

Warszawa 11.08.2020 r.

**Kancelaria Sejmu
Wydział Podawczy
Ul. Wiejska 4/6/8
00-902 Warszawa**

**Pani Jadwiga Emilewicz
Wiceminister, Minister
Rozwoju
Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa**

**Pan Paweł Olszewski
Przewodniczący Komisji
Infrastruktury**

Petycja

Dotyczy: Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Działając w interesie własnym oraz publicznym, na mocy ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach, wnoszę o wprowadzenie do ustawy o własności lokali stosownych zapisów umożliwiających swobodne kształtowanie elementów składających się na koszty zarządu nieruchomością wspólną we wspólnotach mieszkaniowych.

Zgodnie z artykułem 14 cytowanej powyżej ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;**

- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę;
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne chyba, że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Duże wątpliwości natury etycznej oraz prawnej rodzi zapis dotyczący zaliczenia do nieruchomości wspólnych windy oraz bezwzględnego obowiązku ponoszenia opłat za korzystanie z nich przez wszystkich właścicieli lokali. Poza faktem, iż obciążani opłatami są mieszkańcy parterów, którzy faktycznie nie użytkują dźwigów, to absurdalne i niezgodne z zasadami współżycia społecznego jest to, że opłaty ponoszą również mieszkańcy innych klatek schodowych, czy wręcz osobnych bloków, które w windy nie są w ogóle wyposażone i nie są połączone ciągami komunikacyjnymi, które mogłyby pozwolić na ich jakiegokolwiek wykorzystanie. Dodatkowym argumentem przemawiającym za wyłączeniem wind z elementów wspólnych nieruchomości jest fakt, że w przypadku opłat ponoszonych przez mieszkańców, których lokale położone są przy innych klatkach schodowych lub w blokach niewyposażonych w urządzenia dźwigowe (windy), nie posiadają oni dostępu do tych urządzeń ze względu na fakt zamykania klatek schodowych, a więc faktycznie nie mają możliwości korzystania z urządzeń, za eksploatację, których zobowiązani są płacić. Taki stan rzeczy jest niezgodny z art 12.1 wspomnianej ustawy, który mówi, że „właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem”.

Nie bez znaczenia pozostaje fakt, iż również w orzecznictwie sądowym spotyka się różne interpretacje powyższych przepisów np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie (sygn. akt: I ACa 178/11, niepubl.), w którym przedstawił pogląd, że wspólnota mieszkaniowa może, w oparciu o uchwałę, obciążać kosztami utrzymania wind tylko tych właścicieli, których lokale położone są w budynkach, gdzie je zainstalowano. W konsekwencji: właściciele lokali w budynkach, w których nie ma wind – nie ponosiliby kosztów ich utrzymania. Inny pogląd na podobną kwestię przedstawił Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny, który uznał, że uzależnienie wysokości kosztów utrzymania windy lub w ogóle obowiązku ich ponoszenia od tego, na której kondygnacji znajduje się dany lokal jest niedopuszczalne (por. uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 21.04. 2016 r., sygn. akt: XV C 700/15 w sprawie o uchyleniu uchwały właścicieli lokali, którzy postanowili wprowadzić opłaty za windę w kwocie 3 zł od osoby "z pominięciem parteru.").

Dodatkowym argumentem przemawiającym za koniecznością uregulowania powyższej kwestii jest wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19.03.2013, który mówi, iż współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wyłączający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 k.c., co faktycznie ma miejsce w każdym przypadku konieczności ponoszenia opłat za windę przez właścicieli mieszkań nie mających do niej dostępu, co z kolei stawia pod znakiem zapytania idee współwłasności i zasadność funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych.

Mając na uwadze powyższe, w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali należy wprowadzić modyfikację, o której mowa we wstępie, w szczególności polegającą na usunięciu z art. 14 niniejszej ustawy windy, jako elementu obligatoryjnego wchodzącego w skład elementów kosztu zarządu nieruchomością wspólną.

Z poważaniem

