

Krzysztof Piotr Sokołowski

Legitymacja wspólnoty mieszkaniowej co do roszczeń związanych z nieruchomością wspólną

1. Wprowadzenie

W niniejszej pracy zajmiemy się legitymacją, przede wszystkim czynną, ale także w mniejszym stopniu i bierną, wspólnoty mieszkaniowej (dalej, dla zachowania ekonomii języka, tak ważnej w konstruowaniu pojęć języka prawnego i prawniczego¹, „wspólnoty”) do dochodzenia roszczeń szeroko związanych z nieruchomością wspólną. Praca dotyczy przede wszystkim legitymacji procesowej, ale także i materialnoprawnej. Chodzi tu przede wszystkim o roszczenia windykacyjne, negatoryjne, z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wspólnej, odszkodowawcze czy z tytułu rękojmi za wady. Kwestia ta ma doniosłe znaczenie praktyczne, ponieważ tego typu spory prawne nierzadko pojawiają się w praktyce. Są to sytuacje, gdy np. jeden z członków wspólnoty mieszkaniowej zacznie korzystać z nieruchomości wspólnej w zakresie przekraczającym

¹ K.P. Sokołowski, „Czyny niedozwolone” a „delikty” – zagadnienia terminologiczne, PPUW 2006, nr 1, s. 104-105; tenże, *Effusum vel deiectum* (art. 433 k.c.) a zalanie mieszkania, PS 2008, nr 9, s. 59; tenże, „Następca prawny” w rozumieniu art. 1 ust. 3 i art. 5 ustawy z 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, PS 2009, nr 2, s. 86; tenże, *Die Abtretbarkeit der Sicherungsgrundschuld nach der Neuregelung durch das Risikobegrenzungs-gesetz*, JR 2009, s. 310; tenże, *Parliamentary Sovereignty in the United Kingdom*, PPUW 2009, nr 3-4, s. 69; K.P. Sokołowski, M. Tollík, *Herb prawem podmiotowym Habsburgów*, PS 2011, nr 7-8, s. 40.

jego udział we współwłasności (np. samowolnie zajmie wspólną wózkarnię i urządzi tam sobie sklep) lub podobnego naruszenia dokona osoba trzecia (np. zakład energetyczny postawi samowolnie na nieruchomości wspólnej – np. w ogrodzie budynku – transformator). Dochodzi też do przypadków, kiedy to deweloper dostarcza lokale, które położone są w nowo wybudowanym budynku mającym wady fizyczne w części nieobjętej żadnym konkretnym lokalem (wady dachu, centralnej instalacji wodociągowej, wspólnej wózkarni *etc.*). Powstaje wtedy pytanie, kto może wystąpić z roszczeniami o odszkodowanie, usunięcie rzeczy, zapłatę za bezumowne korzystanie, usunięcie wad itp. – czy cała wspólnota jako jednostka organizacyjna posiadająca zdolność prawną, czy też każdy z właścicieli lokali z osobna w części, w jakiej jest współwłaścicielem nieruchomości wspólnej, a może wszyscy razem jako uczestnicy konieczni? Ma to ogromne znaczenie procesowe, w razie bowiem braku legitymacji powództwo musi zostać oddalone. Sytuacją legitymacji czynnej wspólnoty zajmował się Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 23 września 2004 r. (dalej: „uchwała Sądu Najwyższego”)², w której wyrażona została teza: „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.” Z orzeczeniem tym będziemy w trakcie poniższych rozważań wielokrotnie polemizować.

Praca dotyczy przede wszystkim legitymacji procesowej, ale również i materialnoprawnej. Nie zostanie pominięta także kwestia legitymacji bierniej, istotna zwłaszcza przy powództwie wzajemnym.

2. Argumenty przeciwników legitymacji wspólnoty

Przeciwnicy legitymacji wspólnoty do dochodzenia roszczeń związanych z nieruchomością wspólną podnoszą, że dochodzenie ich nie mieści się w pojęciu zarządu nieruchomością wspólną, a więc nie należy do zadań wspólnoty³.

² Uchwała SN z 23 września 2004 r., II CZP 48/04 (OSNC 2005, nr 9, poz. 153, Biuletyn SN 2004, nr 9, poz. 7, Prokuratura i Prawo – wkł. 2005, nr 3, poz. 34, Mon. Prawn. 2006, nr 1, poz. 34), z głosą krytyczną E. A d a m c z y k (GSP-Prz.Orz. 2005, nr 3, s. 41).

³ Tamże.

