

Bogusław Książek

Uprawnienia kupującego z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości i lokalu będącego przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa

Palestra 51/7-8(583-584), 21-36

2006

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

UPRAWNIENIA KUPUJĄCEGO Z TYTUŁU RĘKOJMI ZA WADY FIZYCZNE NIERUCHOMOŚCI I LOKALU BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA

I. Uwagi wprowadzające

1. Rozwój rynku nieruchomości w Polsce nieuchronnie prowadzi do zainteresowania prawną problematyką sprzedaży nieruchomości. W tym świetle niezbędna jest gruntowna znajomość nie tylko przepisów dotyczących przeniesienia własności nieruchomości oraz ich obciążania, lecz także warunków odpowiedzialności sprzedawców i stanowiących ich korelat uprawnień nabywców nieruchomości w przypadku nienależytego wykonania umowy sprzedaży. Ze względu na istotność zagadnienia tak dla obrotu profesjonalnego, jak i prywatnego, konieczne jest wskazanie swoistych rozwiązań instytucji rękojmi za wady fizyczne nieruchomości i lokalu będącego przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa. Rękojmia za wady fizyczne jest bowiem instytucją wyjątkową w ramach szeroko rozumianej odpowiedzialności odszkodowawczej, a w jej łonie tylko niektóre przepisy mogą mieć zastosowanie w odniesieniu do nieruchomości¹.

Rękojmia to uregulowany przez przepisy prawa system odpowiedzialności za nienależyte wykonanie zobowiązania przez sprzedawcę², uzupełniający przepisy o skutkach nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika. Rękojmia jest

¹ Niniejszy artykuł pomija przepisy dotyczące rękojmi za wady fizyczne rzeczy oznaczonych co do gatunku, które ze swojej natury nie mogą znaleźć zastosowania do nieruchomości i lokalu będącego przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa.

² M. Wojdyło, *Odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi i gwarancji jakości przy umowie sprzedaży w obrocie gospodarczym*, Kraków 2000, s. 29; za W. J. Katnerem (w:) *System pr. pryw.*, t. 7, wyd. 2, Warszawa 2004, s. 24 można wskazać, że w już w czasach rzymskich znane były roszczenia o obniżenie ceny wadliwego towaru w ramach *actio aestimatoria* lub żądania ekwiwalentu za rzecz wadliwą – *actio empti, stipulatio*, obecnie są to m.in. francuska *garantie legale* i *garantie conventionnelle*, w systemie angielskim tzw. warunki dorozumiane: *implied terms*, w Niemczech rękojmia za wady: *Gewahrleistung*, w USA gwarancja statutowa – *statutory warranty*; w obrocie międzynarodowym odpowiedzialność sprzedawcy reguluje art. 35 Konwencji wiedeńskiej z 1980 r. o międzynarodowej sprzedaży towarów (Dz.U. z 1997 r. Nr 45, poz. 286).

instytucją prawa zobowiązań, która w sposób uproszczony i skuteczny może doprowadzić do należytego wykonania zobowiązania po stronie sprzedawcy. Odnosi się do sprzedaży rzeczy tak nowych, jak i używanych, oraz energii i praw (art. 556 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 555 k.c.). Nie znajduje zastosowania do sprzedaży konsumenckiej³ oraz do sprzedaży licytacyjnej w trybie egzekucji sądowej (art. 879 k.p.c.)⁴.

Oznacza to, iż regulacji przepisów Kodeksu cywilnego o rękojmi poddana jest sprzedaż nieruchomości gruntowych, budynkowych i lokalowych oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

2. O ile w przypadku sprzedaży nieruchomości bezsporne jest, tak na gruncie prawa polskiego, jak i np. niemieckiego⁵, istnienie uprawnień nabywcy na podstawie ogólnych przepisów o rękojmi za wady fizyczne na podstawie art. 556 § 1 i n. k.c., o tyle istotnym problemem jest odpowiedź na pytanie, który przepis stanowi właściwą podstawę odpowiedzialności sprzedawcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i będących jej odbiciem uprawnień nabywcy tego prawa. Nie kwestionując stosowania przepisów o rękojmi za wady fizyczne także do lokalu będącego przedmiotem spółdzielczego prawa, można wskazać dwa rozwiązania.

Pierwsze, niejako intuicyjne i często stosowane w praktyce, to korzystanie przez nabywcę z ochrony na podstawie art. 556 § 1 k.c., stosowanego w związku z art. 555 k.c., który stanowi o odpowiednim stosowaniu przepisów o sprzedaży rzeczy do sprzedaży praw. Konsekwencją takiego stanowiska jest jednak pojęciowo trudny do zaakceptowania wniosek, iż prawo może być obciążone wadą fizyczną⁶.

Rozwiązanie tego problemu przynosi druga możliwość, gdzie przepisy o rękojmi za wadę fizyczną w przypadku sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosujemy wprost, na podstawie ogólnego przepisu 556 § 1 k.c., a nie odpowiednio z mocy art. 555 k.c. W rzeczywistości bowiem wadą fizyczną obciążony jest lokal będący przedmiotem spółdzielczego prawa, a nie samo prawo. Analogicznie przecież w wypadku wadliwości fizycznej rzeczy sprzedanej wadą fizyczną obciążone jest nieprzenoszone prawo własności, ale np. nieruchomości gruntowa czy budynkowa.

Konsekwencją drugiego rozwiązania jest możliwość wyprowadzenia wniosku

³ Art. 1 ust. 4 Ustawy z 27 lipca 2002 r. o szczególnych warunkach sprzedaży konsumenckiej oraz o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz.U. Nr 141, poz. 1176 ze zm.

⁴ Co nie dotyczy jednak innych wypadków sprzedaży licytacyjnej, por. wyr. SN z 10 marca 1978 r., II CR 47/78, OSNCP 1979, z. 1, poz. 9.

⁵ Por. wyrok Bundesgerichtshof z 24 marca 2004 r., AZ: VIII ZR 295/03, www.bundesgerichtshof.de (za: Cornelia Steineck, Ass.jur.).

⁶ Według A. Brzozowskiego (w:) *KC. Komentarz*. t. II, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 1998, s. 58, przepisy o rękojmi zarówno w odniesieniu do wad fizycznych, jak i prawnych, znajdują odpowiednie zastosowanie także w wypadku sprzedaży energii lub praw; natomiast według M. Wojdyło, *Odpowiedzialność...*, s. 41, przy sprzedaży praw wada może mieć postać tylko wady prawnej; S. Buczkowski (w:) *KC. Komentarz*, Warszawa 1972, t. 2, s. 1283 podaje generalnie, iż przy sprzedaży praw nie mają zastosowania przepisy dotyczące rękojmi z tytułu wad fizycznych.

natury ogólnej, wprowadzającego dychotomiczny i jasny podział podstaw prawnych uprawnień kupującego.

