

IWONA SZYMCZAK

Interes wspólny a interes grupowy we wspólnocie mieszkaniowej (na przykładzie uchwały dotyczącej zmiany ustawowego wskaźnika partycypacji w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej)

**Common Interest versus Group Interest in a Housing Community
(Based on the Example of a Resolution on Changing the Statutory
Participation Indicator in the Costs of Maintaining
a Common Property)**

Abstract

The subject of this paper is to present various property interests that may occur in a housing community. These are common interest (of the housing community), interest (individual) of the owner of the premises and group interest (common to several, but not all owners). The aim of the study is to explain how to distinguish common interest from group interest and how implementing the latter may lead to the violation of individual interest.

SŁOWA KLUCZOWE: interes majątkowy, lokal, wspólnota mieszkaniowa

KEYWORDS: property interest, premises, housing community

IWONA SZYMCZAK – doktor habilitowany nauk prawnych, profesor Uniwersytetu Szczecińskiego, ORCID – 0000-0002-5996-6075,
e-mail: iwona.szymczak@usz.edu.pl

1 | Uwagi ogólne

Przedmiotem tego opracowania są różne rodzaje interesów majątkowych, które mogą występować we wspólnocie mieszkaniowej. Wybór takiego tematu i przykładowej uchwały, na podstawie której ukazano na czym polega konflikt różnych interesów – współistniejących w ramach jednej wspólnoty mieszkaniowej – należy uzasadnić tym, że utrzymanie nieruchomości wspólnej wymaga dużych środków finansowych. Zobowiązani do ich uiszczenia są wszyscy właściciele, lecz podmiotem podejmującym decyzję (w formie uchwały) o kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej jest wspólnota mieszkaniowa. Uchwały w niej podejmowane zapadają jednak tylko większością głosów liczoną według wielkości udziału w nieruchomości wspólnej (art. 23 ust. 2 u.w.l.^[1]). W pewnych okolicznościach może sprzyjać to patologiom, ponieważ istnieje duża pokusa niegospodarności i niecelowości wydatków.

Na wstępie przyjęto założenie, że we wspólnocie mieszkaniowej, obok dwóch kategorii interesu, tj. interesu wspólnego oraz interesów (indywidualnych) właścicieli lokali, występuje też forma interesu prawnego, który choć treściowo jest zbieżny z interesem indywidualnym, jednak ze względu na to, że jego realizacja jest możliwa jedynie przy wsparciu grupy właścicieli, będę dalej nazywać go „interese grupowym”. Należy zaznaczyć, że może się on (ten interes) ujawnić tylko przy pewnej konfiguracji struktury udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Analiza prawna, mająca na celu weryfikację przedstawionej powyżej hipotezy, będzie prowadzona na przykładzie uchwały o zmianie wskaźnika podziału kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Badanie obejmie ustalenie, czy przy podejmowaniu wyżej wymienionej uchwały, może dojść do realizacji interesu grupowego (a nie – jak być powinno: interesu wspólnego!). Kolejno analizowane będą skutki prawne uchwały „podjętej” w interesie grupowym, której wykonanie doprowadza do naruszenia interesów mniejszościowego właściciela lokalu.

Istota problemu opisanego w tym artykule polega ma tym, że pod pozorem uchwały przyjętej większością głosów (art. 23 ust. 2 u.w.l.) dochodzi do realizacji celów indywidualnych, które są korzystne dla większej grupy podmiotów. W rezultacie wykonywania takiej „wadliwej” uchwały prowadzi do zachwiania równowagi majątkowej pomiędzy właścicielami lokali.

¹ Ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. 2021.1740), zwana dalej: u.w.l.

Przedstawię teraz na czym to polega. Otóż wspomniana uchwała przybiera najczęściej jedną z dwóch formuł, które należy uznać za złą praktykę (!). Po pierwsze, przyjmuje wskaźnik „ryczałtowy”, czyli każdy z właścicieli płaci równą kwotę zaliczki, niezależnie od wielkości posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej. W rozliczeniu daje to rezultat finansowy polegający na „spłaszczaniu” kosztów (w liczbach bezwzględnych). Inaczej ujmując każdy z właścicieli, niezależnie od wielkości powierzchni lokalu, płaci tyle samo. Po drugie, wspólnota mieszkaniowa „stosuje” ustawowy wskaźnik podziału kosztów (czyli według udziału w nieruchomości wspólnej), lecz **wprowadza od niego wyjątki** w postaci obniżki stawki kwotowej przypadającej na 1 m² dla niektórych („uprzywilejowanych”) kategorii powierzchni. Takie obniżenie (stawki za 1 m²) przynosi korzyść tylko niektórym właścicielom lokali (zaoszczędzenie wydatku), a pozostałym podmiotom stratę (konieczność dopłaty wyższych kosztów opowiadających zaoszczędzonemu wydatkowi (przykład wyliczenia będzie podany pkt 3.1.).

Wyjaśnienie, na czym polega naruszenie prawa – dokonane w takiej uchwale, – wymaga odwołania się do nowej kategorii, tj. interesu grupowego. I tak kolejno w pkt 2 scharakteryzowano jego główne cechy, a następnie (w pkt 3), na przykładzie uchwały w sprawie zmiany ustawowego kryterium partycypacji w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, został przedstawiony jego wpływ na naruszenie uprawnień mniejszościowego właściciela lokalu. Natomiast w ostatnim punkcie (pkt 4) przedstawiono zagadnienie kosztów sprawczych.

