

Ubezpieczenie budynku wspólnoty mieszkaniowej

III Zastosowanie umowy ubezpieczenia na rynku nieruchomości

Umowa ubezpieczenia jest powszechnie stosowana w odniesieniu do nieruchomości budynkowych oraz lokalowych. Ochronę ubezpieczeniową budynku wykupują właściciele nieruchomości w celu zabezpieczenia swojego interesu majątkowego. Odszkodowanie jest bowiem wypłacane przez ubezpieczyciela właścicielowi, a nie posiadaczowi nieruchomości, która w momencie wystąpienia szkody stanowiła przedmiot ubezpieczenia majątkowego, precyzyjnie wskazany w umowie oraz w polisie (tj. samodzielny lokal, cały obiekt albo też jedynie jego część wspólna). Często jednak polisa ubezpieczeniowa budynku służy równocześnie innym osobom aniżeli właścicielom ubezpieczonego mienia, np. lokatorom wynajmowanych powierzchni komercyjnych lub też kredytodawcom. Banki często w umowie kredytu przeznaczonego na sfinansowanie danej inwestycji budowlanej zastrzegają, że w całym okresie kredytowania nieruchomość winna być objęta ochroną ubezpieczeniową do ustalonej kwoty, odpowiadającej wartości nieruchomości albo wysokości wpisanej do księgi wieczystej hipoteki.

Konstrukcja umowy ubezpieczenia gospodarczego jest w swej istocie powszechnie znana: przez umowę ubezpieczenia ubezpieczyciel zobowiązuje się spełnić określone świadczenie w razie zajścia przewidzianego w umowie wypadku (np. wypłata odszkodowania), a ubezpieczający – terminowo zapłacić składkę ubezpieczeniową (art. 805 § 1 Kodeksu cywilnego, dalej jako: k.c.). Zgodnie z ogólną zasadą ubezpieczeń gospodarczych, przedmiotem ubezpieczenia majątkowego może być każdy interes majątkowy, który nie jest sprzeczny z prawem i daje się ocenić w pieniądzu. Na gruncie wspólnot mieszkaniowych mamy do czynienia z mnogością interesów majątkowych poszczególnych osób: zarząd wspólnoty mieszkaniowej dąży do tego, aby tzw. substancja nieruchomości wspólnej nie uległa pogorszeniu (tj. fundamenty, dach, mury, klatki schodowe, ciągi komunikacyjne, kominy, fasada budynku, przyłaczka, balkony). Poszczególni zaś właściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych chcą być zabezpieczeni przede wszystkim przed szkodami w ich własnych lokalach, spowodowanymi czynnikami wewnętrznymi (mającymi swe źródło w przestrzeni danego lokalu) lub zewnętrznymi, pochodzącymi z części wspólnej budynku, jak również spoza niego (np. od pioruna) lub z lokalu sąsiedniego. Do tego dochodzą jeszcze właściciele lokali użytkowych usytuowanych w obrębie danej wspólnoty, dla których niczym niezakłócone funkcjonowanie części wspólnej nieruchomości warunkuje komercyjne korzystanie z danego lokalu użytkowego, zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Ubezpieczenie budynku wspólnoty mieszkaniowej powinno więc funkcjonalnie spajać interesy majątkowe wszystkich zainteresowanych osób: samej wspólnoty mieszkaniowej oraz właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych. Przystępując do rozmów z wybranym ubezpieczycielem, należy mieć na uwadze to, że wspólnota mieszkaniowa posiada swój własny majątek, niezależnie od majątku poszczególnych członków wspólnoty. Wobec tego **możliwe są aż trzy scenariusze działań dla zarządu wspólnoty mieszkaniowej:**

1. ubezpieczenie wyłącznie części wspólnej,
2. ubezpieczenie części wspólnej oraz wyodrębnionych lokali w imieniu i na rzecz ich właścicieli (na podstawie udzielonego pełnomocnictwa szczególnego),



Bogumił Sieczkowski
advokat

3. ubezpieczenie części wspólnej oraz wyodrębnionych lokali z wykorzystaniem cywilnoprawnej konstrukcji ubezpieczenia na cudzy rachunek (art. 808 § 1 k.c.).