Istnieją więc z jednej strony prawa, do których w wypadku ich sprzedaży z natury rzeczy mogą znaleźć zastosowanie jedynie przepisy o rękojmi za wady prawne (na podstawie art. 556 § 2 k.c. w zw. z art. 555 k.c.), tj. prawa do przedmiotów własności intelektualnej oraz niektóre wierzytelności.

Z drugiej strony natomiast możemy wyróżnić prawa mogące być obciążone tak wadą fizyczną, jak i prawną, których przedmiotem są rzeczy materialne (art. 45 k.c.). Do sprzedaży tych praw zastosowanie wprost znajdzie przepis art. 556 § 1 i 2 k.c., np. prawo własności nieruchomości, prawo użytkowania wieczystego⁷, a także spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Należy przy tym jeszcze raz wyraźnie podkreślić, iż wadą fizyczną obciążone jest nie spółdzielcze własnościowe prawo, albowiem jest to niemożliwe, a będący jego przedmiotem lokal.

Tak więc rozważania dotyczące wady fizycznej nieruchomości znajdują zastosowanie także do uprawnień nabywcy własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, które, gwoili przypomnienia, nabywane jest łącznie z prawem do wkładu budowlanego⁸.

II. Źródła, charakter i przesłanki odpowiedzialności rękojmianej za wady fizyczne

3. Umowa sprzedaży rzeczy zobowiązuje sprzedawcę do przeniesienia na kupującego określonego prawa zbywalnego i wydania kupującemu przedmiotu objętego umową. Nienależyte wykonanie zobowiązania przez sprzedawcę powoduje odpowiedzialność odszkodowawczą kontraktową, która może być uzupełniona bądź zastąpiona odpowiedzialnością z tytułu kar umownych, odpowiedzialnością odszkodowawczą deliktową, z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia oraz odpowiedzialnością z tytułu rękojmi i gwarancji⁹. Kupujący, nabywając rzecz lub prawo, może sądzić, iż stanowią one odpowiednik jego świadczenia. Na tej podstawie za źródło przyjętego przez ustawodawcę uregulowania rękojmi za wady uznaje się charakter umowy sprzedaży jako umowy wzajemnej¹⁰.

Jak wiadomo, podstawowe instytucje ochrony praw stron stosunku zobowią-

⁷ Należy zauważyć, iż wadą fizyczną w przypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego może być obciążona nieruchomość będąca jego przedmiotem oraz położone na tej nieruchomości budynki i inne urządzenia, których własność jest przenoszona na użytkownika wieczystego.

⁸ Jako prawem związanym ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, tak: K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2004, s. 209; art. 17² ust. 3 Ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tekst jedn.: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.

⁹ M. Wojdyło, *Odpowiedzialność...*, s. 87.

¹⁰ J. Skąpski (w.): *System prawa cywilnego*, t. III, cz. 2, Warszawa 1976, s. 116 i n.

zaniowego oparte są o zasadę winy jako głównej podstawy odpowiedzialności za nienależyte wykonanie zobowiązania lub wyrządzenie szkody. Modyfikacja w reżimie odpowiedzialności z tytułu rękojmi polega na uproszczeniu trybu dochodzenia roszczeń z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania. Co do zasady pozycja kupującego jest w procesie rękojmianym uprzywilejowana. Nie wyklucza to oczywiście tego, iż konkretne rozwiązania przyjęte przez ustawodawcę mogą być postrzegane jako chroniące sprzedawcę. Dotyczy to np. aktów staranności warunkujących realizację uprawnień z tytułu rękojmi przez kupującego¹¹.

Kodeks cywilny w odniesieniu do rękojmi nie wymaga dla powstania zobowiązania żadnych dodatkowych czynności sprzedawcy ani kupującego. Stosunek ten powstaje więc z mocy prawa z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, choć może on być w pewnych sytuacjach umownie modyfikowany lub wyłączony. Jest to zatem sytuacja inna od podstaw odpowiedzialności gwarancyjnej, gdzie źródłem zobowiązaniowego stosunku gwarancji jest czynność prawna, a nie ustawa. W tym miejscu należy także podkreślić, iż wyłączenie lub ograniczenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi w umowach z udziałem konsumentów jest dopuszczalne jedynie na podstawie przepisów szczególnych, a jest bezskuteczne, jeżeli sprzedawca zataił podstępnie wadę przed kupującym (art. 558 § 2 k.c.). Wyłączenie odpowiedzialności nie może dotyczyć szkody wyrządzonej kupującemu przez sprzedawcę umyślnie (art. 473 § 2 k.c.) lub wywołanej podstępnie (art. 558 § 1 k.c.).

4. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi ma charakter absolutny. Oznacza to, iż odpowiedzialność z tytułu rękojmi nie zależy od wystąpienia po stronie kupującego szkody ani winy sprzedawcy lub osoby, którą posługuje się on przy wykonywaniu zobowiązania, ani też od przyczynienia się tychże osób do powstania wady, ani nawet od tego, czy odpowiedzialny wiedział lub mógł wiedzieć o wadzie. Nie jest to więc system oparty na klasycznej odpowiedzialności odszkodowawczej¹². Celem wykonania wynikającego z rękojmi obowiązku jest przywrócenie przez sprzedawcę możliwości pełnej, normalnej eksploatacji przedmiotu lub prawa dotkniętego wadą. Nie ma przy tym znaczenia, czy wada rzeczy sprzedanej jest istotna, jak to ma miejsce w przypadku umowy o dzieło (art. 637 § 2 k.c.)¹³.

5. Zasadniczą przesłanką odpowiedzialności sprzedawcy względem kupującego jest wykazanie, że przedmiot sprzedaży, w omawianym przypadku nieruchomości lub własnościowe spółdzielcze prawo, dotknięty jest wadą. Należy podkreślić, iż odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi wyłącza pozytywna wiedza kupującego¹⁴, przy czym to sprzedawca ponosi ciężar dowodu w toku ewentualnego postępo-

¹¹ J. Jezioro (w:) *KC. Komentarz*, t. II, red. E. Gniewek, Warszawa 2004, s. 61.

¹² M. Wojdyło, *Odpowiedzialność...*, s. 37.

¹³ Por. art. 37 i art. 48 *Konwencji wiedeńskiej...*, przewidujące odpowiedzialność sprzedawcy bez względu na to, czy wada rzeczy jest istotna.

¹⁴ Co do rzeczy oznaczonych co do tożsamości decyduje chwila zawarcia umowy, tak m.in.: A. Brzozowski (w:) *KC. Komentarz...*, s. 59.

wania sądowego, że kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy. Nie wystarczy zaś sam fakt, iż wady były jawne lub też brak zbadania rzeczy¹⁵ przez kupującego. Kupujący, mając prawo zbadania wydawanej przez sprzedawcę rzeczy, nie jest obciążony prawnym obowiązkiem czujności ani szczególnego badania rzeczy, chyba że jest to w danych stosunkach przyjęte¹⁶. Innymi słowy, skoro badanie rzeczy jest uprawnieniem kupującego, to nie mogą go spotkać żadne ujemne skutki, w razie gdyby z uprawnienia zbadania rzeczy nie skorzystał¹⁷.