2 | Rodzaje interesów prawnych konkurujących ze sobą we wspólnocie mieszkaniowej

We wspólnocie mieszkaniowej konkurują ze sobą trzy rodzaje interesów. Są nimi: interes wspólny (wspólnoty mieszkaniowej), interes (indywidualny) właściciela lokalu oraz interes grupowy (wspólny dla kilku, lecz nie dla wszystkich właścicieli). Z przeprowadzonej analizy prawnej wynika, że w samej ustawie o własności lokali występuję *explicite* termin „interes właściciela lokalu”. Jedyńą z jego postaci jest interes finansowy (w kontekście wybranego przykładu uchwały, to właśnie ten interes będzie

szczegółowo analizowany). Natomiast „interes wspólny” nie jest *expressis verbis* nazwany w tej ustawie i dlatego jego zakres przedmiotowy i treść trzeba ustalać w oparciu o kryterium „prawidłowego zarządzania”^[2], które jest przesłanką uchylenia uchwały w trybie art. 25 u.w.l.)^[3]. Definiuje się je jako zabezpieczający funkcjonowanie wspólnego prawa (majątkowego), a także zachowania substancji rzeczy wspólnej, jej ochronę przed dysfunkcją i bezpieczeństwo zamieszkania^[4]. Celem funkcjonowania wspólnoty jest utrzymanie nieruchomości w należytym (dobrym)^[5] stanie. Warto też zwrócić uwagę na ujęcie zaprezentowane przez Krzysztofa Pietrzykowskiego^[6], a potem wsparte przez Macieja Gutowskiego, że wspólnota mieszkaniowa nie może mieć żadnego własnego interesu wspólnego odrębnego od interesów właścicieli lokali^[7]. W kontekście prowadzonych w tym opracowaniu badań można z tego wysnuć wniosek, że jeśli uchwała wspólnoty nie ma celu korzystnego dla wszystkich (a tylko dla niektórych właścicieli), to nie jest to cel wspólny. Powstaje więc pytanie, jak nazwać cel korzystny tylko dla określonej części właścicieli lokali.

Odpowiadając na to pytanie jest konieczne wskazanie trzeciej kategorii interesu pojawiającego się we wspólnocie mieszkaniowej, tj. „interesu grupowego”. Dostrzeżenie jego istnienia we wspólnocie mieszkaniowej jest istotne w kontekście naruszania praw mniejszościowego właściciela lokalu. Szczególna postać tego naruszenia, która przybiera formę wykonywania uchwały wspólnoty mieszkaniowej podjętej w interesie grupy właścicieli (a nie interesie wspólnym!). Tak konstrukcja nie został jeszcze

² Podobne doktryna niemiecka przyznaje, że pojęcie „interesu wspólnoty mieszkaniowej” jest niedookreślone, i ustalane w oparciu o zasady prawidłowego zarządzania – Georg Jennissen, *Wohnungseigentumsgesetz. Kommentar* (Köln: Otto Schmidt Verlag, 2022), 687.

³ Pascal Wirz, *Schranken der Sonderrechts – ausübung im Stockwerkeigentum* (Zürich: Schulthess 2008), 8.

⁴ Amédéo Wermelinger, *Schweizerisches Zivilgesetzbuch*, t. IV 1c, *Das Stockwerkeigentum*, art. 712a – 712t ZGB (Zürich: Schulthess 2010), 797.

⁵ Anna Zbiegień-Turzańska, *Ustawa o własności lokali. Komentarz do Art. 25 WłLokU red. ed. Lackoroński 2024*, wyd. 13/, *Legalis Nb 3*.

⁶ Krzysztof Pietrzykowski, *zdanie odrębne do uchwały SN z 21.12.2007*, III CZP 65/07, OSNC nr 7-8, poz. 69

⁷ Podobnie pisze Maciej Gutowski, stwierdzając, że interes wspólnoty jest tożsamy z interesem jej członków – Maciej Gutowski, „Problematyka zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej” *Państwo i Prawo*, nr 2 (2009): 41.

szczegółowo zbadana, lecz skoro pojawia się w orzecznictwie^[8], uzasadnia to konieczność podejmowania badań na ten temat.

Jeśli chodzi o aksjologiczną hierarchię interesów w ustawie o własności lokali, to pierwszeństwo ma ochrona interesu wspólnego (choć nie ma ona charakteru absolutnego^[9]). Natomiast, gdy ten cel jest osiągnięty, to można rozważać konkurowania pomiędzy sobą interesów indywidualnych. Należy postrzegać je (wszystkie) jako równoważne, a zatem konflikty pomiędzy nimi są rozstrzygane na zasadach ogólnych prawa cywilnego. Inaczej ujmując zasługują one na taki sam poziom ochrony, a ustawa o własności lokali nie uprzywilejowuje żadnej grupy właścicieli ani żadnej kategorii powierzchni lokalu (np. garaż). Niestety w pewnej konfiguracji struktury udziałów w nieruchomości wspólnej, która przekłada się na siłę głosu, może dojść do zмовy kilku właścicieli lokali dla realizacji swoich celów partykularnych. Ich połączone głosy pozwalają podjąć uchwałę większością liczoną według art. 23 ust. 2 u.w.l. Przykładem jest sytuacja, gdy kilku właścicieli, kierujących się swoimi interesami indywidualnymi, podejmuje uchwałę w przedmiocie zmiany kryterium partycypacji w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, która skutkuje zmniejszeniem tychże opłat **tylko** w stosunku do **niektórych** z nich. Jeżeli mechanizm rozliczeń przyniesie wymierną korzyść (zaoszczędzenie wydatku) niektórym z nich, to, dysponując większością głosów, będą oni chcieli taki mechanizm uchwalić jako obowiązujący wszystkich właścicieli lokali.

Niestety z związku z tym, że uchwała jest „legitymizowana” wolą większości, żeby wykazać jej bezprawność, pojawia się konieczność odwołania się do nowej postaci (formy) interesu, który treściowo jest zbieżny z zakresem interesów indywidualnych. Jednak tym, co go wyróżnia, jest to, że jego realizacja jest możliwa jedynie, gdy ci właściciele razem stanowią większość w rozumieniu art. 23 ust. 2 u.w.l., a przez to może stworzyć pozór

⁸ W wyroku z 26.01.2022 r., I ACa 679/21, Sąd Apelacyjny w Szczecinie wskazał, że przez uchwałę mającą na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty należy rozumieć wadliwe działanie właścicieli lokali w zakresie podejmowanej uchwały, prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków (LEX nr 3357111).