III Relacje właścicielskie w obrębie wspólnoty mieszkaniowej a zakres wykupionego ubezpieczenia

W polskim porządku prawnym wspólnota mieszkaniowa ma status tzw. ułomnej osoby prawnej. Ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy z mocy prawa wspólnotę mieszkaniową, tj. jednostkę organizacyjną, mogącą nabywać prawa, zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwaną (art. 6 ustawy o własności lokali z 24 czerwca 1994 r.), a także zawierać umowy cywilne, w tym oczywiście dotyczące ubezpieczeń majątkowych. Po podpisaniu umowy ubezpieczenia wspólnota mieszkaniowa staje się podmiotem praw i obowiązków z niej wynikających, ma więc status ubezpieczającego oraz dłużnika z tytułu składki. Podobnie jak osoba prawna może nabywać własny majątek i go ubezpieczać, np. windy lub urządzenia rekreacyjne przeznaczone do użytku mieszkańców wspólnoty. Przywołana ustawa o własności lokali dokonuje więc istotnego rozróżnienia w sferze prawa własności nieruchomości, co naturalnie przekłada się na relacje ubezpieczeniowe. Mianowicie, z jednej strony ustawa przewiduje odrębną własność poszczególnych lokali mieszkalnych lub użytkowych, z drugiej zaś zakłada również współistnienie nieruchomości wspólnej. Rozróżnienie to istotnie wpływa na zakres ochrony ubezpieczeniowej budynku, co winien mieć na uwadze każdy właściciel wyodrębnionego w księgach wieczystych lokalu, a także zarządca wspólnoty negocjujący z ubezpieczycielem w sprawie warunków ubezpieczenia. Rozszczepienie prawa własności na własność lokalu oraz udział w nieruchomości wspólnej oznacza w praktyce konieczność zawarcia odrębnych umów ubezpieczenia majątkowego. Należy więc mieć na uwadze, że jedynie konstrukcja umowy ubezpieczenia na cudzy rachunek pozwala funkcjonalnie objąć klamrą ubezpieczenia nieruchomością wspólną oraz poszczególne lokale.

III Ubezpieczenie budynku a ubezpieczenie lokalu z perspektywy ubezpieczającego

W obowiązującym stanie prawnym nie ma powszechnego, ustawowego obowiązku ubezpieczania budynków mieszkalnych od ognia oraz innych zdarzeń losowych. Każdy właściciel nieruchomości winien zatem sam podjąć decyzję, czy ubezpieczać swój majątek, a jeżeli tak, to na jakich warunkach, w jakim zakresie i na jaką kwotę. W przypadku wspólnot mieszkaniowych sytuacja jest dwuaspektowa: po pierwsze – właściciele lokali dysponują pełną autonomią w zakresie ubezpieczenia swojej odrębnej własności lokalu, po drugie – wspólnota mieszkaniowa musi podjąć autonomiczną decyzję, czyli uchwałę w przedmiocie ubezpieczenia części wspólnej nieruchomości, w szczególności korytarzy, klatki schodowej, elewacji, terenów zielonych i rekreacyjnych. Dodatkowo, każdy zapobiegliwy zarządca wspólnoty mieszkaniowej powinien rozważyć zastosowanie konstrukcji prawnej **umowy ubezpieczenia na cudzy rachunek**. Wówczas wspólnota jako