Z bezwzględniego charakteru odpowiedzialności rękojmianej wynika, iż to w interesie sprzedawcy leży staranne badanie rzeczy, to bowiem pozwala mu zmniejszyć ryzyko, jakie wiąże się ze sprzedażą rzeczy wadliwej¹⁸. Ustawa nie nakłada na kupującego obowiązku dołożenia staranności co do zbadania, nieujawnionego w księdze wieczystej, stanu faktycznego nieruchomości, a odpowiedzialność z rękojmi wyłącza tylko pozytywna wiedza o istnieniu wady¹⁹.

6. Bezwzględnie odpowiedzialności sprzedawcy za wady fizyczne nieruchomości lub lokalu będącego przedmiotem spółdzielczego prawa co do zasady nie wyłącza instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych²⁰. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni jedynie ujawniony stan prawny nieruchomości, nie osłania natomiast wpisów w dziale I-O „oznaczenie nieruchomości”, gdyż nie ujawniają one stanu prawnego nieruchomości²¹. Treść wpisu w zakresie obszaru nieruchomości lub lokalu, w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa, ma zasadnicze znaczenie dla stron umowy sprzedaży, określając przedmiot prawa. Ani obszar, ani konfiguracja nie są jednak tymi elementami, które w razie ich niezgodności z rzeczywistością powodowałyby niezgodność z rzeczywistym stanem prawnym, gdyż same przez się nie tworzą stanu prawnego nieruchomości²² i analogicznie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu.

7. W przypadku niezgodnego z prawdą zapewnienia przez sprzedawcę, że zatwierdzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie zawiera ogra-

¹⁵ Należy przy tym pamiętać, iż lokal będący przedmiotem spółdzielczego prawa nie jest rzeczą, a częścią rzeczy (nieruchomości) będącej własnością lub współwłasnością spółdzielni.

¹⁶ Cz. Żuławska (w:) *Komentarz do KC. Księga III, t. 2*, Warszawa 2002, s. 50 i powołane tam orzecznictwo; według J. Skąpskiego (w:) *System...*, s. 122, sprzedawca odpowiada także wówczas, jeżeli odebrana przez kupującego rzecz ma wadę, którą można było wykryć przy dołożeniu zwykłej uwagi.

¹⁷ Tak m.in.: wyrok SN z 29 czerwca 2000 r., V CKN 66/00, niepubl.

¹⁸ Tak: m.in. wyrok SN z 16 lutego 1978 r., I CR 23/78, OSNCP 1979, z. 1, poz. 7.

¹⁹ G. Bieniek, S. Rudnicki (w:) *Prawo obrotu nieruchomościami*, Warszawa 1999, s. 525 i n.

²⁰ Art. 2 i art. 5 Ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.

²¹ Szerzej na temat rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych: S. Rudnicki, *Komentarz do Ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz do przepisów o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych*, Warszawa 2002, s. 32 i n.

²² *Ibidem*, s. 36 i n. oraz wskazane tam orzecznictwo.

niczeń w planowanym sposobie korzystania z nieruchomości, mamy do czynienia z wadą fizyczną nieruchomości w rozumieniu art. 556 § 1 k.c.²³.

8. Sprzedawca odpowiada za wady jawne, jeśli nie były kupującemu znane. Stanowisko to opiera się na treści art. 354 k.c., zawierającego nakaz lojalności sprzedawcy wobec nabywcy, który winien w szczególności przejawiać się w przedstawieniu drugiej stronie rzeczywistego stanu sprzedawanej rzeczy²⁴. Na podstawie kodeksu cywilnego odpowiedzialność z tytułu rękojmi nie zależy od charakteru wady, rozróżnianego na gruncie kodeksu zobowiązań na wadę jawną i ukrytą²⁵. Sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości, które powstały po przejściu niebezpieczeństwa na kupującego²⁶, chyba że wady wynikły z przyczyny tkwiącej już poprzednio w rzeczy sprzedanej. W przypadku istnienia wadliwości tkwiącej w przedmiocie sprzedaży ciężar dowodu tej okoliczności obciąża kupującego²⁷. Odpowiedzialność sprzedawcy może wyłączyć także zaistnienie siły wyższej i działanie nabywcy lub osób trzecich, za które sprzedawca nie odpowiada²⁸. Okoliczności te zobowiązany jest jednak wykazać sprzedawca. W odniesieniu do nieruchomości instytucja rękojmi znajduje zastosowanie tylko w razie zawarcia umowy, która odpowiada warunkom, w tym warunkowi zachowania formy aktu notarialnego, bo tylko wówczas można mówić o istnieniu ważnej umowy sprzedaży nieruchomości oraz istnieniu sprzedającego i kupującego w rozumieniu przepisów art. 535 i n. k.c.²⁹.

9. Podstawą ustalenia występowania wad fizycznych jest ocena wartości handlowej i użyteczności rzeczy dla kupującego z punktu widzenia treści i celu umowy. Dla tej oceny kluczowe znaczenie mają nie tylko przesłanki wskazane w art. 556 § 1 k.c., ale także art. 65 k.c., art. 140 k.c., art. 354 k.c. i art. 355 k.c. Rzeczą wadliwą jest więc rzecz, która nie posiada wartości lub użyteczności zgodnej z celem umowy albo wynikającej z okoliczności lub przeznaczenia rzeczy. W konsekwencji dla rzeczy oznaczonych co do tożsamości, jakimi są nieruchomości i odpowiednio

²³ G. Bieniek, S. Rudnicki (w:) *Prawo...*, s. 526.

²⁴ Cz. Żuławska (w:) *Komentarz...*, s. 49, A. Brzozowski (w:) *KC. Komentarz*, s. 53, J. Jezioro (w:) *KC. Komentarz*, s. 71, oraz wyr. S.A. w Poznaniu z 26 stycznia 1994 r., I Acr 640/94, *Wok.* 1994, nr 11, s. 48; przeciwnie S. Buczkowski (w:) *KC. Komentarz*, s. 1290.

²⁵ Cz. Żuławska (w:) *Komentarz...*, s. 49, powołująca wyr. S.A. w Poznaniu z 26 stycznia 1994 r., *Wokanda* 1994, nr 11, s. 18.

²⁶ Decydujące znaczenie ma zatem chwila przeniesienia posiadania rzeczy, a nie moment przejścia własności, tak: A. Brzozowski (w:) *KC. Komentarz...*, s. 61.

²⁷ Cz. Żuławska (w:) *Komentarz...*, s. 53, A. Brzozowski (w:) *KC. Komentarz*, s. 55, wskazuje, iż skoro ustawodawca problemu tego jednoznacznie nie przesądził, nie ma podstaw do wykładni niezgodnej z ogólną regułą art. 6 k.c.; odmiennie: S. Buczkowski (w:) *Komentarz*, s. 1291; odmiennie regulacje przewiduje przepis art. 1 ust. 4 Ustawy z 27 lipca 2002 r. o *szczególnych warunkach...*, gdzie w przypadku stwierdzenia niezgodności z umową towaru konsumpcyjnego przed upływem sześciu miesięcy od wydania towaru domniemywa się, że niezgodność istniała w chwili wydania towaru.