⁹ Kamil Buliński pisze, że nie można bowiem z góry założyć, że interes ogółu zawsze ma znaczenie pierwszorzędne przed interesem jednostki ani odwrotnie – Kamil Buliński, „Komentarz do art. 25”, [w:] *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, red. Hubert Izdebski (Warszawa: Wolters Kluwer, 2023, LEX/el.), Nb 7. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 19.01.2017 r., I ACa 792/16, w którym wskazał, że naruszenie interesu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego (LEX nr 2287476).

realizacji woli interesu wspólnego. A jednak prawdziwym skutkiem występowania interesu grupowego jest podjęcie uchwały, która narusza interesy indywidualne mniejszości właścicieli lokali (pozostających poza grupą). Taka uchwała nie zostałaby podjęta, gdyby nie było (realnego) oddziaływania grupy właścicieli lokali, wymuszającej zgłoszenie inicjatywy przyjęcia uchwały korzystnej tylko dla niektórych właścicieli. Jednak połączone głosy tych podmiotów mogą doprowadzić do podjęcia uchwały o mocy kształtującej obowiązki (tu: płatnicze) wszystkich członków wspólnoty.

3 | Przesłanki zaskarżenia uchwały zmieniającej ustawowy wskaźnik partycypacji w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej

3.1 Naruszenie równowagi interesów finansowych we wspólnocie

Zanim przejdę do analizy prawnej dotyczącej wadliwości uchwały zmieniającej ustawowy wskaźnik partycypacji w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej i przesłanek jej zaskarżenia, trzeba najpierw opisać w jaki sposób następuje zachwianie równowagi interesów finansowych we wspólnocie mieszkaniowej.

W ostatnim czasie pojawiły się dwa sposoby zmiany ustawowego wskaźnika partycypacji w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Po pierwsze, przyjmuje się kryterium ryczałtowe, czyli stałą wysokość opłaty na każdy lokal, niezależnie od jego powierzchni. Skutkuje to tym, że wszyscy właściciele płacą zaliczkę w równej wysokości np. 500 zł na każdy lokal (czasem jest to jakiś jeden lub kilka konkretnych wydatków, np. koszt ochrony obiektu, sprzątnięcie części wspólnych). Taki sposób rozliczenia uprzywilejowuje właścicieli lokali o większych powierzchniach (np. 50-70 m²), kosztem właścicieli lokali o mniejszej powierzchni (np. 30-40 m²). Można też spotkać uchwały, w których formalnie istnieje kryterium w postaci stawki kwotowej na 1 m² powierzchni lokalu, lecz dodatkowo są wyjątki dla pewnych kategorii powierzchni, dla którym obowiązuje niższa stawka (przykładowo zaliczka za 1 m² pow. lokalu mieszkalnego wynosi 5 PLN, a za 1 m² pow. garażu, który stanowi odrębny lokal

w budynku lub dla pomieszczeń przynależnych – uchwała przyjmuje niższą stawkę 2 PLN za 1 m²).

Dokonując oceny prawidłowości podejmowania takich uchwał na początku przedstawię jej uwarunkowania prawno-finansowe. Przede wszystkim trzeba wskazać na jej ścisłe powiązanie z uchwałą zawierającą plan gospodarczy na dany rok. Zawarty w niej jest roczny koszt utrzymania nieruchomości (są to wydatki, których finansowanie musi zostać zapewnione wspólnocie mieszkaniowej z wpłat jej członków).

Przykładowo przyjmijmy stan faktyczny, w którym kwota konieczna na funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej wynosi np. 100 000 PLN, a w budynku jest 10 dużych lokali (o pow. 70 m²) i 10 małych (o pow. 35 m²). Wtedy to rozliczenie będzie przedstawiać się następująco (powyższy casus będzie przedstawiony w trzech wariantach):

1. W pierwszym wariantcie, gdy rozliczenie będzie przebiegało według zasad wynikających z art. 12 ust. 2 u.w.l., w całościowym rozliczeniu rocznym dla 10 lokali dużych obciążenie będzie wynosić 66% (ok. 66 666 PLN), a dla 10 lokali małych 33% (ok. 33 333 PLN).
2. Natomiast jeśli większość właścicieli lokali przyjmie jako wskaźnik partycypacji w kosztach kwotę ryczałtową na każdy lokal, bez względu na jego powierzchnię, chcąc zachować wysokość wydatków na poziomie 100 000 PLN, wtedy 10 dużych lokali zapłaci ½ kosztów (50 000 PLN), i tyle samo, czyli ½ kosztów (50 000 PLN), zapłaci 10 małych lokali. Różnica pomiędzy kwotą zapłaconą na podstawie uchwały (50 000 PLN) a kwotą wynikającą z miernika z ustawy (33 333 PLN) oznacza, że właściciele małych lokali zapłacą więcej ok. 17 000 PLN, a ta druga grupa właścicieli o tyle samo zyska w postaci obniżenia swoich zaliczek.
3. Kolejny wariant rozliczeniowy polega na wprowadzeniu zniżki (ulgi) dla pewnej kategorii powierzchni. Chociaż formalnie uchwała zawiera ustawowe kryterium w postaci stawki kwotowej na 1 m² powierzchni lokalu (art. 3 ust. 3 u.w.l.), lecz jeśli stawka za 1 m² jest zróżnicowana w zależności od kategorii powierzchni (przykładowo zaliczka za 1 m² pow. lokalu mieszkalnego wynosi 5 PLN, a za 1 m² pow. garażu, który stanowi odrębny lokal w budynku lub dla pomieszczeń przynależnych – uchwała przyjmuje niższą stawkę 2 PLN za 1 m²).

