

Dochodzenie należności wobec zadłużonych właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej

Pursuing Debts Against Indebted Owners of Premises in a Housing Community

The legal problem of collecting debts from delinquent owners in a housing community arises from the fact that these individuals are both members of the community and owners of the property. This means that they must pay certain costs for the maintenance and upkeep of the common property. By law, each unit owner in a multi-unit building must pay his or her share of the costs associated with the maintenance and upkeep of the property, such as repairs, maintenance, and utilities. If an owner fails to pay, the community association has the right to collect the debt from the delinquent owner. The problem arises, however, when the debtor defaults, because the community's ability to collect the debt is limited. Delinquent owners often do not have sufficient financial resources to repay their debt to the housing community. In such situations, the only way to collect the debt is to sell the unit through a court order. Collecting debts from a community can be complicated and time-consuming, requiring close cooperation between community members and outside specialists such as bailiffs. Prospects for developing the issue of debt collection in a housing community include the development of tools and technologies that allow for more efficient management of debts, including electronic billing and innovative payment monitoring systems. Housing communities can also collaborate with external collection agencies and conduct training and education campaigns to increase members' awareness of their financial obligations and house rules.

EWELINA BADURA, doktor nauk prawnych, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, ORCID – 0000-0002-5514-6299, radca prawny, e-mail: ewe.badura@gmail.com

MGR PAULINA PAŁACH, asystent w Katedrze Prawa Nieruchomości i Prawa Podatkowego, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, ORCID: 0000-0002-5971-7052, e-mail: palachp@uek.krakow.pl

SŁOWA KLUCZOWE: wspólnota mieszkaniowa, zarządca, dług, lokal mieszkalny

KEYWORDS: residential community, administrator, debt, residential unit

1 | Wprowadzenie do problematyki dochodzenia należności we wspólnocie mieszkaniowej

Wspólnota mieszkaniowa^[1] to złożona struktura składająca się z wielu właścicieli nieruchomości, którzy łącznie odpowiadają za utrzymanie i zarządzanie wspólną przestrzenią^[2]. Jednym z największych wyzwań, z jakimi borykają się zarządcy nieruchomości i wspólnoty mieszkaniowe, jest problem rozliczania członków wspólnoty z opłat za korzystanie z nieruchomości oraz z opłat za media, utrzymanie i remonty. Niestety niejednokrotnie zdarza się, że niektórzy właściciele lokali zaniedbują swoje zobowiązania finansowe wobec wspólnoty, co prowadzi do poważnych problemów finansowych i organizacyjnych.

Wspólnota mieszkaniowa ma podstawy prawne dochodzenia należności od zadłużonych właścicieli lokali, jednakże ograniczenia wynikające z obowiązujących regulacji oraz faktyczne utrudnienia w egzekwowaniu należności sprawiają, że dochodzenie należności stanowi poważny problem dla wspólnot mieszkaniowych. Mając na uwadze powyższą tezę, w niniejszym artykule przedstawione zostały podstawowe zagadnienia związane z dochodzeniem należności we wspólnocie mieszkaniowej oraz wskazano praktyczne sposoby rozwiązywania tego problemu.

¹ Mirosław Nazar, „Status cywilnoprawny wspólnoty mieszkaniowej” *Rejent*, nr 4 (2000): 139; Adam Doliwa, „Status prawny wspólnoty mieszkaniowej” *Monitor Prawniczy*, nr 1 (2003): 41.

² Aneta Kaźmierczyk, *Nieruchomość wspólna właścicieli lokali. Problematyka prawno-rzeczowa* (Warszawa: C.H. Beck, 2015), 3-4; Iwona Szymczak, *Wspólnota mieszkaniowa* (Warszawa: Wolters Kluwer, 2014), 32 i nast. wraz z powołaną tam literaturą.

2 | Podstawa prawna

2.1. Ustawa o własności lokali

Przepisy ustawy o własności lokali (dalej jako „u.w.l.”)^[3], które odnoszą się do problematyki dochodzenia należności we wspólnocie mieszkaniowej, to przede wszystkim art. 17 i 15.

Przepis art. 17 u.w.l.^[4] reguluje kwestię odpowiedzialności za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej^[5]. Zgodnie z tym przepisem za takie zobowiązania odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, co oznacza, że wszyscy właściciele^[6] lokali są solidarnie odpowiedzialni za ich realizację^[7]. Ponadto, każdy właściciel lokalu odpowiada za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości^[8]. Oznacza to, że każdy właściciel lokalu odpowiada za koszty i zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej proporcjonalnie^[9] do swojego udziału w tej nieruchomości^[10]. Przepis ten ma na celu zapewnienie właściwej organizacji i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz ochrony interesów wszystkich właścicieli lokali.