²⁸ Cz. Żuławska, *Zabezpieczenie jakości świadczenia*, *Studia Cywilistyczne* 1978, t. XXIX, s. 75.

²⁹ Por. wyr. SN z 26 września 2000 r., III CKN 288/2000 r., I ACA 1281/99.

spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, miernikiem jest zasadniczo opinia kupującego³⁰.

Wadliwość rzeczy wystąpi także wtedy, gdy nie ma ona właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego. Skutkiem ustalenia takiego stanu faktycznego może być dalsze pogorszenie pozycji sprzedawcy, który będzie zobowiązany z tytułu rękojmi za wady fizyczne nawet w przypadku niezachowania przez nabywcę terminów do zbadania rzeczy przez kupującego i do zawiadomienia sprzedawcy o wadach (art. 564 k.c.).

Inną przesłanką ustalenia wadliwości fizycznej rzeczy jest wydanie jej kupującemu w stanie niepełnym, w tym bez wymaganych informacji. W literaturze podnosi się, iż za wadę fizyczną rzeczy w postaci jej niepełności uważać należy niezgodność z zapewnieniami sprzedawcy rzeczywistego obszaru sprzedawanej nieruchomości³¹. Jeżeli dodatkowo sprzedawca przedłoży odpis z księgi wieczystej zbywanej nieruchomości lub księgi wieczystej prowadzonej w celu ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, pozycja nabywającego będzie jeszcze silniejsza ze względu na to, iż taka informacja może być potraktowana jako zapewnienie kupującego o nieistnieniu wad. Pamiętać przy tym należy, iż sprzedającego nie osłania rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych w zakresie powierzchni nieruchomości lub lokalu będącego przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa.

Jeżeli zapewnienie sprzedawcy opiera się na danych zawartych w mapach geodezyjnych, odpowiada on mimo to z tytułu rękojmi, jeżeli były one błędne.

III. Uprawnienia nabywcy

10. Dla możliwości skutecznego dochodzenia uprawnień z tytułu rękojmi niezbędne jest zachowanie przez kupującego tzw. „aktów staranności”, tj. zawiadomienia sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w wypadku gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, zawiadomienie sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności można było wadę wykryć. Przy sprzedaży między osobami prowadzącymi działalność gospodarczą utrata uprawnień z tytułu rękojmi następuje, jeżeli kupujący nie zbadał rzeczy w czasie i w sposób przyjęty przy rzeczach danego

³⁰ J. Jezioro (w:) *KC. Komentarz...*, s. 63.

³¹ Tak już: R. Longchamps de Berier, *Polskie prawo cywilne*, Lwów 1939, s. 455; zgodnie z art. 320 k.z. „jeżeli sprzedawca nieruchomości zapewnił kupującego, że ma ona oznaczony obszar, odpowiada za obszar tak, jak za pewną oznaczoną właściwość”; S. Buczkowski (w:) *Komentarz...*, s. 1286, tłumaczy brak w k.c. odpowiednika art. 320 k.z. tym, że dyspozycja art. 556 § 1 k.c. mieści się całkowicie w pojęciu niepełności; por. także: J. Skąpski (w:) *System...*, s. 129; podobnie przy okazji nowelizacji przepisów dotyczących rękojmi, z tekstu niemieckiego BGB w 2002 r. wykreślono § 468 (za: Cornelia Steineck, Ass.jur.), stanowiący odpowiednik art. 320 k.z.

rodzaju i nie zawiadomił niezwłocznie sprzedawcy o dostrzeżonej wadzie, a w wypadku gdy wada wyszła na jaw dopiero później, jeżeli nie zawiadomił sprzedawcy niezwłocznie po jej wykryciu.

Niezwłoczność powiadomienia była w realiach gospodarki nakazowo-rozdzielczej rozumiana jako konieczność wykonania aktu staranności w ciągu 14 dni od wykrycia wady, aktualnie wskazuje się na ten okres jako maksymalny, gdyby okoliczności sprawy zmuszały do odwlekania zawiadomienia³².

Dla skutecznego wykonania obowiązku zawiadomienia wystarczające jest wysłanie listu poleconego przed upływem powyższych terminów. W przypadku dokonania zawiadomienia w inny sposób, powinno ono dojść do wiadomości sprzedawcy przed upływem terminu³³. W tym kontekście istotne jest stanowisko Sądu Apelacyjnego w Krakowie³⁴, który podkreśla podobieństwo zawiadomienia o wadach fizycznych rzeczy sprzedanej do oświadczenia woli, co uzasadnia w ocenach prawnych tak składanie, jak i odbieranie takiego zawiadomienia zgodnie ze stosowanymi w drodze analogii przepisami kodeksu postępowania cywilnego o przedstawicielstwie.

11. Nabywcy nieruchomości lub własnościowego prawa przysługuje z tytułu rękojmi za wady fizyczne uprawnienie do odstąpienia od umowy, żądanie obniżenia ceny, a także żądanie usunięcia wady³⁵. Wybór uprawnienia należy wyłącznie do kupującego. Przepisy art. 560 k.c., regulujące zakres uprawnień nabywcy, mają charakter dyspozytywny, tak więc strony w umowie sprzedaży lub innej umowie mogą uzgodnić inny rodzaj uprawnień czy sposób i kolejność ich wykorzystania³⁶. Realizacja pozostałych uprawnień kupującego, w tym obejmujących pełny zakres poniesionej szkody, jest możliwa w ramach „zwykłego” systemu odpowiedzialności odszkodowawczej.

12. Uprawnienie do odstąpienia od umowy ma charakter kształtujący prawo i jest realizowane poprzez złożenie przez kupującego jednostronnego oświadczenia woli, dla którego w przepisach regulujących rękojmię za wady nie przewidziano szczególnej formy. Realizacja uprawnienia wymaga złożenia oświadczenia woli sprzedawcy, co może być połączone z zawiadomieniem o wadzie³⁷. W odniesieniu do umowy sprzedaży nieruchomości oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oświadczenie nabywcy o odstąpieniu od umowy nie musi być sporzą-

³² W. J. Katner (w:) *System...*, s. 140.

³³ Tak: wyr. SN z 15 kwietnia 1957 r., 4 CR 964/55, OSN 1958, z. 4, poz. 102.

³⁴ Wyrok S.A. z 14 stycznia 1992 r., I Acr 403/91, OSA w Krakowie w sprawach cywilnych i gospodarczych rocznik II, poz. 3.

³⁵ Dokonany wybór w odniesieniu do konkretnej wady wiąże kupującego i może być zmieniony tylko za zgodą sprzedawcy, tak m.in.: A. Brzozowski (w:) *KC. Komentarz...*, s. 63.