Można zapytać, czy zasługuje na obniżenie stawki zaliczki (art. 15 u.w.l.) powierzchnia garażu lub innych pomieszczeniach przynależnych,

w którym można zaparkować rower czy hulajnogę, zamiast przechowywać je w lokalu mieszkalnym. Tymczasem inny właściciel lokalu – nie dysponujący takim pomieszczeniem – płaci wyższe koszty za 1 m² lokalu mieszkalnego, w którym trzyma podobne akcesoria (np. hulajnogę czy rower). Podobne argumenty występują przeciwko możliwości obniżenia kosztów dla powierzchni garażu w budynku, gdy właściciel lokalu, nie któremu nie przysługuje udział w lokalu „garażowym” (trzymający w zimie samochód na zewnątrz, na ulicy) zostaje przegłosowany na mocy udziałów większościowych, na który składają się głosy właścicieli lokali mieszkalnych – dysponujący dodatkowo głosami wynikającymi z udziałów w lokalu garażowym. Wspólnota mieszkaniowa nie może udzielać w uchwale „większościowej” zniżek na opłaty w kosztach utrzymania części wspólnych, bo to nie ona zasila budżet, lecz wszyscy właściciele. Koszt udzielonej ulgi muszą pokryć pozostali.

Na podstawie tych stanów faktycznych da się wykazać następującą prawidłowość: (1) większościowi właściciele lokali, głosujący za przyjęciem danej uchwały, odnoszą wymierną korzyść w sferze ich interesów indywidualnych, a (2) przegłosowana mniejszość właścicieli lokali poniesie stratę w sferze swoich interesów indywidualnych. Natomiast, (3) jeśli rozważamy bilans interesu wspólnego, czyli wspólnoty mieszkaniowej, to jej interes (najczęściej!) nie zostanie w żaden sposób dotknięty, bo mająca przewagę większość zadba o to, aby przegłosowana mniejszość uzupełniła ubytek finansowy, a zatem z perspektywy wspólnoty mieszkaniowej jej interes wspólny pozostanie neutralny (nic ona nie zyska ani nic nie straci). W obu przypadkach dochodzi do naruszenia interesu właściciela lokalu o mniejszej powierzchni.

3.2. Wadliwość uchwały zmienianej kryterium podziału kosztów – uwagi ogólne

Analizę prawną wadliwości uchwał (w obu przedstawionych wcześniej wariantach) należy rozpocząć od szerszego kontekstu. Otóż najważniejszym dokumentem dla funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej jest uchwała przyjmująca plan gospodarczy na dany rok, która zawiera pełne zestawienie wszystkich kosztów na utrzymanie nieruchomości w danym roku (np. 100 000 PLN). Oznacza to, że o wysokości rocznego budżetu, jak i o zasadności poszczególnych wydatków, decyduje większość właścicieli

liczona według udziału w nieruchomości wspólnej. A zatem, jeśli uchwałę o wydatku finansowym podejmuje większość określona według ustawowego wskaźnika, to zapewnienie finansowania na ten wydatek powinno odbyć się według tego samego wskaźnika. Jest to najlepsza gwarancja racjonalności i gospodarności. Uchwała o wydatkach powinna zawierać korelację pomiędzy siłą głosu właściciela lokalu a zakresem jego obowiązku partycypacji w kosztach, co najskuteczniej weryfikuje przesłankę celowości danego wydatku (np. potrzebę malowania, koszty ochrony budynku).

Należy przestrzec przed złą praktyką, że jeśli większość właścicieli lokali, która decyduje o wysokości budżetu i specyfice składających się na niego wydatków miałyby uprawnienie do zmiany wskaźnika proporcji partycypacji w kosztach, bez jednoczesnego ograniczenia – w tej samej proporcji – wagi głosu, to jest to „okazja” do manipulacji kosztowych. A zatem należy odrzucić możliwość podjęcia wspomnianych uchwał w ramach wspólnoty mieszkaniowej (w ramach jej kompetencji), ponieważ do finansowania kosztów utrzymania części wspólnych są zobowiązani wszyscy właściciele lokali (też ci głosujący przeciwko).

Ponadto, taka uchwała jest źródłem zobowiązania dla podmiotu nabywający lokal w trakcie roku obrachunkowego. Nie uczestniczy on w głosowaniu, ale z mocy prawa wchodzi w ogół praw i obowiązków związanych z jego udziałem w nieruchomości wspólnej (art. 18 ust. 2 u.w.l. Nie ulega wątpliwości, że najbardziej zainteresowane w utrzymaniu wartości majątku wspólnego są podmioty posiadające duży udział w nieruchomości wspólnej, więc to one powinny płacić najwięcej (czyli według udziału). Obciążenie właściciela małego lokalu kwotą wyższą niż ta, która wynika z tego ustawowego przelicznika, jest bezprawne. Co prawda prawo nie zabrania osobom prywatnym dokonywania darowizn na rzecz innych podmiotów, ale konieczna jest zgoda darczyńcy. Bezpłatne świadczenie powinno być zawarte w umowie darowizny (art. 888 k.c.). W austriackiej ustawie o własności lokali zmiana ustawowego kryterium partycypacji w kosztach wymaga umowy lub jednomyślnej uchwały wszystkich właścicieli (*sämtliche Wohnungseigentümer*) w formie pisemnej (§ 32 ust. 2 Ö/WEG^[10]). Podobnie w prawie niemieckim zasadą jest ustawowy wskaźnik partycypacji w kosztach, a wyjątek dopuszczający zmiany kryterium podziału konkretnych kosztów lub poszczególnych rodzajów kosztów nie może mieć

¹⁰ Ö/WEG – austriacka ustawa o własności lokali z 2002 r. – Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (BGB1 222/2021 z późn. zm.).

charakteru uznaniowego, lecz musi odwoływać się do „rzeczowej podstawy” (np. do sprawstwa czy przyczynowości powstania kosztów, § 16 WEG^[11]).