Innym ich argumentem jest twierdzenie, jakoby komplikacje mogły pojawić się wówczas, gdy członkiem wspólnoty jest także dłużnik roszczenia mającego być podniesionym przez wspólnotę, jak np. sprzedawca lokali w przypadku wad nieruchomości wspólnej w razie sukcesywnego zbywania lokali mieszkalnych (wspólnota mieszkaniowa powstaje wszak *ex lege* z chwilą wyodrębnienia choćby jednego lokalu i zbycia go innemu podmiotowi) czy też osoba korzystająca bezumownie z nieruchomości wspólnej (np. jeden z członków wspólnoty korzysta bezumownie z nieruchomości wspólnej w stopniu przekraczającym jego udział w tej nieruchomości). Gdyby dłużnik tego roszczenia był właścicielem dysponującym większością udziałów w nieruchomości wspólnej, sytuacja pozostałych właścicieli byłaby utrudniona. W razie prób uniemożliwienia dochodzenia roszczeń przez ich dłużnika, będącego jednocześnie członkiem wspólnoty, mogliby oni ich dochodzić tylko po uprzednim przyjęciu – stosownie do art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali (dalej: u.w.l.) – reguły głosowania, według której każdy właściciel ma jeden głos. Gdyby właściciele lokali inni niż dłużnik ww. roszczenia nie dysponowali nawet 1/5 częścią udziałów, wówczas mogliby jedynie żądać ustanowienia zarządcy przymusowego (art. 26 ust. 1 u.w.l.)⁴.

Podnosi się również, że koncepcja przyznania legitymacji wspólnoty do dochodzenia roszczeń związanych z nieruchomością wspólną nie prowadzi do bezkolizyjnego rozwiązania splotu interesów członków wspólnoty, samej wspólnoty i dłużników, gdyż ogranicza indywidualne uprawnienia poszczególnych właścicieli oraz prowadzi do swego rodzaju rozszczępienia uprawnień z tytułu np. 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). Ponadto, o ile żądanie fizycznego usunięcia wad można by zakwalifikować jako pozostające w zakresie zarządu nieruchomością wspólną, o tyle żądanie odszkodowania, a więc i wszystkie roszczenia istniejące *in loco* i obok roszczeń restytucyjnych (restytucji naturalnej, akcji windykacyjnej i negatoryjnej), ma tylko pośredni związek z takim zarządem⁵.

⁴ Tamże.

⁵ Tamże.

Koncepcji legitymacji wspólnoty zarzuca się wreszcie, że nie rozwiązuje ona problemu rozliczeń wewnętrznych między właścicielami lokali wtedy, gdy niektórym z nich nie przysługują omawiane roszczenia (np. znane wady spowodowały obniżenie ceny nabycia odrębnej własności lokalu przez niektórych z nich lub gdy niektórym z nich wypłacone zostało już wynagrodzenie za owo bezumowne korzystanie z nieruchomości wspólnej w zakresie ich weń udziału)⁶.

3. Zdolność prawna wspólnoty

Na początku należy zastanowić się, czy wspólnota ma w ogóle zdolność prawną, gdyż bez niej definitywnie nie może mieć legitymacji do dochodzenia jakichkolwiek roszczeń we własnym imieniu i na swoją rzecz.

W piśmiennictwie istniał spór co do kwalifikacji prawnej wspólnoty. Część doktryny uważała ją za ułomną osobę prawną, mającą zdolność prawną, sądową, do czynności prawnych i procesowych⁷. Inni znowuż uznawali, że nie ma ona żadnych praw ani obowiązków cywilnoprawnych i nie jest jednostką organizacyjną posiadającą zdolność prawną⁸. Ostatecznie kwestię tę rozstrzygnął Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z 21 grudnia 2007 r.⁹, w której stwierdził, że wspólnota może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku w ramach przyznanej jej zdolności prawnej.

Zdolność prawna wspólnoty wynika wprost z art. 6 zd. 2 u.w.l., jest ona ułomną osobą prawną zgodnie z art. 33¹ k.c.¹⁰, według zdania prze-

⁶ Tamże.

⁷ M. N a z a r, *Odrębna własność lokali. (Wybrane zagadnienia)*, PiP 1995, nr 10-11, s. 34; M. S z e w c z y k, *Status materialnoprawny wspólnoty mieszkaniowej*, RP 2000, nr 1, s. 31.

