

Aneta Kaźmierczyk

Katedra Prawa Cywilnego i Gospodarczego
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

Podmioty odpowiedzialne za ponoszenie wydatków i ciężarów na nieruchomości wspólną we wspólnotach mieszkaniowych i spółdzielniach mieszkaniowych

Streszczenie

Przedmiotem niniejszego artykułu jest analiza kręgu podmiotów odpowiedzialnych za pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych i spółdzielniach mieszkaniowych. W pierwszej części artykułu wskazano źródło obowiązku ponoszenia tych kosztów przez właścicieli lokali, w zarysie przedstawiono także rodzaje ponoszonych kosztów. W dalszej części omówiono regulacje określające podmioty, na których ciąży odpowiedzialność za zapłatę należności związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Z uwagi na wątpliwości interpretacyjne dotyczące kręgu tych podmiotów zostało poddane analizie zagadnienie różnicy pomiędzy umową użyczenia i stosunkiem prekaryjnym.

Słowa kluczowe: prawo cywilne, wspólnoty mieszkaniowe, spółdzielnie mieszkaniowe, zobowiązanie.

1. Wprowadzenie

Konstrukcja odrębnej własności lokalu, uregulowana w ustawie o własności lokali [Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. ...] (dalej: u.w.l.), jest jednolita bez względu na to, w którym budynku zostanie ustanowiona. Jednakże prawa i obowiązki właścicieli lokali kształtują się w wielu wypadkach odmiennie, w zależności od tego, czy odrębna własność lokalu zostanie ustanowiona w budynku należącym do spółdzielni mieszkaniowej, czy też w budynku innego podmiotu. W sytuacji ustanowienia odrębnej własności lokalu w budynku spółdzielni mieszkaniowej sytuację prawną właścicieli lokali, oprócz regulacji zawartych w u.w.l., precyzują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych [Ustawa z dnia 19 grudnia 1973 r. ...] (dalej: u.s.m.). Analiza przepisów obu ustaw prowadzi do wniosku, że jedną z płaszczyzn, na której widoczne są różnice między nimi, jest problematyka obowiązku ponoszenia ciężarów i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a także kręgu podmiotów ponoszących odpowiedzialność za brak wykonania tego obowiązku.

Kwestia ustalania wysokości wydatków i ciężarów, do poniesienia których zobowiązani są właściciele lokali, charakteru tych wydatków, jak również skutków braku ich poniesienia, stanowić winna przedmiot dogłębnej analizy, jest to bowiem zagadnienie obarczone wieloma wątpliwościami. Z uwagi jednak na objętość pracy jej przedmiotem są jedynie rozważania na temat tego, kto ponosi odpowiedzialność w sytuacji braku uiszczenia ciężających na właścicielu lokalu wydatków i nieponiesienia ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Szczególnie istotne jest to w odniesieniu do opłat, do uiszczenia których zobowiązani są właściciele lokali w spółdzielniach mieszkaniowych. Wiąże się to nie tylko z faktem powołania szerszego kręgu podmiotów odpowiedzialnych za ich zapłatę, ale również z faktem, że koszty ponoszone przez właścicieli lokali w spółdzielniach mieszkaniowych są znacząco wyższe niż we wspólnotach mieszkaniowych. Z przeprowadzonych w tym zakresie badań wynika, że wspólnoty ponoszą w przeliczeniu na m² o 26% niższe koszty w stosunku do spółdzielni mieszkaniowych. Dysproporcje w kosztach wynikają z przerostu zatrudnienia w spółdzielniach mieszkaniowych oraz z realizowania szerszego niż we wspólnotach zakresu zadań. Badania wykazały także, że w ciągu ostatnich piętnastu lat koszty utrzymania zasobów spółdzielczych wzrosły ponad dwukrotnie, natomiast w przypadku wspólnot mieszkaniowych – jedynie o połowę [Foryś i Nowak 2012, s. 186–187]¹.

¹ Autorzy dokonują w tabelach zsumowania rocznych kosztów utrzymania zasobów mieszkalnych w 2010 r. w odniesieniu do zasobów spółdzielczych, wspólnot mieszkaniowych oraz zasobów komunalnych.

2. Obowiązek ponoszenia ciężarów i wydatków

Ciążący na właścicielach lokali (współwłaścicielach nieruchomości wspólnej) obowiązek ponoszenia ciężarów i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej wynika z istoty współwłasności. Właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową zobowiązani są do ponoszenia ciężarów i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części, w której nie są one pokrywane z przychodów i pożytków (art. 12 ust. 2 u.w.l.). Równocześnie z treści art. 13 ust. 1 u.w.l. wynika, że zobowiązani są oni uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Koszty te wskazane zostały przykładowo w art. 14 u.w.l., gdzie wymieniono: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej² oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są one pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy³.

Powyższe wyliczenie może zostać uzupełnione z uwagi na konieczność ponieśienia przez współwłaścicieli wydatków na inne cele, przy czym mogą to być tylko takie koszty, które bezpośrednio lub pośrednio wiążą się z czynnościami składającymi się na zarząd nieruchomością wspólną [Uchwała SN z dnia 29 maja 2000 r. ...]⁴.

