Zeszyty Prawnicze
16.2 / 2016

Agnieszka Damasiewicz

Krakowska Akademia im. Andrzeja Frycza Modrzewskiego

ZASADY PONOSZENIA KOSZTÓW UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ W KONTEKŚCIE TREŚCI I AKSJOLOGII USTAWY O WŁASNOŚCI LOKALI W ŚWIETLE ORZECZNICTWA SĄDOWEGO I POGLĄDÓW DOKTRYNY

W praktyce funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych pojawiają się pytania tego typu: „Czy właściciel piwnicy i strychu zapłaci niższą zaliczkę na poczet wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej?" Chodzi o zasady obniżania zaliczek pobieranych od osób będących właścicielami lokali lub części lokali o przeznaczeniu niemieszkalnym. Celem artykułu jest analiza zagadnienia sposobu ponoszenia wydatków na nieruchomość wspólną, przez właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej, w tym określania wysokości zaliczek na poczet tych wydatków, w świetle zarówno brzmienia, jak i aksjologii ustawy o własności lokali.

1. Zasady ponoszenia wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej

Punktem wyjścia jest zasada dotycząca rozkładu wydatków, wynikająca z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali (u.w.l.), zgodnie z którym „Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów.

W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach". Uczestniczenie w kosztach zarządu nieruchomością wspólną polega na wpłacaniu comiesięcznych zaliczek[1], ustalanych w drodze uchwały wspólnoty mieszkaniowej[2]. Do kosztów tych zalicza się wydatki na remonty i bieżącą konserwację; opłaty za dostawy energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę; ubezpieczenia i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali; wydatki na utrzymanie porządku i czystości; wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy oraz wszystkie inne koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, jako że przepis posługuje się katalogiem przykładowym takich kosztów i wprowadza go słowami „w szczególności"[3]. Ustawa posługuje się pojęciami „wydatków", „ciężarów" i „kosztów", co samo w sobie stanowi osobny przedmiot dyskusji, jednak z punktu widzenia przedmiotu rozważań w artykule, określam je zbiorczo „wydatkami na utrzymanie nieruchomości wspólnej"[4].

Podsumowując, z przepisów ustawy wynika, że wydatki na nieruchomość wspólną, właściciele lokali ponoszą stosowanie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej; uiszczane one są w formie comiesięcznych zaliczek, określanych corocznie uchwałą wspólnoty, a następnie ewentualnie wyrównywane w formie dopłat, jeśli zaliczki nie wystarczyły na pokrycie rzeczywistych wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej.

---

1 Art. 15 u.w.l.

2 Art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l.

3 Art. 14 u.w.l.

4 Z tego samego powodu, tj. różnorodności terminów użytych przez ustawodawcę, J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali* Warszawa 1995, s. 62 wskazuje, że chodzi o „wszelkie obciążenia", zarówno cywilnoprawne jak i publicznoprawne.

2. Występujące w praktyce kontrowersje dotyczące określania zasad ponoszenia wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej

O ile z cytowanego art. 12 ust. 2 u.w.l. wynika, że ponoszenie tych wydatków wiąże się ściśle z udziałem w nieruchomości wspólnej, o tyle w praktyce występują inne sposoby ustalania zakresu uczestniczenia właścicieli lokali w tych wydatkach. Ujawniają się one w dwóch formach: po pierwsze w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych, które przewidują różne wysokości zaliczek przypadających na 1 m^2 różnych „kategorii" lokali lub ich części (np. lokali użytkowych, mieszkalnych, piwnic, strychów, garaży wielostanowiskowych itp.) oraz po drugie w formie „roszczeń" członków wspólnot mieszkaniowych, kierowanych do wspólnot mieszkaniowych, o zróżnicowanie wysokości ponoszonych wydatków, zależnie od różnych „kategorii" lokali lub ich części, których ci członkowie wspólnoty są właścicielami. Tymi dwoma przypadkami zajmuję się w artykule, rozważając, czy wskazane uchwały są dopuszczalne oraz, gdyby były dopuszczalne, czy istnieje „roszczenie" właściciela lokalu względem wspólnoty mieszkaniowej, o podjęcie takiej uchwały.

2.1. Dopuszczalność uchwały ustalającej różne stawki zaliczek na poczet wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej

W pierwszej kolejności rozważam kwestię dopuszczalności uchwały różnicującej wysokość wydatków, a w konsekwencji wysokość zaliczek na poczet tych wydatków, zależnie od tego, czy dany członek wspólnoty jest właścicielem lokalu mieszkalnego, użytkowego, piwnicy, strychu lub garażu wielostanowiskowego. Rozstrzygnięcie tej kwestii będzie podstawą rozstrzygnięcia także kwestii dopuszczalności żądania właściciela lokalu podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały dotyczącej obniżenia zaliczki dla poszczególnych kategorii lokali lub ich części.