⁸ M. J. N a w o r s k i, *Status prawny wspólnoty mieszkaniowej*, MoP 2002, nr 13, s. 596; A. D o l i w a, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2003, s. 651; M. N a z a r, *Status cywilnoprawny wspólnoty mieszkaniowej*, Rejent 2000, nr 4, s. 136; St. P i s u l i Ń s k i, [w:] *System prawa prywatnego*, t. IV, *Prawo rzeczowe*, red. Z. Radwański, Warszawa 2005, s. 251 i nast., nb. 120 i nast.

⁹ Uchwała składu 7 sędziów SN z 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07 (OSNC 2008, nr 7-8, poz. 69).

¹⁰ Na ten przepis powołał się bezpośrednio SN w jednym ze swych orzeczeń – por. uchwała SN z 23 listopada 2004 r., III CZP 48/04 (OSNC 2005, nr 9, poz. 153).

ważającego w literaturze może ona nabywać dla siebie prawa i obowiązki oraz być ich podmiotem¹¹. Celem istnienia wspólnoty jest sprawne sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną. Wspólnota nie jest upoważniona do prowadzenia działalności w szerszym zakresie niż wynika to z zarządzeniem¹². Należy więc ustalić, czy dochodzenie roszczeń związanych z naruszeniem nieruchomości wspólnej – czy to wynikających z jej wad, czy to negatoryjnych, czy to wreszcie z tytułu zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości wspólnej – mieści się w pojęciu zarządu.

W kwestii istnienia majątku wspólnoty zdania w doktrynie dywergują. Część autorów uważa, iż wspólnota mieszkaniowa, podobnie jak spółka jawna, posiada swój majątek. Jest nim majątek odrębny współwłaścicieli, oddzielony od ich innego majątku i poddany szczególnemu reżimowi, oraz majątek odrębnie nabyty przez wspólnotę¹³. Inni są zdania, iż nie posiada ona żadnego majątku. Jeżeli nabywa cokolwiek, czyni to na rzecz swych członków w odpowiednim ułamku odpowiadającym ich udziałom w nieruchomości wspólnej. Wspólnota jako taka nie jest odrębnym od jej członków podmiotem praw i obowiązków¹⁴.

Jeżeli przyjąć, iż wspólnota ma majątek, to można uznać, że może być stroną umowy przelewu wierzytelności, o którym mowa w uchwale Sądu Najwyższego, i w jego wyniku zwiększą się jej aktywa. Jeżeli jednak przychylić się do poglądu przeciwnego¹⁵, to skutek przelewu nie będzie mógł być zrealizowany. Skoro wspólnota nie ma, i mieć nie może, własnego majątku – to i nie może go zwiększyć. Nie dojdzie zatem do przysporzenia¹⁶. W takiej sytuacji upada teza uchwały Sądu Najwyższego, jakoby

¹¹ M. N a z a r, *Odrębna własność...*, s. 34; M. S z e w c z y k, *Status...*, s. 31.

¹² Uchwała SN z 23 września 2004 r., II CZP 48/04 (OSNC 2005, nr 9, poz. 153, Biuletyn SN 2004, nr 9, poz. 7, Prokuratura i Prawo – wkł. 2005, nr 3, poz. 34, Mon. Prawn. 2006, nr 1, poz. 34), z głosem krytyczną E. A d a m c z y k (GSP-Prz.Orz. 2005, nr 3, s. 41).

¹³ Postanowienie SN z 10 grudnia 2004 r., III CK 55/04 (OSNC 2005, nr 12, poz. 212); uchwała SN z 28 lutego 2006 r., III CZP 5/06 (OSNC 2007, nr 1, poz. 6); uchwała SA w Białymstoku z 15 lutego 2006 r., I ACa 778/05 (OSAB 2006, nr 1, poz. 12) i ostatecznie uchwała składu 7 sędziów SN z 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07 (OSNC 2008, nr 7-8, poz. 69).

¹⁴ St. P i s l u l i ń s k i, [w:] *System...*, s. 251 i nast., nb. 120 i nast.

¹⁵ Tamże, s. 253 i nast., nb. 125.

¹⁶ E. A d a m c z y k, *Glosa do uchwały SN z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04* (GSP-Prz.Orz. 2005, nr 3, s. 41).

najlepszym wyjściem z sytuacji był przelew roszczeń dotyczących nieruchomości wspólnej z członków na wspólnotę, jako wewnętrznie sprzeczna.

4. Zakres zarządu nieruchomością wspólną

Wspólnota może być podmiotem praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (gospodarowaniem) nieruchomością wspólną. Dochodzenie roszczeń szeroko związanych z nią, tak kontraktowych, jak i ustawowych, mieści się w ramach zarządu. Kierowanie sprawami wspólnoty nie ogranicza się wszak do czynności faktycznych. Prawo cywilne, mówiąc o zarządzie mieniem, odnosi się do czynności prawnych (np. 199 k.c.). W zakresie, w jakim podmiot posiada zdolność do czynności prawnych, przysługuje mu zdolność do czynności procesowych (art. 65 k.p.c.).