Należy zauważyć, że niejasne jest rozróżnienie pomiędzy wydatkami i ciężarami związanymi z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 12 ust. 2 u.w.l.), kosztami zarządu (art. 13 u.w.l.) i kosztami zarządu nieruchomością wspólną (art. 14 u.w.l.)⁵. Należy przyjąć, że pojęcie wydatków i ciężarów obejmuje wszelkie obciążenia

² Do wydatków nie zaliczono opłat za dostawę energii elektrycznej, gazu i wody, o ile dotyczą one zużycia w poszczególnych lokalach. Rozwiązanie to, choć oczywiste, może sprawiać trudności w rozliczeniach w sytuacji, w której w poszczególnych lokalach nie zainstalowano odpowiednich urządzeń pomiarowych. W szczególności dotyczy to będzie wody. Zob. [Czerwiakowski 1994, s. 75].

³ Przykładowe pozycje składające się na koszty zarządu nieruchomością wspólną, wskazane w art. 14 u.w.l., uzasadniają twierdzenie, że w ustawie nastąpiło pomieszczenie pojęć kosztów utrzymania nieruchomości z kosztami zarządu. Do kosztów zarządu zaliczane są bowiem koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Kosztami zarządu można by nazwać wynagrodzenie członków zarządu, jak również koszty wynajęcia biura i koszty materiałów biurowych. Wszelkie inne koszty wskazane w treści przepisu stanowią koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej.

⁴ Do kosztów niewymienionych w ustawie, ale mogących wystąpić, zaliczyć można np. opłaty związane z prowadzeniem procesów sądowych wspólnoty mieszkaniowej. Zob. [Turlej 2004, s. 93].

⁵ Por. [Drozd 1995, s. 16; Ignatowicz 1995, s. 65; Turlej 2004, s. 93–94; Doliwa 2006, s. 679; Gola i Suhecki 2000, s. 277].

– zarówno o charakterze cywilnoprawnym, jak i publicznoprawnym⁶, a zatem i wszelkie koszty wymienione w art. 14 u.w.l.⁷. Warte podkreślenia jest jednak to, że w myśl regulacji zawartych w ustawie o własności lokali właściciele lokali partycypują wyłącznie w kosztach utrzymania swojej nieruchomości wspólnej.

Z przepisów zawartych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych wynika natomiast, że w spółdzielniach mieszkaniowych właściciele lokali zobowiązani są do partycypowania w kosztach utrzymania większego zasobu nieruchomości oraz że nie tylko właściciele lokali ponoszą odpowiedzialność za wykonanie wskazanego obowiązku.

Właściciele lokali będący członkami spółdzielni zobowiązani są do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni⁸ (nieruchomości stanowiące w całości własność spółdzielni, o których mowa w art. 40 u.s.m.) poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Dodatkowo uczestniczą oni w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli tak stanowi uchwała walnego zgromadzenia⁹.

⁶ Por. [Ignatowicz 1995, s. 62; Doliwa 2006, s. 672; Gola i Suchecki 2000, s. 273]. Pod pojęciem wydatków należy rozumieć zarówno wydatki konieczne, niezbędne do zachowania nieruchomości wspólnej w odpowiednim stanie, jak i wydatki użyteczne, zwiększające wartość nieruchomości czy też zwiększające dochody z nieruchomości, oraz wydatki zbytkowe. W orzecznictwie pod pojęciem wydatków rozumie się również różnego rodzaju nakłady poniesione na rzecz wspólną. Zob. [Uchwała SN z dnia 19 grudnia 1973 r. ..., Postanowienie SN z dnia 5 grudnia 1997 r. ..., Postanowienie SN z dnia 18 marca 1999 r. ..., Uchwała SN z dnia 10 maja 2006 r. ...].

⁷ W doktrynie podnosi się jednak, że analiza przepisów ustawy o własności lokali skłania do wniosku, że ustawodawca nie utożsamia kosztów zarządzania nieruchomością wspólną z kosztami utrzymania tej nieruchomości. W związku z tym podkreśla się, że jedynie koszty utrzymania nieruchomości muszą być proporcjonalne do posiadanego przez właściciela udziału w nieruchomości wspólnej, zasada ta nie dotyczy natomiast kosztów zarządu nieruchomością. Zob. [Gdański 2011, s. 20].

⁸ Warto odnotować, że mogą to być także nieruchomości w postaci budynków, w których znajdują się lokale należące do spółdzielni i przez nią wynajmowane. Członkowie spółdzielni, którzy posiadają prawa do takich lokali, pokrywają koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w tym przykładowo koszty utrzymania wynajmowanych przez spółdzielnię lokali użytkowych należących do niej. Do uiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem takich nieruchomości zobowiązani są również właściciele lokali (bez względu na to, czy są członkami spółdzielni, czy też nie), których lokale położone są w innej nieruchomości.

⁹ Obciążanie członków kosztami prowadzonej przez spółdzielnię działalności społecznej, kulturalnej lub oświatowej budzi kontrowersje – kwestionowane jest takie działanie jako działanie stanowiące zadanie spółdzielni mieszkaniowej, kwestionowana jest także zasadność obciążania wszystkich członków wydatkami na taką działalność w przypadku, gdy tylko niewielka grupa z niej korzysta. Zob. [Bończak-Kucharczyk 2010, s. 118]. Za kuriozalne uznał również nałożenie na członków spółdzielni obowiązku ponoszenia tych kosztów K. Pietrzykowski [*Prawo rzeczowe...* 2007, s. 508–509].

Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby mieszkające w określonych budynkach lub na określonym osiedlu¹⁰. Równocześnie właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni nie mogą partycypować w przychodach uzyskiwanych przez spółdzielnię z własnej działalności, które mogą wpływać na obniżenie bieżących opłat jej członków.