ubezpieczający zawiera umowę ubezpieczenia w cudzym interesie, tj. w interesie właścicieli lokali wyodrębnionych w księgach wieczystych. Skorzystanie z możliwości zawarcia takiej umowy jawi się jako szczególnie korzystne w sytuacji, w której zarząd wspólnoty mieszkaniowej negocjuje wysokość składki z tytułu ubezpieczenia części wspólnej. Zwiększenie siły przetargowej wspólnoty mieszkaniowej w relacji z ubezpieczycielem następuje wówczas, gdy przedmiotem negocjacji nie będzie wyłącznie część wspólna nieruchomości, lecz również wszystkie lokale mieszkalne oraz użytkowe tworzące wspólnotę. W razie zawarcia umowy ubezpieczenia w pakiecie łączącym w sobie ubezpieczenia: nieruchomości wspólnej oraz wszystkich lokali z urzędzoną księgą wieczystą, obowiązek zapłaty składki spoczywać będzie wyłącznie na wspólnocie, jako na ubezpieczającym. Nie oznacza to, że właściciele ubezpieczonych lokali nie powinni kontrolować terminowości w opłacaniu składki. W przypadku uchybień w tym zakresie ze strony zarządu wspólnoty, wszelkie zarzuty mające wpływ na odpowiedzialność ubezpieczyciela będą skuteczne również przeciwko poszczególnym beneficjentom ubezpieczenia, tj. właścicielom lokali.

III Ubezpieczenie na cudzy rachunek

Wspólnota mieszkaniowa oczywiście może ograniczyć się do negocjowania warunków ubezpieczenia obejmującego wyłącznie nieruchomość wspólną, pozostawiając tym samym kwestię indywidualnego ubezpieczenia do uznania poszczególnych właścicieli wyodrębnionych lokali. Takie rozwiązanie, w pełni zgodne z ustawowym podziałem kompetencji zarządczych we wspólnocie mieszkaniowej, niesie ze sobą możliwość pozostawiania „białych plam” na mapie ryzyka ubezpieczeniowego. Przykładowo, w sytuacji zrealizowania się ryzyka ubezpieczeniowego (np. pożar) jedynie w obszarze części wspólnej budynku, które to ryzyko z natury swej powoduje jednocześnie szkody w lokalach (np. zalanie wskutek akcji gaśniczej), samo ubezpieczenie części wspólnej jawi się jako niewystarczające. Jeżeli bowiem okaże się, że uszkodzone lokale nie były wcześniej ubezpieczone w trybie indywidualnym, wówczas kwota odszkodowania z tytułu ubezpieczenia nieruchomości wspólnej z pewnością nie wystarczy na przywrócenie wszystkich lokali do stanu poprzedniego. Wyłacone odszkodowanie zarząd wspólnoty powinien przeznaczyć w pierwszej kolejności na remont części wspólnej. Z pewnością opisana powyżej sytuacja braku pełnego pokrycia szkody wszystkim poszkodowanym rodzi dyskomfort w całej społeczności wspólnoty mieszkaniowej. Aby więc uniknąć ewentualnych sporów pomiędzy zarządem wspólnoty mieszkaniowej a właścicielami poszczególnych lokali (wywołanych brakiem synchronizacji ubezpieczenia części wspólnej z ubezpieczeniem lokali), zarząd wspólnoty mieszkaniowej winien wyposażać się w jedno z dwóch narzędzi: **pełnomocnictwo szczególne do zawarcia umowy ubezpieczenia lokalu w imieniu i na rzecz jego właściciela albo uchwałę wspólnoty, wyrażającą zgodę na zawarcie umowy ubezpieczenia części wspólnej wraz z umową ubezpieczenia poszczególnych lokali na cudzy rachunek**. Finansowanie składki na ubezpieczenie wspólnoty mieszkaniowej w wariantcie rozszerzonym, obejmującym również ochronę poszczególnych lokali, trzeba przewidzieć w budżecie wspólnoty. Przepisy prawa ubezpieczeniowego nie wykluczają bowiem możliwości zobowiązania się przez ubezpieczonego, tj. właściciela wyodrębnionego lokalu, wobec wspólnoty mieszkaniowej jako ubezpieczającego do finansowania kosztu składki ubezpieczeniowej. Ustawa o własności lokali wprost zalicza do kosztów zarządu nieruchomością wspólną również kwotę

ubezpieczenia, chyba że jest ona pokrywana bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali. W przypadku zawarcia przez wspólnotę mieszkaniową umowy ubezpieczenia nieruchomości wspólnej wraz z ubezpieczeniem odrębnych lokali na cudzy rachunek, praktycznym rozwiązaniem jest niewątpliwie uiszczanie wszystkich składek z jednego rachunku bankowego wspólnoty mieszkaniowej.