Z art. 12 u.w.l. wynika, że wydatki, a w konsekwencji zaliczki, powinny być ustalane proporcjonalnie do udziałów. Załóżmy, że z rozliczenia poprzedniego roku kalendarzowego wynika, iż wydatki na eksploatację wyniosły 20.000 złotych, natomiast według planu remontowego na dany

rok przewiduje się, iż koszt remontów wyniesie 40.000 złotych. Razem przewidywane wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnej wyniosą 60.000 złotych i ta kwota powinna być punktem odniesienia dla obliczenia zaliczek na poczet wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej[5].

Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Analogicznie liczy się udział właścicieli lokali niewyodrębnionych[6]. Jeśli więc łączna powierzchnia użytkowa stanowi 1200m^2, to wielkość udziałów wyniesienie 1200 i ta wielkość znajdzie się w mianowniku ułamka określającego udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej[7], a metraż jego lokalu wraz z metrażem pomieszczeń przynależnych,

---

[5] „Ponieważ zaliczka stanowi jedynie sposób pokrywania kosztów zarządu, jej wysokość powinna zostać określona na podstawie dotychczasowych wydatków na ten cel, a zatem musi być ona bezpośrednią funkcją tych kosztów". Por. uzasadnienie wyroku SN z 20 czerwca 1997, II CKN 226/97, «OSNC»1/1998, poz. 6; poz. 7, «Lex» nr 31298. Jednocześnie: „Ponieważ zaliczka służy pokryciu przyszłych (planowanych) zobowiązań wspólnoty, zasadniczo jej wysokość powinna być skalkulowana w ten sposób, aby pokryć przyszłe wydatki, które zostały ujęte w planie gospodarczym (…) uchwalonym na dany rok obrachunkowy". I. Szymczak, *Wspólnota mieszkaniowa,* Warszawa 2014, s. 110. Ponadto: „W związku z obawą zakłócenia płynności finansowej wspólnoty, dopuszczalne jest ustalenie zaliczki na wyższym poziomie". Por. uzasadnienie wyroku SN z 8 października 2008, V CSK 133/08 «Lex» nr 500183. Podsumowując, zaliczka powinna uwzględniać dotychczasowe oraz planowane koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, z uwzględnieniem „zapasu" na wypadek braku wpłat przy jednoczesnej konieczności wywiązania się z zawartych przez wspólnotę mieszkaniową umów.

[6] Art. 3 ust. 3 u.w.l.

[7] Różne przepisy przewidują różne metody liczenia powierzchni użytkowej budynku lub jego części (np. lokalu). Może się zdarzyć, że powierzchnia użytkowa jest źle obliczona, rachunkowo lub metodologicznie, jednak fakt, iż zgodnie z księgą wieczystą budynek ma inną powierzchnię użytkową, (reprezentowaną przez mianownik ułamka określającego udziały), a inną powierzchnię użytkową obliczaną tą czy inną metodą, nie ma wpływu na korektę wysokości zaliczek na poczet wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej. Niezgodności tego rodzaju muszą być usunięte w drodze odpowiedniego postępowania (inwentaryzacja nieruchomości, odpowiednia

w liczniku tego ułamka. Oznacza to, że jeśli dany właściciel dysponuje lokalem i pomieszczeniami przynależnymi o powierzchni 164m^2, to jego udział w nieruchomości wspólnej wyniesie 164/1200. Biorąc pod uwagę szacowane wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnej w wysokości 60.000 złotych, na jeden udział przypadają wydatki w wysokości 50 złotych rocznie. To oznacza, że dany właściciel poniesie w ciągu roku wydatki, w formie zaliczek, według następującego algorytmu: 164 udziały x 50 zł za jeden udział rocznie = 8200 zł za całość udziałów danego właściciela rocznie, co daje zaliczkę miesięczną w wysokości, w zaokrągleniu, 684 zł. Dlaczego w takim razie uchwały wspólnoty nie określają w ten sposób kwotowo zaliczek miesięcznych (z podziałem na fundusz eksploatacyjny i remontowy)? Z tej prostej przyczyny, że uchwały musiałyby w takiej sytuacji obejmować listę lokali i przyporządkowaną każdemu z nich kwotę, co, zwłaszcza w dużych wspólnotach mieszkaniowych, stanowiłoby problem organizacyjny. Dużo prościej jest, w praktyce, obliczyć kwotę, jaka przypada comiesięcznie na jeden udział, reprezentowany przez 1m^2. Dlatego uchwały wskazują kwoty zaliczek przypadające comiesięcznie na 1m^2. W prezentowanym przykładzie będzie to w zaokrągleniu kwota 4,16 zł za każdy metr kwadratowy, co da w sumie w ciągu roku potrzebną kwotę 60.000 (dokładnie 59,904 zł).

