

MACIEJ SAMSON

Ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządców nieruchomości, wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych – wybrane problemy

Niniejszy artykuł jest próbą zwrócenia uwagi na problem identyfikacji sprawcy i dochodzenia roszczeń z ubezpieczeń OC zarządców nieruchomości lub wspólnot mieszkaniowych przez osoby poszkodowane w związku z eksploatacją budynków wielorodzinnych. Przedstawia on uregulowania prawa własności do wyodrębnionego lokalu oraz odpowiedzialności cywilnej podmiotów występujących w procesie gospodarowania nieruchomościami. W dalszej części artykułu autor przedstawia podstawowe problemy poszkodowanych, związane z właściwym wskazaniem podmiotu odpowiedzialnego za powstanie szkody, a więc stosowaniem prawa przez ubezpieczycieli. W końcowej części artykułu zwrócona zostaje uwaga na odpowiedzialność alternatywną występującą w amerykańskim systemie common law, która właściwie implementowana może przyczynić się do wzmocnienia ochrony konsumenckiej właścicieli lokali mieszkalnych.

Wprowadzenie

Jedną z podstawowych potrzeb każdego człowieka jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Znaczna część zasobów mieszkaniowych to budownictwo wielorodzinne. Specyfiką tego rodzaju budynków jest występowanie szkód związanych z posiadaniem i użytkowaniem wyodrębnionych lokali lub części wspólnych budynku. Niewłaściwe zarządzanie nieruchomością, jak i długotrwała eksploatacja budynku zwiększa ryzyko wystąpienia szkód majątkowych, których kompensacja jest procesem trudnym i często niezrozumiałym dla poszkodowanych. Stan prawny dotyczący wypełniania obowiązków i odpowiedzialności wspólnot oraz zarządców nieruchomości za szkody wyrządzone osobom trzecim był poruszany już w literaturze prawniczej i ubezpieczeniowej niejednokrotnie.¹ Pomimo jasnej konstrukcji prawnej, problemem staje się jednak stosowanie tego prawa przez poszczególne towarzystwa ubezpieczeniowe.

1. Zob. M. Serwach, *Podmiotowy zakres obowiązku ubezpieczenia OC osób prowadzących działalność zawodową w dziedzinie gospodarowanie nieruchomościami*, „Prawo Asekuracyjne” 1/2007;

Dochodzenie roszczeń od podmiotu odpowiedzialnego za powstałą szkodę, pomimo iż opiera się na tych samych zasadach prawnych, często różni się w zależności od tego, przeciwko jakiemu podmiotowi skierowane jest roszczenie poszkodowanego lub w jakim towarzystwie ubezpieczeniowym przychodzi nam dochodzić roszczenia.

Zaobserwować można zróżnicowane zasady występujące w postępowaniu likwidacyjnym poszczególnych ubezpieczycieli, które wprowadzają w swego rodzaju dezorientację nie tylko samych poszkodowanych, ale także ich pełnomocników. Wzajemne relacje pomiędzy członkami wspólnot mieszkaniowych a zarządcą nieruchomości oraz innymi osobami trzecimi, które doznały szkody związanej z eksploatacją budynku, rodzą komplikacje w precyzyjnym wskazaniu odpowiedzialnego za powstałą szkodę. Właściwe wskazanie sprawcy szkody to jeden z największych problemów w uzyskaniu odszkodowania należnego poszkodowanemu z ubezpieczenia OC wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy jej nieruchomości, który dotąd pozostawał poza zainteresowaniem doktryny.

1. Regulacja własności w budynkach wielorodzinnych

Rozważań kwestii odpowiedzialności cywilnej podmiotów za szkody majątkowe i osobowe wyrządzone osobom trzecim w związku z posiadaniem, korzystaniem lub zarządzaniem nieruchomością nie sposób rozpocząć inaczej, niż przybliżając podstawowe informacje dotyczące prawa własności i współwłasności. Zazwyczaj lokal stanowi jedynie część składową nieruchomości gruntowej, jednak w szczególnym wypadku stanowić będzie on odrębną nieruchomość – tzw. nieruchomość lokalową (w dalszej części artykułu dla uproszczenia tym pojęciem nazywać będziemy wyodrębnioną z całości budynku nieruchomość, na którą składa się lokal).

Własność lokalu w budynku wielomieszkaniowym łączy się ściśle z zagadnieniem współwłasności, uregulowanej w art. 195 kodeksu cywilnego, polegającej na niepodzielnym prawie kilku osób do tej samej rzeczy. Prawo własności przysługuje do wydzielonej części budynku – lokalu. Lokal to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.² Części, które nie pozwalają na przyporządkowanie danego elementu budynku do danego lokalu i służące do użytku przez współwłaścicieli, szczególnie części konstrukcyjne, instalacje i ciągi komunikacyjne, stanowią część wspólną budynku opartą o współwłasność ułamkową. Współwłasność ta jest niezależna od woli właścicieli wyodrębnionych lokali.

Na podstawie art. 200 kodeksu cywilnego każdy ze współwłaścicieli jest zobowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną. Wyróżnia się zarząd umowy, sądowy i ustawowy.³ Ogół właścicieli lokali wchodzących w skład określonej nieruchomości tworzy wspól-

T. Sangowski, *Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej zarządców nieruchomości*, „Prawo Asekuracyjne” 4/1999; K. Lewandowski, *Odpowiedzialność kontraktowa zarządcy nieruchomości*, „Gazeta Ubezpieczeniowa” z 23 maja 2006 r.; czy wreszcie artykuły Dariusza Fuchsa w Zeszytach 7 i 8 „Rozpraw Ubezpieczeniowych”.

2. Art. 2, ust. 2 ustawy o własności lokali (Dz. U. 1994, Nr 85, poz. 388, z późn. zm.).

3. Zob. rozdział II i V w: T. Filipiak, J. Mojak, M. Nazar, E. Niezbecka, *Zarys prawa cywilnego*, Verba, Lublin 2005.

notę mieszkaniową z mocy samego prawa. Pomimo że nie posiada ona osobowości prawnej, przyznaje się jej uprawnienie do nabywania praw i zaciągania zobowiązań, a więc stanowi tzw. ułomną osobę prawną. Zgodnie z art. 17 ustawy o własności lokali, za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej wspólnota odpowiada bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

W zależności od liczby poszczególnych lokali w nieruchomości, przepisy o własnościach lokali ustawy odrębnie wskazują na sposób zarządu nieruchomością wspólną. W przypadku wspólnot mieszkaniowych do siedmiu lokali mają zastosowanie przepisy o współwłasności. Jeżeli w nieruchomości ilość lokali przekracza tę liczbę, ustawa przewiduje konieczność wyboru zarządu jako organu wykonawczego. Organem takim najczęściej jest profesjonalista trudniący się taką działalnością zawodowo, choć zdarzają się przypadki, gdzie zarząd pełni pojedynczy członek lub zarząd wybrany z członków wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej, którą ustawodawca w innym miejscu nazywa zarządcą. W powyższym przepisie jest mowa o zarządzie w znaczeniu funkcjonalnym, bowiem chodzi w nim o zarządzanie nieruchomością wspólną, czyli podejmowanie czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania tej nieruchomości. Zarządca jest przy tym osobą trzecią, podmiotem odrębnym od samej wspólnoty.⁴ Odrębne regulacje dotyczą spółdzielni mieszkaniowych. Zaznaczyć należy, iż wyłącznie w przypadku, gdy żaden z właścicieli poszczególnych lokali nie będzie członkiem spółdzielni mieszkaniowej, przestają obowiązywać regulacje ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a zaczynają ustawy o własności lokali, a więc *de facto* powstaje wspólnota mieszkaniowa.

