



Minister  
Rozwoju

---

Data: 09 września 2020  
Znak sprawy: DM-IV.053.1.2020

## ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

Działając na podstawie art. 13 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach<sup>1</sup> informuję, że petycja z dnia 11 sierpnia 2020 r. w sprawie wprowadzenia zmian w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali<sup>2</sup> dalej: u.w.l., w zakresie dotyczącym modyfikacji art. 14 u.w.l. oraz zmiany sposobu rozliczania kosztów utrzymania wind, została rozpatrzona negatywnie.

### UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 13 ust. 1 u.w.l. każdy właściciel lokalu poza obowiązkiem utrzymania swojego lokalu w należyłym stanie zobowiązany jest również uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10 każdego miesiąca (art. 15 ust. 1 u.w.l.). Rodzaje wydatków, które składają się na koszty zarządu nieruchomością wspólną zostały wymienione w art. 14 u.w.l. Wyliczenie rodzajów wydatków, które składają się na koszty zarządu nieruchomością wspólną, ma charakter wyłącznie przykładowy, o czym świadczy użycie zwrotu „w szczególności”. Ustawodawca zdecydował o określeniu w art. 14 u.w.l. przykładowego, czyli otwartego katalogu rodzajów wydatków, które składają się na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Kosztami obciążającymi wszystkich właścicieli (każdego w odpowiedniej ułamkowej części) są co do rodzaju te koszty, które zostały

<sup>1</sup> (Dz. U. z 2018 r. poz. 870)

<sup>2</sup> (Dz. U. z 2020 r. poz. 532, z późn. zm.)

wymienione w art. 14 u.w.l., a co do rozmiaru te, które są związane z utrzymaniem współwłasności (nieruchomości wspólnej).

Natomiast stosownie do art. 12 ust. 2 u.w.l. właściciele lokali obowiązani są ponosić wszelkie wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (np. związane z utrzymaniem wind) w stosunku do posiadanych udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej zapisanych w aktach notarialnych. Jest to przepis ustawowy powszechnie obowiązujący, który nie może być mocą uchwały właścicieli lokali zmieniony.

Jednocześnie należy zauważyć, że z prawem odrębnej własności lokalu jest nierozzerwalnie związany udział w nieruchomości wspólnej. Udział w nieruchomości wspólnej zapisany w akcie notarialnym jest jednym z najistotniejszych ustaleń u.w.l.. Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.w.l. w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Odrębna własność lokalu nie może zatem istnieć bez udziału właściciela w nieruchomości wspólnej. Dopóki trwa odrębna własność lokali, dopóty nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej. Powyższe oznacza przymus pozostawania w stosunku współwłasności nieruchomości wspólnej wraz z konsekwencjami, np. co do obowiązku pokrywania kosztów utrzymania nieruchomości (tzw. kosztów zarządu nieruchomością wspólną) w proporcji do posiadanego w niej udziału. W myśl art. 3 ust. 2 u.w.l. nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W następstwie ustanowienia odrębnej własności lokali zarówno grunt, na którym usytuowany jest budynek (budynki), jak i części budynku oraz urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, a są niezbędne do korzystania z budynku i lokali, stają się stosownie do dyspozycji art. 3 ust. 2 u.w.l. współwłasnością wszystkich właścicieli samodzielnych lokali. Nieruchomość wspólna prezentuje typ współwłasności przymusowej, ponieważ każdemu właścicielowi lokalu przysługuje w tej współwłasności odpowiedni ułamkowy udział. Nie jest to jednak typowa współwłasność ułamkowa, lecz szczególna jej odmiana, zwana współwłasnością przymusową. W budynku wielomieszkaniowym tzw. współwłasnością przymusową objęte są zatem takie jego części, jak np. klatki schodowe, windy, dachy, ściany zewnętrzne czy fundamenty.

Powyższe oznacza, iż obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania budynku wynika z faktu bycia współwłaścicielem nieruchomości i nie ma związku z rzeczywistym zakresem korzystania z danych urządzeń czy części nieruchomości. Ustawa przyjmuje zasadę, iż właściciele lokali ponoszą koszty utrzymania nieruchomości wspólnej bez względu na

to, w jakim zakresie z niej korzystają, ponieważ przyjęcie innej zasady doprowadziłoby do nieustannych sporów wśród właścicieli lokali. Kwalifikując windę jako część nieruchomości wspólnej stwierdzić należy, że brak jest podstaw do różnicowania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w zależności od tego, czy członek wspólnoty mieszkaniowej faktycznie z niej korzysta oraz w jakim zakresie z niej korzysta. Zaklasyfikowanie danego elementu, konstrukcji, pomieszczenia czy urządzenia do nieruchomości wspólnej przesądza o konieczności ponoszeniu przez poszczególnych właścicieli kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Uczestniczenie w kosztach zarządu nieruchomością wspólną w proporcji do wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej zapewnia rzetelne i racjonalne rozłożenie kosztów zarządu pomiędzy poszczególnych właścicieli lokali, a tym samym zapewnia prawidłowy zarząd nieruchomością wspólną oraz utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym. Właściciel lokalu pokrywa koszty utrzymania nieruchomości w takiej części, w jakiej jest jej współwłaścicielem. Warto zauważyć, że jest to jedyna sprawiedliwa metoda podziału kosztów utrzymania nieruchomości. Wprowadzenie innej zasady jest w praktyce niemożliwe i mogłoby prowadzić do sporów pomiędzy członkami wspólnot mieszkaniowych. Konieczność udziału w pokrywaniu kosztów nieruchomości nie wynika ze „stopnia” używania tej nieruchomości przez danego właściciela lokalu, ale z faktu posiadania udziału w tej nieruchomości (czyli z faktu bycia współwłaścicielem nieruchomości). Z tej przyczyny nie jest istotne na której kondygnacji znajduje się lokal, ile osób zamieszkuje w danym lokalu oraz czy budynek położony na jednej nieruchomości gruntowej wyposażony jest w windę. Rozstrzygające jest jaki jest udział danego właściciela lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej (w tym m.in. windy jako części nieruchomości wspólnej). Konieczność ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną w proporcji do posiadanych udziałów związane jest z obowiązkiem zapewnienia sprawnego działania windy (podobnie jak np. utrzymanie w dobrym stanie technicznym dachu), ponieważ utrzymanie ich w dobrym stanie technicznym rzutuje na stan techniczny całego budynku, niezależnie od tego, gdzie dany lokal się znajduje. Natomiast fakt niekorzystania przez wybranych właścicieli z windy, placu zabaw czy części ogródka nie powoduje zwolnienia ich z kosztów utrzymania tych urządzeń czy części nieruchomości.

Jednocześnie należy wskazać na art. 17 u.w.l., który określa odpowiedzialność za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej. Zgodnie z tym przepisem za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej

nieruchomości. Przepis art. 12 ust. 2 u.w.l. ma charakter powszechnie obowiązujący i odstępstwa od określonej w nim odpowiedzialności nie są możliwe. Oznacza to, iż wspólnota mieszkaniowa nie ma swobody w określaniu odpowiedzialności właściciela lokalu za jej zobowiązania i nie może przyjmować innych kryteriów tej odpowiedzialności niż wielkość jego udziału w nieruchomości wspólnej.

Równocześnie należy zauważyć, iż zasady rozliczeń kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej (w tym wind) obowiązują od 1 stycznia 1995 r., czyli od dnia wejścia w życie u.w.l. i nie były powszechnie kwestionowane.

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia, petycję w sprawie wprowadzenia zmian w u.w.l. w zakresie postulowanym w wystąpieniu, należy rozpatrzyć negatywnie.

#### **POUCZENIE**

Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy o petycjach sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

**Z poważaniem**

**Z upoważnienia**  
**Alicja Ogonowska**  
zastępca dyrektora departamentu

[podpisano elektronicznie]

**Potwierdzam zgodność kopii z dokumentem elektronicznym:**

<b>Identyfikator dokumentu</b>	1318164.3917131.2844180
<b>Nazwa dokumentu</b>	odpowiedz na petycję Taborowicza M..pdf
<b>Tytuł dokumentu</b>	odpowiedz na petycję Taborowicza M.
<b>Sygnatura dokumentu</b>	DM-IV.053.1.2020
<b>Data dokumentu</b>	09.09.2020 21:17:39
<b>Skrót dokumentu</b>	7016937B53BF06DBFE0640BCF880C28C4A69 15EB
<b>Wersja dokumentu</b>	1.3
<b>Data podpisu</b>	09.09.2020
<b>Podpisane przez</b>	Alicja Ogonowska; MR zastępca dyrektora departamentu
<b>Rodzaj certyfikatu</b>	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego karta
	EZD 3.100.1.1.27870
<b>Data wydruku:</b>	10.09.2020 10:07:29
<b>Autor w druku:</b>	Pawelska Bożena