Właściciele lokali, bez względu na to, czy są członkami spółdzielni czy nie, obciąża dodatkowo obowiązek ponoszenia opłat na fundusz remontowy, który obligatoryjnie tworzy spółdzielnia mieszkaniowa¹¹.

Warto zwrócić uwagę na to, że właściciele lokali ponoszą też obowiązek uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania w sytuacji, gdy w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, niezależnie od tego, czy którykolwiek z właścicieli jest członkiem spółdzielni.

W doktrynie w różny sposób przedstawia się zakres opłat, do których ponoszenia zobowiązani są właściciele lokali¹². Należy jednak podkreślić, że pojęcie

¹⁰ Podnosi się, że jeżeli określone mienie spółdzielni służy wyłącznie pewnej liczbie członków, to tylko ich powinno obciążać jego utrzymanie i eksploatacja, chociaż rozwiązanie w tym przedmiocie jest zastrzeżone materii statutowej. Zob. [Dziczek 2009a, s. 43–44].

¹¹ Obciążenie właścicieli lokali (w tym właścicieli lokali użytkowych) obowiązkiem dokonywania wpłat na fundusz remontowy spółdzielni przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych wydaje się rozwiązaniem kontrowersyjnym. Niezdefiniowane pojęcie zasobów mieszkaniowych budzi wątpliwości, na co dokładnie mogą zostać wydane środki z funduszu, a trudno znaleźć uzasadnienie dla obciążania właścicieli lokali obowiązkiem pokrywania kosztów remontu cudzego majątku przy równoczesnym pozbawieniu właścicieli możliwości korzystania z tych środków i wpływu na ich wykorzystanie. Zob. [Bończak-Kucharczyk 2010, s. 131, 187].

¹² L. Myczkowski [2004, s. 98–99] wskazuje, że opłaty te można podzielić na: a) koszty eksploatacji nieruchomości wspólnych, obejmujące utrzymanie biura, pensje dla personelu spółdzielni i obsługi poszczególnych budynków, podatek od nieruchomości i inne, b) koszty utrzymania nieruchomości, obejmujące drobne naprawy bieżące, konserwację i nadzór techniczny oraz modernizację, c) świadczenia, do których należy wywóz śmieci, odprowadzanie nieczystości, dostarczanie wody czy ogrzewanie, d) wydatki na remonty pokrywane ze środków gromadzonych na osobnym funduszu remontowym. E. Bończak-Kucharczyk [2010, s. 115–116] wśród kosztów eksploatacji i utrzymania wymienia: wszystkie koszty usług dostarczanych do nieruchomości (dostawy wody, energii, odbioru ścieków, oczyszczania itp.), koszty bieżącej konserwacji, napraw i remontów (wraz z kosztami odpowiedniej dokumentacji oraz kosztami administracyjnymi, opłatami i podatkami), koszty utrzymania i konserwacji urządzeń technicznych położonych w obrębie nieruchomości, zieleni i urządzeń małej architektury, konserwacji i oczyszczania dróg, placów i chodników, podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów oraz koszty zarządzania nieruchomością (które nie są tożsame ze wszystkimi kosztami funkcjonowania administracji spółdzielni).

kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz mienia spółdzielni to pojęcia, których jednoznaczne zdefiniowanie jest niemożliwe. Nie definiuje ich również ustawodawca, a nawet nie rozróżnia szczegółowo kosztów eksploatacji nieruchomości i kosztów utrzymania nieruchomości¹³. Struktura tych kosztów zależy od wielkości spółdzielni, wieku oraz struktury zasobów, a także ich wyposażenia technicznego. Z przeprowadzonych badań kosztów eksploatacyjnych przykładowej spółdzielni wynika, że 15% kosztów stanowią koszty administracji i koszty ogólne spółdzielni, w których zawarte są przede wszystkim płacone oraz pochodne od płaconych administracji i zarządu [Foryś i Nowak 2012, s. 109].

3. Podmioty, na których ciąży odpowiedzialność za zapłatę należności związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej

Zgodnie z regulacjami ustawy o własności lokali podmiotem odpowiedzialnym za zapłatę należności związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej jest właściciel lokalu. Można dochodzić tych należności w postępowaniu upominawczym bez względu na ich wysokość¹⁴.

R. Dzięczek [2009a, s. 43–44] wskazuje, że oprócz kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz mienia spółdzielni w omawianym zakresie mieszczą się koszty związane z utrzymaniem zarządców, pracowników i biura spółdzielni (także organów spółdzielni) stosownie do przyjętych w statucie zasad.