Jeżeli wspólnota zarządza nieruchomością wspólną, to musi być wyposażona w odpowiednie instrumenty umożliwiające ów zarząd. Art. 22 u.w.l. wymienia rozliczne uprawnienia zarządcze wspólnoty, reprezentowanej przez jej zarząd. Sąd Najwyższy stwierdził zaś, że zarząd wspólnoty może zawrzeć z właścicielem lokalu umowę określającą sposób jego korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób przekraczający jego udział we współwłasności¹⁷. Skoro korzystanie z nieruchomości wspólnej może być przedmiotem umowy zawieranej przez wspólnotę (a w jej imieniu przez zarząd), to jednocześnie to wspólnota jako podmiot stosunku cywilnoprawnego jest w takich sytuacjach legitymowana materialnie i procesowo do wystąpienia z powództwem z takiej umowy o zapłatę za korzystanie z nieruchomości wspólnej. Jeśli tak, to właśnie wspólnota, a nie wyłącznie poszczególni współwłaściciele, jest legitymowana do pozwania także za bezumowne korzystanie z nieruchomości wspólnej. Czyż bowiem różni się sytuacja pierwsza, w której dane roszczenia o korzystanie z nieruchomości przysługują wspólnocie na podstawie kontraktu, od sytuacji, gdzie analogiczne roszczenie powstaje z mocy samego prawa? W obu przypadkach chodzi bowiem o ten sam typ roszczenia i o takie samo skorzystanie z nieruchomości wspólnej niewynikające z bycia współwłaścicielem części wspólnych nieruchomości. Korzystanie to, prawne czy bezprawne, dotyczy bowiem całej nieruchomości wspólnej,

¹⁷ Uchwała SN z 19 czerwca 2007 r., III CZP 59/07 (OSNC 2008, nr 7-8, poz. 81).

a nie jej ułamka przysługującego danemu właścicielowi. Poza tym, jeśli wspólnota zarządza nieruchomością wspólną, a więc powinna chronić ją przed naruszeniami, to musi być wyposażona w odpowiednie środki wykonawcze, takie jak właśnie możliwość wytoczenia we własnym imieniu powództwa o zapłatę, np. za bezumowne korzystanie z nieruchomości wspólnej. Inaczej jej uprawnienie do sprawowania zarządu byłoby niczym więcej jak *nuda competentia*.

Z kolei w uzasadnieniu innego wyroku Sąd Najwyższy¹⁸ wskazał, że posługiwanie się w ustawie o własności lokali pojęciem zarządu w znaczeniu funkcjonalnym oznacza „podejmowanie czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania tej nieruchomości”. Niewątpliwie czynnością taką jest wytoczenie powództwa z tytułu naruszenia nieruchomości wspólnej, np. z tytułu zapłaty o bezumowne z niej korzystanie. Tak więc wspólnota musi być legitymowana do podnoszenia takich roszczeń w imieniu własnym. Na marginesie należy wskazać, że nie ma w przepisach rozróżnienia na zarząd w znaczeniu funkcjonalnym i niefunkcjonalnym – cokolwiek ten drugi miałby oznaczać.

W uchwale Sądu Najwyższego stwierdzono, że jeśli przyjąć, iż 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 właśnie wspólnotę znać należy za czynnie legitymowaną do dochodzenia tego roszczenia¹⁹.

Zważyć też należy, że wspólnota powołana została do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną i do tego ograniczają się jej uprawnienia. Wspólnota nie jest pełnoprawnym uczestnikiem obrotu cywilnoprawnego. Jej aktywność ograniczona jest do czynności zarządu wspólną rzeczą. Jeżeli, jak przyjął Sąd Najwyższy w swej uchwale, dochodzenie roszczeń dotyczących nieruchomości wspólnej nie mieści się w kompetencjach wspólnoty, to tych ustawowo określonych jej kompetencji nie może zmienić cesja tych roszczeń z członków na wspólnotę, którą to sugeruje Sąd

¹⁸ Wyrok SN z 4 stycznia 2004 r., I CK 108/03 (LEX nr 508810).

¹⁹ Uchwała SN z 23 września 2004 r., III CZP 48/04 (OSNC 2005, nr 9, poz. 153), z głosem krytyczną E. A d a m c z y k GSP-Prz.Orz. 2005, nr 3, poz. 41.

