. Rozwiązanie przyznające wyłączną legitymację do dochodzenia wymienionych roszczeń wspólnocie mieszkaniowej w większym stopniu odpowiada specyfice zarządu nieruchomością wspólną i preferuje interes wspólnotowy. Argumentem, który przemawia za rozwiązaniem umożliwiającym dochodzenie kontraktowych roszczeń odszkodowawczych właścicielom lokali jest to, że indywidualne dochodzenie tych roszczeń, zwłaszcza w sytuacji nietypowego splotu interesów indywidualnych i grupowych, zapewnia lepsze rozwiązanie występujących problemów. Daje też właścicielom lokali możliwość przelania tych roszczeń na wspólnotę mieszkaniową, gdy uznają, że dochodzenie ich przez wspólnotę gwarantuje właściwą ochronę ich interesów.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w uchwale.