³ Ustawa z 24.6.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 532 ze zm.).

⁴ Aneta Kaźmierczyk, *Nieruchomość wspólna właścicieli lokali. Problematyka prawno-rzeczowa* (Warszawa: C.H. Beck, 2015), rozdz. V § 1, Nb 3.

⁵ Post. SN z 14.1.2009 r., IV CSK 247/08, LEX nr 499583; uchw. SN z 9.12.2010 r., III CZP 100/10, LEX nr 622225.

⁶ Różne modele własności lokalu przedstawiają m.in. Jerzy Pisuliński w: *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. III, red. Edward Gniewek (Warszawa: C.H. Beck, 2013), 203 i nast. oraz Ryszard Strzelczyk w: *Własność lokali. Komentarz*, red. Ryszard Strzelczyk, Aleksander Turlej (Warszawa: C.H. Beck, 2013), 3-6.

⁷ Edward Gniewek w: *Kodeks cywilny*, red. Edward Gniewek, Piotr Machnikowski (Warszawa: C.H. Beck, 2019), 78.

⁸ Tak np. Gerard Bieniek w: *Nieruchomości. Problematyka prawna*, red. Gerard Bieniek, Stanisław Rudnicki (Warszawa: Lexis Nexis, 2004), 302; Gerard Bieniek, Zenon Marmaj, *Własność lokali. Komentarz* (Warszawa: C.H. Beck, 2006), 51; odmienne Roman Dżiczek, który stwierdza, że: „komentowany przepis definiuje prawnorzeczową konstrukcję odrębnej własności lokalu jako prawa konstytutywnie i przymusowo (koniecznie) związanego z udziałem w nieruchomości wspólnej” – Roman Dżiczek, *Własność lokali. Komentarz* (Warszawa: Wolters Kluwer, 2003), 45. Zob. też np. wyr. SN z 16.3.2016 r., IV CSK 259/15 LEX Nr 2021227.

⁹ Jerzy Pisuliński w: *System Prawa Prywatnego*, 218.

¹⁰ Ibidem, 226.

Dzięki temu w przypadku, gdy wystąpią jakiegokolwiek problemy związane z nieruchomością wspólną, wszyscy właściciele lokali są odpowiedzialni za ich rozwiązanie, co zwiększa szanse na szybkie i skuteczne działania.

Przepis art. 15 u.w.l. dotyczy zaliczek na bieżące opłaty, które właściciele lokali są zobowiązani płacić na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Przepis ten stanowi, że właściciele lokali są zobowiązani do uiszczania zaliczek na bieżące opłaty w formie płatności z góry, do dnia 10 każdego miesiąca. Oznacza to, że właściciele lokali muszą płacić zaliczki na bieżące opłaty na poczet kosztów związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, takie jak koszty utrzymania budynku, remonty, koszty zużycia mediów, opłaty za wywóz śmieci, itp. Płatności te są dokonywane z góry, co oznacza, że właściciele lokali płacą za koszty związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną przed ich faktycznym poniesieniem. Przepis ten ma na celu zapewnienie stabilnego finansowania zarządu nieruchomością wspólną i umożliwienie jej właściwego funkcjonowania. Dzięki regularnym płatnościom zaliczek, zarząd nieruchomością wspólną może uniknąć sytuacji, w której brakuje środków na pokrycie bieżących kosztów związanych z utrzymaniem budynku. Właściciele lokali mają również pewność, że ich udział w kosztach zarządu nieruchomością wspólną jest odpowiednio rozliczany i płatności są dokonywane na bieżąco^[11].

2.2. Kodeks cywilny

Kodeks cywilny (k.c.)^[12] reguluje kwestię dochodzenia należności we wspólnocie mieszkaniowej na poziomie ogólnym, nie odnosząc się bezpośrednio do sytuacji w takiej wspólnocie. Niemniej jednak w przypadku problemów związanych z dochodzeniem należności w spółdzielni mieszkaniowej stosuje się często przepisy Kodeksu cywilnego o zasadach regulujących stosunki wierzyciela z dłużnikiem. Chodzi tutaj o przepisy dotyczące opóźnienia w wykonaniu zobowiązania (art. 481–484), skutków niewykonania zobowiązania (art. 471–480), odpowiedzialności dłużnika za szkodę (art. 415–423), a także przerwania biegu przedawnienia (art. 119–123).