Najwyższy w ww. uchwale²⁰. Tak więc teza Sądu Najwyższego jest wewnętrznie niekoherentna i sprzeczna.

5. Kwestie ekonomii prawa i procesu

Niewątpliwie koncepcja, według której to wspólnota jest legitymowana do wystąpienia z roszczeniami dotyczącymi nieruchomości wspólnej i z powództwem takim nie muszą występować razem wszyscy jej członkowie, prowadzi do diametralnego uproszczenia sytuacji procesowej, zwłaszcza w przypadku dużych wspólnot. Otóż, gdyby zaprzeczyć legitymacji wspólnoty w kwestii takich roszczeń, współuczestnikami koniecznymi procesu byłiby wszyscy właściciele lokali²¹. Ogromną inkonkwencją procesową jest konieczność doręczania odpowiedzi na pozew np. w 100 egzemplarzach, gdy pozywających członków wspólnoty jest właśnie 100. Podnosi to znacząco koszty procesu i jest niekorzystne zwłaszcza dla pozwanego. Ryzyko błędu w doręczeniu, prowadzące do obstrukcji postępowania, jest znaczne. Poza tym mogą pojawić się problemy związane z egzekucją (w przypadku legitymacji biernej), jeśli zmieni się krąg członków wspólnoty między wydaniem wyroku a wszczęciem postępowania egzekucyjnego (np. doszło do sprzedaży któregoś z lokali). Z punktu widzenia ekonomii procesowej korzystne jest więc, zarówno dla sądu, jak i dla pozwanego, by uznać legitymację czynną wspólnoty do dochodzenia roszczeń związanych z nieruchomością wspólną we własnym imieniu. Względy te zadecydowały w Niemczech o tym, że spółka cywilna została tam uznana za osobę mającą zdolność prawną i sądową²². Te argumenty prakseologiczne powinny mieć zastosowanie również do wspólnoty w Polsce.

Na marginesie należy zaznaczyć, że niezrozumiałe byłoby podnoszenie przez pozwanego przez wspólnotę z tytułu roszczeń powstających *ex lege* dotyczących nieruchomości wspólnej ekscepcji braku legitymacji czynnej wspólnoty przy ewidentnej zasadności tych roszczeń. Pozwany zdawać musi sobie bowiem sprawę, że istnienie legitymacji wspólnoty jest po-

²⁰ E. Adamczyk, *Glosa...*

²¹ M. Podleś, *Charakter prawny spółki cywilnej na tle prawa polskiego i niemieckiego*, Warszawa 2008, s. 58.

²² BGH ZIP 2001, s. 330.

niekąd w jego własnym interesie procesowym, walnie redukując liczbę koniecznych odpisów i doręczeń. Pozwany musi sobie w takiej sytuacji zdawać sprawę, że w przypadku oddalenia powództwa wyłącznie na zarzut braku legitymacji wspólnoty jej członkowie jako współuczestnicy konieczni wystąpią z nowym powództwem do niego we własnym imieniu. Jego działanie należy więc zakwalifikować jako szykanę procesową, niepodlegającą ochronie prawnej. Wszak *male iure nostro uti non debemus*²³.

6. Kauzalność przelewu

W swej uchwale Sąd Najwyższy stwierdził, że wspólnota ma legitymację czynną do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, w stosunku do sprzedawcy odrębnej własności lokalu mieszkalnego, jeśli właściciel lokalu przelał na nią te roszczenia. Pojawia się więc pytanie o przyczynę prawną takiej cesji.

Przelew jest czynnością kauzalną (art. 510 k.c.). Jego ważność zależy od prawidłowości *causae*. Tradycyjnie wymienia się następujące jej postaci: *causam solvendi*, *causam donandi*, *causam obligandi vel acquirendi*, *causam cavendi* i *causam* ustalającą. W przypadku przelewu roszczenia pomiędzy właścicielem lokalu a wspólnotą należy wykluczyć *causam solvendi*, z uwagi na brak zwolnienia z obowiązku po stronie dokonującego przysporzenia. Trudno też uznać go za akt szczodrobliwości (*donandi*). Odpada także *causa* zabezpieczająca czy ustalająca. Pozostaje zatem *causa obligandi vel acquirendi*, ale brak tu elementu nabycia prawa lub innej korzyści majątkowej w zamian za przysporzenie, więc i tej przyczyny prawnej trudno się doszukać²⁴.