³⁶ Por. wyr. SN z 18 października 1962 r., 2 CR 891/61, OSNCP 1964, z. 2, poz. 26, z zastrzeżeniem art. 558 k.c.

³⁷ W literaturze wskazuje się, iż nie spełnia wymogów oświadczenia np. samo wezwanie o zwrot ceny albo sam pozew o taki zwrot, tak: Cz. Żuławska (w:) *Komentarz...*, s. 54.

dzone w formie aktu notarialnego, wystarczające jest sporządzenie go w formie pisemnej (art. 77 § 3 k.c.). Skutecznie złożone oświadczenie prowadzi do zniweczenia skutków zawartej umowy sprzedaży ze skutkiem *ex tunc*.

Kupujący nie może od umowy odstąpić, jeżeli sprzedawca niezwłocznie usunie wady³⁸. Niezwłoczne usunięcie wady w rozumieniu art. 560 § 1 k.c. oznacza naprawę rzeczy w krótkim czasie, którego ramy wyznaczają okoliczności konkretnego przypadku³⁹. W wypadku działania lub zaniechania przez kupującego, które unieumożliwia sprzedawcy realizację deklarowanej przez niego gotowości niezwłoczne usunięcia wad, kupującemu nie przysługuje prawo odstąpienia⁴⁰.

Jeżeli kupujący odstępuje od umowy, strony powinny sobie nawzajem zwrócić otrzymane świadczenia według przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej, a więc strona odstępująca jest zobowiązana zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała na mocy umowy, czyli wadliwą rzecz, i jest uprawniona do żądania zwrotu tego, co świadczyła, a więc ceny sprzedaży. Kupujący jest obowiązany do zwrotu rzeczy w stanie, w jakim ona się znajduje, bez konieczności wynagrodzenia za normalne zużycie, które nastąpiło przy prawidłowym używaniu do chwili odstąpienia od umowy⁴¹.

W tym miejscu szczególnie kontrowersyjne jest rozstrzygnięcie zagadnienia praworzeczowych skutków złożenia przez kupującego oświadczenia o odstąpieniu od umowy sprzedaży nieruchomości. W ostatnim okresie zdaje się przeważać pogląd, iż upadek umowy przenoszącej własność nieruchomości wywołuje skutek wyłącznie obligacyjny, co wyłącza automatyczne przejście własności z powrotem na zbywcę⁴².

Na marginesie można przypomnieć, iż problem ten nie występuje w przypadku odstąpienia od umowy sprzedaży rzeczy ruchomej, gdzie zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury⁴³, następuje przejście własności rzeczy z powrotem na zbywcę. Powrotne przejście własności na zbywcę z mocy prawa następuje bez

³⁸ Uprawnienie sprzedawcy do udaremnienia odstąpienia od umowy może być wykorzystane jeden raz, z wyjątkiem gdy wady są nieistotne; tak A. Brzozowski (w:) *KC. Komentarz*, s. 63; moim zdaniem warunek nieistotności (art. 560 § 1 zd. 3 *in fine*) odnosi się wyłącznie do rzeczy wymienianej lub naprawianej, a nie rzeczy sprzedanej, tak więc nie zachodzi tu wyłączenie „najmocniejszego” uprawnienia kupującego do odstąpienia od umowy w przypadku wad nieistotnych; innymi słowy, w przypadku wad nieistotnych rzecz może być przez sprzedającego wymieniana lub naprawiana wielokrotnie, a kupujący może od umowy odstąpić, jeżeli sprzedawca nie usunie niezwłocznie wad lub nie wymieni niezwłocznie rzeczy na wolną od wad; przeciwnie: Cz. Żuławska (w:) *Komentarz...*, s. 59.

³⁹ Por. wyr. SN z 10 stycznia 2002 r., II CKN 564/99, OSP 2002, z. 11, poz. 144.

⁴⁰ Por. wyr. SN z 1 grudnia 2000 r., IV CKN 191/00 niepubl., za: J. Jezioro (w:) *KC. Komentarz...*, s. 81.

⁴¹ Por. wyr. SN z 3 lipca 1980 r., II CR 190/80, OSNCP 1981, z. 1, poz. 18.

⁴² E. Skowrońska-Bocian (w:) *KC. Komentarz*. t. I, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2005, s. 531 i wskazane tam poglądy doktryny i orzecznictwa, przeciwnie m.in.: E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Komentarz*, Kraków 2001, s. 202.

⁴³ Por. uchwała SN z 27 lutego 2003 r., III CZP 80/02, OSN 2003, z. 11, poz. 141.

wymogu jej zwrotnego przeniesienia, w związku z czym właścicielowi przysługują wszystkie uprawnienia służące ochronie jego własności.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego⁴⁴, gdy kupujący odstępuje od umowy z powodu wady rzeczy sprzedanej, jego uprawnienia obejmują także roszczenie o naprawienie szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania w granicach dodatniego interesu umowy. Takie uzupełniające roszczenie jest już jednak oparte na „zwykłej” odpowiedzialności kontraktowej. Z drugiej strony strata kupującego wynikała ze wzrostu ceny rzeczy, jako wywołana inflacją, a nie nienależyтым wykonaniem zobowiązania przez sprzedawcę, nie może być dochodzona w ramach roszczenia odszkodowawczego⁴⁵. Stanowisko to znajduje najpełniejsze zastosowanie w przypadku sprzedaży nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, gdzie ze względu na co do zasady wysoką wartość transakcji, jak i znaczną zwyżkę cen nieruchomości, nabywca odstępujący od umowy może w późniejszym okresie nie mieć praktycznej możliwości nabycia podobnej nieruchomości za zwróconą mu nominalną cenę.

Od chwili skutecznego złożenia sprzedającemu oświadczenia o odstąpieniu kupujący traci prawo do korzystania z rzeczy, a w wypadku naruszenia tej zasady będzie zobowiązany do zapłaty za korzystanie z rzeczy.

13. Innym uprawnieniem nabywcy nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest żądanie usunięcia wady. Oświadczenie kupującego, zawierające takie żądanie, winno być połączone z wyznaczeniem odpowiedniego terminu i zagrożeniem odstąpienia od umowy po jego bezskutecznym upływie (art. 561 § 2 k.c.).

Konstrukcja prawna przyjętego rozwiązania jest podawana w wątpliwość, albowiem jeżeli kupujący żąda usunięcia wady, to znaczy, że chce rzecz zatrzymać, a nie odstępować od umowy. Odstąpienie od umowy może być korzystne dla sprzedawcy i to on w takiej sytuacji zdecyduje, czy chce odstąpienia kupującego, czy usunięcia wady⁴⁶. Sprzedawca może odmówić usunięcia wady, gdyby wymagało ono nadmiernych kosztów. W takim wypadku nabywca może skorzystać z innych przysługujących mu uprawnień.

14. Uprawnionemu z rękojmi za wady fizyczne nabywcy przysługuje także żądanie obniżenia ceny. W literaturze przedmiotu istnieją rozbieżne stanowiska na temat charakteru tego uprawnienia, przy czym przeważa pogląd nadający temu uprawnieniu charakter roszczenia⁴⁷.