¹³ W publikacjach Głównego Urzędu Statystycznego w definicjach kosztów eksploatacji nieruchomości wymienia się: koszty zarządu i koszty administracyjno-biurowe, na które składają się: wynagrodzenia pracowników zarządu i administracji wraz ze świadczeniami (bez wynagrodzenia dozorców), koszty biurowe, pocztowe i łączności, opłaty bankowe i sądowe, zakup materiałów, utrzymanie sprzętu, koszty związane z zakupem materiałów biurowych, koszty utrzymania lokali zarządu i administracji, inne koszty związane z funkcjonowaniem administracji; koszty konserwacji i remontów związane z: remontami bieżącymi i kapitalnymi, usuwaniem awarii, dozorem technicznym, bieżącymi przeglądami i konserwacją instalacji i urządzeń, renowacją zieleni, naprawami nawierzchni między budynkami, zamówieniem usług obcych związanych z konserwacją i remontami zasobów lokalowych, a także remontami i konserwacją pomieszczeń wspólnych; podatki na rzecz gminy i inne opłaty publiczno-prawne, tj. podatki od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów i inne; pozostałe koszty niezaliczone do żadnej z wcześniej wymienionych kategorii. Ponadto: pobierane ryczałtem opłaty za gaz dostarczany do mieszkań, w których nie ma zainstalowanych liczników, opłaty za anteny zbiorcze, koszty utrzymania czystości oraz z zakupem usług obcych (łącznie z wynagrodzeniem dozorców, sprzątaczy, ogrodników), koszty zakupu środków utrzymania czystości, narzędzi pracy i innych materiałów, koszty dezynfekcji, deratyzacji, koszty utrzymania zieleni (bez kosztów renowacji zieleni, jeśli zaliczane są do kosztów konserwacji i remontów), koszty zużytych w pomieszczeniach wspólnych: energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody, centralnego ogrzewania, gazu, jak również koszt wywozu nieczystości z tych pomieszczeń.

¹⁴ Warto dodać, że jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych opłat, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie

Zgodnie z art. 4 ust. 6¹² u.s.m. za opłaty odpowiadają natomiast solidarnie z właścicielami lokali (zarówno będącymi, jak i niebędącymi członkami spółdzielni) osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu, przy czym odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu. Należy zwrócić ponadto uwagę, że i w tym wypadku znajdzie zastosowanie art. 15 ust. 2 u.w.l., a zatem opłat takich spółdzielnia może dochodzić w postępowaniu upominawczym bez względu na ich wysokość (K. Pietrzykowski w pracy [*Prawo rzeczowe...* 2007, s. 657]).

W związku z powyższym zasadne staje się ustalenie kręgu podmiotów ponoszących solidarną odpowiedzialność z właścicielem lokalu. Nikogo nie można bowiem obciążyć cudzym zobowiązaniem, jeśli nie wynika to bezpośrednio z przepisów ustawy, a regulacje ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wydają się w tym względzie niejednoznaczne.

Zasadniczo odpowiedzialnością solidarną obarczone są wszystkie dorosłe osoby stale zamieszkujące lub korzystające z lokalu. Ustawodawca w wyraźny sposób wyłączył z tej odpowiedzialności jedynie pełnoletnich zstępnych właściciela lokalu pozostających na jego utrzymaniu. W tym kontekście niezrozumiałe wydaje się, dlaczego z kręgu podmiotów ponoszących odpowiedzialność solidarną nie zostali wyłączeni też pełnoletni wstępni pozostający na utrzymaniu właściciela lokalu, którzy to w wielu wypadkach powinni być objęci ochroną.

Przed wszystkim wątpliwości budzi jednak użyte przez ustawodawcę sformułowanie „osoby faktycznie korzystające z lokalu”. Pojawia się bowiem pytanie, czy ustawodawca miał na myśli wyłączenie osoby zamieszkujące lub korzystające z lokalu na podstawie stosunków prawnych zawartych z właścicielem lokalu, czy też dodanie określenia „faktycznie” włącza w krąg tych podmiotów również osoby korzystające z lokalu na podstawie stosunków faktycznych. W treści art. 4 ust. 6¹³ u.s.m. wyraźnie określono, że podmioty te odpowiedzialne są za ponoszone opłaty za okres, w którym zamieszkiwały tudzież korzystały z lokalu, co oznacza, że ustawodawca dopuszcza również możliwość czasowego korzystania z lokalu.

Odpowiedź na tak postawione pytanie wymaga, po pierwsze, ustosunkowania się do kwestii, czy zasadne jest rozróżnianie stosunku prawnego – użyczenia i podobnego do niego stosunku faktycznego – prekarium. Po drugie, wydaje się, że dla niniejszych rozważań istotne jest także zwrócenie uwagi na regulacje art. 9 ust. 7 oraz art. 17¹⁶ ust. 1 u.s.m.

przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Rozwiązanie takie obowiązuje także w odniesieniu do właścicieli lokali znajdujących się w budynkach spółdzielni mieszkaniowych.

4. Rozróżnienie stosunku faktycznego – prekarium i stosunku prawnego – użyczenia

Prekarium to stosunek faktyczny, stanowiący zjawisko życia społecznego nieregulowane ustawowo. Prekarium wytworzyło się w Rzymie pod wpływem określonych warunków ekonomicznych – na skutek tego, że patronowie oddawali bezpłatnie swoim klientom grunty w użytkowanie. Według Ulpiana prekarium polegało na tym, że na prośbę¹⁵ petenta (tzw. prekarzysty) druga osoba zezwalała na używanie swojej rzeczy, ale tylko w granicach własnego upodobania. Ulpian stwierdzał wyraźnie, że prekarium jest podobne do komodatu (obecnie użyczenia)¹⁶. Podobieństwo polegało na możliwości bezpłatnego używania cudzej rzeczy, choć istniały też wyraźne różnice, bowiem prekarium stanowiło przejaw czystej łaski, i mogło być w każdej chwili odebrane. Prekarzysta otrzymał ochronę posesoryjną, skuteczną wobec osób trzecich, ale wobec swojego dobrodzieja stawał się z chwilą odwołania posiadaczem wadliwym, któremu ochrona prawna nie przysługiwała i któremu właściciel mógł odebrać rzecz w drodze samopomocy [Kolańczyk 1986, s. 367]. W prawie klasycznym prekarium stawało się niekiedy stosunkiem prawnym, a w okresie poklasycznym zaczęło zbliżać się do kontraktów i nastąpiło zmieszanie go z dzierżawą [Litewski 1994, s. 283]. Za Justyniana prekarium nabrało cech instytucji prawnej, wchodziło bowiem w zakres tzw. kontraktów realnych nienazwanych, chronionych jako umowa zaskarżalna przez *actio praescriptis verbis* [Osuchowski 1988, s. 346]¹⁷.

