Odszkodowanie za wady nieruchomości wspólnej

Wspólnota mieszkaniowa nie posiada 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.

Tej treści uchwałę podjął Sąd Najwyższy, rozpatrując pytanie prawne: Czy wspólnota mieszkaniowa, utworzona na podstawie przepisów ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: DzU z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.), posiada na podstawie art. 6 tej ustawy legitymację czynną do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne, odnoszące się do nieruchomości wspólnej, oraz roszczeń odszkodowawczych, związanych z tymi wadami, w stosunku do podmiotu, który sprzedał odrębne lokale mieszkalne jej członkom w nowo wybudowanym budynku?

Wspólnota mieszkaniowa posiada zdolność prawną i zdolność sądową i dlatego powinna być zaliczona do trzeciej kategorii podmiotów cywilnoprawnych (obok osób fizycznych i prawnych). Konsekwencją takiego ujęcia jest m.in. uznanie, że wspólnota mieszkaniowa „ma" majątek. Należy jednak podkreślić, że ten majątek jest w istocie przedmiotem współwłasności właścicieli lokali, jednakże jest to majątek odrębny od ich pozostałego majątku i poddany specjalnemu reżimowi. Wspólnota działa we własnym imieniu, jest stroną czynności prawnej, ale nie jest stroną stosunku prawnego i nie nabywa wynikających z niego praw i obowiązków. Ponosi jednak odpowiedzialność z funkcjonalnie wyodrębnionego majątku właścicieli lokali, którym zarządza w takim zakresie, w jakim może nim zarządzać.

Istotne znaczenie ma odpowiedź na pytanie, czy wspólnocie mieszkaniowej przysługuje legitymacja czynna do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej. Jest poza dyskusją, że wspólnota ma legitymację czynną do dochodzenia tych roszczeń, jeżeli zostały one na wspólnotę przeniesione w drodze przelewu.

Powstaje jednak pytanie, czy legitymacja przysługuje także w razie jego braku. Kluczowe znaczenie dla tych rozważań ma kwestia ustalenia zakresu uprawnień przysługujących właścicielowi lokalu w wypadku powstania szkody związanej z wadą fizyczną nieruchomości wspólnej. Chodzi zwłaszcza o to, czy właściciel lokalu może żądać - na podstawie art. 363 par. 1 kc - zarówno kompensaty pieniężnej, jak i restytucji naturalnej polegającej na usunięciu wad, czy też przysługuje mu tylko roszczenie o odszkodowanie w pieniądzu. Nie budzi wątpliwości, że każdemu nabywcy odrębnej własności lokalu przysługują kontraktowe roszczenia odszkodowawcze związane z wadami nieruchomości wspólnej. Specyfika dochodzenia tych roszczeń polega jednak na tym, że dotyczą one współwłasności wszystkich właścicieli lokali.

Nie powoduje to szczególnych problemów w wypadku dochodzenia odszkodowania w pieniądzu. Zapłata kwoty pieniężnej jest świadczeniem podzielnym. Każdy właściciel może zatem żądać odszkodowania odpowiednio do wielkości swojego udziału w nieruchomości wspólnej. Przeciwko przyznaniu wspólnocie mieszkaniowej legitymacji czynnej do dochodzenia tego roszczenia przemawia zaś brak dostatecznie silnego związku tego roszczenia z zarządem nieruchomością wspólną. Bardziej złożona jest kwestia dochodzenia roszczenia odszkodowawczego w postaci restytucji naturalnej, polegającej na usunięciu wad nieruchomości wspólnej. Gdyby przyjąć, że żądanie odszkodowania w postaci usunięcia wad nieruchomości wspólnej jest zawsze związane z zarządem tą nieruchomością (nawet wtedy, gdy jest ono konsekwencją nienależytego wykonania umowy nabycia lokalu), to należałoby uznać wspólnotę za czynnie legitymowaną do dochodzenia tego roszczenia. Jednakże okazuje się, że ta koncepcja nie prowadzi do w pełni bezkolizyjnego rozwiązania wspomnianego wyżej splotu interesów. Po pierwsze, ogranicza ona indywidualne uprawnienia poszczególnych właścicieli. Po drugie, prowadzi do swego rodzaju rozszczepienia uprawnień z tytułu kontraktowych roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami nieruchomości wspólnej oraz uprawnień związanych z wadami odrębnego lokalu. Te wady mogą zaś pozostawać w ścisłym związku (np. wady dachu powodują zalewanie mieszkania). Po trzecie, komplikacje mogłyby pojawić się wówczas, gdy członkiem wspólnoty byłby poza nabywcami poszczególnych lokali także sprzedawca. Jest to możliwe ze względu na dopuszczalność sukcesywnego zbywania lokali mieszkalnych; wspólnota mieszkaniowa powstaje ex lege z chwilą wyodrębnienia choćby jednego lokalu i zbycia go innemu podmiotowi.

Uchwała Sądu Najwyższego z 23 września 2004 r., sygn. akt III CZP 48/04, OSNC z 2005 r. nr 9, poz. 153]

MC

www.scantopdf.eu