⁴⁴ Por. uchwała składu 7 sędziów SN z 13 maja 1987 r., III CZP 82/86, OSN 1987, z. 12, poz. 189 z glosą A. Jędrzejewskiej i M. Nesterowicza, OSPiKA 1988, poz. 135.

⁴⁵ J. Jezioro (w:) *KC. Komentarz...*, s. 80, za: wyr. Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 20 października 1995 r., I ACr 493/95, OSA 1995, z. 11, poz. 71); przeciwnie uchwała składu 7 sędziów SN z 13 maja 1987 r., III CZP 82/86, OSNCP 1987, z. 12, poz. 189, zgodnie z którą zwrot ceny powinien nastąpić w kwocie nominalnej, co nie wyłącza możliwości uznania ewentualnego wzrostu cen za szkodę.

⁴⁶ M. Wojdyło, *Odpowiedzialność...*, s. 56.

⁴⁷ J. Jezioro (w:) *KC. Komentarz*, s. 80.

Obniżenie ceny powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Obniżenie ceny następuje w stosunku do tej, która była zapłacona, bez względu na ewentualny późniejszy wzrost ceny⁴⁸. Roszczenie o obniżenie ceny odnosi się do ceny rzeczywiście przez strony umówionej, a nie „abstrakcyjnie skalkulowanej ceny rynkowej”⁴⁹.

W szczególnym przypadku wady fizycznej nieruchomości i lokalu stanowiącego przedmiot własnościowego spółdzielczego prawa, jaką jest mniejsza niż to by wynikało z umowy powierzchnia, stosowaną w praktyce metodą obliczenia kwoty żądanego obniżenia ceny jest iloczyn brakującej powierzchni w m² i ceny zapłaconej przez kupującego za jeden m². Powyższa metoda jest także przyjmowana w orzecznictwie niemieckim⁵⁰. Jeżeli sprzedawca kwestionuje wysokość tego roszczenia lub wręcz jego zasadność, spór pomiędzy stronami rozstrzyga sąd. W takiej sytuacji nie ustala on nowej ceny, lecz stwierdza, czy w świetle przepisów o rękojmi żądanie kupującego jest uzasadnione. Dopiero skutkiem zapłaty przez sprzedawcę kwoty, której zażądał od niego kupujący na podstawie art. 560 § 1 k.c., będzie doprowadzenie do tego, że świadczenia stron umowy sprzedaży staną się dla nich na powrót ekwiwalentne.

Wskazana powyżej metoda obliczenia wysokości żądania kupującego znajduje zastosowanie w szczególności do nieruchomości gruntowych oraz nieruchomości budynkowych lub lokalowych sprzedawanych w tzw. stanie surowym, a także w przypadku wykrycia takiej wady fizycznej przy okazji procesów przekształcania spółdzielczego prawa w odrębną własność lokalu, gdy dokonywany jest precyzyjny pomiar powierzchni lokalu. Ze względu na charakter absolutnej odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne, w nieskomplikowanych stanach faktycznych, wskazana powyżej metoda obliczenia żądanego obniżenia ceny powinna być podstawą rozstrzygnięcia procesowego. Jest to uzasadnione naturą odpowiedzialności rękojmianej.

Alternatywą dla takiego rozwiązania w procesie cywilnym jest skorzystanie z wyceny wartości nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa, sporządzonej przez biegłego z uwzględnieniem istniejącej wady, co jednak wiąże się w praktyce z nieuniknionym wydłużeniem postępowania i znaczącymi kosztami. Dlatego też to sprzedającego obciąża wykazanie istnienia mniejszej szkody po stronie nabywcy, niż wskazywałaby to omówiona powyżej rękojmiana metoda jej szacowania.

⁴⁸ Tak: teza 9 uchwały Pełnego Składu Izby Cywilnej i Administracyjnej SN z 30 grudnia 1988 r., III CZP 48/88, OSNCP 1989, z. 3, poz. 36, MoP 2001/7, s. 419; metodę rachunkową omawia S. Buczkowski (w:) *Komentarz...*, s. 1292.

⁴⁹ Por. wyr. SN z 15 stycznia 1997 r., III CKN 29/96, OSP 1997, z. 7–8, poz. 144 z glosą aprobującą W. J. Katnera.

⁵⁰ Por. wyrok Bundesgerichtshof z 8 stycznia 2004 r., AZ:VII ZR 181/02, www.bundesgerichtshof.de, (za: Cornelia Steineck, Ass.jur.).

Nie zasługuje na uwzględnienie pojawiające się w orzecznictwie sądów niższej instancji stanowisko, zgodnie z którym mniejsza powierzchnia nie stanowi wady fizycznej nieruchomości lub lokalu będącego przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa. Pogląd taki jest uzasadniany innymi czynnikami niż powierzchnia, które miałyby być decydujące dla zawarcia umowy sprzedaży, a także niedokonaniem przez kupującego pomiaru przed dokonaniem zakupu. Tego rodzaju opinie należy traktować jako sprzeczne z istotą odpowiedzialności sprzedawcy za wady rzeczy sprzedanej⁵¹. Wynikają one, jak się wydaje, z błędnego pojmowania natury rękojmi, która statuuje odpowiedzialność bezwzględną i niezależną od winy.

Jeżeli usterki mieszkania przydzielonego członkowi spółdzielni mieszkaniowej nie dadzą się usunąć lub ich usunięcie połączone byłoby z niewspółmiernymi kosztami, a są one tego rodzaju, że na stałe uniemożliwiają korzystanie z mieszkania lub trwale obniżają jego podstawowe walory użytkowe, zasada ekwiwalentności uzasadnia odpowiednie obniżenie wkładu budowlanego, który obowiązany jest wnieść członek⁵².

15. Uprawnienia kupującego z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku⁵³ wygasają po upływie lat trzech licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana (art. 568 § 1 k.c.), natomiast w pozostałym zakresie uprawnienia za wady fizyczne wygasają po upływie roku⁵⁴. Wykładnia przepisu art. 568 § 1 k.c. może być w praktyce kontrowersyjna i prowadzić do daleko idących konsekwencji w obowiązkach stron umowy sprzedaży.

Należy przyjąć, iż przepis art. 568 § 1 k.c. statuuje generalną zasadę rocznego terminu wygaśnięcia uprawnień nabywcy z tytułu rękojmi. W związku z surowością odpowiedzialności sprzedawcy w reżimie odpowiedzialności rękojmianej należałoby opowiedzieć się za ścisłą wykładnią zakresu stosowania dłuższego, bo trzyletniego terminu do wykonywania uprawnień wynikających z wad budynku, zgodnie z zasadą *exceptiones non sunt extendae*.

Nie może budzić wątpliwości, iż trzyletni termin znajdzie zastosowanie w przypadku wady nieruchomości budynkowej, nieruchomości lokalowej, budynku będącego częścią składową nieruchomości, a także wadliwości lokalu stanowiącego przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa.