III Na co zwracać uwagę przy negocjowaniu umowy ubezpieczenia?

Jak wskazano powyżej, zarząd wspólnoty mieszkaniowej, działając na podstawie zgody udzielonej przez właścicieli lokali, może również negocjować warunki ubezpieczenia poszczególnych lokali, a tym samym otrzymać wymierny rabat w wysokości składki ubezpieczeniowej, gdyż za jednym razem ubezpiecza nieruchomość wspólną oraz wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe. Zarząd wspólnoty mieszkaniowej, reprezentując ją na zewnątrz wobec ubezpieczyciela oraz jednocześnie w stosunkach między samą wspólnotą a właścicielami lokali, niewątpliwie zyskuje przewagę negocjacyjną w sytuacji, kiedy ma rzeczywisty mandat do prowadzenia rozmów w jak najszerszym zakresie i ma szansę uzyskać maksymalny zakres ochrony w zamian za składkę w optymalnej wysokości, uwzględniającej liczbę ubezpieczonych lokali i bezszkodowy przebieg dotychczasowych okresów ubezpieczenia.

W razie wynegocjowania i zawarcia ubezpieczenia na cudzy rachunek, wspólnota mieszkaniowa będzie miała status ubezpieczającego, jako strona umowy ubezpieczenia, zaś poszczególni właściciele lokali będą beneficjentami ubezpieczenia – jako ubezpieczeni. Przed złożeniem podpisu pod umową ubezpieczenia zarząd wspólnoty winien zapoznać się z postanowieniami ogólnych warunków ubezpieczenia (dalej jako: „OWU”), zarówno odnoszących się do nieruchomości wspólnej, jak i wszystkich wyodrębnionych lokali. Oczywiście po zawarciu umowy każdy właściciel lokalu o statusie ubezpieczonego może żądać bezpośrednio od ubezpieczyciela (a więc nie tylko od zarządu wspólnoty), aby ten udzielił mu wszelkich informacji o postanowieniach OWU w zakresie, w jakim dotyczą jego praw i obowiązków, np. co do terminu na zgłoszenie ubezpieczycielowi szkody powstałej w lokalu, która swym zakresem nie obejmuje części wspólnej. Z punktu widzenia wspólnoty mieszkaniowej oczywistym jest, że zakres wypadków ubezpieczeniowych winien być jak najszerszy, tak aby odszkodowanie przysługiwało w razie zajścia **wszelkich możliwych zdarzeń losowych**, jak np. pożar, huragan, powódź, podtopienie, deszcz nawalny, grad, opady śniegu, uderzenia pioruna, eksplozja, obsunięcie się ziemi, tąpnięcie, lawina lub upadek statku powietrznego. W przypadku wspólnot mieszkaniowych usytuowanych na terenach górniczych należy również sprawdzić, czy wykupiony wariant ubezpieczenia nie wyłącza z zakresu ochrony tzw. szkód górniczych w rozumieniu przepisów prawa geologicznego i górniczego. Ekonomicznym celem zawarcia umowy ubezpieczenia jest przecież przywrócenie budynku do stanu poprzedniego, sprzed zrealizowania się wypadku ubezpieczeniowego, co leży w interesie wszystkich osób, których sprawy życiowe oraz majątkowe splatają się w ramach danej wspólnoty mieszkaniowej. W zakresie budynku uzyskane odszkodowanie powinno pozwolić poszkodowanej wspólnocie na odtworzenie stanu nieruchomości sprzed powstania szkody, w szczególności poprzez zapewnienie wszystkim obiektom budowlanym, urządzeniom oraz instalacjom niepogorszonej odporności, ciepłochłonności, szczelności oraz użyteczności techniczno-funkcjonalnej. Uszyta na miarę rzeczywistych potrzeb wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej polisa ubezpieczeniowa

musi również przewidywać dodatkową wypłatę, która pokryje udokumentowane koszty uprzątnięcia miejsca szkody.