Ten praktyczny sposób ustalania zaliczek, gdzie 1m^2 reprezentuje 1 udział w nieruchomości wspólnej, ma jednak wpływ na sposób postrzegania rzeczywistości przez właścicieli lokali. Sądzą oni niekiedy, że skoro różne lokale, takie jak lokal użytkowy, mieszkanie, piwnica, strych czy garaż wielostanowiskowy, generują różne koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej, to także stawki zaliczek przypadających na 1m^2 tych lokali powinny być odpowiednio zróżnicowane. Pogląd ten może stwarzać pozory racjonalnego podejścia, jednak są to tylko pozory, do czego wrócę w dalszej części artykułu. Natomiast przepisy prawa, zarówno kodeksu cywilnego jak i ustawy o własności lokali, formułują

---

korekta w ewidencji gruntów i budynków oraz zmiana w księdze wieczystej). Dopiero dokonanie tej zmiany w księdze wieczystej, skutkującej zmianą mianownika ułamka określającego udziały w nieruchomości wspólnej, stanowi podstawę zmiany wysokości zaliczek na poczet wydatków, stosowanie do nowo obliczonych udziałów w nieruchomości wspólnej.

jednoznaczną zasadę dotyczącą ponoszenia wydatków generowanych przez przedmiot prawa (współ)własności: wydatki ponoszone są stosowanie do udziałów[8].

Przepis art. 12 ust. 3 u.w.l. przewiduje wyjątek od tej zasady. Otóż zgodnie z tym przepisem „Uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych, jeśli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali". Oznacza to, że wysokość wydatków ponoszonych przez właściciela lokalu użytkowego może być „oderwana" od wielkości jego udziału w nieruchomości wspólnej, o ile lokal ten generuje wyższe wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnej. Należy zwrócić uwagę na fakt, że nie jest dopuszczalne zwiększenie udziału w wydatkach dla samej kategorii „lokali użytkowych", a jednie dla konkretnych lokali użytkowych i to o tyle, o ile da się wykazać, że generują one rzeczywiście wyższe koszty (np. sklep, który generuje większą ilość odpadów i intensywniejsze zużywanie infrastruktury w związku z ruchem klientów). Taka możliwość przejawia się w tym, że uchwała może określać zaliczkę za 1m^2 w kwocie 4,16 zł, a dla lokali użytkowych np. 8,32 zł, jeśli takie podwojenie jest uzasadnione rzeczywistym zwiększeniem kosztów ponoszonych na nieruchomość wspólną ze względu na sposób korzystania z lokalu użytkowego. Ponadto także to „oderwanie" może polegać wyłącznie na zwiększeniu, a nie zmniejszeniu wysokości zaliczek (np. niemożliwe będzie zmniejszenie zaliczki dla lokalu użytkowego z tego powodu, że generuje on niższe koszty, bo na przykład jest niewynajęty)[9].

Zasadnicze pytanie dotyczy wykładni art. 12 u.w.l. Chodzi mianowicie o to, czy należy ten przepis interpretować tak, że art. 12 ust. 2 u.w.l. stanowi zasadę, natomiast art. 12 ust. 3 u.w.l. stanowi wyjątek od

---

[8] Art. 12 ust. 2 u.w.l. oraz art. 207 k.c.: „Pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną".

[9] „Właściciel lokalu nie może też wiązać wykonania obowiązku uiszczenia zaliczki ani wysokości zaliczki z faktem uzyskiwania przez niego pożytków bądź innych przychodów (np. dochodów z wynajmu) z lokali położonych w danej nieruchomości i z wysokością tych przychodów. Ma bowiem utrzymywać nieruchomość wspólną, dopóki jest jej współwłaścicielem, niezależnie od tego, czy osiąga jakieś przychody bądź dochody (w tym czy osiąga przychody z lokali stanowiących jego własność)". E. Bończak-Kucharczyk, *Komentarz do art.12 u.w.l.*, «Lex/el» stan na stycznia 2012 r.

tej zasady, czy też art. 12. Ust. 2 u.w.l. stanowi zasadę, natomiast art. 12 ust. 3 u.w.l. stanowi egzemplifikację uzasadnienia dla różnicowania sytuacji, które mogą występować w rzeczywistości i które uzasadniają także umowne (tj. określone uchwałą wspólnoty) odstępstwa od zasady generalnej. Moim zdaniem mamy do czynienia z sytuacją pierwszą, czyli zasadą i określeniem wyjątku od niej. W przeciwnym razie, przepis ust. 3 byłby sformułowany w inny sposób: określałby kryterium odstąpienia od zasady, w tym mógłby wskazywać, że można od niej odstąpić „w szczególności" w przypadku lokali użytkowych, które rzeczywiście generują wyższe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.