W kontekście wspólnot mieszkaniowych, przepisy kodeksu cywilnego dotyczące opóźnień w wykonaniu zobowiązania, skutków niewykonania

¹¹ Aleksandra Sikorska-Lewandowska, „Udział w nieruchomości wspólnej jako podstawa naliczania opłat właściciela lokalu” *Przeгляд Sądowy*, nr 6, (2017): 65.

¹² Ustawa z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 1145 ze zm.).

zobowiązania, odpowiedzialności dłużnika za szkodę oraz przerwania biegu przedawnienia mają kluczowe znaczenie w dochodzeniu należności od zadłużonych właścicieli lokali.

Przepisy art. 481-484 k.c. regulują opóźnienia w wykonaniu zobowiązania, czyli sytuację, gdy dłużnik nie wywiązuje się ze swoich obowiązków wynikających z umowy w terminie. W przypadku wspólnot mieszkaniowych, odnosi się to do niepłacenia przez właściciela lokalu przypadającej na niego części kosztów związanych z utrzymaniem i zarządzaniem nieruchomością. Zgodnie z obecnie obowiązującymi regulacjami w przypadku opóźnienia w wykonaniu zobowiązania wierzyciel ma prawo dochodzić odsetek za zwłokę, a także żądać wykonania zobowiązania.

Regulacje zawarte w art. 471-480 k.c. dotyczą skutków niewykonania zobowiązania, czyli sytuacji, gdy dłużnik w ogóle nie wywiązuje się ze swojego zobowiązania. W przypadku wspólnot mieszkaniowych może to oznaczać sytuację, gdy właściciel lokalu w ogóle nie płaci swoich zobowiązań finansowych wobec wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z przepisami wierzyciel ma wtedy prawo do rozwiązania umowy i dochodzenia odszkodowania za niewykonanie zobowiązania.

Przepisy art. 415-423 k.c. regulują odpowiedzialność dłużnika za szkodę, czyli sytuację, gdy niewykonanie zobowiązania spowodowało szkodę dla wierzyciela. W przypadku wspólnot mieszkaniowych może to oznaczać np. sytuację, gdy brak wpłat przez właściciela lokalu powoduje niedobory w budżecie wspólnoty, co z kolei uniemożliwia przeprowadzenie niezbędnych remontów. W takiej sytuacji, wspólnota mieszkaniowa może dochodzić odszkodowania za poniesione szkody od dłużnika.

Natomiast art. 119-123 k.c. dotyczą zagadnienia przerwania biegu przedawnienia, czyli sytuację, gdy wierzyciel podejmuje czynności mające na celu zabezpieczenie swojego roszczenia przed przedawnieniem. W przypadku wspólnot mieszkaniowych, może to oznaczać np. wystąpienie z powództwem przeciwko zadłużonemu właścicielowi lokalu w celu zabezpieczenia roszczenia przed przedawnieniem. Zgodnie z przepisami podjęcie przez wierzyciela czynności zmierzających do zabezpieczenia roszczenia przed przedawnieniem, np. w postaci wystąpienia z powództwem, przerwie bieg przedawnienia roszczenia. W ten sposób wierzyciel ma więcej czasu na dochodzenie swojego roszczenia przed sądem. Jednakże w praktyce dochodzenie należności od zadłużonych właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej może być trudne ze względu na liczne ograniczenia prawne i faktyczne utrudnienia w egzekwowaniu należności.

2.3. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego^[13] nie zawiera bezpośrednich przepisów odnoszących się do problematyki dochodzenia należności wobec zadłużonych właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej. W zakresie przedmiotowym ustawa określa prawa i obowiązki każdej osoby korzystającej z lokalu mieszkalnego albo pracowni służącej do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki na podstawie innego niż prawo własności tytułu prawnego^[14]. Od strony przedmiotowej zakres ustawowej regulacji obejmuje przede wszystkim ochronę praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Ustawa reguluje także uprawnienia właścicieli lokali mieszkalnych oraz obowiązki najemców, a ponadto, zawiera szereg regulacji dotyczących zarządzania nieruchomościami, w tym m.in. budynkami mieszkalnymi, które są użytkowane przez wspólnoty mieszkaniowe. Wspólnoty te są zobowiązane do utrzymywania nieruchomości w należytych stanie technicznym oraz do wykonywania wszelkich prac konserwacyjnych i remontowych. Ponadto, przedmiotowa ustawa nakłada na wspólnoty obowiązek prowadzenia dokumentacji dotyczącej zarządzania nieruchomością oraz udostępnienia jej właścicielom lokali.