Analizując OWU danego wariantu ubezpieczenia, należy zwrócić szczególną uwagę na zasadnicze elementy ochrony ubezpieczeniowej, takie jak: postanowienia określające **sumę ubezpieczenia** dla części wspólnej oraz dla każdego lokalu z osobna, sposób kalkulacji szkody i jej następstw, a także przesłanki warunkujące wysokość odszkodowania przeznaczonego do wypłaty. Stosowane przez ubezpieczycieli franszyzy integralne i redukcyjne zawarte w OWU mogą skutkować zmniejszeniem kwoty odszkodowania. W przypadku **franszyzy integralnej** ubezpieczyciel nie będzie odpowiadał za szkodę w ubezpieczonym mieniu do określonej wysokości. W przypadku wspólnot mieszkaniowych franszyza integralna, wyłączająca odpowiedzialność za szkody bagatelne, może okazać się niekorzystna, np. w sytuacji systematycznego niszczenia elewacji budynku poprzez tzw. pseudograffiti anonimowego autorstwa, którego koszty usunięcia nie przewyższają progu franszyzy.

W razie zaś zawarcia w OWU **franszyzy redukcyjnej** ubezpieczyciel odpowiada względem wspólnoty mieszkaniowej za szkodę, jednakże ma prawo pomniejszyć sumę przeznaczoną do wypłaty o określoną kwotę, zazwyczaj wyrażoną jako procent sumy ubezpieczenia (tzw. udział własny ubezpieczającego). Jak widać z powyższego przeglądu możliwych scenariuszy ubezpieczenia budynku oraz lokali składających się na wspólnotę mieszkaniową, a także mając na uwadze zawilość samych OWU i klauzul redukujących zakres odpowiedzialności ubezpieczyciela, ostateczną wersję umowy ubezpieczenia wspólnoty mieszkaniowej zawsze warto skonsultować z adwokatem.

III Odpowiedzialność za zapłatę składki i dochodzenie roszczeń odszkodowawczych

W razie zawarcia umowy ubezpieczenia obejmującej wyłącznie nieruchomości wspólnej lub też na cudzy rachunek, wspólnota mieszkaniowa będzie dłużnikiem ubezpieczyciela z tytułu składki. Zaś w razie zawarcia odrębnych umów ubezpieczenia wyodrębnionych lokali, przy wykorzystaniu konstrukcji pełnomocnictwa szczególnego, udzielonego wspólnocie przez poszczególnych właścicieli, do opłacenia składki zobowiązani będą właściciele jako strona umowy ubezpieczenia.

Zgodnie z art. 17 ustawy o własności lokali wspólnota odpowiada bez ograniczeń za zobowiązania dotyczące jej nieruchomości, podczas gdy właściciele lokali w zakresie wynikającym z udziału w nieruchomości, ujawnionego w księdze wieczystej prowadzonej dla danego lokalu.

W razie dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na drodze sądowej z tytułu umowy ubezpieczenia majątkowego względem ubezpieczyciela, wspólnota mieszkaniowa może domagać się zapłaty odszkodowania z powodu szkody wyrządzonej w części wspólnej. Przed wniesieniem pozwu warto dokonać przeniesienia na jej rzecz wszystkich jednostkowych roszczeń odszkodowawczych, przysługujących poszczególnym członkom wspólnoty mieszkaniowej (przelew, art. 509 § 1 k.c.). Kierując się zasadą tzw. ostrożności procesowej, do pozwu o odszkodowanie, wniesionego przez samą wspólnotę mieszkaniową, należy więc dołączyć załączniki w postaci umów cesji (przelewu) roszczeń poszkodowanych właścicieli zarówno w zakresie części wspólnej, jak i szkody doznanej w lokalu ubezpieczonym w ramach ubezpieczenia na cudzy rachunek. W takim układzie procesowym wspólnota mieszkaniowa skupi w swych rękach wiązkę funkcjonalnie powiązanych roszczeń, których będzie mogła dochodzić w jednym postępowaniu sądowym.