Niewątpliwie dopuszczenie przelewu ma zalety praktyczne z punktu widzenia właściciela lokalu. Nie musi on w takim wypadku angażować się w proces ani sam ponosić jego kosztów, ale nie wydaje się, by ta korzyść wystarczyła za *causam cessionis*²⁵.

²³ G.1. 53.

²⁴ E. A d a m c z y k, *Glosa do uchwały SN z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04* (GSP-Prz.Orz. 2005, nr 3, s. 41).

²⁵ Tamże.

Sąd Najwyższy w swej uchwale uznał, że „przyjęte rozwiązanie daje właścicielom lokali możliwość przelewu roszczeń odszkodowawczych, gdy uznają, iż dochodzenie ich przez wspólnotę gwarantuje właściwą ochronę ich praw”.²⁶ Czy zatem „uzyskanie ochrony swych praw” poprzez dochodzenie ich przez wspólnotę może być przyczyną prawną przelewu? W świetle tradycyjnego rozumienia *causae obligandi vel acquirendi* pogląd ten należy odrzucić, co musi prowadzić do wniosku, iż przelew taki jest pozbawiony prawnej przyczyny i przez to nieważny²⁷. Argumentacja Sądu Najwyższego nie jest więc przekonywująca, na gruncie art. 510 k.c. nie jest bowiem możliwy w takiej sytuacji ważny przelew roszczeń z członków na wspólnotę.

7. Argumenty przeciwników legitymacji wspólnoty i polemika z nimi

a) Brak związku z zarządem nieruchomością wspólną

Podstawowym argumentem przeciwników legitymacji wspólnoty jest twierdzenie, jakoby dochodzenie roszczeń nie mieściło się w pojęciu zarządu nieruchomością wspólną²⁸. Powyżej zostało jednak wykazane, że dochodzenie roszczeń związanych z nieruchomością wspólną jest naturalną konsekwencją sprawowania nad nią pieczy i koniecznym środkiem jej zabezpieczenia. Bez tego wspólnota nie mogłaby skutecznie chronić nieruchomości wspólnej, a więc wypełniać swych ustawowych obowiązków.

b) Komplikacje w sytuacjach szczególnych

Co do argumentu przeciwników legitymacji wspólnoty, jakoby prowadziła ona do komplikacji w sytuacjach szczególnych, należy podnieść, że jest on co prawda ważki, ale dotyczy jedynie sytuacji wyjątkowych, a prawo zaś pisane jest pod sytuacje typowe. Nie można bowiem domagać się od ustawodawcy dokładnego uregulowania każdego możliwe-

²⁶ Uchwała SN z 23 września 2004 r., III CZP 48/04 (OSNC 2005, nr 9, poz. 153), z głosem krytyczną E. A d a m c z y k (GSP-Prz.Orz. 2005, nr 3, s. 41).

²⁷ E. A d a m c z y k, *Glosa...*

²⁸ Uchwała SN z 23 września 2004 r., II CZP 48/04 (OSNC 2005, nr 9, poz. 153, Biuletyn SN 2004, nr 9, poz. 7, Prokuratura i Prawo – wkł. 2005, nr 3, poz. 34, Mon. Prawn. 2006, nr 1, poz. 34), z głosem krytyczną E. A d a m c z y k (GSP-Prz.Orz. 2005, nr 3, s. 41).

go przypadku bez popełnienia przezeń grzechu kazuistyki. Szczególne przypadki są pozostawione rozwiązaniom szczególnym i nie mogą prowadzić do całkowitej odmowy legitymacji wspólnoty we wszystkich sytuacjach, szczególnie typowych. Na marginesie należy zauważyć, że ustawodawca właśnie dostrzegł ten problem i przewidział na zarządzenie mu szczególne środki z art. 23 ust. 2a i 26 ust. 1 u.w.l., ewentualnie z art. 202 i 203 k.c. Problem ten należy uznać więc za rozwiązany bez konieczności sięgania do odmowy legitymacji wspólnoty do dochodzenia roszczeń związanych z nieruchomością wspólną.

