



[www.trzeciak-wach.pl](http://www.trzeciak-wach.pl)  
[prawomieszkaniowe.pl](http://prawomieszkaniowe.pl)

Doradztwo dla podmiotów  
sprawujących zarząd i  
wspólnot mieszkaniowych

Radca prawny Karolina  
Trzeciak-Wach, LL.M.

# Rękojmia za wady nieruchomości wspólnej

## Plan prezentacji

1. Przedstawienie się.
2. Podstawy teorii, czym jest rękojmia. Rodzaje wad nieruchomości. Gwarancja a rękojmia.
3. Wady w lokalu a wady na częściach wspólnych. O garażu słów kilka.
4. Okres obowiązywania rękojmi.
5. Legitymacja procesowa wspólnoty mieszkaniowej.
6. Odpowiedzialność zarządcy.
7. Odszkodowanie a rękojmia. Dlaczego rękojmia nie działa?
8. Zakończenie. Uwagi *de lege ferenda*.

## Rękojmia – art. 556 kodeksu cywilnego

Deweloper jest odpowiedzialny względem nabywcy lokalu jeżeli lokal lub części wspólne nieruchomości mają wady.

Możemy wyróżnić:

- wady fizyczne lokalu
- wady fizyczne części wspólnych
- wady prawne

Wada prawny art. 556 (3) k.c.

Rzecz dotknięta jest wadą prawną, jeżeli stanowi własność osoby trzeciej, jest obciążona prawem osoby trzeciej albo ograniczenie w korzystaniu lub rozporządzaniu rzeczą wynika z decyzji lub orzeczenia właściwego organu. W przypadku sprzedaży prawa wada prawna może również polegać na nieistnieniu prawa. Pozostałe wady stanowią wady fizyczne.

## Rozumienie pojęcia wady fizyczne - art. 556 (1) k.c.

Art. 556 (1) k.c.

Wada polega na niezgodności rzeczy sprzedanej z umową. W szczególności rzecz sprzedana jest niezgodna z umową, jeżeli:

- 1) nie ma właściwości, które rzecz tego rodzaju powinna mieć ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia;
- 2) nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego, w tym przedstawiając próbkę lub wzór;
- 3) nie nadaje się do celu, o którym kupujący poinformował sprzedawcę przy zawarciu umowy, a sprzedawca nie zgłosił zastrzeżenia co do takiego jej przeznaczenia;
- 4) została kupującemu wydana w stanie niezupełnym.

## Rozumienie pojęcia wady fizyczne - art. 556 (1) k.c.

Części wspólne są wadliwe lub posiadają usterki (pojęcie nie kodeksowe).

Dana wada (usterka) powoduje zmniejszenie użyteczności lub funkcjonalności rzeczy.

Co istotne, chodzi tu o kryterium funkcjonalne, czyli, że dana rzecz nie spełnia swojej funkcji a nie o kryterium normatywno-techniczne (tak: wyrok SN z dnia 28 listopada 2007 r., w sprawie o sygnaturze akt: V CNP 124/07).

Nie chodzi o badanie norm, tylko o spełnienie określonej funkcji!

# REKOJMIA - ODPOWIEDZIALNOŚĆ BEZWZGLĘDNA. REKOJMIA A GWARANCJA.

Rekojmia – ustawa. Odpowiedzialność bezwzględna i obiektywna.

Nie ma znaczenia dla odpowiedzialności, że deweloper nie ponosi winy.

Jedynie, deweloper może się zwolnić od odpowiedzialności, gdy kupujący wiedział o danej wadzie (poinformował go o niej), nie ma znaczenia, że była ona widoczna (tak: SA wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2000 r., w sprawie o sygnaturze akt: V CKN 66/00)

Gwarancja – umowa.

# Jak powinien zachować się zarządca przy zgłoszeniu wady?

Mówimy o wadach części wspólnych.

Co istotne, często tego nie rozumieją członkowie wspólnot, że zarządcy zajmują się wadami części wspólnych a nie indywidualnych lokali.

Zgłasza się do nas właściciel Jan Kowalski, że ma wadę w swoim lokalu. Co robi zarządca?

Zdanie zarządcy:

- czego dotyczy wada? Czy części wspólnych, czy indywidualnych lokali?
- Konserwator.
- Opinia techniczna.
- Kto za to płaci?

## Garaż

Wyrok SA w Warszawie z 3.03.2016 r., VI ACa 62/15, LEX nr 2039657.