Mając na uwadze powyższe, należy dostrzec jeszcze jedną kwestię. Prawo własności jest najszerszym z praw rzeczowych określonym w art. 140 k.c., które podlega szczególnej ochronie. Każdemu z właścicieli przysługuje prawo do korzystania i rozporządzania rzeczą, ograniczone w zasadzie do społeczno-gospodarczego przeznaczenia tego prawa i obowiązujących norm prawnych. Co jednak w przypadku, gdy mienie prywatne zostanie uszkodzone lub osoba dozna obrażeń z winy osób trzecich? Najczęstszą, wręcz pospolitą sytuacją faktyczną jest uszkodzenie naszego lokalu poprzez zalanie, za które odpowiedzialność ponosi osoba trzecia. Powyższy przykład stanowić będzie sytuację faktyczną, na podstawie której omówione zostaną różnice przy dochodzeniu roszczeń u różnych ubezpieczycieli. Dążenie do usunięcia przyczyny powstania szkody i jej naprawienia nie jest drogą łatwą i często nie prowadzi do kompensacji z polisy ubezpieczenia wskazywanego sprawcy. Z uwagi na niską świadomość prawną i ubezpieczeniową, roszczenia często nie są kierowane właściwie i są odrzucane przez towarzystwa ubezpieczeniowe.

4. Zgodnie z uzasadnieniem wyr. Sądu Apelacyjnego w Lublinie o sygn. akt I ACa 162/11 (por. wyrok SN o sygn. I CK 108/03).

2. Podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej za szkody związane z gospodarowaniem nieruchomościami

2.1. Reżim odpowiedzialności dla szkód związanych z gospodarką nieruchomościami

W polskim systemie prawnym wyróżniamy kilka reżimów odpowiedzialności sprawcy szkody obligujących do jej naprawienia. Odpowiedzialność cywilna związana z gospodarowaniem, posiadaniem lub użytkowaniem nieruchomości oparta jest zazwyczaj na zasadzie winy określonej w art. 415 k.c., choć w zależności od zdarzenia, jej podstawą może być również reżim odpowiedzialności na zasadzie ryzyka lub odpowiedzialność kontraktowa z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania umownego. Zaostrzony reżim odpowiedzialności na zasadzie ryzyka, a więc odpowiedzialność za skutek dotyczy wyłącznie przypadków wyrzucenia, wylania lub wypadnięcia przedmiotu z pomieszczenia oraz zawalenia się całej lub oderwania części budowli. Analizując wskazany przykład zalania mieszkania z wyższych kondygnacji lub poprzez pokrycie dachowe, należy zwrócić uwagę na art. 433 k.c., który mimo że utracił dziś już swoje znaczenie, często wprowadza w błąd osoby dochodzące roszczeń o naprawienie szkody po zalaniu lokalu. Historycznie kwestia wyrzucenia lub wylania z pomieszczenia uregulowana była już w okresie rzymskim, gdzie w ramach odpowiedzialności za czyny cudze przechodniowi na drodze publicznej przysługiwało za powyższe sytuacje *actio de effusis vel deiectis*. Podstawą odpowiedzialności był wyłącznie fakt wyrzucenia lub wylania czegoś na regularnie używaną drogę publiczną lub prywatną, kiedy można było spodziewać się, że droga ta była używana. Kwestią obciążającą zajmującego mieszkanie było więc niedbalstwo.⁵

Obecnie często poszkodowani bez wykształcenia prawniczego, przy tzw. zalaniach sąsiedzkich lub z części wspólnych, powołują się na reżim odpowiedzialności na zasadzie ryzyka, wynikający z art. 433 kodeksu cywilnego, który jednak nie dotyczy sytuacji przelania się wody przez ściany i elementy konstrukcyjne budynku. Pomimo sporu w doktrynie, powyższe ustalenie potwierdzone zostało wyrokiem Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1980 r.⁶ Mając na uwadze powyższe, w każdej innej sytuacji, niż określone w art. 433 k.c., gdy do szkody doszło w relacjach pozaumownych, reżim odpowiedzialności oparty jest na zasadzie winy.

Również w omawianym przykładzie zalania nie jest wystarczające do uzyskania kompensacji wyłącznie wystąpienie faktu zalania mieszkania. Ciężar dowodu, zgodnie z art. 6 k.c. spoczywa na podmiocie wywodzącym z danego faktu skutki prawne. Dla uzyskania odszkodowania za szkodę, której doznał poszkodowany, konieczne jest wykazanie przez poszkodowanego trzech podstawowych elementów: powstania szkody, winy wskazywanego sprawcy oraz związku przyczynowego między działaniem tegoż sprawcy a doznaną przez poszkodowanego szkodą. Ramy niniejszego opracowania nie pozwalają na przybliżenie poszczególnych elementów odpowiedzialności odszkodowawczej sprawcy szkody. Jednak dla naszych rozważań istotne jest zwrócenie uwagi na kilka podstawowych aspektów odpowiedzialności cywilnej, w interesującym nas kontekście szkód, w związku z gospodarowaniem nieruchomościami.

5. Z. Nowakowski, *Odpowiedzialność za cudze czyny wg kodeksu zobowiązań*, Poznańskie Towarzystwo Przyjaciół Nauk, Poznań 1948, s. 4.

6. I CR 295/80 (OSNC z 1981, Nr 8, poz. 151).

Podstawą roszczeń osób poszkodowanych jest poniesiona przez nich szkoda. Szkoda w polskim prawie cywilnym nie posiada swojej definicji, pomimo tego winna być rozpatrywana jako pojęcie normatywne. Obowiązkiem naprawienia szkód podlega jedynie strata rzeczywista (*damnum emergens*) oraz utracone korzyści (*lucrum cassans*). Kompensacji nie podlegają szkody ewentualne (*damnum eventualis*). Bez naruszenia normy prawnej jednak nie można mówić o szkodzie majątkowej. Tylko naruszenie prawnie chronionych dóbr i interesów stanowi szkodę. I tylko taka szkoda podlega obowiązkiem jej naprawienia.⁷ Aby przesłanka winy została spełniona, wystarczy najłżejsza postać winy nieumyślnej, tj. *culpa levissima*.⁸ Doznana szkoda i wina wskazywanego przez poszkodowanego sprawcy nie wystarczą do zaistnienia odpowiedzialności odszkodowawczej. Między powyższymi elementami musi zająć normalny związek przyczynowy. Dla wykazania konsekwencji działania sprawcy w postaci szkody należy udowodnić normalność następstw w każdym kolejnym układzie: przyczyna – skutek, aż do następstwa szkody. To badanie związku pomiędzy wszystkimi prawami łańcucha zdarzeń i odpowiedzi na pytanie, czy w zwyczajnym biegu rzeczy, bez szczególnych innych okoliczności, skutek jest normalnym następstwem, do którego należy przyczyna.⁹

Inaczej sprawa wygląda w zobowiązaniach umownych, gdzie najczęściej istnieje zbieg odpowiedzialności deliktowej z kontraktową, ale faktycznie dla kontraktu wystarczy wykazanie niewykonania lub nienależytego zobowiązania przez dłużnika. W przypadku zbiegu reżimów, poszkodowany, poza kodeksowymi przypadkami ma prawo wyboru podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej. Różnice pomiędzy nimi dotyczą podstawy materialnej zobowiązania, terminu przedawnienia roszczeń i ciężaru dowodu. W reżimie kontraktowym to dłużnik musi wykazać spełnienie zobowiązania. W interesujących nas przypadkach gospodarowania nieruchomościami, inaczej niż to ma miejsce w reżimie odpowiedzialności deliktowej, to zarząd wspólnoty lub zarządca nieruchomości musi wykazać spełnienie świadczenia i należyte wypełnienie obowiązków, których niedopełnienie jest wskazywane jako przyczyna powstania szkody u członka wspólnoty mieszkaniowej. Umową ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej nie jest objęte mienie ubezpieczającego lub ubezpieczonego, lecz całokształt ich sytuacji majątkowej, która mogłaby doznać uszczerbku ze względu na powstanie obowiązku zapłaty odszkodowania. Obowiązek ten aktualizuje się z chwilą powstania owego stanu, bez względu na to, czy ubezpieczający (ubezpieczyciel) naprawił szkodę wyrządzoną osobie trzeciej, a nawet czy w ogóle zamierza to uczynić.¹⁰

2.2. Podstawowe obowiązki właściciela lub zarządcy nieruchomości

Wyrządzenie szkody członkom wspólnot mieszkaniowych, jak również osobom trzecim wiąże się, szczególnie w odpowiedzialności deliktowej, z naruszeniem obowiązków nałożonych przez poszczególne normy prawne. Wśród licznych obowiązków należy zwrócić uwagę

7. A. Szpunar, *Odszkodowanie za szkodę majątkową*, Branta, Bydgoszcz 2005, s. 23.

8. B. Lackoroński, *Odpowiedzialność za tzw. szkody pośrednie w polskim prawie cywilnym*, w: red. J. Jastrzębski, *Odpowiedzialność odszkodowawcza*, C.H. Beck, Warszawa 2007, s. 147.

9. *Ibidem*, s. 155.

10. Por. wyroki SN z dnia 27 czerwca 1988 r., I CR 151/88, V CK 187/03 oraz uzasadnienie uchwały SN z dnia 13 czerwca 2003 r., III CZP 32/03, OSNC 2004, Nr 4, poz. 51.

szczególnie na te, które związane są z zapewnieniem bezpieczeństwa oraz właściwym użytkowaniem nieruchomości, a których złamanie prowadzi najczęściej do powstania szkód, zarówno majątkowych, jak i osobowych.

Podstawowym celem funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej jest wspólne utrzymanie nieruchomości w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną należącą do większej liczby właścicieli. Zarząd nieruchomością można powierzyć zarządcy zawodowemu. Pojęcie zarządcy nieruchomości zdefiniowane jest w ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997r.¹¹ Jest to osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową lub osoba prawna, jeżeli czynności z tego zakresu prowadzą licencjonowani zarządcy. Zarządzanie nieruchomością, z interesującego nas szczególnie punktu widzenia, obejmuje zgodnie z ustawą zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwą eksploatację nieruchomości, bieżące administrowanie nieruchomością i uzasadnione inwestowanie w nieruchomość. W przypadku zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, o których mowa w przepisach prawa budowlanego, zarządca nieruchomości podejmuje decyzje i dokonuje czynności wykraczające poza zakres swoich powinności, mając na celu zapobieżenie szkodzie. Każda umowa na zarządzanie nieruchomością wymaga formy pisemnej, w której wymienia się dane zarządcy, numer jego licencji i, co równie istotne, oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej.

Do szczegółowych obowiązków zarządcy nieruchomości lub właściciela należy utrzymanie obiektu zgodnie z zasadami użytkowania, jak również zapewnienie, przy dochowaniu należytej staranności, bezpiecznego użytkowania obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziaływujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednio zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.¹² W tym celu, w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych¹³ nałożono na właścicieli obowiązek corocznego badania stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, a także instalacji gazowych i przewodów kominowych. Raz na pięć lat dokonuje się kontroli stanu technicznego i wartości użytkowej całego obiektu, w tym instalacji elektrycznej. W rozporządzeniu w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów nałożono na zarządców i właścicieli obowiązek okresowego czyszczenia przewodów kominowych.¹⁴ Ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach¹⁵ nałożyła na właścicieli lub zarządców nieruchomości szereg powinności dotyczących zabezpieczenia wokół budynku, w szczególności gospodarkę odpadami komunalnymi oraz uprzątnięcie błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z chodników położonych wzdłuż nieruchomości. Ponadto zaznaczyć należy obowiązek utrzymania bezpieczeństwa związanego ze stanem drzew znajdujących

11. Dz. U. 2004, Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.

12. Art. 61 Prawa budowlanego (Dz. U. 1994, Nr 89, poz. 414).

13. Dz. U. 1999, Nr 74, poz. 836 z późn. zm.

14. Dz. U. 2010, Nr 109, poz. 719.

15. Dz. U. 2005, Nr 236, poz. 2008 z późn. zm.

się na posesji, które mogą zagrażać ludziom lub mieniu, zgodnie z ustawą o ochronie przyrody.¹⁶ Powyższe obowiązki mają szczególne znaczenie w dochodzeniu roszczeń odszkodowawczych od podmiotów związanych z gospodarowaniem nieruchomościami. Naruszenie wymienionych w nich obowiązków stanowić będzie jedną z przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, gdyż mogą bezpośrednio doprowadzić do zagrożeń i powstania szkody. Szczegółowo obowiązki prewencyjno-ratownicze wspólnoty mieszkaniowej, już po wystąpieniu szkody, opisał D. Fuchs w zeszycie 8. Rozpraw Ubezpieczeniowych (1/2010).