Wracając teraz do prawa polskiego, w którym chociaż nie ma *explicite* wyraźnego zastrzeżenia, że zmiana wskaźnika podziału kosztów jest możliwa jedynie w drodze umowy, to jednak nie oznacza, że jest to dozwolone na podstawie uchwały większościowej właścicieli^[12]. Jest to związane ze skutkami takiej uchwały. Zmniejszony zakres obowiązku świadczenia pieniężnego na rzecz jednej grupy skutkuje w tym samym zakresie obciążeniem pozostałych właścicieli. Przestrzegając przed przyjęciem poglądu przeciwnego, czyli akceptującego zgodność z prawem takiej uchwały, podkreślić należy, że grozi to głębszymi patologiami. *Reductio cum absurdum*, skoro na podstawie woli większości właścicieli – liczonej wielkością udziału – można przyjąć uchwałę o równym podziale kosztów, to dla czego nie można przyjąć wskaźnika zwalniającego niektórych właścicieli od płacenia np. podczas wyjazdu na wakacje.

3.3. Przesłanka niezgodność uchwały z przepisami prawa

W tym punkcie zostanie przedstawiona przesłanka niezgodności z przepisami prawa^[13]. Chociaż wspólnota mieszkaniowa nie ma kompetencji do podejmowania uchwały zmieniającej kryterium podziału kosztów, jednak *dura lex sed lex*, uchwała wchodzi w życie, ponieważ (z matematycznego punktu widzenia) uzyskała większość głosów (art. 23 ust. 2 u.w.l.). Przegłosowanemu właścicielowi lokalu pozostaje więc powództwo o jej uchylenie

¹¹ WEG – niemiecka ustawa z dnia 15 marca 1951 r. o własności lokali – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (BGB1 z 2022 r. Nr 1S.1982 z późn. zm.).

¹² Iwona Szymczak, *Własność lokali. Komentarz*, wyd. 2 (Warszawa: Wolters Kluwer, 2023, LEX/el.), komentarz do art. 12.

¹³ Na marginesie rozważań trzeba przypomnieć ustawodawcy o słusznym postulatcie doktryny, że art. 25 u.w.l. nie jest przepisem doskonałym. Należałoby przyjąć konstrukcję prawną na wzór art. 42 pr.spółdz Jednak ze względu na główny cel tego opracowania zastrzegam, że nie będę dokonywać szerszej analizy skutków prawnych związanych z uchyleniem takiej uchwały na podstawie art. 25 – vide; Aleksandra Sikorowska-Lewandowska, „Postulaty zmian w ustawie o własności lokali”, [w:] *Własność lokali. Teraźniejszość i perspektywy*, red. Aneta Kaźmierczyk, Ewelina Badura (Warszawa: C.H. Beck, 2020), 143.

w trybie art. 25 u.w.l., który przewiduje w tym celu aż cztery alternatywne przesłanki^[14].

Wydaje się, że ustawodawca jest świadomy tego zagrożenia, i dlatego wprowadził regulacje wyznaczające maksymalny zakres odpowiedzialności zarówno wewnętrznej (art. 12 ust. 2 u.w.l.), jak i zewnętrznej (art. 17 u.w.l.). Ponadto *implicite* zakaz zmiany kryterium kosztów wynika z art. 12 ust. 3 u.w.l., ponieważ, gdyby przyjąć, że do zmiany kryterium partycypacji w kosztach wystarczy uchwała większości właścicieli, to ten przepis byłby niepotrzebny. A jednak, skoro ustawodawca wprowadza formułę podstawową (art. 12 ust. 2 u.w.l.), od której są wskazane wyjątki (art. 12 ust. 3 u.w.l.), to tym samym określa zakres możliwych modyfikacji wskaźnika podziału kosztów. W doktrynie zwrócono uwagę, że z art. 12 ust. 3 u.w.l. nie wynika *expressis verbis* generalna kompetencja do podwyższania stawki dla lokali użytkowych, lecz wspólnota mieszkaniowa ma obowiązek wykazania związku przyczynowego pomiędzy sposobem korzystania czy kosztami „sprawczymi” a podwyższeniem opłat (np. duża częstotliwość odwiedzających lokal użytkowy zwiększa koszt eksploatacji windy, sprzętania części wspólnych)

Jako argument aksjologiczny uzasadniający racjonalność takiego ustawowego ograniczenia odwołam się do konstrukcji udziału w nieruchomości wspólnej. Ten udział jest „prawem związanym” z prawem odrębnej własności lokalu^[15]. Tym co istotne dla naszych rozważań jest, że z tym udziałem są związane prawa i obowiązki obligacyjne^[16]. W analizowanym kontekście zwrócę uwagę na dwa obowiązki i jedno uprawnienie, których rozmiar jest uzależniony od wielkości udziału w nieruchomości wspólnej. Są nimi: 1) zakres odpowiedzialności wewnętrznej (pomiędzy współwłaścicielami) w ponoszeniu kosztów nieruchomości wspólnej (art. 12 ust. 2 u.w.l.); 2) zakres odpowiedzialności zewnętrznej właściciela lokalu (wobec osób trzecich) za długi związane z nieruchomością wspólną (art. 17 u.w.l.). Za zobowiązania wspólnoty mieszkaniowej odpowiada ona sama bez ograniczeń,

¹⁴ Buliński, „Komentarz do art. 25”, Nb 7.

¹⁵ To związanie polega na tym, że żadne z tych praw nie może istnieć samodzielnie - Zbigniew Radwański, „Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali” *Studia Cywilistyczne*, z. 11 (1968): 96.