Biorąc pod uwagę, że wskazany przypadek jest ustawowo określonym wyjątkiem od zasady, przyjąć należy, że nie jest możliwe „oderwanie" wysokości wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej od udziału w tej nieruchomości, w przypadku właścicieli innych lokali niż użytkowe. Takie stanowisko znajduje oparcie także w orzecznictwie i doktrynie. Sąd Okręgowy uznał, a Sąd Apelacyjny podzielił to stanowisko w pełnym zakresie, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej, różnicująca wysokość kosztów ponoszonych przez właścicieli innych lokali, niż użytkowe[10], jest sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, a więc niedopuszczalna. Sąd uzasadnił to stanowisko wskazując, że skoro ustawodawca określił zasadę, według której ponoszone są wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnej i jednocześnie wskazał przypadek, kiedy możliwe jest, pod pewnymi warunkami, ustanowienie wyjątku od tej zasady, to wprowadzanie dalszych wyjątków jest niedopuszczalne. Gdyby ustawodawca dopuszczał inne modyfikacje wielkości obciążeń, to albo by nie ustanowił wskazanego przez siebie wyjątku, albo by wskazał na możliwość odstępstw od ustalonej przez siebie zasady[11]. Czyli wskazałby na przykład otwarty, szerszy katalog przyczyn różnicowania wysokości ponoszonych przez właścicieli wydatków lub też wskazałby kryteria różnicowania zaliczek. W stanie faktycznym sprawy, której dotyczy cytowane orzeczenie, właściciel podniósł, że

---

[10] A przy lokalach użytkowych może jedynie podwyższać zaliczkę, nie ją obniżać.

[11] Por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 18 sierpnia 2011 r., I ACa 232/11, «Lex» nr 1120093.

lokal garażowy generuje mniejsze koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i wobec tego powinno się obniżyć zaliczki przypadające na 1m^2 tego lokalu garażowego w stosunku do zaliczek przypadających na 1m^2 lokalu mieszkalnego. Sąd Okręgowy nie tylko nie znalazł uzasadnienia prawnego dla takiego żądania, ale podkreślił jeszcze, że dopuszczenie takiego rozwiązania (obojętne, czy w drodze wykładni czy w drodze przeformułowania przepisu), powodowałoby znaczne trudności techniczno-organizacyjne i powstanie źródła nieustannych sporów, ponieważ wymagałoby badania, w jakim stopniu korzystanie z każdego lokalu, wiąże się z eksploatacją nieruchomości wspólnej[12].

Z kolei w doktrynie wskazuje się, że powszechna, także w skali europejskiej, zasada ponoszenia kosztów stosownie do udziałów, doznaje tylko jednego wyjątku, tj. podwyższenia stawki w przypadku lokali użytkowych, gdy generują wyższe koszty: „De lege lata ustawowym kryterium określającym proporcje wydatków przypadających na poszczególnych właścicieli jest wielkość ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Udział w strukturze prawnorzeczowej współwłasności jako głowy klucz partycypacji w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej jest rozwiązaniem optymalnym przyjętym powszechnie w ustawodawstwie europejskim.[13] W Prawie polskim jest jeden wyjątek. Zgodnie z art. 12 ust. 3 u.w.l. uchwała właścicieli może zwiększyć to obciążenie, ale tylko w stosunku do właścicieli lokali użytkowych – jeśli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali"[14]. Autorka określa ten ostatni warunek przesłanką „sprawstwa" kosztów.

W literaturze pojawiają się analizy krytyczne ustawy o własności lokali, jednak kwestia ponoszenia kosztów stosownie do udziałów nie budzi wątpliwości.[15] Podkreśla się także, że nie tylko koszty utrzymania

---

[12] Ibidem.

[13] Austria § 32/O/WEG; Szwajcaria art. 712h ZGB; Niemcy § 16 WEG. Wyjątkiem jest prawo brytyjskie, w którym pozostawiono to do ustalenia w statucie wspólnoty mieszkaniowej.

[14] I. Szymczak, *Wspólnota mieszkaniowa*, Warszawa 2014, s. 106.

[15] Por. w szczególności analiza krytyczna ustawy J. Skąpski, *Własność lokali w świetle ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.*, «Kwartalnik Prawa Prywatnego» 2/1996, s. 197-235.

nieruchomości wspólnej są proporcjonalne do udziału, lecz generalnie odpowiedzialność właściciela lokalu za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej, jest ściśle związana z udziałem. Wynika to z art. 17 u.w.l., zgodnie z którym za zobowiązania związane z nieruchomością wspólną, odpowiedzialność ponosi wspólnota mieszkaniowa, a właściciel lokalu tylko w części odpowiadającej jego udziałowi. Jest to więc odpowiedzialność in solidum, a nie solidarna, jak to wynikało z zastosowania art. 370 k.c.[16], przed uchwaleniem ustawy o własności lokali.[17]Przedstawiona argumentacja przesądza odpowiedź na obydwa postawione pytania, a mianowicie czy uchwała przewidująca różne wysokości zaliczek przypadających na 1m^2 różnych „kategorii" lokali lub ich części (np. lokali użytkowych, mieszkalnych, piwnic, strychów, garaży wielostanowiskowych itp.) jest dopuszczalna oraz czy istnieje „roszczenie" o podjęcie takiej uchwały. Odpowiedź na obydwa te pytania jest przecząca. Oznacza to, że:

1. możliwe jest skuteczne zaskarżenie uchwały różnicującej zaliczkę na wydatki, przypadającą na 1m^2 różnych kategorii lokali (z wyjątkiem lokali użytkowych, o ile spełnione są warunki określone w art. 12 ust. 3 u.w.l.);
2. nieskuteczne będzie wystąpienie do sądu na podstawie art. 24 u.w.l. z wnioskiem o rozstrzygnięcie w sprawie zgody na zróżnicowanie wydatków przypadających na 1m^2 różnych kategorii lokali, w braku takiej zgody większości właścicieli, (z zastrzeżeniem jak wyżej w stosunku do lokali użytkowych).
3. nieskuteczne będzie zaskarżenie uchwały określającej jednakowe zaliczki na poczet wydatków, przypadające na 1m^2 każdego lokalu, niezależnie od jego kategorii (z zastrzeżeniem jak wyżej w stosunku do lokali użytkowych).