Procedura dochodzenia roszczeń odszkodowawczych przebiega etapami, do których zaliczamy:

- 1) wystąpienie szkody, czyli zrealizowanie się wypadku ubezpieczeniowego,
- 2) zgłoszenie szkody ubezpieczycielowi,
- 3) udział w postępowaniu likwidacyjnym.

W razie braku wypłaty w całości żądanego odszkodowania należy dodatkowo liczyć się z postępowaniem odwoławczym przed ubezpieczycielem oraz ewentualnie z postępowaniem sądowym o zapłatę. Żaden członek wspólnoty mieszkaniowej, mający status ubezpieczonego, nie powinien stracić z pola uwagi tego, że umowa ubezpieczenia zawarta przez wspólnotę mieszkaniową nakłada na wszystkich właścicieli lokali skonkretyzowane **powinności o charakterze informacyjnym oraz prewencyjnym**. Oznacza to, że w razie odnotowania zajścia wypadku ubezpieczeniowego (np. zalanie klatki schodowej), każdy członek wspólnoty mieszkaniowej winien poinformować ubezpieczyciela o szkodzie oraz zabezpieczyć dowody na okoliczności zdarzenia (np. wykonać zdjęcia szkody z zachowaniem daty i godziny fotografii). W sytuacji realizowania się szkody „tu i teraz” w budynku wspólnoty mieszkaniowej nie można zasłaniać się wewnętrznym podziałem kompetencji we wspólnocie i czekać na działania ze strony zarządcy czy też członków zarządu wspólnoty. Stosownie do treści art. 818 § 2 k.c., w razie zawarcia umowy ubezpieczenia na cudzy rachunek (a ten scenariusz jest możliwy na osi: wspólnota mieszkaniowa – ubezpieczenie części wspólnej – ubezpieczenie wyodrębnionych lokali) obowiązkiem powiadomienia ubezpieczyciela w określonym terminie o zajściu wypadku ubezpieczeniowego można obciążyć zarówno ubezpieczającego, tj. wspólnotę mieszkaniową, jak i ubezpieczonych, tj. właścicieli poszczególnych lokali, chyba że ci ostatni nie wiedzieli o zawarciu umowy na ich rachunek. Tak więc w interesie wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej, która ubezpieczyła część wspólną wraz z ubezpieczeniem lokali, jest to, aby zarząd poinformował wszystkich właścicieli o negocjowaniu oraz o zawarciu umowy z wybranym ubezpieczycielem. Wówczas będzie można w całym okresie ochrony ubezpieczeniowej wymagać od każdego członka wspólnoty z osobna, aby w razie zauważenia szkody, niezwłocznie zawiadomił ubezpieczyciela o tym fakcie (np. ciekący strop w garażu podziemnym w miejscu, nad którym indywidualny właściciel ma wykupione miejsce parkingowe). W razie zawnionego zaniechania i niezgłoszenia szkody w terminie wynikającym z OWU ubezpieczyciel będzie mógł obniżyć kwotę odszkodowania, czego świadomość powinni mieć wszyscy członkowie wspólnoty mieszkaniowej. Sankcja ta wynika wprost z § 3 art. 818 k.c., który stanowi, że w razie naruszenia z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa obowiązku zgłoszenia szkody, ubezpieczyciel może odpowiednio zmniejszyć świadczenie, jeżeli naruszenie przyczyniło się do zwiększenia szkody lub uniemożliwiło ubezpieczycielowi ustalenie okoliczności i skutków wypadku. Co więcej, Kodeks cywilny przewiduje obowiązek zapobieżenia powiększeniu się szkody, co ma charakter prewencyjny i leży w interesie majątkowym wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej. Stosownie do treści art. 826 § 1 w razie zajścia wypadku ubezpieczający obowiązany jest użyć dostępnych mu środków w celu ratowania przedmiotu ubezpieczenia oraz zapobieżenia szkodzie lub zmniejszenia jej rozmiarów. Umowa ubezpieczenia lub OWU mogą dodatkowo przewidywać, że w razie zajścia wypadku ubezpieczający obowiązany jest zabezpieczyć możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych wobec osób odpowiedzialnych za szkodę, np. poprzez złożenie do właściwej prokuratury zawiadomienia o przestępstwie