Z uwagi na wyjątkowość przedłużonej do trzech lat absolutnej odpowiedzialności sprzedawcy, w przypadku wady fizycznej nieruchomości gruntowej np. w postaci braku rzeczywistego obszaru sprzedawanej nieruchomości gruntowej w sto-

⁵¹ Tak m.in.: wyrok SN z 29 czerwca 2000 r., V CKN 66/00, niepubl.

⁵² Por. wyrok SN z 27 maja 1985 r., I CR 150/85, OSNCP 1986, z. 6, poz. 100.

⁵³ Za który w kontekście tego przepisu uważa się szeroko rozumiany obiekt budowlany: S. Buczkowski (w:) *Komentarz...*, s. 1303, lub obiekt trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych i mający fundamenty oraz dach: A. Karnicka-Kawczyńska, *Umowa o roboty budowlane*, „Pr. Spółek” 1999, nr 7–8, s. 56.

⁵⁴ Szerzej na temat charakteru terminu: Cz. Żuławska (w:) *Komentarz...*, s. 76 i wskazana tam literatura.

sunku do obszaru zapewnionego w umowie, należałoby stosować ogólny, roczny termin wygaśnięcia uprawnień nabywcy. W takim wypadku nie chodzi bowiem o wadę budynku, o której *expressis verbis* stanowi przepis art. 568 § 1 k.c., a o wadę fizyczną innej niż budynek rzeczy, przy czym brak jest przesłanek dla stosowania w tym zakresie analogii z rozwiązaniem przyjętym dla wady budynku⁵⁵.

16. Istotna z praktycznego punktu widzenia jest uwaga, iż *de lege lata* nie ma przeszkód do zmiany terminu dochodzenia uprawnień z tytułu rękojmi za wady w umowie stron, w tym do ich umownego wydłużenia⁵⁶. Ma to szczególne znaczenie w przypadku sprzedaży nieruchomości lub spółdzielczego prawa, gdzie wady fizyczne budynku czy lokalu mogą ujawnić się dopiero po kilku latach.

Bieg terminu wygaśnięcia uprawnień nabywcy z tytułu rękojmi nie rozpoczyna się, a rozpoczęty ulega zawieszeniu przez czas trwania przeszkody, gdy z powodu siły wyższej nabywca nie może ich dochodzić przed sądem. Bieg terminu przerywa się przez uznanie roszczenia nabywcy z tytułu rękojmi⁵⁷.

Upływ terminów wygaśnięcia uprawnień z tytułu rękojmi nie wyklucza podniesienia zarzutu z tytułu rękojmi, jeżeli przed ich upływem kupujący zawiadomił sprzedawcę o wadzie (art. 568 § 3 k.c.). Należy sądzić, iż przepis ten ma łagodzić skutki upływu stosunkowo krótkich terminów zawitych do wytoczenia powództwa przeciwko zobowiązanemu z rękojmi. Podkreślenia wymaga, iż przez zarzut w prawie cywilnym rozumie się swoiste uprawnienie polegające na odmowie spełnienia roszczenia. Służy ono więc procesowej ochronie interesów tej osoby, przeciwko której roszczenie się kieruje. Możliwe jest zatem podniesienie przez kupującego zarzutu z tytułu rękojmi w przypadku powstania po stronie sprzedawcy roszczeń wobec nabywcy także z innego tytułu⁵⁸.

Przepis art. 568 § 1 k.c. nie reguluje formy, w jakiej powinna nastąpić realizacja uprawnień z tytułu rękojmi. Prowadzi to do wniosku, iż nabywca może realizować swoje uprawnienia przez złożenie jednostronnego oświadczenia woli na ogólnych zasadach art. 73 i n. k.c. Po upływie terminu do złożenia takiego oświadczenia roszczenie kupującego o obniżenie ceny rzeczy wadliwej wygasa i nie może być skutecznie dochodzone przed sądem⁵⁹.

⁵⁵ Przedłużenie terminu wygaśnięcia uprawnień jest oparte na uzasadnionym założeniu, iż w przypadku budynku wady mogą ujawnić się później niż w przypadku innych rzeczy, a ich wystąpienie z reguły stanowi dla nabywcy istotną szkodę; S. Buczkowski (w:) *Komentarz...*, s. 1303 wskazuje, iż roczny termin winien znaleźć zastosowanie także np. w odniesieniu do robót posadzkarskich czy instalacyjnych.

⁵⁶ Szerzej na ten temat: Cz. Żuławska (w:) *Komentarz...*, s. 79.

⁵⁷ O stosowaniu przepisów o przedawnieniu w drodze analogii do terminów z art. 568 k.c.: A. Szpunar, *Uwagi o rękojmi za wady prawne przy sprzedaży*, „Rejent” 1997, nr 6, s. 9 i n.

⁵⁸ Tak: S. Sołtysiński, *Spór o terminy dochodzenia uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne przy sprzedaży*, PiP 1980, nr 12, s. 86.

⁵⁹ Por. uchw. SN z 5 lipca 2002 r., III CZP 39/2002, MoP 2003, Nr 5, s. 220.

IV. Uzupełniająca odpowiedzialność sprzedawcy

17. Istotne jest przedstawienie choćby w zarysie także uprawnień kolejnych nabywców nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa, albowiem podmiotowe ograniczenie tej instytucji do samych stron umowy sprzedaży utrudniałoby w praktyce realizację leżących u jej podstaw celów⁶⁰. W literaturze możemy wskazać w tym zakresie dwa stanowiska.

Pierwsza z koncepcji, tzw. automatycznego przejścia uprawnień na dalszych nabywców głosi, iż uprawnienia z rękojmi przechodzą na kolejnych kupujących lub inne osoby ze względu na przejście prawa własności do określonej rzeczy.

Zgodnie z drugim, przeważającym w doktrynie i ugruntowanym w judykaturze uchwałą Sądu Najwyższego⁶¹ stanowiskiem, sprzedaż rzeczy przez kupującego nie powoduje przejścia na nabywcę uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, kupujący może jednak przelać na następnego nabywcę uprawnienia do żądania obniżenia ceny, usunięcia wady lub obniżenia ceny⁶².

Nie wdając się w istotę sporu należy podkreślić istotne konsekwencje przyjęcia drugiej z przedstawionych koncepcji.

Po pierwsze, z umowy sprzedaży, którą zawiera kupujący z dalszym kupującym lub z innej umowy, musi bezpośrednio lub pośrednio wynikać, iż wyrażona została zgoda na przelew uprawnień z rękojmi na inną osobę⁶³.