Wynika to stąd, że, de facto, za pośrednictwem stawki zaliczki za 1m^2 lokalu, określa się stawki zaliczki dla każdego 1 udziału w nieruchomości wspólnej.

---

[16] Art. 370 k.c.: „Jeżeli kilka osób zaciągnęło zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, są one zobowiązane solidarnie, chyba że umówiono się inaczej".

[17] Por. J. Ignatowicz, *Podstawowe założenia ustawy o własności lokali*, «Przegląd Sądowy» 11-12/1994, s. 12.

Niekiedy, próbując wspierać argumentację za możliwością różnicowania zaliczek na poczet wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej, cytuje się następującą tezę wyroku Sądu Najwyższego: „Wynikający z art. 12 ust. 2 w zw. z art. 13 ust. 1 u.w.l. obowiązek właścicieli lokali ponoszenia w określonym stosunku wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali nie oznacza konieczności określania skali tych obciążeń w jednakowej, dla wszystkich tożsamej kwotowo, wysokości za 1m^2 powierzchni lokalu. Konsekwencją powyższego jest możliwość określenia w uchwale zaliczek w zróżnicowanej wysokości wobec poszczególnych kategorii zobowiązanych"[18].

Rzecz jednak w tym, na co zwrócił uwagę Sąd Okręgowy i Sąd Apelacyjny w cytowanym wyżej orzeczeniu[19], że teza wyroku Sądu Najwyższego, dotyczy właśnie wyjątku z art. 12 ust. 3 u.w.l., co wyraźnie wynika z uzasadnienia do tego wyroku: „Istotnie fragment jego uzasadnienia zamieszczony w publikatorach jako teza, zdaje się wskazywać na możliwość ustalania różnych stawek obciążeń liczonych od metra kwadratowego lokalu. Jest to jednak mylące. W rozpoznawanej sprawie Sąd Najwyższy zajmował się dopuszczalnością zwiększenia zaliczek w odniesieniu właśnie do lokali użytkowych. Wypowiedź, niezależnie od, być może, zbyt szerokiej jej redakcji, nastąpiła zatem w kontekście przedmiotu rozpoznania i nie może być uogólniana na sytuacje, którymi Sąd Najwyższy się nie zajmował". Wyrok ów zapadł w następujących okolicznościach: Gmina w powództwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej, domagała się uchylenia uchwały w części ustalającej wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnej i ustalenia zaliczek w jednakowej wysokości za 1m^2 powierzchni użytkowej. Sąd Najwyższy uznał, że obowiązek właścicieli lokali ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, nie oznacza konieczności określenia skali tych obciążeń w jednakowej, dla wszystkich tożsamej kwotowo wysokości za 1m^2 powierzchni lokalu. Równość uprawnień i obowiązków, o której mowa w art. 4 u.w.l. nie może, bowiem, być

---

[18] Wyrok Sądu Najwyższego z 20 czerwca 1997 r., II CKN 226/97, «OSNC»1/1998, poz. 6; poz. 7, «Lex» nr 31298.

[19] Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 18 sierpnia 2011 r., I ACa 232/11, «Lex» nr 1120093.

rozumiana jako tożsama z obciążeniem wszystkich zobowiązanych obowiązkiem uiszczenia zaliczek w jednakowej kwotowo wysokości, a więc w oderwaniu od faktycznych, częstokroć nader zróżnicowanych, wydatków związanych z utrzymaniem poszczególnych kategorii lokali. Innymi słowy, to właśnie zróżnicowanie wysokości obciążeń w konkretnej sytuacji może dopiero świadczyć o zadośćuczynieniu zasadzie równości uprawnień i obowiązków. O potrzebie dokonywania takiej wykładni art. 12 ust. 2 u.w.l. świadczy, zdaniem Sądu Najwyższego, wola ustawodawcy wyrażona w art. 12 ust. 3 tejże ustawy. Ten ostatni przepis wyraźnie upoważnił zebranie właścicieli lokali do ustalenia w uchwale, że właściciele lokali użytkowych będą partycypować w pokrywaniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w większym rozmiarze aniżeli to wynika z ich udziału w elementach wspólnych budynku. Przepis ten umożliwia więc stosowne zwiększenie udziału właściciela lokalu użytkowego w kosztach związanych z utrzymaniem przedmiotu współwłasności, zważywszy, że koszty utrzymania tej właśnie kategorii lokali (np. koszty wywozu odpadków lub zużycia wody) są z reguły wyraźnie większe[20]. Jak wynika z treści tego uzasadnienia, teza orzeczenia dotyczy wyłącznie lokali użytkowych. Stanowisko to znajduje potwierdzenie także w doktrynie[21].