zniszczenia mienia wspólnoty. Z przywołanych regulacji kodeksowych należy wyprowadzić **ogólny obowiązek lojalności oraz staranności**, ciążący zarówno na wspólnocie mieszkaniowej, jak i na poszczególnych właścicielach lokali, a polegający na tym, że w razie wystąpienia szkody należy bezzwłocznie zgłosić ten fakt ubezpieczycielowi, jak również zabezpieczyć miejsce oraz dowody zdarzenia. Wszystko to z pewnością ułatwi i przyspieszy oszacowanie szkody oraz wypłatę odszkodowania w ramach tzw. postępowania likwidacyjnego. Należy pamiętać, że wypłacona kwota odszkodowania winna również obejmować zwrot tych wszystkich dodatkowych kosztów, które były celowe oraz zostały faktycznie poniesione w celu minimalizacji szkody (np. zwrot kosztów zakupu gaśnic należących do właściciela lokalu użytkowego, które posłużyły do gaszenia pożaru części wspólnej).

III Termin na wypłatę oraz przedawnienie

Ubezpieczyciel ma obowiązek wypłacić odszkodowanie w terminie trzydziestu dni, licząc od daty otrzymania zawiadomienia o zrealizowaniu się wypadku ubezpieczeniowego (art. 817 § 1 k.c.). Jednakże, gdyby wyjaśnienie w tym terminie wszystkich okoliczności koniecznych do ustalenia odpowiedzialności ubezpieczyciela albo wysokości odszkodowania okazało się niemożliwe, wówczas odszkodowanie powinno być wypłacone w ciągu czterdziestu dni od dnia, w którym – przy zachowaniu należytej staranności – wyjaśnienie tych okoliczności było możliwe. Zawsze jednak bezsporną część świadczenia ubezpieczyciel powinien spełnić w terminie podstawowym, tj. 30 dni od daty zgłoszenia szkody. Zgodnie z podstawową zasadą determinującą wysokość odszkodowania przeznaczonego do wypłaty, suma pieniężna wypłacona przez ubezpieczyciela z tytułu ubezpieczenia nie może być wyższa od poniesionej szkody (art. 824¹ k.c.).

W przypadku ubezpieczenia budynku wspólnoty mieszkaniowej warto rozważyć ubezpieczenie w wartości odbudowy. Takie wyraźne zastrzeżenie w umowie ubezpieczenia umożliwi wspólnocie otrzymać odszkodowanie w wysokości, która pozwoli, aby uszkodzony budynek lub jego element składowy można było zastąpić nowym. Wówczas wypłacone odszkodowanie winno odpowiadać nie kosztom zwykłej naprawy, lecz przede wszystkim kosztom odbudowy. Na zakończenie wypada przypomnieć, że roszczenia z umowy ubezpieczenia przedawniają się z upływem krótkiego, trzyletniego terminu przedawnienia. Jednakże już samo zgłoszenie szkody ubezpieczycielowi przerywa bieg przedawnienia na czas trwania postępowania likwidacyjnego. Bieg trzyletniego terminu przedawnienia rozpoczyna się na nowo od dnia, w którym zarząd wspólnoty otrzymał na piśmie oświadczenie ubezpieczyciela o przyznaniu lub odmowie świadczenia. W razie negatywnej decyzji, tj. odmowy wypłaty odszkodowania albo braku wypłaty w całości żądanego odszkodowania (tj. ponad część bezsporną), ubezpieczający może oczywiście skorzystać z drogi sądowej.

III Kumulacja wypłat z tytułu tej samej szkody

W praktyce może zaistnieć sytuacja, w której – w wyniku tego samego zdarzenia (np. awaria instalacji wodociągowej) – powstanie szkoda nie tylko w nieruchomości wspólnej (zalana klatka schodowa), lecz także w poszczególnych lokalach (zalane ściany, przegrody). Wówczas ubezpieczyciel winien wypłacić poszkodowanemu kwoty odszkodowania z tytułu tej samej szkody zarówno z polisy wspólnoty obejmującej nieruchomość wspólną, jak i z polisy indywidualnej, przypisanej do danego lokalu. W razie więc wystąpienia szkód majątkowych, których zasięg

oddziaływania z natury swej przekracza przestrzeń danego lokalu czy też obszar części wspólnej (jak np. wszelkie awarie instalacji, wielopoziomowe zalania, pożary), wówczas tylko wariant ubezpieczenia nieruchomości wspólnej wraz z ubezpieczeniem lokali na cudzy rachunek pozwala zarządowi wspólnoty zrealizować pełną ochronę ubezpieczeniową. W sytuacji odwrotnej, gdy wykupiono ochronę ubezpieczeniową wyłącznie części wspólnej, poszkodowany właściciel odrębnego lokalu, który nie ubezpieczył się w trybie indywidualnym, otrzyma jedynie kwotę odszkodowania w części odpowiadającej jego udziałowi w nieruchomości wspólnej, co z pewnością nie pozwoli pokryć tych skutków szkody, które zaistniały w jego lokalu. Zatem tylko w razie wykupienia swego ubezpieczenia grupowego, obejmującego nieruchomości wspólne oraz wszystkie lokale składające się na daną wspólnotę mieszkaniową, wszyscy poszkodowani właściciele lokali będą w stanie przywrócić w pełni budynek do stanu sprzed wystąpienia szkody, remontując za pieniądze z polisy nie tylko np. zniszczoną klatkę schodową, lecz także wszystkie uszkodzone lokale.

III Podsumowanie

Powyższy przegląd wybranych tylko aspektów ubezpieczenia majątkowego budynku wspólnoty mieszkaniowej nie wyczerpuje całości tego złożonego zagadnienia. Oprócz doboru optymalnego, całościowego wariantu ubezpieczenia, uwzględniającego wszystkie wchodzące w grę ryzyka i złożoność samego przedmiotu ubezpieczenia, jakim jest mienie wspólnoty mieszkaniowej oraz odrębne majątki poszczególnych właścicieli lokali, należy dodatkowo zadbać o kontynuację ubezpieczenia w razie zmian własnościowych w strukturze wspólnoty (np. zbycie lokalu) oraz zapewnić bieżącą współpracę z samym ubezpieczycielem w zakresie realizacji tzw. ustawowego regresu ubezpieczeniowego. Każdy bowiem indywidualnie ubezpieczony właściciel lokalu, jak również wspólnota mieszkaniowa jako strona ubezpieczająca, nie może stracić z pola uwagi regresu ubezpieczeniowego, który polega na tym, że z dniem zapłaty odszkodowania przez ubezpieczyciela roszczenie odszkodowawcze przeciwko sprawcy szkody przechodzi z mocy prawa na ubezpieczyciela do wysokości zapłaconego odszkodowania. Spójność działań zarządu wspólnoty mieszkaniowej oraz poszczególnych właścicieli lokali jest wręcz nieodzowna na każdym etapie relacji z ubezpieczycielem: od rozpoczęcia negocjacji, w trakcie trwania ochrony ubezpieczeniowej, podczas likwidacji szkody, jak również po wypłacie odszkodowania. Tylko zgodna realizacja wspólnej strategii ubezpieczenia budynku wspólnoty mieszkaniowej zapewni właścicielom oraz członkom zarządu wspólnoty spokojny sen pod ubezpieczonym dachem.