„(...) wskazywane wady garażu wielostanowiskowego czy też budynku dotyczą zarówno **konstrukcji budynku** (takie w szczególności jak przecieki wody przez dylatacje, przedostawanie się wód gruntowych do szybów windowych), jak również związane są z **należąca do nieruchomości wspólnej kondygnacją znajdującą się bezpośrednio nad garażem** (przecieki z patio przez dylatacje, braki uszczelnień rur przy przejściu przez strop, liczne przecieki w garażach przez ściany i stropy oraz przez posadzkę). Wskazywane zatem **wady i usterki są bezpośrednio związane z - najogólniej rzecz ujmując - nieszczelnościami znajdującymi się w częściach budynku nie służących wyłącznie do użytku właścicieli lokali.** W takiej sytuacji nie sposób uznać, iż dochodzone przez Wspólnotę w niniejszej sprawie roszczenie w tej części jest roszczeniem związanym wyłącznie z lokalem będącym przedmiotem odrębnej własności.”



## Okres obowiązywania rękojmi. Art. 568 k.c.

Sprzedawca odpowiada z tytułu rękojmi, jeżeli wada fizyczna zostanie stwierdzona przed upływem dwóch lat, a gdy chodzi o wady nieruchomości - przed upływem pięciu lat od dnia wydania rzeczy kupującemu.

- Najwcześniej od dnia zawarcia umowy sprzedaży (a nie od dnia wydania lokalu np. protokołem odbioru). Por. Wyrok SN z dnia 25 kwietnia 2014 r., sygn. akt: II CSK 415/13 --> Jeżeli wydanie było później, to od wydania.
- Dla każdego właściciela jest liczony oddzielnie.
- Protokół pogwarancyjny. Po tym czasie możemy jeszcze zgłaszać roszczenia, nie zamyka drogi do dochodzenia roszczeń.

## Okres obowiązywania rękojmi. Art. 568 k.c.

Sprzedawca odpowiada z tytułu rękojmi, jeżeli wada fizyczna zostanie stwierdzona pięciu lat przed upływem dwóch lat, a gdy chodzi o wady nieruchomości - przed upływem od dnia wydania rzeczy kupującemu.

- Jak traktować kaloryfery, liczniki, drzwi?

Po okresie rękojmi, ciągle możemy dochodzić odszkodowania! Termin 6 lat, liczone od zakończenia roku, w którym powstała szkoda (zazwyczaj wykryto wadę).

## Legitymacja procesowa wspólnoty

Uchwała SN z 23.09.2004 r., III CZP 48/04, OSNC 2005, nr 9, poz. 153.

„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. (...) przeciwko przyznaniu wspólnocie mieszkaniowej legitymacji czynnej do dochodzenia tego roszczenia przemawia brak dostatecznie silnego związku tego roszczenia z zarządem nieruchomością wspólną.”

## Legitymacja procesowa wspólnoty

Uchwała SN 7 sędziów z 29.01.2014 r., III CZP 84/13, LEX nr 1419278

„Właściciel lokalu może na podstawie umowy przelewu przenieść na wspólnotę mieszkaniową uprawnienia przysługujące mu wobec sprzedawcy lokalu w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej.”

## Odpowiedzialność zarządcy i administratora

Zarządca odpowiada za zorganizowanie procesu zgłoszenia roszczeń do dewelopera.

Administrator w większości przypadków też (istotne to co ma w umowie np. dbanie o nieruchomość wspólną, stan techniczny nier., nadzorowanie napraw itp.).

Zorganizowanie zebrania, w którym poinformuje o tym, że są wady i co wspólnota może i chce z tym zrobić.

# Odpowiedzialność zarządcy i administratora

Czy zarządca/administrator jest uprawniony do występowania z roszczeniami w imieniu wspólnoty?

Czym broni się deweloper w postępowaniu?  
Zrzuca winę na zarządcę – brak konserwacji, brak wpisów w KOB

# Rękojmia a odszkodowanie

Dlaczego rękojmia nie działa?

Dlaczego „słynny” art. 209 kodeksu cywilnego, czyli działanie w ramach czynności zachowawczych nie działa?

Kto ma zwrócić pieniądze właścicielowi, który by z niego skorzystał? Wspólnota nie może...

## Rękojmia a odszkodowanie

Dochodzenie odszkodowania:

- uchwała: upoważnienie zarządu/zarządcy do podjęcia czynności zmierzających do zawarcia umów cesji (w mojej ocenie niepotrzebne, lecz lepiej zrobić), utworzenia funduszu celowego i zawarcia tych umów w imieniu wspólnoty.
- Umowy cesji.
- Specjalny fundusz celowy. Nie może to być fundusz remontowy, czy też inne pieniądze wspólnoty (tylko tych właścicieli, którzy chcieli iść do sądu).



Dziękuję za uwagę i zapraszam do  
obserwowania na Social Mediach:

@Karolina\_trzeciak\_wach



Trzeciak-Wach Adwokaci i Radcowie Prawni sp.p.

Biuro Wrocław:  
Podwale 19 lok. 5  
50-043 Wrocław

Biuro Warszawa:  
ul. Targowa 44/1  
03-733 Warszawa

Biuro Rzeszów  
ul. Lawendowa 24  
35-605 Rzeszów

kancelaria@trzeciak-wach.pl  
www.trzeciak-wach.pl