---

[20] Ibidem.

[21] „Wysokość zaliczki może też być ustalona różnie dla różnych właścicieli, ale dotyczy to właścicieli lokali użytkowych w stosunku do pozostałych". E. Bończak-Kucharczyk, *op. cit.,* „Teza [cytowanego orzeczenia – przyp. autorki] może być zaakceptowana jedynie w warunkach podziału *quad usum* bądź w związku z treścią art. 13 ust. 3 i tylko wówczas, jeśli zapadła uchwala wspólnoty zwiększająca obciążenie lokali użytkowych (gdy uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali)". Por. R. Dziczek, *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych,* Warszawa 2012, s. 130-131. Podobnie „Możliwość zwiększenia obciążenia z tego tytułu [z tytułu pokrywania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej – przyp. autorki] *w sytuacjach określonych tym przepisem* [art. 13 ust. 3 u.w.l. – przyp. autorki] przesądza zarazem o możliwości odpowiedniego zróżnicowania w uchwale wysokości zaliczki". A. Turlej, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz.* Warszawa 2007, s. 258. Podobnie E. Drozd wskazuje, że podstawą różnicowania stawki ponoszonych kostzów, jest jedynie art. 12 ust. 3 u.w.l. por. E. Drozd, *Lokal jako przedmiot regulacji ustawy o własności lokali,* «Rejent», 4.4/1994 s. 62. Niektórzy autorzy nie zauważają tej kwestii, cytując jedynie tezę wskazanego orzeczenia, bez odniesienia się do uzasadnienia

Podsumowując, zgodnie z ustawą o własności lokali, wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnej ponoszone są stosowanie do udziałów, co może zostać zmienione jedynie w przypadku lokali użytkowych, o ile generują one w konkretnych sytuacjach wyższe wydatki. Natomiast nie ma podstaw do zmiany, czyli ani zwiększenia ani zmniejszenia skali wydatków ponoszonych przez właścicieli innych kategorii lokali, w stosunku do przysługujących im udziałów. Wskazany w uchwale wspólnoty 1m^2 należy rozumieć jako jednostkę reprezentującą udział, podawaną celem ułatwienia wyliczenia należnej zaliczki comiesięcznej i fakt, czy ten 1m^2 to jednostka powierzchni lokalu mieszkalnego, piwnicy czy strychu, nie ma znaczenia.

2.2. Aksjologiczne podstawy różnicowania i nieróżnicowania zaliczek na poczet wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej

Pomijając chwilowo aktualną treść ustawy, można rozważać następującą kwestię. Ustawodawca zauważył, że niektóre kategorie lokali, jak lokal użytkowy, generują większe koszty niż pozostałe lokale i pozwolił oderwać wielkość ponoszonych kosztów, od udziałów, pozwalając zwiększyć obciążenia właścicieli lokali użytkowych, jeśli faktycznie generują one wyższe koszty. Powstaje pytanie, czy, w związku z tym, nie powinien dopuścić także oderwania wysokości kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej od udziału, poprzez zmniejszenie lub zwiększenia kosztów ponoszonych przez właścicieli innych lokali niż użytkowe, generujących faktycznie mniejsze lub większe koszty. Można by w tym miejscu zacytować fragment uzasadnienia cytowanego orzeczenia Sądu Najwyższego II CKN 226/97, który co prawda odnosił się wyłącznie do stanu faktycznego związanego ze zróżnicowaniem wysokości zaliczek dla lokali użytkowych, ale mógłby z powodzeniem być zastosowany do innych kategorii lokali: „Równość uprawnień i obowiązków, o której mowa w art. 4 u.w.l. nie może, bowiem, być rozumiana jako tożsama z obciążeniem wszystkich zobowiązanych obowiązkiem uiszczenia zaliczek w jednakowej kwotowo wysokości, a więc w oderwaniu od

---

orzeczenia i poczynienia wskazanych zastrzeżeń, co może prowadzić do błędnych wniosków. Por. na przykład G. Bieniek, Z. Marmaj, *Własność lokali. Komentarz.* Warszawa 2008, s. 134-135.

