

## Odszkodowanie za wady fizyczne nieruchomości wspólnej

Zgodnie z art. 6 zd. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali *wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana*. Przepis ten przyznaje wspólnocie mieszkaniowej zdolność sądową i procesową. Status prawny wspólnoty mieszkaniowej przed długi okres czasu budził spore wątpliwości. Należy jednak przyjąć, że wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną niebędącą osobą prawną w rozumieniu art. 33<sup>1</sup> k.c.

Powstaje pytanie czy zarząd reprezentujący wspólnotę mieszkaniową będzie uprawniony do dochodzenia roszczeń przeciwko deweloperowi z tytułu wad nieruchomości wspólnej? Teoretycznie, zgodnie art. 6 zd 2 ww. ustawy uprawnienie takie powinno przysługiwać zarządowi reprezentującemu wspólnotę mieszkaniową. Jednakże osobami uprawnionymi do dochodzenia wspomnianych roszczeń będą uprawnieni właściciele odrębnej własności lokalu. Pogląd ten nie budzi wątpliwości w judykaturze. Zgodnie z linią orzecniczą Sądu Najwyższego wspólnota mieszkaniowa nie ma legitymacji do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych dotyczących części wspólnej w stosunku do dewelopera (ustanawiającego odrębną własność poszczególnych lokali w nieruchomości). Podmiotem posiadającym legitymację czynną w tym zakresie będzie nabywca odrębnej własności lokalu. Właściciel lokalu jest uprawniony do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych od dewelopera (ustanawiającego odrębną własności lokalu), chyba że dokona przelewu przysługujących mu roszczeń na wspólnotę mieszkaniową. Dopiero wspólnota mieszkaniowa, na którą zostaną scedowane roszczenia będzie mogła pozwać dewelopera (tak: m.in. Wyrok SN z dnia 23 września 2004 roku, sygn. akt III CZP 48/04, Wyrok SN z dnia 15 października 2008 roku, sygn. akt I CSK 118/08). Powstaje jednak pytanie czy potrzebne jest dokonanie przelewu przez wszystkich właścicieli odrębnej własności lokali czy wystarczy części z nich? Zgodnie z orzecnictwem nie jest wymagane przelanie przez wszystkich właścicieli odrębnej własności lokali roszczeń odszkodowawczych, które przysługują w stosunku do dewelopera (ustanawiającego odrębną własność) (por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 9 sierpnia 2011 roku, sygn. akt VI ACa 1188/10).

Zgodnie z art. 7 ww. ustawy odrębna własność lokalu można ustanowić m.in. w drodze umowy. To właśnie z umowy leżącej u podstaw ustanowienia odrębnej własności lokalu będą wynikać roszczenia właścicieli lokali w stosunku do dewelopera (ustanawiającego odrębną własność). W doktrynie brak jest jednolitego zdania w kwestii charakteru prawnego umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu. Najczęściej jednak będzie to umowa sprzedaży, w wyniku której dojdzie do ustanowienia odrębnej własności lokalu. W wyniku zawarcia umowy pomiędzy nabywcą a zbywcą (ustanawiającym odrębną własność lokalu) zostaje nawiązany stosunek cywilnoprawny, z którego będą wynikać konkretne roszczenia.

Poza roszczeniami przysługującymi nabywcy odrębnej własności lokalu wynikającymi z umowy łączącej strony, będą również przysługiwać roszczenia wynikające z Kodeksu cywilnego. Roszczenie wynikające z umowy mogą kształtować się różnie w zależności od treści umowy. Jednym z często spotykanych roszczeń, które są zawierane w umowach deweloperskich są kary umowne. Kara umowna zastrzeżona w takiej umowie musi być oznaczona w z góry określonej kwocie (por. Wyrok SN z dnia 8 lutego 2007 roku, sygn. akt I CSK 420/06).