Zgodnie z przepisami Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zadłużony właściciel lokalu może zostać pozbawiony prawa do korzystania z lokalu w drodze postępowania sądowego z powodu zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu lub za wykonywanie czynności związanych z utrzymaniem nieruchomości. W takim przypadku, na wniosek wspólnoty mieszkaniowej, sąd może orzec o eksmisji właściciela lokalu. Zastosowanie w tym zakresie znajdują przepisy Kodeksu postępowania cywilnego (k.p.c.)^[15].

W związku z powyższym, choć ustawa ta nie reguluje bezpośrednio problematyki dochodzenia należności wobec zadłużonych właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej, to zawiera przepisy, które umożliwiają

¹³ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2022 r., poz. 172).

¹⁴ Marek Watrakiewicz, *Glosa do wyr. Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2010 r.* (III CSK 271/09), NPN z. 4, (2016): 64-66.

¹⁵ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. 2021 r., poz. 1805).

wspólnocie podjęcie działań w celu odzyskania zaległych opłat od właścicieli lokali, w tym również drogą sądową.

3 | **Należności we wspólnocie mieszkaniowej (rodzaje należności, terminy płatności, sankcje za nieterminowe płatności)**

Wspólnota mieszkaniowa ma do wykonania wiele zadań, które generują różnego rodzaju koszty. Do najczęściej występujących należności we wspólnocie mieszkaniowej zalicza się składki na fundusz remontowy, utrzymanie i eksploatację nieruchomości wspólnej, opłaty za media, a także opłaty za usługi zarządcy nieruchomości.

Terminy płatności zależą od umów i regulaminów ustalonych we wspólnocie i mogą być różne w zależności od rodzaju należności. Nieterminowe płatności stanowią naruszenie umowy co może prowadzić do różnych sankcji, takich jak pobieranie odsetek za zwłokę, wezwanie do zapłaty oraz wystąpienie z pozwem sądowym. Zarządca odgrywa istotną rolę w procesie dochodzenia należności od członka wspólnoty mieszkaniowej. W ramach swoich obowiązków zarządca wspólnoty mieszkaniowej powinien przede wszystkim dbać o to, aby wszyscy członkowie wspólnoty mieszkaniowej terminowo regulowali swoje opłaty za korzystanie z nieruchomości wspólnej oraz za usługi związane z zarządzaniem nieruchomością.

W przypadku, gdy członek wspólnoty mieszkaniowej zalega z płatnościami, zarządca powinien podejmować określone kroki w celu dochodzenia tych należności. Przede wszystkim powinien przypominać dłużnikowi o zaległościach, informować go o konsekwencjach braku uregulowania zobowiązań, a także informować pozostałych członków wspólnoty o sytuacji dłużnika. Jeśli przypomnienia i wezwania do zapłaty nie przyniosą skutku, zarządca wspólnoty mieszkaniowej może podjąć dalsze kroki, takie jak wystąpienie do sądu o nakaz zapłaty, wszczęcie postępowania egzekucyjnego, a w ostateczności, skierowanie wniosku o sprzedaż lokalu na podstawie art. 16 u.w.l. Warto jednak podkreślić, że zgodnie z ustawą o własności lokali, ostateczna decyzja w sprawie żądania sprzedaży lokalu przez wspólnotę mieszkaniową zawsze należy do sądu. Zarządca wspólnoty

mieszkaniowej może jedynie inicjować procedurę sprzedaży lokalu, ale to sąd podejmuje ostateczną decyzję w tej sprawie.