faktycznych, częstokroć nader zróżnicowanych, wydatków związanych z utrzymaniem poszczególnych kategorii lokali. Innymi słowy, to właśnie zróżnicowanie wysokości obciążeń w konkretnej sytuacji może dopiero świadczyć o zadośćuczynieniu zasadzie równości uprawnień i obowiązków". Ta argumentacja mogłaby stanowić aksjologiczne uzasadnienie dla zmiany treści art. 12 ust. 3 u.w.l., poprzez określenie kryteriów różnicowania wysokości zaliczek na poczet wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej lub przez otwarcie katalogu lokali, wobec których mogą zapadać uchwały o podwyższeniu lub obniżeniu wysokości zaliczek i ponoszonych kosztów, a więc oderwaniu ich od udziałów. Jednocześnie trzeba mieć świadomość, że, z jednej strony, takie właśnie uchwały funkcjonują w praktyce (np. uchwały obniżające zaliczkę przypadającą na 1m^2 piwnicy czy strychu), co oczywiście nie zmienia faktu ich sprzeczności z ustawą; a z drugiej strony, że w razie dopuszczenia takiej możliwości, powstałby problem w sytuacji, gdyby właściciele nie dogadywali się co do treści takiej uchwały i zwracali się do sądu o uchylenie uchwały różnicującej, lub nie różnicującej, wysokości zaliczek ze względu na kategorię lokalu. Jak słusznie zwraca uwagę sąd w innym już cytowanym wyroku, „dopuszczenie takiego rozwiązania, nawet gdyby było prawnie możliwe, powodowałoby znaczne trudności techniczno-organizacyjne i powstanie źródła nieustannych sporów. Należałoby, bowiem, badać w jakim stopniu korzystanie z danego lokalu wiąże się z eksploatacją nieruchomości wspólnej (o ile możliwe było by dokonanie takich wyliczeń, co zapewne za każdym razem wymagałoby opinii biegłych i prowadziło do blokowania funkcjonowania wspólnot)[22].

Wydaje się, że ten argument jest przeważający, nawet w konfrontacji ze wskazaną aksjologią, pozwalającą na różnicowanie wysokości obciążeń, zależnie od generowanych kosztów. Założenie o tym, że koszty są związane z udziałem we współwłasności i udziałem w decyzjach w sprawie nieruchomości wspólnej, a nie z faktycznymi kosztami, jest prawidłowe. W przeciwnym razie mogłoby dojść do sytuacji, w której można by różnicować koszty dla każdego lokalu, na tej podstawie, czy

[22] Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 18 sierpnia 2011 r., I ACa 232/11, «Lex» nr 1120093.

jest w danej chwili wykorzystywany (np. zamieszkany, wynajmowany) czy nie.

Problem sprowadza się do zagadnienia możliwości zróżnicowania ponoszenia wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej, stosowanie do stopnia i sposobu korzystania z niej. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali[23]. Czyli jeśli jakieś urządzenie służy wyłącznie do użytku dwóch z dziesięciu właścicieli lokali, stanowi ono część składową nieruchomości wspólnej. W tej sytuacji koszt montażu i eksploatacji tego urządzenia, stanowią wydatek na utrzymanie nieruchomości wspólnej, a więc koszty te będą ponoszone przez wszystkich właścicieli, stosowanie do ich udziałów. Może to dotyczyć np. wind dla właścicieli pięter wyższych (bez parteru). W tej sytuacji powstaje konflikt tego rodzaju, że w interesie właścicieli lokali na parterze będzie niedopuszczenie do zamontowania windy, generującej koszty obciążające wszystkich członków wspólnoty, ponieważ to urządzenie jest im niepotrzebne. Skoro uchwała dotycząca wyłączenia ich z ponoszenia tych wydatków, jest niedopuszczalna, jak wykazałam wyżej, a jednocześnie nieracjonalne będzie zachowanie właścicieli w sytuacji wynikającej z przepisu, wydaje się, iż sprawę należałoby załatwić inaczej.

Na marginesie wspomnę, że można spotkać się z wykładnią, która dopuszcza zróżnicowanie obciążeń właścicieli w zależności od tego, w jakim stopniu właściciele korzystają z nieruchomości wspólnej. Sąd Rejonowy w Siedlcach[24], wydał wyrok, utrzymany przez Sąd Apelacyjny w Lublinie[25], zgodnie z którym wspólnota mieszkaniowa może, w oparciu o uchwałę, obciążać kosztami utrzymania wind tylko tych właścicieli, których lokale położone są w budynkach, gdzie windy zainstalowano (dotyczy nieruchomości wspólnej, na której usytuowano kilka budynków). W konsekwencji: właściciele lokali w budynkach, w których nie ma wind nie ponoszą kosztów ich utrzymania. Zdaniem sądu, skoro

---

[23] Art. 3 ust. 2 u.w.l.

[24] Wyrok Sądu Okręgowego w Siedlcach z 17 grudnia 2010, I C 551/10, publikowany w portalu www.orzeczenia.ms.gov.pl

[25] Wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie I ACa 178/11, niepubl., cytowany m.in. przez www.zarzadca.pl

tylko część tylko lokali posiada windy, generujące koszty utrzymania, to przesądza to o możliwości odpowiedniego zróżnicowania w uchwale wysokości zaliczki na ten cel przeznaczonej na właścicieli tych lokali korzystających z tych urządzeń. Zdaniem Sądu fakt obciążenia właścicieli lokali posiadających windy jej kosztami nie świadczy o tym, że uchwała jest niezgodna z przepisami prawa. Orzeczenie to, choć wydaje się zdroworozsądkowe, jest sprzeczne z ustawą. Można, moim zdaniem próbować rozwiązać problem za pomocą innego mechanizmu, a mianowicie odpowiednio ukształtowanej służebności gruntowej.

3. Konkluzja

Podsumowując, uchwała przewidująca różne wysokości zaliczek przypadających na 1m^2 różnych „kategorii" lokali lub ich części (np. lokali mieszkalnych, piwnic, strychów, garaży wielostanowiskowych itp.) jest niedopuszczalna, chyba, że dotyczy zwiększenia zaliczek dla właścicieli lokali użytkowych, o ile sposób korzystania z tych lokali wpływa na dodatkowe zwiększenie się wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej. W konsekwencji nie istnieje „roszczenie" członka wspólnoty mieszkaniowej o podjęcie uchwały różnicującej zaliczki dla właścicieli lokali różnych kategorii (ze wspomnianym wyjątkiem dotyczącym lokali użytkowych i ewentualności zwiększenia zaliczek).

Uchwały takie funkcjonują w praktyce, jeśli zostały podjęte i nie zostały zaskarżone. Jednak członek wspólnoty mieszkaniowej, który nie chce się poddać takiej uchwale, a nie zaskarżył jej w ustawowym terminie sześciu tygodni, może wystąpić z powództwem o ustalenie nieważności tej uchwały, jako niezgodnej z prawem. Także analiza aksjologiczna wykazała, że, choć na pierwszy rzut oka rozsądne, różnicowanie wysokości zaliczek zależnie nie od udziału w nieruchomości wspólnej, ale od wpływu na wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnej, z powodzeniem mógłby doprowadzić – pomijając już ich sprzeczność z zasadą wyrażoną w prawie o ponoszeniu tych wydatków stosownie do udziałów – do sytuacji, w której wspólnoty mieszkaniowe byłyby uwikłane w postępowania sądowe oparte o opinie biegłych, wyliczających

stopień wpływu poszczególnych lokali, wykorzystywanych na różne sposoby, na wydatki ponoszone na nieruchomość wspólną. Łatwo sobie wyobrazić, że spowodowałoby to całkowity paraliż finansów wspólnot mieszkaniowych. Dlatego też, nie tylko *de lege lata,* ale także *de lege ferenda* należy odmówić racjonalności takiego rozwiązania, a odstępstwa od zasady ponoszenia kosztów stosownie do udziałów traktować jako wyjątki, tak jak to ma miejsce w przypadku uchwalenia art. 12 ust. 3 u.w.l.

Rules Governing the Obligation to Bear maintenance Costs for jointly owned Property in the Context of the Contents and Axiology of the Polish Ownership of Premises Act in the Light of Jurisdiction and Legal Doctrine

Summary

The subject of this article is the differentiation of the rules that govern joint owners' obligation to bear maintenance costs for a jointly owned property. I examine this issue in the light of the wording and axiology of the Polish Ownership of Premises Act (*Ustawa o własności lokali*).

My starting point is the provision which says that joint owners bear the costs of maintaining a jointly owned property in proportion to their share in the ownership. Next I describe two issues that concern the aforementioned provision which often crop up in practice and are controversial.

The first is the admissibility of the resolution that determines different amounts due in advance payments from different owners on the grounds of the category of the premises or parts (e.g. a basement or an attic) each of them holds.

The second concerns the admissibility of a co-owner formulating a request for such a resolution.

I answer these questions on the grounds of the aforementioned provision and present the legal consequences of a practice which is in breach of this regulation. I go on to comment on the axiological grounds for the differentiation or non-differentiation in advance payments due from respective co-owners.

I conclude by giving my opinion on the question whether the provision should reflect the practice and consequently should be amended, or alternatively whether the practice should be corrected in accordance with the existing provision.

Słowa kluczowe: nieruchomość wspólna, koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, zasady ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, aksjologia ustawy o własności lokali.

Keywords: jointly owned property, maintenance costs for jointly owned property, provisions governing co-owners' obligation to bear the maintenance costs for a jointly owned property, axiology of the Polish Ownership of Premises Act.

Literatura:

Bieniek G., Marmaj Z., *Własność lokali. Komentarz*,Warszawa 2008

Bończak-Kucharczyk E., *Komentarz do art.12 u.w.l.*, «Lex/el», dostęp 1 stycznia 2012 r.

Drozd E., *Lokal jako przedmiot regulacji ustawy o własności lokali*, «Rejent», 4.4/1994

Dziczek R., *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2012

Ignatowicz J., *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995

Ignatowicz J., *Podstawowe założenia ustawy o własności lokali*, «Przegląd Sądowy» 11-12/1994

Skąpski J., *Własność lokali w świetle ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.*, «Kwartalnik Prawa Prywatnego» 2/1996

Strzelczyk R., Turlej A., *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2007

Szymczak I,. *Wspólnota mieszkaniowa*, Warszawa 2014.