c) Rozdzielenie różnych rodzajowo roszczeń dotyczących nieruchomości wspólnej

Również z argumentacją podnoszącą rozdzielenie różnych rodzajowo roszczeń dotyczących nieruchomości wspólnej jako negatywną konsekwencję przyznania legitymacji wspólnocie nie sposób się zgodzić. Odczytując ją dokładnie, należałoby bowiem stwierdzić, że roszczenia niepodzielne dotyczące restytucji naturalnej czy też roszczenie negatoryjne o fizyczne usunięcie z nieruchomości przedmiotu naruszenia (np. transformatora postawionego nań bez zgody wspólnoty) lub też o zaprzestanie bezumownego korzystania z nieruchomości wspólnej mogą, bądź nawet muszą, być dochodzone przez wspólnotę jako całość, natomiast podzielne roszczenia finansowe (zapłata za bezumowne korzystanie czy też odszkodowanie za wady nieruchomości wspólnej) mogą być dochodzone przez poszczególnych jej członków łącznie jako współuczestników koniecznych albo przez każdego z osobna pojedynczo co do części przypadającej na niego według jego udziału w nieruchomości wspólnej. Tymczasem rodzaj roszczenia, jego podzielność czy niepodzielność nie mogą przesądzać legitymacji do jego dochodzenia, a więc tego, czy dane roszczenie przysługuje podmiotowi A czy B lub który z nich może go dochodzić. Uprawniony może wszak zamiast żądania fizycznego usunięcia wad rzeczy usunąć je sam i żądać od sprzedającego zwrotu kosztów naprawy. Czymże różnią się od siebie obie sytuacje? Wszakże to drugie to wykonanie zastępcze pierwszego. Fakt, czy zdecyduje się on na restytucję naturalną czy pieniężną, nie może decydować o tym, czy to on czy inny podmiot jest legitymowany do podniesienia roszczenia. Absurdem jest powiedzieć, że roszczenie o fizyczne usunięcie rzeczy bezumownie zalegającej na nieruchomości wspólnej przysługuje *ex lege* wspólnocie, ale roszczenie

o zapłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości wspólnej przez fakt zalegania na niej owej rzeczy już wyłącznie poszczególnym właścicielom lokali we wspólnocie. *Lege non distinguente non nostrum est distinguendum*, która to paremia znajduje uznanie w doktrynie²⁹. Tymczasem to właśnie pogląd o braku legitymacji wspólnoty do wniesienia roszczeń pieniężnych związanych z nieruchomością wspólną, szczególnie roszczeń powstających *ex lege*, a nie *ex contractu*, prowadzi do nieuzasadnionej dyferencjacji sytuacji prawnej i do rozszczępienia roszczeń wedle tego, czy są podzielne czy nie, choć rodzą się one z dokładnie tego samego stanu faktycznego, zdarzenia prawnego, a naruszenie dotyczy dokładnie tej samej nieruchomości wspólnej.

Reasumując, skoro powyższy argument przeciwników legitymacji wspólnoty da się odwrócić lustrzanie przeciw nim samym, to nie może on przekonywać.

d) Kwestie rozliczeń między właścicielami lokali a wspólnotą

Co do argumentu, jakoby przyznane legitymacji wspólnocie nie rozwiązywało problemu rozliczeń wewnętrznych między właścicielami lokali, należy podnieść, że oczywiste jest, iż w takim razie roszczenie wspólnoty zmniejsza się o wartość zaspokojonych roszczeń właścicieli poszczególnych lokali. Kwestie wzajemnych rozliczeń między właścicielami lokali a wspólnotą nie mogą być więc argumentem przeciw przyznaniu wspólnocie legitymacji do dochodzenia roszczeń związanych z nieruchomością wspólną.

8. Uchwała jako przelew

Jeżeliby nawet obstawać przy konieczności dokonania przelewu wiarytelności z tytułu szeroko pojętego naruszenia nieruchomości wspólnej przez członków wspólnoty na jej rzecz i uzależniać od tego jej legitymację w procesie do ich dochodzenia, tak jak to uczynił Sąd Najwyższy, odrzucając oczywiście jednocześnie podniesione tu powyżej wątpliwości

²⁹ Zamiast wielu: K.P. Sokolowski, „Następca prawny” w rozumieniu art. 1 ust. 3 i art. 5 ustawy z 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, PS 2009, nr 2, s. 99; tenże, *Glosa do wyroku NSA z 27.11.2008 r., I OSK 1687/07* (OSP 2009, nr 9, poz. 99, s. 683); tenże, *Posiadanie samoistne a zasiedzenie nieruchomości*, PiP 2010, nr 11, s. 79.

dotyczące *causae cessionis*, to należałoby wtedy uznać, że sama uchwała właścicieli lokali upoważniająca wspólnotę do wystąpienia z takimi roszczeniami jest ich przelewem na rzecz wspólnoty (cesja inkaso). Skoro roszczenia te nie są stwierdzone pismem, co jest regułą, ponieważ chodzi o roszczenia powstające *ex lege*, przelew nie musi mieć zwykłej formy pisemnej (art. 511 k.c.). Forma uchwały jest więc wystarczająca. W takim razie i tak należy uznać, że wspólnota ma legitymację formalną i materialną do dochodzenia roszczeń związanych z nieruchomością wspólną.