Po drugie, jeżeli uprawnienia z rękojmi nie przechodzą automatycznie na następcę prawnego pierwszego kupującego i brak jest stosownego przepisu ustawy lub umowy, to może on dochodzić swoich uprawnień tylko wobec swojego kontrahenta. Jeżeli kontrahenci w obrocie profesjonalnym rozszerzyli, ograniczyli lub wyłączyli odpowiedzialność z tytułu rękojmi, to w zasadzie na następcę kupującego mogą przejść uprawnienia o takiej samej treści⁶⁴. Nie może być kwestionowane

⁶⁰ Por. uchwała składu 7 sędziów SN z 5 lutego 2004 r., I CZP 96/03, OSNC 2004, z. 6, s. 88, MoP 2005, Nr 1, szerzej na ten temat: R. Stefanicki, *Przejście uprawnień sprzedającego rękojmi na dalszych nabywców*, MoP 2005, Nr 13, s. 637 i n.

⁶¹ Por. uchwała 7 sędziów SN z 5 lutego 2004 r., I CZP 96/03, OSNC 2004, z. 6, s. 88, MoP 2005, Nr 1.

⁶² Brak jest podstaw do stosowania w drodze analogii przepisów o przelewie do przejścia uprawnienia do odstąpienia od umowy, tak: R. Stefanicki, *Przejście...*, s. 640 i n.; nie wyklucza to jednak udzielenia kolejnemu nabywcy pełnomocnictwa do wykonania uprawnienia do odstąpienia od umowy, jeżeli nie pozostaje to w sprzeczności z ustawą, zastrzeżeniem umownym albo właściwością zobowiązania.

⁶³ J. Frąckowiak, *Uprawnienia z rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej (w:) „Przegląd Prawa i Administracji”*, tom LXIV, *Rozprawy z prawa handlowego*, red. J. Frąckowiak, Wrocław 2004, s. 41; przykładem zakazu cesji może być sytuacja, gdy sprzedawca udziela kupującemu upustu cenowego, który ma być przeznaczony na koszty, jakie poniesie kupujący w związku z odpowiedzialnością z tytułu rękojmi, tak: R. Stefanicki, *Przejście...*, s. 640.

⁶⁴ W. J. Katner (w:) *System...*, s. 109.

przejście uprawnień z tytułu rękojmi za wadę na następcę pod tytułem ogólnym, który wstępuje z mocy prawa w ogół praw i obowiązków poprzednika.

Sprzedawca może w drodze regresu na tych samych zasadach realizować swoje uprawnienia wobec sprzedawcy, a ten z kolei wobec swego dostawcy⁶⁵.

18. Na mocy art. 566 k.c., obok uprawnień z tytułu rękojmi, kupującemu przysługują inne roszczenia odszkodowawcze. Przepis ten rozróżnia pozycję prawną kupującego w zależności od tego, czy szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca ponosi lub nie ponosi odpowiedzialności.

Jeżeli sprzedawca ponosi odpowiedzialność za okoliczności będące przyczyną szkody nabywcy, to zastosowanie znajdują ogólne zasady odpowiedzialności kontraktowej na podstawie art. 471 i n. k.c. Utrata uprawnień z tytułu rękojmi na skutek upływu terminów do dokonania tzw. „aktów staranności” w postaci zawiadomienia o wadzie nie powoduje utraty roszczeń odszkodowawczych⁶⁶. Skorzystanie z uprawnień z rękojmi nie pozbawia nabywcy możliwości podniesienia roszczeń o naprawienie szkody spowodowanej wadą rzeczy⁶⁷. Nabywca, który z jakiegokolwiek powodu utracił uprawnienia z tytułu rękojmi, jest także uprawniony do dochodzenia od sprzedawcy naprawienia szkody, spowodowanej wadą fizyczną rzeczy, na ogólnych zasadach odpowiedzialności dłużnika za nienależyte wykonanie zobowiązania⁶⁸.

Jeżeli szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności, to kupujący, gdy zostały spełnione przesłanki odpowiedzialności z rękojmi, może dochodzić od sprzedawcy tylko naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady. Przepisy Kodeksu cywilnego wyliczają przykładowo koszty, których zwrotu może domagać się kupujący niezależnie od zaistnienia odpowiedzialności sprzedawcy. W przypadku umowy sprzedaży nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu szczególnie istotne jest wskazanie roszczenia o zwrot kosztów zawarcia umowy (art. 566 § 1 k.c. *in fine*), które są znaczne i zwyczajowo ponoszone są przez kupującego.

V. Uwagi końcowe

Jak to wykazano powyżej, możliwość skorzystania przez nabywcę nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z łaskawości instytucji

⁶⁵ Por. wyr. SN z 15 stycznia 1997 r., III CKN 29/96, OSP 1997, z. 7–8, poz. 144.

⁶⁶ Uchwała SN z 7 sierpnia 1969 r., III CZP 120/68, OSN 1970, z. 12, poz. 218 z glosą częściowo krytyczną S. Buczkowskiego i J. Strzępki, PiP 1971, Nr 6, s. 1074.

⁶⁷ J. Jezioro (w:) *KC. Komentarz...*, s. 92; przeciwnie S. Buczkowski (w:) *Komentarz*, s. 1285.

⁶⁸ Por. wyr. SN z 4 stycznia 1979 r., II CR 1/79, PUG 1979, nr 10, s. 296 z glosą krytyczną M. Nestorowicza, NP 1980, nr 11–12, s. 194, wyr. S.A. w Krakowie z 24 czerwca 1992 r., I ACr 197/92, OSA w Krakowie w sprawach cywilnych i gospodarczych – rocznik II, poz. 33.

rękojmi za wady nie jest pozbawiona utrudnień natury faktycznej czy prawnej. Jest to konsekwencja wprowadzenia zaostrojonej, absolutnej, niezależnej od winy odpowiedzialności sprzedawcy. Swoistą nagrodą dla kupującego za dopełnienie aktów staranności jest jednak złagodzenie rygorów dowodzenia odpowiedzialności sprzedawcy, co prowadzi do szybszego przywrócenia ekwiwalentności świadczeń. Nie trzeba podkreślać znaczenia tych rozwiązań ze względu na wagę, jaką przywiązuje się tak do cech sprzedawanej nieruchomości, jak i wysokości uiszczanej za nią ceny.

Dla praktyki natomiast ważne przypomnienia są, przysługujące z tytułu rękojmi za wady fizyczne, uprawnienia nabywcy nieruchomości lub własnościowego prawa do odstąpienia od umowy, żądania obniżenia ceny lub usunięcia wady. Przepisy, mające charakter dyspozytywny, pozwalają na umowną zmianę zakresu uprawnień rękojmianych czy sposób i kolejność ich wykorzystania.

Na uwagę zasługuje także brak ochrony sprzedającego nieruchomości lub spółdzielcze własnościowe prawo przez instytucję rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w przypadku wady fizycznej, przy równoczesnym braku ustawowego obowiązku badania rzeczy przez nabywcę.

Terminy wygaśnięcia uprawnień rękojmianych mogą być umownie przedłużane, co w przypadku nieruchomości może okazać się nie do przecenienia. Jeżeli natomiast doszło do wygaśnięcia uprawnień z tytułu rękojmi na skutek upływu terminu, kupującemu przysługuje możliwość dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.