W kodeksie cywilnym za wzorem kodeksu zobowiązań oraz nowszych kodyfikacji prawa cywilnego nie wspomina się o prekarium. Nie ulega jednak wątpliwości, że stosunek prekaryjny jest rzeczywistym zjawiskiem społecznym mającym i obecnie znaczenie prawne¹⁸. Termin ten należy rozumieć jako stosunek faktyczny, polegający na bezpłatnym używaniu rzeczy cudzej za wiedzą jej

¹⁵ *Prex* – prośba, *precare* – prosić, stąd też nazwa „prekarium”.

¹⁶ *Commodum* oznacza korzyść albo wygodę, stąd w późniejszym ustawodawstwie nazwa instytucji wygodzenia. Tak też brzmiała staropolska nazwa instytucji użyczenia.

¹⁷ Funkcje prekarium były różne. Początkowo rozwijało się ono w stosunkach wiejskich jako narzędzie w rękach latyfundystów do tworzenia zastępów zawisłej klienteli. Później prekarium rozszerzyło się na ruchomości i prawa majątkowe. W obrocie gospodarczym służyło np. do uelastyczniania instytucji zastawu i sprzedaży. Przy zastawie z wydaniem przedmiotu zastawnikowi (*fiducia, pignus*) zastawca mógł otrzymać od niego tytułem prekarium ten sam przedmiot, np. narzędzie potrzebne do pracy. W ten sposób zastaw ręczny mógł pełnić funkcję zastawu umownego. Przy sprzedaży oddanie w prekarium umożliwiała kupującemu wcześniejszą eksploatację rzeczy nabytej, zanim jeszcze zostały spełnione wszystkie warunki zawartego kontraktu. Zob. [Kolańczyk 1986, s. 367].

¹⁸ Brak regulacji prawnej świadczy o tym, że definicji prekarium należałoby dokonywać na podstawie pojęcia prekarium funkcjonującego w prawie rzymskim, przy czym obecnie pojęcie

właściciela, który zezwala na to ze względów gościnności lub ulegając czyjejś prośbie, albo nawet świadomie toleruje korzystanie ze swojej rzeczy przez inną osobę, z zastrzeżeniem możliwości odwołania go w dowolnym czasie (J. Krzyżanowski w: [Kodeks cywilny... 1972, s. 1505–1506]). Zgodnie z tym, jak definiowano prekarium w kodyfikacjach rzymskich, jego główną cechą jest nieodpłatne używanie cudzej rzeczy, wynikające z grzeczności dającego tę rzecz do używania, przy czym tak powstały stosunek nie jest prawnie chroniony i w przeciwieństwie do użyczenia może być z dowolnej przyczyny i w każdej chwili odwołany. Zasadniczą jednak różnicą jest to, że w następstwie umowy użyczenia powstaje stosunek prawny, którego treścią są prawa i obowiązki stron określone w art. 710–719 k.c. Na biorącym rzecz do używania spoczywa m.in. odpowiedzialność za tę rzecz, natomiast w przypadku wygodzenia prekaryjnego posiadacz rzeczy, tolerując bezpłatne używanie rzeczy przez inną osobę, nie oświadcza woli zaciągnięcia jakiegokolwiek zobowiązania, tak więc w dowolnej chwili może zażądać zwrotu rzeczy oddanej do używania. Także prekarzysta do niczego się nie zobowiązuje.

Jak zostało wskazane w kodeksie cywilnym, nie ma odrębnych regulacji dotyczących stosunku prekaryjnego. Nie ma też jednolitego poglądu co do zasadności odróżniania użyczenia od prekarium. Część doktryny¹⁹ oraz orzecznictwa [Wyrok SN z dnia 1 września 1958 r. ..., Wyrok SN z dnia 20 listopada 1968 r. ...] wskazuje, że użyczenie – jako umowę powstającą przez zgodne oświadczenie woli stron – trzeba odróżnić od czynów jednostronnych, polegających na bezpłatnym używaniu cudzej rzeczy za wiedzą jej właściciela, który dopuścił do tego, ulegając prośbie lub świadomie tolerując samowolne używanie rzeczy przez osobę trzecią. Inna część doktryny uznaje, że rozróżnianie tych stosunków nie jest uzasadnione. Podkreśla się, że „stosunek tego rodzaju powstaje niezwykle rzadko, gdyż intencja wyświadczenia komuś grzeczności całkowiec odpowiada funkcji społecznej użyczenia i bynajmniej nie dowodzi o zamiarze powołania do życia metaprawnego stosunku »grzecznościowego«” [Szpunar 1966, s. 473]. Wskazuje się też, że takie rozróżnienie pogorszyłoby pozycję osoby świadczącej, ponieważ pozbawiłoby ją dogodnej ochrony prawnej jej interesów, przewidzianej przepisami o użyczeniu (Z. Radwański w: [Prawo zobowiązań... 1976, s. 377–378]).

Wydaje się jednak, że odróżnienie umowy użyczenia od stosunku prekaryjnego jest konieczne. Wynika to z faktu, że nie można każdego stosunku „grzecznościowego” określać mianem użyczenia, z którego wynikają określone prawa

prekarium należy odróżnić od sytuacji powstającej wskutek rzeczonyj czynności znanej w prawie rzymskim.

¹⁹ Por. [Domański 1938 s. 317; Górski 1959, s. 411–413; Ignatowicz 1960, s. 234–236; 1963, s. 85–95]. Rozróżnienia umowy użyczenia i prekarium dokonują także J. Krzyżanowski [Kodeks cywilny... 1972, s. 1505–1506] i J. Gudowski [1999, s. 242].

i obowiązki obydwóch stron umowy²⁰. Konieczność podyktowana jest także możliwością wystąpienia konsekwencji prawnych wynikających z innych aktów prawnych, a dotyczących podmiotów użyczenia. Przykładowo można wskazać, że w zależności od rodzaju stosunku łączącego strony, a dotyczącego lokali, w myśl ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie „Kodeksu cywilnego” [Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. ...] następstwa poszczególnych stosunków będą bardzo różne. Zawarcie umowy użyczenia lokalu powoduje bowiem przyznanie osobie ją zawierającej statusu lokatora i powstanie po jego stronie uprawnień wynikających z ustawy, w tym też do orzeczenia w stosunku do niego uprawnienia do lokalu socjalnego. Oddanie komuś przysługi grzecznościowej, bez zawarcia umowy, nie spowoduje przyznania osobie korzystającej z grzeczności statusu lokatora²¹.

Należy zauważyć, że w wielu wypadkach odróżnienie stosunku prekaryjnego od umowy użyczenia wiąże się z trudnościami. Prekarium może być następstwem wyraźnego porozumienia stron, jednak najczęściej dochodzi do takich przejawów grzecznościowych w formie konkludentnej. W taki też sposób może być zawarta umowa użyczenia. Niewątpliwie najtrudniej dokonać rozróżnienia prekarium i użyczenia w stosunkach między członkami rodziny. Specyfika relacji między członkami rodziny z uwagi na duże znaczenie wzajemnego zaufania często przejawia się w oświadczeniach woli, które wyrażają się przez określone zachowania ujawniające wolę osoby w sposób dostateczny [Zaradkiewicz 2000, s. 207]. Trudno jednak w wymienionych relacjach doszukać się czynnika określanego jako *animus contrahendi*. Ze względu na częste trudności w ustaleniu, jaki stosunek łączy strony w określonym przypadku, należy przy braku wyraźnego porozumienia stron oceniać konkretną sytuację na podstawie całokształtu okoliczności.

Jedną z okoliczności, która może ułatwić ocenę tego, jaka była wola stron, jest upływ czasu. Podkreślić jednak należy, że sam upływ czasu nie może stanowić kryterium rozróżnienia użyczenia i prekarium – może być tylko jedną z okoliczności, która dopiero *in concreto* pozwala na dokonanie prawidłowej oceny [Ignatowicz 1960, s. 235]. Inną okolicznością, jaką należy brać pod uwagę, jest zachowanie podmiotu oddającego rzecz do używania, który wykonuje uprawnienia wynikające ze stosunku użyczenia. Wydaje się jednak nieuzasadniona koncepcja traktowania stosunku wyphywającego z więzi pomiędzy konkubentami jako

²⁰ Rozróżnienie takie może mieć duże znaczenie np. w przypadkach, w których chodzić będzie o zasiedzenie służebności.

²¹ Jako inny przykład można wskazać tezę SN, w myśl której posiadanie zależne wiąże się z oddaniem samochodu w najem, dzierżawę, użytkowanie, leasing itp., które to zwalnia od odpowiedzialności posiadacza samoistnego. Takiego skutku nie wywołuje natomiast oddanie pojazdu we władztwo prekaryjne. Zob. [Wyrok SN z dnia 1 września 1958 r. ...].

stosunku prekaryjnego²². Oddanie do używania lokalu konkubentowi nie będzie zawierać się w formie prekaryjnej przede wszystkim z uwagi na pobudki dającego.

5. Obowiązek powiadomienia spółdzielni o wynajęciu lokalu lub oddaniu go w bezpłatne używanie

Jak zostało wskazane, rozróżnienie umowy użyczenia i prekaryjnego stosunku faktycznego jest konieczne, przy czym ocena, jaki stosunek łączy strony, zawsze musi opierać się na badaniu całokształtu okoliczności konkretnej sprawy. Biorąc powyższe pod uwagę, można by twierdzić, że osoby „faktycznie” korzystające z lokalu, ponoszące odpowiedzialność za opłaty w spółdzielniach mieszkaniowych, to również osoby, które korzystają z lokalu na podstawie stosunku faktycznego.

Analizując to zagadnienie, należy jednak wziąć pod uwagę treść przepisów art. 9 ust. 7 oraz 17¹⁶ ust. 1 u.s.m. Zgodnie z tymi regulacjami wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie całego lokalu lub jego części – przez członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, czy też przez członka spółdzielni oraz osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli jednak wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, wymienione osoby są zobowiązane do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

Wspomniany obowiązek nie dotyczy właścicieli lokali będących czy też niebędących członkami spółdzielni. Z powyższych regulacji można jednak wysnuć wniosek, że ustawodawca zauważa, iż wysokość opłat uzależniona jest od liczby osób korzystających z lokalu i wiąże to korzystanie ze stosunkiem prawnym, takim jak najem czy oddanie lokalu w bezpłatne używanie. Należy przy tym zaznaczyć, że w doktrynie przyjmuje się, iż w przepisach tych jest mowa o umowie najmu lub umowie użyczenia bądź innym stosunku prawnym (zob. [Dziczek 2009b, s. 189; Bończak-Kucharczyk 2010, s. 140]).

Brak regulacji dotyczącej obowiązku powiadamiania spółdzielni przez właścicieli lokali o zawartych umowach najmu oraz użyczenia wydaje się oczywisty, jak również to, że wysokość opłat, do których ponoszenia zobowiązani są właściciele

²² Zob. [Zaradkiewicz 2000, s. 207]. K. Zaradkiewicz podniósł, że władanie lokalem oparte na więzi pomiędzy konkubentami można traktować jako stosunek prekaryjny. Podkreślił, że taka forma władania z uwagi na istnienie na pierwszym planie stosunku uczuciowego ma, co prawda, inny charakter niż klasycznie definiowane prekarium, jednakże mieści się w ramach pojęcia prekarium, które należy rozumieć szerzej niż tylko w ramach relacji grzeecznościowych.

lokali, nie powinna być uzależniona od liczby osób przebywających w lokalu, a od wysokości udziału w nieruchomości wspólnej przysługującego właścicielowi danego lokalu. Ustawodawca nie nałożył zatem na właściciela lokalu obowiązku informowania spółdzielni o liczbie osób zamieszkujących czy korzystających z lokalu, których to przebywanie w nim miałyby wpływ na wysokość opłat, a równocześnie nakłada na takie osoby odpowiedzialność solidarną wraz z właścicielem lokalu za ich uiszczenie.

Takie rozwiązanie może być tłumaczone jedynie specyfiką niejasnego obliczania wysokości kosztów ponoszonych przez właścicieli lokali w spółdzielniach mieszkaniowych. Oprócz braku precyzyjności w rodzajach wydatków, do których ponoszenia zobowiązani są właściciele lokali w spółdzielni mieszkaniowej, pojawia się też inna kwestia, mianowicie brak jasnych kryteriów rozłożenia ponoszonych wydatków. Kryteria podziału kosztów przypadających na właścicieli lokali, których nie rozlicza on indywidualnie z usługodawcą określone zostają w statucie spółdzielni. Podkreślenia wymaga tu okoliczność sposobu podziału kosztów – jego podstawa może być dowolnie przyjęta przez spółdzielnię. Może to więc być wielkość powierzchni lokali, liczba osób mieszkających w danym lokalu, zasada „po równo na każdy lokal” lub też inne kryteria [Dziczek 2009a, s. 39]. Jak zostało przedstawione, najwłaściwszym kryterium w odniesieniu do własności lokali jest kryterium przewidziane w przepisach ustawy o własności lokali, a zatem wielkość związanego z własnością lokalu udziału w nieruchomości wspólnej, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia obciążeń, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z lokali użytkowych [Mączyński 2008, s. 345]. Podkreśla się wręcz, że statut spółdzielni nie powinien zawierać innego kryterium niż kryterium udziału w nieruchomości wspólnej, bowiem jest to sprzeczne z ustawą o własności lokali [Bończak-Kucharczyk 2010, s. 123]. Na marginesie warto zauważyć, że w przypadku kosztów ponoszonych przez właścicieli lokali, będących członkami spółdzielni, na działalność społeczną, kulturalną i oświatową spółdzielni, przepis nakładający ten obowiązek nie tylko nie określa, w jakiej części właściciele mają uczestniczyć w ponoszeniu tych kosztów, ale nawet nie odsyła w tej kwestii do postanowień statutu.

6. Podsumowanie

Odróżnienie stosunku prekaryjnego od stosunku użyczenia w wyraźny sposób wskazuje, że użyte przez ustawodawcę sformułowanie „osoby faktycznie korzystające” może powodować trudności interpretacyjne. Należy jednak stwierdzić, że stosunek grzesznościowy, oparty na gościnności i dobroczynności, nie powinien rodzić odpowiedzialności ugoszczonego prekarzysty za opłaty w sytuacji, w której

opłat tych nie uiszcili właściciele. Z uwagi na to, że chodzi tu dodatkowo o odpowiedzialność solidarną, spółdzielnia miałaby podstawy, aby w całości należności te pobrać od prekarzysty. Biorąc pod uwagę istotę stosunku prekaryjnego, należy stwierdzić, że w kręgu osób odpowiedzialnych za uiszczenie opłat w spółdzielniach mieszkaniowych znajdują się jedynie osoby, z którymi wiąże właściciela stosunki prawne, choć i takie rozwiązanie wydaje się kontrowersyjne. Konkluzja taka wynika również pośrednio z analizy regulacji związanych z koniecznością informowania spółdzielni o sytuacji, w której zamieszkuje w lokalu lub korzysta z niego dodatkowa osoba, a jej obecność wpływa na wysokość naliczanych opłat.

Należy zatem przyjąć, że osoby ponoszące solidarną odpowiedzialność wraz z właścicielem lokalu to osoby, z którymi właściciela lokalu wiąże stosunek prawny. Stosunek ten może być stosunkiem dorozumianym, tak jak w wielu wypadkach dzieje się w odniesieniu do umowy użyczenia. Nie może być to jednak stosunek faktyczny. Użyte w analizowanym przepisie sformułowanie „faktycznie” należy zatem uznać za zbędne i wprowadzające niepotrzebne wątpliwości interpretacyjne. Wystarczyłoby w zupełności zredagowanie tego przepisu w postaci: „osoby które stale zamieszkują lub korzystają z lokalu”. Trudno bowiem przyjąć, że ustawodawca chciał zaznaczyć, iż dla powstania zobowiązania nie ma żadnego znaczenia kwestia zameldowania danej osoby w lokalu. Brak zamieszkania w lokalu przy równoczesnym zameldowaniu wyłącza daną osobę z kręgu podmiotów ponoszących odpowiedzialność za ponoszenie opłat w spółdzielni. Wynika to z treści dyspozycji przepisu – bez konieczności uwzględniania w nim słowa „faktycznie”.

Literatura

- Bończak-Kucharczyk E. [2010], *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Wolters Kluwer, Warszawa.
- Czerwiakowski J. [1994], *O ustawie o własności lokali*, „Palestra”, nr 7–8.
- Doliwa A. [2006], *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, C.H. Beck, Warszawa.
- Domański L. [1938], *Instytucje prawa zobowiązań. Część szczególna*, Marian Ginter – Księgarnia Wydawnictw Prawniczych, Warszawa.
- Drozd E. [1995], *Prawa i obowiązki właścicieli lokali*, „Rejent”, nr 3.
- Dziczek R. [2009a], *Spółdzielnia mieszkaniowa i wspólnota mieszkaniowa jako zarządcy nieruchomości wielolokalowych*, LexisNexis, Warszawa.
- Dziczek R. [2009b], *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, LexisNexis, Warszawa.
- Foryś I., Nowak M. [2012], *Spółdzielnia czy wspólnota? Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi*, Wydawnictwo Poltext, Warszawa.
- Gdański J. [2011], *ABC członka wspólnoty mieszkaniowej i zarządcy nieruchomości wspólnej*, Fundacja Pro Promerania, Słupsk.
- Gola A., Suchecki J. [2000], *Najem i własność lokali. Przepisy i komentarz*, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa.

- Górski J. [1959], *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 1 września 1958 r.*, OSPiKA, nr 7–8, poz. 205.
- Gudowski J. [1999], Komentarz [w:] Bieniek G. i in., *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, t. 2, LexisNexis, Warszawa.
- Ignatowicz J. [1960], *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 1 września 1958 r.*, OSPiKA, nr 4, poz. 105.
- Ignatowicz J. [1963], *Ochrona posiadania*, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa.
- Ignatowicz J. [1995], *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa.
- Kodeks cywilny. Komentarz* [1972], red. Z. Resich, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa.
- Kolańczyk K. [1986], *Prawo rzymskie*, PWN, Warszawa.
- Litewski W. [1994], *Prawo rzymskie prywatne*, Wydawnictwo Prawnicze PWN, Warszawa.
- Mączyński A. [2008], *Ochrona praw lokatorów mieszkań spółdzielczych* [w:] *Księga jubileuszowa prof. dr hab. Tadeusza Smoczyńskiego*, red. M. Andrzejewski i in., TNOiK, Toruń.
- Myczkowski L. [2004], *Spółdzielnie mieszkaniowe*, C.H. Beck, Warszawa.
- Osuchowski W. [1988], *Rzymskie prawo prywatne*, PWN, Warszawa.
- Prawo rzeczowe* [2007], red. E. Gniewek, System Prawa Prywatnego, t. 4, C.H. Beck, Warszawa.
- Prawo zobowiązań – część szczegółowa* [1976], red. J. Rajski, System Prawa Cywilnego, t. 3, cz. 2, Ossolineum, Wrocław.
- Szpunar A. [1966], *Wynagrodzenie szkody wynikłej wskutek wypadku samochodowego*, „Państwo i Prawo”, z. 10
- Turlej A. [2004], *Wspólnota mieszkaniowa*, C.H. Beck, Warszawa.
- Zaradkiewicz K. [2000], *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 5 maja 1999 r. III CZP 7/99*, OSP 2000, nr 4, poz. 62.

Akty normatywne

- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz.U., nr 85, poz. 388.
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz.U. z 2003 r., nr 119, poz. 1116, ze zm.
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie „Kodeksu cywilnego”, Dz.U. z 2005 r., nr 31, poz. 266.

Orzecznictwo

- Postanowienie SN z dnia 5 grudnia 1997 r., I CKN 558/97, OSNC 1998, nr 7–8, poz. 112.
- Postanowienie SN z dnia 18 marca 1999 r., I CKN 928/97, niepubl.
- Uchwała SN z dnia 19 grudnia 1973 r. III CZP 78/73, OSNC 1974, nr 10, poz. 165.
- Uchwała SN z dnia 29 maja 2000 r., III CZP 10/00, OSNC 2000, nr 12, poz. 215.
- Uchwała SN z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 38.
- Wyrok SN z dnia 1 września 1958 r., I CR 745/58, OSPiKA 1959, nr 7–8, poz. 205.
- Wyrok SN z dnia 20 listopada 1968 r., II CR 412/68, niepubl.

The Entities Responsible for the Payment of Expenses and Burdens on the Common Property in Residential Communities and Housing Cooperatives

The purpose of this article is to analyse the class of persons liable for paying the cost of the common property in community housing and housing cooperatives. The first part of the article looks at the source of the obligation to bear the cost of common property by its owners. The outline also presents the types of these costs. The next section presents the regulations outlining the entities responsible for paying the cost of common property. Due to difficulties in interpreting the group of entities, the issue of the difference between contract lending for use and precarium relationships were subject to analysis.

Keywords: civil law, residential communities, housing cooperatives, obligation.