¹⁶ Podobnie Andrzej Wąsiewicz opisując współwłasność ułamkową do obowiązków nałożonych na współwłaścicieli, *ex lege*, zaliczył zobowiązanie do partycypacji wydatkach i ciężarach związanych z rzeczą (art. 207 k.c.). Andrzej Wąsiewicz, *Powstanie, istota i zniesienie współwłasności ułamkowej* (Poznań: Uniwersytet im. Adama Mickiewicza, 1965), 161-162.

a każdy z właścicieli w części odpowiadającej jego udziałowi w nieruchomości wspólnej. W doktrynie przepis ten traktuje się jako limit zakresu odpowiedzialności dla każdego z właścicieli proporcjonalnie do wielkości tego udziału^[17]. Z wymienionymi obowiązkami jest skorelowane uprawnienie, tzw. prawo głosu w podejmowaniu uchwał dotyczących rzeczy wspólnej (siła głosu jest mierzona wielkością udziału, art. 23 ust. 2 u.w.l.).

Jak widać z powyższego zestawienia – wielkość udziału w nieruchomości wspólnej jest ustawowym kryterium kształtujących zakres praw i obowiązków obligacyjnych tego podmiotu. Ten udział odgrywa ważną rolę w wewnętrznym stosunku współwłasności^[18]. Jeżeli współwłaściciel ma wysoki udział w nieruchomości wspólnej, będzie w większym stopniu zainteresowany w dokonywaniu wydatków na utrzymanie rzeczy, ponieważ zwiększa się wartość jego aktywa. Klarownie widać to na przykładzie uprawnienia, wymienionego w pkt 3, do obowiązków wymienionych w pkt 1 lub pkt 2. W konsekwencji im większy udział w nieruchomości wspólnej, tym większy powinien być udział w kosztach, które zmierzają do ochrony i zabezpieczenia tego prawa (art. 12 ust. 2 u.w.l.).

Podobnie doktryna szwajcarska zauważa, że brak proporcjonalnego związania zakresu obowiązku obejmującego obciążenia finansowe w relacji do „siły głosu” przy podejmowaniu uchwał o tychże wydatkach jest przyczyną nadużyć i niegospodarności^[19].

Od strony aksjologicznej wydaje się to też uzasadnione. Odrębna własność lokalu jest prawem majątkowym. Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej jest wyliczana na podstawie powierzchni użytkowej lokalu oraz pomieszczeń przynależnych (art. 3 ust. 3 u.w.l.). Właściciel lokalu ma prawo korzystania z tych powierzchni z wyłączeniem innych współwłaścicieli. Należy podkreślić trafność polskiego rozwiązania – odwołującego się przy ustaleniu udziału w nieruchomości wspólnej – do wskaźnika powierzchni lokalu, które koreluje z wartością ekonomiczną odrębnej własności lokalu.

¹⁷ Jacek Kołacz, „Sytuacja prawna członka wspólnoty mieszkaniowej” *Monitor Prawniczy*, nr 9 (2010): 505 oraz *ibidem*, „Odpowiedzialność subsydiarna a postępowanie egzekucyjne – orzecznictwo sądów apelacyjnych z komentarzem – glosa do postanowienia Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 19 kwietnia 2006 r. I ACz 1172/2006” *Prawo Spółek*, nr 7-8 (2007): 83; Ewelina Badura, Paulina Pałach, „Dochodzenie należności wobec zadłużonych właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej” *Prawo i Więź*, nr 2 (2024): 135, 133.

¹⁸ Edward Gniewek w: *System Prawa Prywatnego*, t. III, *Prawo rzeczowe*, red. Edward Gniewek (Warszawa: C.H. Beck, 2020, Legalis), rozdz. V, nb 61.

¹⁹ Wermelinger, *Schweizerisches Zivilgesetzbuch*, 645.

3.4. Przesłanka naruszenia interesu finansowego właściciela lokalu

W pkt 3.3 zauważono, że do uchylenia uchwały w trybie art. 25 u.w.l. wystarczy wykazanie tylko jednej z czterech przesłanek tam wymienionych. Jednak w przypadku uchwał modyfikujących kryterium podziału kosztów między właścicieli, dochodzi do naruszenia aż dwóch z nich. Tą, kolejną z przesłanek, jest naruszenie interesu (indywidualnego) właściciela lokalu. Precyzyjnie ujmując będzie to naruszenie interesu finansowego.

W doktrynie wyrażono pogląd, że uchylenie uchwały na omawianej podstawie może nastąpić np., gdy uchwała bez wystarczającego uzasadnienia preferuje interesy **części właścicieli kosztem interesów pozostałych** [wyróżnienie autora], gdy nie znajduje ona wystarczającego uzasadnienia gospodarczego, narażając właścicieli na znaczne obciążenia finansowe^[20].

Natomiast kwestia, jak obliczyć rozmiar finansowy tego naruszenia, została już przedstawiona pkt 3.1 „Naruszenie równowagi interesów finansowych we wspólnocie”. W postępowaniu przed sądem należy dokonać matematycznego wyliczenia pokazującego uszczerbek finansowy w postaci różnicy wynikającej z porównania wydatku jaki jest należny, gdy nota obciążeniowa, wystawiana przez wspólnotę mieszkaniową, dla właściciela lokalu, jest sporządzona na podstawie kryterium ustalonego w uchwale, a jaki **byłby** należny, gdyby nota obciążeniowa, wystawiana przez wspólnotę mieszkaniową, dla właściciela lokalu była sporządzona na podstawie kryterium ustawowego (art. 12. ust. 2 u.w.l.). Tak wyliczona różnica stanowi wysokość uszczerbku finansowego.