Nabywcy odrębnej własności lokalu poza roszczeniami wynikającymi ze stosunku łączącego strony, nabywcy będą przysługiwać roszczenia wynikające z przepisów Kodeksu cywilnego. Zgodnie z judykaturą nabywcy takiemu będą przysługiwać roszczenia odszkodowawcze w stosunku do ustanawiającego odrębną własność lokalu. Jak słusznie przyjął Sąd Najwyższy właścicielowi odrębnej własności lokalu w ramach roszczeń odszkodowawczych będzie przysługiwała tzw. restytucja naturalna. Zgodnie z art. 363. § 1. k.c. *naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego bądź przez zapłatę odpowiedniej*. Nabywcy będzie przysługiwać roszczenie w razie wad nieruchomości o przywrócenie do stanu poprzedniego, inaczej mówiąc o naprawienie wad, które ujawniły się w trakcie eksploatacji nieruchomości. Zgodnie z orzeczeniem SN, poza tym uprawnieniem nabywcy wynikającym z restytucji naturalnej będzie również przysługiwać roszczenie odszkodowawcze (por. Wyrok SN z dnia 23 września 2004 roku, sygn. akt III CZP 48/04). Jak słusznie stwierdził SN w powołanym orzeczeniu, nabywcy odrębnej własności lokalu nie będzie przysługiwać roszczenie o dostarczenie rzeczy wolnej od wad. Roszczenie o dostarczenie rzeczy wolnej od wad przysługuje w ramach rękojmi przy sprzedaży. Dotyczy ono rzeczy oznaczonej, co do gatunku. Natomiast w przypadku nabywcy odrębnej własności lokalu dochodzi do nabycia rzeczy oznaczonej co do tożsamości, w związku z czym roszczenie takie nie może przysługiwać. Powstaje pytanie, czy nabywcy odrębnej własności lokalu będzie przysługiwać roszczenie realizowane w ramach rękojmi dotyczące rzeczy oznaczonej co do tożsamości? SN w przytoczonym wyroku wykluczył taką możliwość, jednakże jak wynika ze stanu faktycznego wspólnota dochodziła roszczeń od inwestora. Wydaje się wbrew ww. orzeczeniu SN, że nabywca odrębnej własności lokalu będzie mógł skorzystać z tego roszczenia w stosunku do wykonawcy (budującego nieruchomość). Wówczas nabywca będzie mógł wyznaczyć wykonawcy odpowiedni termin do usunięcia wad a następnie odstąpić od umowy. Nie budzi wątpliwości, że nabywca odrębnej własności lokalu aby skorzystać z uprawnień przewidzianych przez przepisy o rękojmi, będzie musiał to uczynić w odpowiednim terminie. Zgodnie z art. 568. § 1. k.c. *uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają (...) gdy chodzi o wady budynku – po upływie lat trzech*. Pojawia się pytanie jak należy liczyć okres trzech lat na skorzystanie z uprawnień wynikających z rękojmi w przypadku pojawienie się wad w nieruchomości wspólnej? Nie budzi wątpliwości, że okres ten dla każdego właściciela odrębnej własności będzie liczony odrębnie. Termin ten należy liczyć od momentu wydania rzeczy (lokalu) nabywcy. W przypadku wspólnot mieszkaniowych termin ten będzie dla każdego nabywcy odrębnej własności lokalu liczony odrębnie.

Okres trzyletni dla całej wspólnoty mieszkaniowej minie wraz z upływem wspomnianego okresu dla ostatniego nabywcy odrębnej własności lokalu w przedmiotowej nieruchomości.

Należy się zastanowić czy poza wspomnianymi roszczeniami przysługują nabywcy odrębnej własności dodatkowo jakieś roszczenia? Czy można skonstruować roszczenie oparte na wykonaniu zastępczym (art. 480 k.c.) w razie nienależytego wykonania zobowiązania przez wykonawcę. Zgodnie z linią orzeczniczą SN roszczenie o wykonanie zastępcze dotyczy jedynie przypadku niewykonania zobowiązania przez dłużnika. SN w swoich orzeczeniach konsekwentnie rozróżnia stan niewykonania zobowiązania od stanu nienależytego wykonania zobowiązania. Doktryna dopuszcza możliwość wystąpienie do sądu o upoważnienie do dokonania wykonania zastępczego na koszt dłużnika (por. S. Włodyka, Wykonanie zastępcze jako sposób sanowania wadliwości rzeczy, Przegląd Prawa Handlowego, czerwiec, 1999 r., str. 18 i nast.).

Sąd Najwyższy dopuścił możliwość skorzystania z uprawnienia wynikającego z art. 480 § 3 k.c. SN w wyroku z dnia 21 maja 1999 r. dopuścił możliwość skorzystania przez uprawnionego z tytułu gwarancji do dokonania naprawy na koszt udzielającego gwarancji w przypadku gdy odmawiał wykonania naprawy (por. Wyrok SN z dnia 21 maja 1999 r., sygn. akt III CKN 253/98). Orzeczenie to stanowi w wyłom w konsekwentnie prezentowanym stanowisku SN w sprawie możliwości skorzystania z wykonania zastępczego.

Autor: Maciej Łukaszewicz, prawnik, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy