**Rękojmia na części wspólne bloku - będzie problem?**

**Rękojmia na części wspólne nowego bloku to ważne zabezpieczenie. Niedawny wyrok potwierdza jednak, że egzekwowanie tej rękojmi bywa skomplikowane.**

**Boom mieszkaniowy z lat 2015 - 2019 upłynął pod znakiem rekordowej liczby projektów rozpoczętych przez firmy deweloperskie. Większość tych inwestycji jest już zamieszkana przez klientów dewelopera, którzy mogą korzystać z rękojmi trwającej aż 5 lat. Warto pamiętać, że wspomniana rękojmia obejmuje nie tylko mieszkania i domy. W przypadku budynków wielorodzinnych, uprawnienia z tytułu rękojmi można realizować również w odniesieniu do części wspólnych bloku. Mowa o wszystkich częściach służących do wspólnego użytku mieszkańców (w tym również elewacji, korytarzach oraz elementach konstrukcyjnych). Rękojmia na części wspólne bloku jest bardzo ważnym zabezpieczeniem przed skutkami niestaranności dewelopera oraz jego wykonawców. W praktyce korzystanie ze wspomnianej rękojmi czasem bywa jednak dość skomplikowane. Warto o tym napisać, bo niedawno zapadł ważny wyrok dotyczący właśnie rękojmi dewelopera za wady części wspólnych.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Sąd Apelacyjny w Lublinie niedawno stwierdził, że wspólnota mieszkaniowa nie ma ustawowego uprawnienia do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych przeciwko deweloperowi (dotyczących wad fizycznych nieruchomości wspólnej). Wspólnota może jednak zyskać takie uprawnienie dzięki podpisaniu umów z swoimi członkami.***

l ***Niedawny wyrok lubelskiego sądu informuje również, że wspomniana wyżej umowa cesji roszczenia odszkodowawczego na wspólnotę nie wymaga zgody drugiego małżonka. Niestety, istnieją inne wątpliwości związane z dochodzeniem praw, jakie zapewnia rękojmia na części wspólne bloku.***

l ***Właściciele mieszkań mogą realizować swoje prawa nie tylko w zakresie rękojmi. Deweloperzy czasem udzielają również dobrowolnej gwarancji dla części wspólnych budynku. Konsumentowi przysługuje prawo wyboru do realizowania uprawnień z tytułu gwarancji albo rękojmi.***

***Poniżej prezentujemy więcej informacji o tym, jak funkcjonuje rękojmia na części wspólne bloku wybudowanego przez dewelopera. Poruszamy również temat gwarancji na części wspólne.***

**Właściciele „M” muszą się porozumieć w kwestii rękojmi**

W temacie realizowania przez wspólnoty mieszkaniowe uprawnień, które przyznaje rękojmia na części wspólne bloku zapadło już co najmniej kilka ważnych wyroków. Mimo tego, Wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 7 listopada 2022 r. (sygnatura akt: I ACa 71/22) zasługuje na uwagę. W tym orzeczeniu sąd przypomniał, że wspólnota mieszkaniowa nie może powołując się tylko na przepisy ustawy o własności lokali realizować uprawnień, jakie daje właścicielom lokali rękojmia na części wspólne bloku. Zgodnie z analizowanym wyrokiem, właściciel mieszkania może jednak przenieść w drodze umowy przelewu „*na rzecz wspólnoty mieszkaniowej przysługujące mu uprawnienie z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej (z wyjątkiem uprawnienia do odstąpienia od umowy) oraz konkretne roszczenia odszkodowawcze związane z tymi wadami*”.

O możliwości przeniesienia uprawnień z tytułu rękojmi na rzecz wspólnoty mieszkaniowej mówi również Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 19 sierpnia 2016 r. (sygnatura akt: I ACa 196/16). To orzeczenie zwraca uwagę, że dopiero podpisanie z każdym współwłaścicielem części wspólnej (tzn. właścicielem lokalu) umowy przelewu stwarza wspólnocie mieszkaniowej odpowiednią legitymację materialną do dochodzenia roszczeń i realizowania uprawnień, jakie zapewnia rękojmia na części wspólne bloku. Zatem duże znaczenie będzie miała zgodna wola właścicieli mieszkań i lokali użytkowych będących jednocześnie współwłaścicielami nieruchomości wspólnej. „*O możliwości „przelania” na wspólnotę uprawnień z rękojmi mówi także Uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2014 r. (sygnatura akt: III CZP 84/13)*” - uzupełnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Zgoda współmałżonka nie będzie koniecznie potrzebna**

Niedawny wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 7 listopada 2022 r. jest również ważny, bo odpowiada na pytanie, czy drugi małżonek musi wyrazić zgodę na przelew uprawnień z tytułu rękojmi za część wspólną (tzn. przelew na wspólnotę mieszkaniową). Lubelski sąd uznał, że taka zgoda dotycząca majątku objętego wspólnością małżeńską nie będzie potrzebna ze względu na brzmienie artykułu 37 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. - Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Brak konieczności uzyskiwania zgody współmałżonka może pomóc wspólnocie w szybkim podpisaniu umów przelewu ze wszystkimi właścicielami mieszkań. „*Trzeba jednak pamiętać, że niemożliwe jest przeniesienie na wspólnotę roszczeń już wygasłych (zobacz: Wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 13 marca 2014 r. - sygn. akt I C 482/13)*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Niestety pewne kwestie nadal wzbudzają wątpliwości**

Analizowany wyrok sądu z Lublina to kolejne orzeczenie, które wyjaśnia zasady dochodzenia uprawnień z tytułu rękojmi za części wspólne bloku. Nie można jednak zapominać, że wciąż istnieją pewne problematyczne kwestie. Chodzi między innymi o to, że termin wygaśnięcia uprawnień, jakie zapewnia rękojmia na części wspólne bloku będzie inny dla każdego klienta firmy deweloperskiej. Wyjątek stanowią osoby, którym lokal został wydany w tym samym dniu. Ze względu na rozłożoną w czasie sprzedaż mieszkań może się okazać, że wygaśnięcie rękojmi dla ostatnich kupujących nastąpi np. dwa lata później niż w przypadku pozostałych. „*Rodzi się zatem pytanie, czy te osoby, które kupiły lokum najpóźniej mogą realizować roszczenia również w interesie sąsiadów, dla których okres rękojmi już się skończył*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Gwarancja na części wspólne nie jest obowiązkowa …**

W ramach podsumowania, warto zwrócić uwagę, że właścicielom mieszkań kupionych od dewelopera czasem przysługuje nie tylko rękojmia na części wspólne bloku. Firma deweloperska w stosunku do takich wspólnych części budynku może zaoferować również dobrowolną gwarancję. W umowach zawieranych z deweloperami zdarzały się już ustalenia uzależniające wspomnianą gwarancję od podpisania i utrzymania umowy na zarządzanie budynkiem z określoną firmą. Jest to dopuszczalne - w przeciwieństwie do wszelkich działań dewelopera utrudniających korzystanie z rękojmi. Gwarancja na wspólne części budynku (tak samo jak rękojmia na części wspólne) jest elementem umowy pomiędzy deweloperem oraz klientem. „*Wspólnota mieszkaniowa będzie mogła realizować taką gwarancję po podpisaniu stosownych umów przelewu z członkami*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [**NieruchomosciSzybko.pl**](https://nieruchomosciszybko.pl/)