Na tym przykładzie widać też, na czym polega realizacja interesu grupowego. Uchwała zmieniająca wskaźnik partycypacji z „udziałowego” na „ryczałtowy” (równa kwota na każdy lokal, niezależnie od powierzchni lokalu) nie przynosi uszczerbku wspólnocie mieszkaniowej, która otrzyma taką samą kwotę bezwzględną, lecz zmieni się bezwzględna wysokość zaliczki: jedni właściciele lokali będą mieć zmniejszoną kwotę do zapłaty, ale ta części musi zostać naliczona właścicielom lokali mniejszych. Taka

²⁰ Michał Berek, Jerzy Pisuliński w: *System Prawa Prywatnego*, t. III, *Prawo rzeczowe*, red. Edward Gniewek. (Warszawa: C.H. Beck, 2020, Legalis), rozdz. VI, Nb 221.

uchwała ma celu realizację interesu grupy właścicieli. Natomiast pozostaje ona (ta uchwała) neutralną dla wspólnoty mieszkaniowej (czyli interesu wspólnego), ponieważ ta ostatnia otrzyma taką samą wartość wpłat (zmieni się tylko sposób podziału kosztów w relacji pomiędzy właścicielami lokali).

4 | Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej a koszty sprawcze oraz szkody wyrządzone przez jej współwłaścicieli

W dyskusji na temat niedopuszczalności zmiany kryterium partycypacji w kosztach utrzymania rzeczy wspólnej, na podstawie większościowej uchwały, trzeba podkreślić, że chodzi o koszty utrzymania nieruchomości wspólnej powstające w ramach typowego korzystania z nieruchomości wspólnej (art. 14 u.w.l. w związku z art. 12 ust. 2 u.w.l.). Koszty te służą utrzymaniu i ochronie nieruchomości wspólnej (czasem nawet koszty te są nie związane z korzystaniem, lecz z zachowanie substancji rzeczy, czy jej bezpieczeństwem, np. przeglądy instalacji, konserwacja). Właściciele płacą je niezależnie, czy mieszkają w tej nieruchomości, czy też nie. Podstawową funkcją nieruchomości wspólnej jest zagwarantowanie prawidłowego korzystania z poszczególnych lokali. Warto podkreślić, że nieruchomość wspólna nie może być przedmiotem korzystania na zasadach określonych w art. 206 k.c.^[21]. Każdy właściciel ma prawo korzystać z tej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, ale musi mieścić się to w granicach służących zabezpieczeniu dostępu do lokalu (na trawniku nie można organizować pikników czy „dla zabawy” jeździć windą)^[22].

Niewątpliwie poza ramy art. 14 u.w.l. w związku z art. 12 ust. 2 u.w.l. wychodzi kategoria tzw. kosztów „sprawczych”^[23]. Jest to koszt dodatkowy

²¹ W literaturze szerzej na temat różnych poglądów w tym zakresie zobacz: Szymon Romanow, „Komentarz do, art. 12 ustawy o własności lokali”, [w:] *Komentarz do ustawy o własności lokali*, red. Bogusław Lackoroński (Warszawa: C.H. Beck, 2022, Legalis), nb 40-56.

²² Iwona Szymczak, „Nieruchomość wspólna a podział *quoad usum*” *Opolskie Studia Administracyjno-Prawne*, z. VII (2010): 66.

²³ Doktryna niemiecka posługuje się pojęciem kosztów „sprawczych” lub kosztów mających swoją przyczynę (*Kosten nach Verbrauch und nach Verursachung*).

względem kosztów podstawowych, o którym była mowa wcześniej. Jego przykładem jest koszt, o którym mowa w art. 12 ust. 3 u.w.l. Co prawda powołany przepis *expressis verbis* odwołuje się do sposobu korzystania z lokalu użytkowego, ale ten dodatkowy koszt jest wyliczany na podstawie wykazania przez wspólnotę mieszkaniową bardziej intensywnego sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej przez właściciela tego lokalu. Natomiast sposób korzystania z tego lokalu tylko wspiera argumentację dowodową o intensywności korzystania z części wspólnych. Przykładowo zakład fryzjerski na pierwszym piętrze generuje wyższy koszt eksploatacji i napraw windy ze względu na liczbę klientów nią jeżdżących, ponadto są większe koszty sprzątanania na odcinku – od drzwi wejściowych do lokalu fryzjerskiego.

Koszty sprawcze są trudne do wyliczenia. Ustawodawcy od nich odchodzą powołując się na przeciążenie zarządcy, który nie jest w stanie ich wyliczyć^[24]. Jednak polski ustawodawca taki rodzaj kosztu wprowadził, co należy uznać za pozytywne rozwiązania (art. 12 ust. 3 u.w.l.). Poza ramy tego artykułu wykracza problematyka, czy tego rodzaju kosztem („kosztem sprawczym”) można obciążyć również właścicieli lokali mieszkalnych, czy dotyczy to tylko lokali użytkowych (lub o innym przeznaczeniu). Pomimo rozbieżności w literaturze warto zauważyć, że niektórzy właściciele lokali mieszkalnych też przysparzają więcej kosztów niż pozostali, a więc powinni oni ponosić konsekwencję swoich niestandardowych zachowań. Jednak nawet jeśli odrzucimy koncepcję kosztów sprawczych, jako uzasadnienie zwiększenia obciążenia opłatami niektórych właścicieli lokali, to pozostaje konstrukcja odpowiedzialności deliktowej (art. 415 k.c.). Jeśli przepis szczególny nie stanowi inaczej, odpowiedzialność współwłaściciela za szkody spowodowane w nieruchomości wspólnej opiera się na zasadzie winy. Wystarczy najlżejsza jej postać, czyli niedbalstwo, co jest łatwe do wykazania (np. właściciel wnosząc meble do mieszkania uszkodził windę lub pobrudził ścianę). Sprawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkodę. Nie można zredukować wysokości odszkodowania, które jest zobowiązany zapłacić o wielkość jego udziału, ponieważ celem rekompensaty jest

Jens Rass, *WEG Kompakt. Das neue Wohnungseigentumsrecht 2020* (Stuttgart: R. Boorberg Verlag, 2021), 108; Jennissen, *Wohnungseigentumsgesetz. Kommentar*, 607.