3. Przygotowanie i dochodzenie roszczeń z tytułu szkód związanych z gospodarowaniem nieruchomościami

3.1. Ustalenie podmiotu odpowiedzialnego za powstanie szkody

Znaczną trudność dla poszkodowanych w dochodzeniu roszczeń z ubezpieczenia OC związanego z gospodarowaniem nieruchomością stanowi właściwe wskazanie podmiotu odpowiedzialnego za powstanie szkody, jak również wykazanie przesłanek uzasadniających odpowiedzialność odszkodowawczą ubezpieczyciela danego podmiotu. Największym problemem w procesie likwidacji z ww. ubezpieczeń jest zróżnicowane podejście ubezpieczycieli do kwestii przypisania winy ubezpieczonego podmiotu i ustaleń dotyczących powiązania przyczyny powstania szkody z zaniedbaniem lub zaniechaniem ubezpieczonego podmiotu. Mimo że podstawa prawna i zasady odpowiedzialności cywilnej zostały jasno określone w kodeksie cywilnym, zakłady ubezpieczeń w prowadzonych przez siebie postępowaniach likwidacyjnych różnicują wymagany poziom udokumentowania winy ubezpieczanych przez nich podmiotów.

Niektóre z towarzystw ubezpieczeniowych, próbujące zbudować większy portfel ubezpieczonych wspólnot mieszkaniowych i zarządców nieruchomości, wprowadzają wewnętrzne regulacje ograniczające wymóg potwierdzenia winy ubezpieczonych do oświadczenia o przyczynie powstania szkody na wskazanym druku wewnętrznym. Druga grupa zakładów ubezpieczeń wnika dużo bardziej w stan faktyczny, wymagając udokumentowania faktycznego zaniedbania lub zaniechania ubezpieczonego podmiotu (winy), które doprowadziły do powstania szkody, poprzez przedstawienie dodatkowej dokumentacji określonej w prawie budowlanym lub innych aktach prawnych.

Wracając do omawianego przykładu najbardziej typowej szkody mieszkaniowej – zalania poprzez brak ciągłości pokrycia dachowego budynku we wspólnocie mieszkaniowej – oraz przyjmując spełnienie innych warunków odpowiedzialności gwarancyjnej, należy stwierdzić, że w przypadku wspólnot mieszkaniowych posiadających zarządcę umownego, po zgłoszeniu roszczeń do ubezpieczyciela wspólnoty i potwierdzeniu winy przez zarządcę budynku, spotkać się można z dwojakim podejściem zakładów ubezpieczeń. Zgodnie z pierwszym z opisanych przypadków, przedstawienie potwierdzenia zarządcy o zalaniu poprzez części wspólne budynku skutkować będzie przyjęciem odpowiedzialności gwarancyjnej z OC Wspólnoty Mieszkaniowej, zgodnie z zawartą umową dobrowolnego ubezpieczenia OC. Jednak w drugiej grupie towarzystw ubezpieczeniowych ubezpieczyciel poprosi zarządcę o przedłożenie protokołu okresowego przeglądu stanu technicznego budynku lub innego

16. Dz. U. 2009, Nr 151, poz. 1220.

dokumentu, z którego wynikać będzie musiał zły stan techniczny części wspólnej budynku, obciążającego odpowiedni podmiot (konieczne będzie wykazanie zaniedbania lub zaniechania ubezpieczonego podmiotu). W przypadku, gdy element budynku wykazuje niewielki stopień zużycia technicznego, a w protokole odnotowano jedynie konieczność bieżącego remontu i usunięcia nieszczelności, ubezpieczyciel prawdopodobnie oddali roszczenie, wykazując winę zarządcy budynku, z uwagi na brak należytego obowiązku zabezpieczenia jego stanu przed warunkami atmosferycznymi w ramach czynności nieprzekraczających zwykłego zarządu. Dopiero w przypadku, gdy stan techniczny pokrycia dachu wykaże konieczność jego remontu generalnego, przekraczającego czynności zwykłego zarządu lub brak bieżącego remontu wynika z braku środków w funduszu remontowym obiektu, ubezpieczyciel przyjmie odpowiedzialność gwarancyjną, przyjmując winę ubezpieczonej wspólnoty mieszkaniowej, o ile nie dopatrzy się rażącego niedbalstwa w działaniach ubezpieczonego.

W omawianym przykładzie należy wspomnieć jeszcze o sytuacji, w której z protokołu przeglądu stanu technicznego budynku wynika, że pokrycie dachowe jest utrzymane w należyтым stanie technicznym i nie wykazuje uszkodzeń. W tym przypadku roszczenie poszkodowanego zostanie oddalone z uwagi na brak winy (zaniechania lub zaniedbania) ubezpieczonego podmiotu – tj. spełnieniu przez niego ustawowych obowiązków wymienionych w podrozdziale 2.2 niniejszej pracy.

Znacznym problemem poszkodowanych jest fakt, że najczęściej przeglądy okresowe wykonywane są pobieżnie bez dopatrywania się nieszczelności lub innych zaniedbań, a wskazany przez ustawodawcę termin jednorocznego przeglądu nie jest wystarczający. Różnie może też wyglądać ocena odpowiedzialności gwarancyjnej towarzystw ubezpieczeniowych w przypadku, kiedy wada wykonawcza części wspólnej budynku obciąża dewelopera czy wykonawcę tego elementu budynku. Członek wspólnoty mieszkaniowej jest osobą trzecią w rozumieniu art. 822 k.c. w sytuacji, gdy za poniesioną przez niego szkodę odpowiada wspólnota z tytułu nienależytego wykonania zarządu nad nieruchomością wspólną¹⁷. W postępowaniu likwidacyjnym pozostaje jednak jeszcze kwestia odpowiedzialności samej wspólnoty, zarządcy, wykonawcy budynku lub remontu itd.

Reasumując powyższy przykład, należy zauważyć możliwość występowania różnic w procesie likwidacji szkód majątkowych poszczególnych towarzystw ubezpieczeniowych, skutkujących odmiennym rozpatrzeniem identycznych co do zasady roszczeń, opartych na zasadzie winy. Identyczne sytuacje faktyczne w różnych towarzystwach ubezpieczeniowych mogą, po przeprowadzonych postępowaniach likwidacyjnych, skutkować wskazaniem innych podmiotów odpowiedzialnych za zaistniałe zdarzenie, w tym w omawianym przykładzie powszechnych zalań. Powyższe stanowi swoistego rodzaju problem związany ze stosowaniem prawa, na który należy zwrócić uwagę doktryny, gdyż naruszać on może pewność ochrony ubezpieczeniowej, ochronę osób poszkodowanych, jak również niebezpieczeństwo indywidualnej oceny tożsamych roszczeń przez towarzystwa ubezpieczeniowe.

Właściwe wskazanie odpowiedzialnego za powstanie szkody lub w przypadku odpowiedzialności na zasadzie ryzyka posiadacza budynku jest podstawą w dochodzeniu roszczenia, gdyż zasadniczo przyspiesza kompensację szkody, tak istotnej dla poszkodowanych kwestii. W przypadku zaostrzonej zasady odpowiedzialności na zasadzie ryzyka dotyczącej najczęś-

17. Uchwała SN z 28.02.2006 r., III CZP 5/06.

kiej oderwania się fragmentu części budynku, prowadzącej w konsekwencji do wyrządzenia szkody, różnice w postępowaniach nie występują, a rozpatrywanie roszczeń odbywa się analogicznie w każdym z zakładów ubezpieczeń. Okolicznościami egzoneracyjnymi w powyższym przypadku jest wyłącznie siła wyższa, wyłączna wina poszkodowanego oraz wyłączna odpowiedzialność osoby trzeciej, za które posiadacz budynku odpowiedzialności nie ponosi. Dodatkową trudność można zaobserwować w sytuacji, kiedy osobą poszkodowaną jest najemca lokali zasobu komunalnego, w przypadku kiedy następuje podział funkcji właścicielskiej z zarządzaniem daną nieruchomością. Gdy jednostka samorządu terytorialnego powierza funkcję właścicielską podległemu podmiotowi, a ten z kolei zawiera umowę o zarządzanie nieruchomością, zdarzają się sytuacje, w których na każdym z ww. podmiotów ciążyć będzie obowiązek naprawienia szkody.

Za przykład ponownie posłuży zalanie poprzez niewłaściwie zabezpieczone prace remontowe połączenia dachowej podczas drobnego jego remontu. Zbieg okoliczności deliktowej z odpowiedzialnością kontraktową spowoduje, że istnieje możliwość dochodzenia roszczenia z tytułu umowy najmu z podmiotem samorządu terytorialnego w ramach odpowiedzialności kontraktowej, z tytułu zaniedbania wykonawcy remontu w ramach jego odpowiedzialności deliktowej, jak również w przypadku, gdy ten nie był profesjonalistą, bezpośrednio od zarządcy budynku w ramach winy w wyborze. Przyjmując zasadę zbiegu roszczeń, należałoby przyjąć w omawianym przypadku prawo wyboru podstawy przysługujących poszkodowanemu roszczeń odszkodowawczych, a przed postępowaniem sądowym tę podstawę, która dla poszkodowanego jest najkorzystniejsza.¹⁸

3.2. Udokumentowanie zasadności roszczenia

Po ustaleniu właściwego podmiotu, do którego kierowane jest roszczenie, i zgłoszeniu szkody ubezpieczycielowi lub sprawcy danej szkody, poszkodowany winien przystąpić do udokumentowania roszczenia poprzez zabezpieczenie stanu faktycznego, w celu udowodnienia przyczyny oraz odpowiedzialności cywilnej ubezpieczonego podmiotu, jak również wysokości poniesionej straty, pomimo iż obowiązek przeprowadzenia wyjaśniającego spoczywa na zakładzie ubezpieczeń, do którego zgłosiliśmy roszczenie. Po otrzymaniu zawiadomienia o zajściu zdarzenia losowego objętego ochroną ubezpieczeniową, zgodnie z art. 16, ust. 1 ustawy o działalności ubezpieczeniowej¹⁹, w terminie 7 dni od dnia otrzymania tego zawiadomienia, zakład ubezpieczeń podejmuje postępowanie dotyczące ustalenia stanu faktycznego zdarzenia, zasadności zgłoszonych roszczeń i wysokości świadczenia, a także informuje osobę występującą z roszczeniem pisemnie lub w inny sposób, na który osoba ta wyraziła zgodę, jakie dokumenty są potrzebne do ustalenia odpowiedzialności zakładu ubezpieczeń lub wysokości świadczenia, jeżeli jest to niezbędne do dalszego prowadzenia postępowania.

W miarę możliwości poszkodowany powinien pozostawić niezmienny stan faktyczny do czasu przybycia przedstawiciela towarzystwa ubezpieczeniowego. W przypadku kiedy skutek-szkoda się powiększa lub zagraża bezpieczeństwu mienia, zdrowia lub życia, poszkodowany

18. M. Balwicka-Szczyrba, *Przedawnienie roszczeń z tytułu odpowiedzialności deliktowej za szkody przysługujące na osobie*, Ars boni et aequi, Poznań 2008, s. 48.

19. Dz. U. 2003, Nr 124, poz. 1151 z późn. zm., tekst jednolity Dz. U. z 2011 r., Nr 10, poz. 66.

powinien zabezpieczyć miejsce zdarzenia lub zapobiec powiększeniu się szkody. Pamiętać należy jednak, że to do strony wywodzącej skutki prawne z danego faktu należy obowiązek udowodnienia tego faktu, zgodnie z art. 6 kodeksu cywilnego. W przypadku gdy do zabezpieczenia przyczyny powstania szkody usuniemy pozostałości obciążające ubezpieczonego sprawcę, ubezpieczyciel może oddalić nasze roszczenie z uwagi na brak możliwości zweryfikowania roszczenia. W każdym przypadku winno się zostawić pozostałości lub stan przed naprawą obciążające sprawcę, np. w postaci skorodowanego odcinka instalacji wodnej, odspojonego fragmentu elewacji już po upadku itp. Na spełnienie świadczenia, zgodnie z art. 817 k.c., ubezpieczyciel ma 30 dni, licząc od dnia zawiadomienia o wypadku, gdy dysponuje kompletem wymaganych informacji i dokumentacji, a ustalenie odpowiedzialności gwarancyjnej jest możliwe. Dlatego udokumentowanie roszczenia we własnym zakresie poszkodowanego winno wpłynąć na skrócenie czasu kompensacji szkody i wypłaty odszkodowania, jak również zabezpiecza roszczenie w przypadku sporu z towarzystwem ubezpieczeniowym na drodze prawnej.

Zdarzają się jednak sytuacje, w których, pomimo ewidentnej szkody, nie zdołamy wykazać winy ubezpieczonego podmiotu. Najczęstszą przyczyną szkód zalaniowych jest awaria instalacji wodnych w budynku. Jeżeli instalacja, która uległa uszkodzeniu, była dozorowana i utrzymywana w należytym stanie technicznym, a zalanie nie nastąpiło poprzez zaniedbanie wykonawcy lub wadę materiałową (nie wykazemy winy wspólnoty mieszkaniowej albo zarządcy), pomimo ewidentnej szkody nasze roszczenia nie będą podlegać kompensacji z art. 415 k.c. Trudne do przewidzenia, samoistne awarie mogą bowiem wystąpić pomimo wypełnienia wszystkich ustawowych i umownych obowiązków wskazywanego sprawcy. Dochodzenie roszczeń w ramach wady produktu, np. przewodu elastycznego lub odcinka rury, jest skomplikowane i wymaga zaawansowanych badań technicznych.

W przypadku roszczeń dotyczących uszkodzenia mienia w wyniku oderwania się fragmentu budynku, najczęściej pojazdu poszkodowanego, istotna w postępowaniu może okazać się notatka policji lub straży miejskiej z dnia i miejsca zdarzenia, która znacznie wzmacnia dowodowo prowadzone przez ubezpieczyciela postępowanie likwidacyjne. W przypadku szkód o dużej wartości lub w których są ofiary, organ prowadzący postępowanie powołuje własnych, niezależnych biegłych, których opinia obejmuje przyczynę powstania zdarzenia.

Dochodzenie roszczeń z ubezpieczenia OC podmiotu zajmującego się gospodarowaniem nieruchomością lub będącego jej właścicielem jest żmudne, wymaga podstawowej wiedzy fachowej oraz właściwego wskazania podmiotu odpowiedzialnego za powstanie szkody. Wystąpienie o odszkodowanie z własnej polisy mienia powoduje natomiast, że poszkodowany otrzymuje pomoc merytoryczną na każdym etapie prowadzonego postępowania. Kompensacja szkody z polisy mienia członka wspólnoty mieszkaniowej wiąże się z obciążeniem polisy szkodowością i podniesieniem wysokości wniesionej składki do momentu wpływu refundacji po postępowaniu regresowym skierowanym do ubezpieczyciela sprawcy, o której mowa w art. 828 k.c. Dochodzenia roszczeń regresowych, z uwagi na uwarunkowania z innymi przepisami, zwłaszcza określającymi czynniki egzoneracyjne, są skomplikowane.²⁰

20. D. Fuchs, *Uwagi dotyczące roszczeń regresowych ubezpieczyciela wobec odpowiedzialnego za szkodę na przykładzie roszczeń wobec zarządcy nieruchomości wspólnej*, „Rozprawy Ubezpieczeniowe” nr 7 (2/2009).

Zapewnienie ubezpieczycielowi podstawy materialnoprawnej odbywa się poprzez zgłoszenie do administratora budynku szkody zalaniowej lub innej wynikającej z winy osoby trzeciej.

Zgłoszenie szkody administratorowi oraz przedłożenie druku wypełnionego przez zarządcę w zasadzie kończy obowiązki ubezpieczonego właściciela lokalu i problem z dalszym dochodzeniem roszczenia od bezpośredniego sprawcy. Dalsze czynności prowadzą wyspecjalizowane komórki regresowe towarzystw ubezpieczeniowych, do których należy ocena stanu faktycznego. Pomimo iż systemy *bonus-malus* są mniej rozwinięte w ubezpieczeniach mieszkaniowych, niż ma to miejsce w ubezpieczeniach komunikacyjnych, w przypadku występowania różnic w postępowaniach regresowych, zdarzyć się może sytuacja, w której poprzez różny poziom ustalenia winy, a tym samym podmiotu odpowiedzialnego, podobne sytuacje faktyczne skutkować będą w różnych towarzystwach zapłatą bądź oddaleniem regresu, a tym samym wpływać odmiennie na wysokość składki i szkodowości w dobrowolnych ubezpieczeniach mieszkaniowych. Znacznym ułatwieniem dla poszkodowanych jest tzw. porozumienie regresowe w ubezpieczeniach majątkowych, zawarte przez czołowych polskich ubezpieczycieli, które znacznie ułatwi i ujednocili dochodzenie regresów pomiędzy towarzystwami, a jednocześnie wpłynie pozytywnie na proces rozpatrywania roszczeń z ubezpieczeń odpowiedzialności cywilnej OC zarządców i wspólnot mieszkaniowych.

4. Szczególne warunki zawierane w ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej oraz proponowana odpowiedzialność alternatywna

4.1. Klauzule i uzgodnienia włączające do ochrony ubezpieczeniowej wyodrębnione własności lokalowe

Podmioty związane z gospodarowaniem nieruchomością możemy podzielić na te, co do których istnieje przymus zawarcia obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, tj. licencjonowanych zarządców nieruchomości, jak i pozostałe podmioty, które pomimo braku takiego przymusu zawierają dobrowolne umowy ubezpieczenia OC wraz z rosnącą świadomością ubezpieczeniową społeczeństwa. Ubezpieczający starają się zwrócić baczną uwagę na zapisy zawieranej umowy pod kątem odpowiedzialności za szkody wyrządzone w mieniu członków spółdzielni lub wspólnot mieszkaniowych, również w tych przypadkach, kiedy szkoda powstała nie z winy ubezpieczającego, ale miała charakter losowy.

Obowiązkowe ubezpieczenie OC zarządców nieruchomości oparte jest na rozporządzeniu Ministra Finansów z 12 października 2010 r.²¹ W rozporządzeniu wskazano minimalną sumę ubezpieczenia określoną na równowartość 50 000 euro w złotych polskich i obejmującą szkody wyrządzone w następstwie działania lub zaniechania ubezpieczonego, w okresie trwania ochrony ubezpieczeniowej, w związku z wykonywaniem czynności, o których mowa w art. 185, ust. 1 i 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wszelkie inne ubezpieczenia mają charakter dobrowolny i oparte są na przygotowanych przez ubezpieczycieli gotowych produktach lub umowach indywidualnie ustalanych z klientem poprzez brokerów ubezpieczeniowych. Jednym z najczęściej poszukiwanych rozwiązań w ubezpieczeniu wspólnot mieszkaniowych jest objęcie ochroną szkód w mieniu członków ww. podmiotów stanowiących

21. Dz. U. 2010, Nr 205, poz. 1359.

odrębną własność nieruchomości lub objęciu jedną polisą zarówno OC wspólnoty, jak i zarządcy danej nieruchomości.

Jednym z najbardziej trafnych rozwiązań jest rozszerzenie kręgu podmiotów ubezpieczonych o członków wspólnoty w umowie ubezpieczenia mienia, nierzadko zawieranej wraz z ubezpieczeniem OC wspólnot, jako umowa kompleksowa. Objęcie umową członków wspólnot pozwoli na uzyskanie odszkodowania za uszkodzony majątek bez żmudnego dochodzenia roszczenia z ubezpieczenia OC wskazywanego sprawcy. Idealnym rozwiązaniem może stać się double ubezpieczenie mienia członków wspólnot w systemie na pierwsze ryzyko o niewielkiej sumie ubezpieczenia. Najwięcej szkód w wyodrębnionych lokalach dotyczy niewielkich zalań niszczących malatury lokalu. Nawet niewielka suma ubezpieczenia pokryje roszczenia członków, od których zależy satysfakcja z zarządcy i ubezpieczyciela. Często spotykanym błędnym rozwiązaniem stosowanym przez brokerów jest wymienianie w umowach ubezpieczenia OC odpowiedzialności m.in. za szkody zalaniowe powstałe przez łącza zewnętrzne budynków. Powyższym zapisem nie zmienia się jednak bezwzględnie obowiązującego w kodeksie cywilnym reżimu odpowiedzialności. Pomimo intencji stron umowy podstawą odpowiedzialności cywilnej jest nadal zasada winy wynikająca z art. 415 k.c. Dołączenie w umowach wykazu szkód, które strony chcą zawrzeć, nie może wpłynąć na zmianę reżimu na zasadę ryzyka. Wykaz typowych szkód może mieć charakter orientacyjny, niezmieniający zasady winy.

W przypadku zasobu komunalnego, problem wyodrębnionych lokali stanowiących odrębną własność nie występuje, jednak kłopotliwe może być uznanie szkód w nakładach inwestycyjnych lub pracach modernizacyjnych, które poniósł na własny koszt najemca lokalu. W przypadku dobrowolnych umów ubezpieczenia, gdzie w umowie najmu problem nakładów i bieżących remontów nie jest określony, należałoby to mienie wyszczególnić, by zostało przyjęte do ubezpieczenia, gdyż najczęściej umowy ograniczają ochronę do mienia należącego do ubezpieczającego lub stanowiącego jego nakład.

4.2. Propozycja wprowadzenia odpowiedzialności alternatywnej

Należałoby się zastanowić nad poprawą regulacji zmierzających do uściślenia i ujednoczenia dochodzenia roszczeń z umów ubezpieczenia OC podmiotów związanych z gospodarką nieruchomościami. Jak zauważyła M. Serwach, problem ubezpieczeń odpowiedzialności cywilnej podmiotów związanych z gospodarką nieruchomościami prowadzić może do osłabienia ochrony ubezpieczeniowej w przypadku, gdy brak jest po stronie ustawodawcy jasnego, precyzyjnego wskazania zakresu tej ochrony.²² Dotyczy to nie tylko sfery podmiotowej, ale również przedmiotowej. Najprostszym rozwiązaniem byłoby wprowadzenie domniemania winy po stronie podmiotów gospodarujących nieruchomością lub wprowadzenie szerszej zasady odpowiedzialności dla szkód powstałych w wyniku zaniedbań ww. podmiotów. Nie jest to jedyna propozycja kierunku zmian. Trafnym rozwiązaniem mogłoby być wprowadzenie odpowiedzialności alternatywnej (*alternative liability*), zaczerpniętej z systemów *common law*, która jest stosowana w przypadkach, kiedy wszyscy pozwani działali w sposób niedozwolony, niezależnie od siebie, lecz tylko jeden z nich wyrządził szkodę. Jeden z pozwanych,

22. M. Serwach, *Podmiotowy zakres obowiązku ubezpieczenia OC osób prowadzących działalność zawodową w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami*, „Prawo Asekuracyjne” 1/2007.

wykazując, że to nie on wyrządził szkodę, może się ekskulpować, inaczej odpowiada solidarnie z innymi pozwanymi.²³

Odnosząc to do omawianego przypadku gospodarowania nieruchomościami, zarządca, wspólnota, jak i wykonawca odpowiedzialiby solidarnie za szkody wynikające z wad budowlanych lub uszkodzeń elementów i instalacji budynku, do momentu, gdy wskazałoby właściwy podmiot odpowiedzialny za powstanie szkody. Takie ułatwienie prowadzące do przeniesienia ciężaru dowodu na profesjonalne podmioty, przede wszystkim będzie znacznym ułatwieniem dla nieprofesjonalnych właścicieli poszczególnych lokali i nie musi ingerować w kwestię winy wynikającą z art. 415 k.c., w przypadku gdyby każdy z podmiotów wykazał, że nie ponosi winy za daną szkodę.

W mojej ocenie konieczne staje się przeniesienie ciężaru dowodu na profesjonalistów, zapewniające ochronę konsumencką najemcom, gdyż udział w postępowaniu towarzystwa ubezpieczeniowego przy udziale administratora nieruchomości jest znaczną trudnością dla osób poszkodowanych bez wymaganej wiedzy z zakresu budownictwa, prawa, gospodarki nieruchomościami i ubezpieczeń.

Innym rozwiązaniem może pozostać przyjęcie odpowiedzialności zarządcy za naruszenie obowiązku (*breach of duty*) – obowiązku bezpieczeństwa, również stosowanego w systemie prawa cywilnego USA, charakterystycznego dla zgody na wspólne działanie²⁴. Przyjęcie w polskim systemie prawnym obowiązku zarządców lub spółdzielni mieszkaniowych zapewnienia bezpieczeństwa dla mienia, zdrowia i życia członków wspólnot i spółdzielni, a tym samym przypisanie odpowiedzialności za szkody, w których nie można wykazać wyraźnej winy ubezpieczonego podmiotu, znacznie poprawi funkcjonowanie ubezpieczeń odpowiedzialności cywilnej ww. podmiotów. Protokoły okresowych przeglądów budynków wykonywane raz na rok lub pięć lat (całościowe), często bez należytej uwagi, nie mogą stanowić przesłanki uwalniającej odpowiedzialnego za powstanie szkody, w sytuacji gdy faktycznie szkodzie można było zapobiec.

Powyższe propozycje, zaczerpnięte z *common law*, wzmocniłyby znacznie pozycję poszkodowanych lokatorów, członków wspólnot mieszkaniowych oraz osób trzecich, dla których dochodzenie roszczeń z ubezpieczeń OC zarządców i wspólnot mieszkaniowych to znaczny wysiłek, jaki z uwagi na ograniczenia reżimu odpowiedzialności na zasadzie winy często nie prowadzi do kompensacji poniesionych szkód.

W Polsce znaczna część mieszkań nadal nie jest ubezpieczona, a kompensacja z polis OC ww. podmiotów to jedyna możliwość przywrócenia majątku sprzed szkody. Powyższe rozwiązania stanowią alternatywę dla ułatwień stosowanych w przypadku szkód komunikacyjnych (zasady ryzyka) i komponują się w ochronę konsumencką poszkodowanych członków wspólnot. Należy zauważyć, iż szkody mieszkaniowe są równie powszechne jak komunikacyjne i mogą stanowić jeszcze większe obciążenie dla poszkodowanych, dlatego ustawodawca powinien wprowadzić ułatwienia w dochodzeniu odszkodowań w tej nierównej dla poszkodowanych walce z profesjonalistami związanymi z rynkiem gospodarowania nieruchomościami oraz ubezpieczeń. Wskazane rozwiązania mogą być alternatywnym sposobem postępowania w dziedzinie ochrony konsumenckiej w całości zawodowych ubezpieczeń OC, gdzie zasada winy nie spełnia pokładanych oczekiwań.

23. M. Nestorowicz, *Prawo cywilne USA*, Dom Organizatora, Toruń 1999, s. 48.

24. *Op.cit.*, s. 47.

Podsumowanie

Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej podmiotów zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami lub będących właścicielami nieruchomości przybiera na znaczeniu w obliczu rosnącej świadomości ubezpieczeniowej społeczeństwa i dalszego rozwoju budownictwa mieszkalnego. Rozwiązania prawne regulujące reżim i podstawy tej odpowiedzialności zostały wyczerpująco określone, jednak z uwagi na fakt, iż część szkód majątkowych nie mieści się w zakresie odpowiedzialności cywilnej opisanej w art. 415 k.c., najczęściej z uwagi na brak winy podmiotu ubezpieczonego, ubezpieczający starają się zawrzeć indywidualne uzgodnienia w umowach rozszerzające zakres ubezpieczeń OC. Byt podmiotów gospodarujących nieruchomościami zależy bowiem od członków samych wspólnot mieszkaniowych, których satysfakcja z danej umowy ubezpieczenia wynika przede wszystkim z kompensacji poniesionych strat bez względu na to, czy faktycznie warunki odpowiedzialności odszkodowawczej są spełnione. W prowadzonych przez towarzystwa ubezpieczeniowe postępowaniach likwidacyjnych występują różnice polegające na odmiennych zasadach ustalania winy (zaniechania lub zanedbania) ubezpieczonych podmiotów, a dokładniej w ustaleniu momentu, w jakim przyjmowana jest wina i odpowiedzialność gwarancyjna z polis OC. Różnice te, pomimo iż nie wynikają z przepisów prawa, a jedynie z jego stosowania, mają wpływ na pewność ochrony ubezpieczeniowej, tej fundamentalnej dla ubezpieczeń zasady, która winna być zawsze zapewniona. Dlatego tak ważny jest dalszy rozwój porozumienia o wzajemnym uznawaniu roszczeń regresowych w szkodach majątkowych zawartego już pomiędzy towarzystwami ubezpieczeniowymi. Jedynym problemem do pokonania dla zawartego porozumienia jest, jak się wydaje, kwestia ustalenia identycznego sposobu określania odpowiedzialności.

Ponadto należy zastanowić się nad wprowadzeniem do obowiązków zarządców, wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych konieczności zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania budynku, nie tylko poprzez okresowe przeglądy jego stanu technicznego, ale również bieżącego monitorowania i kontroli występujących zagrożeń. Ubezpieczenia OC podmiotów odpowiedzialnych za gospodarkę nieruchomościami są bardzo ważnym produktem z punktu widzenia życia społecznego i dla ich dalszego rozwoju należy zwrócić na nie szczególną uwagę ustawodawcy, jak również doktryny prawniczej i ubezpieczeniowej. Dochodzenie roszczeń z ubezpieczeń OC wspólnot i zarządców nieruchomości stanowi istotny problem życia codziennego.

Wykaz źródeł

Balwicka-Szczyrba M., *Przedawnienie roszczeń z tytułu odpowiedzialności deliktowej za szkody przysłe na osobie*, Ars boni et aequi, Poznań 2008.

Filipiak T., Mojak J., Nazar M., Niezbecka E., *Zarys prawa cywilnego*, Verba, Lublin 2005.

Fuchs D., *Obowiązki prewencyjno-ratownicze wspólnoty mieszkaniowej jako specyficznego podmiotu stosunku ubezpieczenia w ubezpieczeniach majątkowych – uwagi na tle art. 826 k.c.*, „Rozprawy Ubezpieczeniowe” nr 8 (1/2010).

Fuchs D., *Uwagi dotyczące roszczeń regresowych ubezpieczyciela wobec odpowiedzialnego za szkodę na przykładzie roszczeń wobec zarządcy nieruchomości wspólnej*, „Rozprawy Ubezpieczeniowe” nr 7 (2/2009).

- Jastrzębski J. (red.), *Odpowiedzialność odszkodowawcza*, C.H. Beck, Warszawa 2007.
- Nestorowicz M., *Prawo cywilne USA*, Dom Organizatora, Toruń 1999.
- Nowakowski Z., *Odpowiedzialność za cudze czyny wg kodeksu zobowiązań*, Poznańskie Towarzystwo Przyjaciół Nauk, Poznań 1948.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. 1994, Nr 89, poz. 414 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2010, Nr 109, poz. 719).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 11 stycznia 2008 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (Dz. U. 2008, Nr 11, poz. 66).
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999, Nr 74, poz. 836).
- Serwach M., *Podmiotowy zakres obowiązku ubezpieczenia OC osób prowadzących działalność zawodową w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami*, „Prawo Asekuracyjne” 1/2007.
- Szpunar A., *Odszkodowanie za szkodę majątkową*, Branta, Bydgoszcz 2005.
- Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o działalności ubezpieczeniowej (Dz. U. 2003, Nr 124, poz. 1151); tekst jednolity Dz. U. z 2011 r., Nr 10, poz. 66.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997, Nr 115, poz. 741).
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2004, Nr 92, poz. 880).
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2001, Nr 4, poz. 27, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994, Nr 85, poz. 388, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 23 czerwca 2006 r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. 2006, Nr 144, poz. 1042).

Third party liability of real property managers, housing communities and cooperatives – selected problems – summary

This article attempts to draw attention to the problem of identification of the perpetrator and pursuing claims under TPL of managers of real properties or housing communities by injured parties in connection with the use of multi-family buildings. It shows regulations governing the ownership title to the premises which have been separated out and third party liability of entities which take part in the process of managing real properties. Further in the article, the author presents basic problems of injured parties connected with proper indication of the party responsible for loss occurrence, i.e. using the law by insurers. In the final part of the article, the author draws readers' attention to alternative liability present in the American common law system, which, when implemented properly, may contribute to strengthening of the consumer protection of owners of residential premises.

MACIEJ SAMSON jest studentem studiów doktoranckich w Katedrze Ubezpieczeń na Wydziale Ekonomii Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.