9. Legitymacja bierna

Te same argumenty, które przemawiają za tym, że wspólnota ma legitymację czynną, przesądzają również, że ma ona także legitymację bierną w kwestii roszczeń osób trzecich dotyczących nieruchomości wspólnej. Jest to szczególnie ważne, gdy chodzi o powództwo wzajemne, wytoczone przez pozwanych przez wspólnotę, np. z tytułu roszczeń negatoryjnych. Należy również zauważyć, że szczególnie kwestie ekonomii procesowej, omówione powyżej, przemawiają za przyznaniem wspólnotie także legitymacji biernej w tej materii (brak konieczności doręczania pozwu w wielu egzemplarzach).

10. Konkluzja

Reasumując, zarówno za, jak i przeciw przyznaniu wspólnotie legitymacji, tak materialnoprawnej, jak i formalnej, do wystąpienia z roszczeniami dotyczącymi nieruchomości wspólnej, takimi jak windykacyjne, negatoryjne, odszkodowawcze, z rękojmi za wady i z bezumownego korzystania, przemawiają ważne argumenty. Rozwiązanie umożliwiające dochodzenie tych roszczeń właścicielom lokali jest co prawda bliższe ogólnym zasadom prawa zobowiązań i preferuje ich interes indywidualny. Rozwiązanie przyznające wyłączną legitymację do dochodzenia wymienionych roszczeń wspólnotie w większym stopniu odpowiada jednak specyfice zarządu nieruchomością wspólną i preferuje interes wspólnotowy. Dlatego należy uznać, iż najlepszym wyjściem z sytuacji jest przyznanie legitymacji konkurencyjnej – tak formalnej, jak i materialnej – wspólnotie i poszczególnym jej członkom do dochodzenia roszczeń

związanych z ochroną nieruchomości wspólnej. Formalna legitymacja konkurencyjna występuje nierzadko w postępowaniu cywilnym, gdy mamy do czynienia z podstawieniem procesowym. Jeśli wspólnota, zgodnie z ustawą, składa się ze współwłaścicieli, to też w sytuacji takiego roszczenia nigdy nie dojdzie do konfliktu interesów między wspólnotą a współwłaścicielami, gdyż uzyskane przez wspólnotę świadczenie jest uzyskane gospodarczo na rzecz współwłaścicieli proporcjonalnie do ich udziałów i w ramach majątku wspólnoty im służy.

Inną możliwością – tu już *de lege ferenda* – byłoby wprowadzenie podstawienia procesowego, tak aby to wspólnota mogła wytaczać powództwo w imieniu i na rzecz swych członków bez konieczności uzyskiwania w każdym przypadku ich uprzedniej zgody. Na marginesie należy nadmienić, że w niemieckim prawie procesowym podstawienie procesowe (niem. *Prozessstandschaft*) jest bardzo szeroko wykorzystywane. Dopuszczalne jest nie tylko ustawowe, ale również pozaustawowe podstawienie procesowe – to ostatnie w sytuacji, gdy wierzyciel dał wytaczającemu proces upoważnienie do dochodzenia cudzej wierzytelności we własnym imieniu (niem. *Ermächtigung*, odróżnić od pełnomocnictwa procesowego – niem. *Prozessvollmacht*) albo nawet gdy wytaczający powództwo ma w tym po prostu własny interes prawny³⁰. Niewątpliwie wspólnota ma taki interes w tym, by roszczenia dotyczące nieruchomości wspólnej były zaspokojone, mogłaby więc w prawie niemieckim wytoczyć powództwo na rzecz swych członków. Takie rozwiązanie należałoby wprowadzić również w prawie polskim.

Obie propozycje w najlepszy sposób godzą interesy kolektywu z interesem jednostki, nie ograniczają uprawnień pojedynczych członków wspólnoty, a jednocześnie są prakseologicznie poprawne z punktu widzenia ekonomii procesu i ogólnie ekonomii prawa, walnie przyczyniając się do uproszczenia sytuacji procesowej i przeciwdziałając obstrukcji wymiaru sprawiedliwości.

Mgr Krzysztof Piotr Sokółowski, LL.M. – doktorant na Uniwersytecie Ratyżbońskim, stypendysta fundacji DAAD.

³⁰ M. S c h w a b, *Grundzüge des Zivilprozessrechts*, Heidelberg 2005, s. 10.