²⁴ W doktrynie szwajcarskiej zwrócono uwagę, że nie można przeciążać zarządcy nadmiarem zadań trudnych do wykonania, np. ustalania zakresu korzystania z nieruchomości wspólnej przez poszczególnych właścicieli. Wermelinger, *Schweizerisches Zivilgesetzbuch*, 645

przywrócenie stanu przed zdarzeniem wyrządzającym szkodę. Nieruchomość wspólna musi bowiem odzyskać pełną zdolność użytkową.

5 | Zakończenie

W opracowaniu wykazano, w jaki sposób można odróżnić interes wspólny od interesu grupowego oraz, w jaki sposób zaspokajanie tego ostatniego może doprowadzić do naruszenia interesu indywidualnego. Badania potwierdzają, że jeśli uchwała właścicieli lokali jest podjęta w celu realizacji interesu grupy właścicieli, to można ją uchylić w trybie art. 25 u.w.l., z powodu naruszenia aż dwóch przesłanek, tj. niezgodności z prawem oraz naruszenia interesu finansowego właścicieli lokali (stanowiących mniejszość).

Prawo powinno wyznaczać odpowiednie proporcje zaspokojenia różnorodnych interesów (w tym majątkowych). Ustawa o własności lokali wyznacza minimalny standard ochrony interesu indywidualnego (mniejszościowego) właściciela lokalu w zakresie kosztów utrzymania swojego prawa majątkowego. Ustawowe kryterium podziału kosztów pomiędzy współwłaścicielami, którym jest wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, nie może podlegać zmianie przez organ wspólnoty mieszkaniowej (zebranie właścicieli). Obowiązek uczestniczenia w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej powstaje z mocy prawa. Wobec tego zmiana ustawowego wskaźnika podziału kosztów w formie uchwały przyjętej większością głosów (art. 23 ust. 2 u.w.l.) oznaczałaby całkowite pozbawienie ochrony właściciela mniejszościowego, który będąc przegłosowany, będzie musiał ponieść wyższy koszt (w liczbach bezwzględnych) niż przypadają na niego według art. 12 ust. 2 u.w.l.

Od strony aksjologicznej udział w nieruchomości wspólnej – jako ustawowy miernik praw i obowiązków współwłaściciela, w tym kryterium partycypacji w kosztach jej utrzymania, – jest kryterium wyważonym ekonomicznie i społecznie.

Bibliografia

- Badura Ewelina, Paulina Pałach, „Dochodzenie należności wobec zadłużonych właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej” *Prawo i Więż*, nr 2 (2024): 133-146.
- Buliński Kamil, „Komentarz do art. 25”, [w:] *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, red. Hubert Izdebski. Warszawa: Wolters Kluwer, 2023, LEX /el.
- Gutowski Maciej, „Problematyka zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej” *Państwo i Prawo*, nr 2 (2009): 29-41.
- Jennissen Georg, *Wohnungseigentumsgesetz. Kommentar*. Köln: Otto Schmidt Verlag, 2022.
- Kończak Jacek, „Odpowiedzialność subsydiarna a postępowanie egzekucyjne – orzecznictwo sądów apelacyjnych z komentarzem – glosa do postanowienia Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 19 kwietnia 2006 r. I ACz 1172/2006” *Prawo Spółek*, nr 7-8 (2007): 81-86.
- Kończak Jacek, „Sytuacja prawna członka wspólnoty mieszkaniowej” *Monitor Prawniczy*, nr 9 (2010): 502-508.
- Radwański Zbigniew, „Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali” *Studia Cywilistyczne*, z. 11 (1968): 60-65.
- Rass Jens, *WEG Kompakt. Das neue Wohnungseigentumsrecht 2020*. Stuttgart: R. Boorberg Verlag, 2021.
- Sikorowska-Lewandowska Aleksandra, „Postulaty zmian w ustawie o własności lokali”, [w:] *Własność lokali. Teraźniejszość i perspektywy*, red. Aneta Kaźmierczyk, Ewelina Badura. 137-148. Warszawa: C.H. Beck, 2020.
- System Prawa Prywatnego*, t. III, *Prawo rzeczowe*, red. Edward Gniewek. Warszawa: C.H. Beck, 2020, Legalis.
- Szymczak Iwona, „Nieruchomość wspólna a podział *quoad usum*” *Opolskie Studia Administracyjno-Prawne*, z. VII (2010): 61-72.
- Szymczak Iwona, *Własność lokali. Komentarz*, wyd. 2. Warszawa: Wolters Kluwer, 2023, Lex/el.
- Szymon Romanow, „Komentarz do art. 12 ustawy o własności lokali”, [w:] *Komentarz do ustawy o własności lokali*, red. Bogusław Lackoroński. nb 40-56. Warszawa: C.H. Beck, 2022, Legalis.
- Wąsiewicz Andrzej, *Powstanie, istota i zniesienie współwłasności ułamkowej*. Poznań: Uniwersytet im. Adama Mickiewicza, 1965.
- Wermelinger Amédéo, *Schweizerisches Zivilgesetzbuch*, t. IV 1c, *Das Stockwerkeigentum*, art. 712a – 712t ZGB. Zürich: Schulthess 2010.
- Wirz Pascal, *Schranken der Sonderrechts – ausübung im Stockwerkeigentum*. Zürich: Schulthess 2008.

Zakrzewski Piotr, „Dopuszczalność zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej ze względu na obowiązek podatkowy wspólnoty mieszkaniowej”, [w:] *Prawo i Państwo. Księga jubileuszowa 200-lecia Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej*, red. Leszek Bosek. 424-433. Warszawa: Wydawnictwo Sejmowe, 2017.

Zbiegień-Turzańska Anna, *Ustawa o własności lokali. Komentarz do Art. 25 ustawy o własności lokali*, red. Bogusław Lackoroński, wyd. 13. Warszawa: C.H. Beck, 2024, Legalis.