4 | Sposoby dochodzenia należności

Wspólnota mieszkaniowa może dochodzić swoich należności od właścicieli lokali lub lokatorów na kilka sposobów. Po pierwsze, najczęściej wspólnoty na początku przypominają dłużnikowi o zaległych płatnościach za pomocą listów, telefonów lub e-maili. Często to wystarcza, by dłużnik uregulował swoje zobowiązania. Kolejnym krokiem jest zwykle przesłanie wezwania do zapłaty. Gdy przypomnienia nie przynoszą skutku, wspólnota może wezwać dłużnika do uregulowania swojego zadłużenia. Wezwanie powinno zawierać precyzyjne informacje o wysokości długu, terminie zapłaty i konsekwencjach braku regulacji zobowiązania. Kolejny etap to postępowanie sądowe w przypadku, gdy dłużnik nie reaguje na wezwania do zapłaty, wspólnota może wystąpić z pozwem sądowym. Postępowanie sądowe może jednak być czasochłonne i kosztowne. Skutkiem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego jest zazwyczaj egzekucja komornicza. Po uzyskaniu wyroku sądowego, możliwa jest egzekucja komornicza, czyli zajęcie należności dłużnika z jego majątku lub rachunku bankowego.

W przypadku, gdy wezwania te nie przynoszą skutku, wspólnota może wystąpić z pozwem sądowym na mocy art. 189 k.p.c. Natomiast egzekucja komornicza uregulowana jest w art. 833-845 k.p.c., który przewiduje możliwość zajęcia należności dłużnika z jego majątku lub rachunku bankowego przez komornika sądowego.

Zgodnie z art. 189 k.p.c. wierzyciel ma prawo dochodzenia swoich roszczeń w drodze sądowej poprzez złożenie pozwu do sądu. W przypadku wspólnoty mieszkaniowej pozwem takim może być pozew o zapłatę należności przez dłużnika.

Natomiast egzekucja komornicza, o której mowa w mojej poprzedniej odpowiedzi, regulowana jest przez przepisy art. 833-845 k.p.c. Zgodnie z tymi przepisami komornik sądowy ma prawo zajęcia należności dłużnika z jego majątku lub rachunku bankowego, w celu zaspokojenia roszczeń wierzyciela. Postępowanie sądowe i egzekucja komornicza to ostateczne środki, z których może skorzystać wspólnota mieszkaniowa. Należy jednak ponownie podkreślić, że wspólnota mieszkaniowa może przeprowadzić

wiele innych działań w celu zachęcenia dłużnika do uregulowania swoich zobowiązań, takich jak przypomnienia o zaległościach, wezwania do zapłaty czy też negocjacje z dłużnikiem.

W praktyce najczęstszymi problemami związanymi z dochodzeniem należności we wspólnocie mieszkaniowej są długotrwałe postępowanie sądowe, trudności w odnalezieniu majątku dłużnika, brak środków na pokrycie kosztów egzekucji komornicze. Dodatkowo pojawia się niechęć dłużnika do uregulowania swoich zobowiązań oraz błędy formalne w umowach i dokumentach, które mogą skutkować nieważnością postępowania.

5 | Zasady dochodzenia należności od właścicieli lokali

W prawie polskim i niemieckim istnieje model równoległej odpowiedzialności między wspólnotą mieszkaniową a właścicielami lokali. W relacji między wspólnotą mieszkaniową a właścicielami lokali występuje między nimi odpowiedzialność *in solidum*, co oznacza, że obie strony są odpowiedzialne za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej. W przypadku zobowiązań dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną, nie ma odpowiedzialności solidarnej między właścicielami lokali. Wierzyciel może dochodzić zaspokojenia świadczenia od dowolnej ze stron, jednak istnieje spór czy odpowiedzialność właścicieli lokali jest pierwszorzędna (równoległa), czy też subsydiarna (pomocnicza). W przypadku subsydiarnej odpowiedzialności właściciela lokalu wierzyciel może prowadzić egzekucję bezpośrednio przeciwko niemu, ale musi wcześniej zidentyfikować stan majątku wspólnoty mieszkaniowej. Jeśli odpowiedzialność właścicieli lokali jest równoległa, to wierzyciel zależnie od preferencji, może dochodzić zaspokojenia świadczenia od dowolnej ze stron^[16].

Właściciele lokali w budynku mieszkalnym, którzy są członkami wspólnoty mieszkaniowej, zobowiązani są do opłacania składek na rzecz wspólnoty. Wysokość składek ustalana jest w uchwałach wspólnoty

¹⁶ Iwona Szymczak, „Odpowiedzialność za zobowiązania związane z nieruchomością wspólną. Analiza prawno-porównawcza”, [w:] *Własność lokali*, red. Aneta Kaźmierczyk, Ewelina Badura (Warszawa: C.H. Beck, 2020), 181-192.

mieszkaniowej. Właściciele lokali zobowiązani są do terminowego regulowania swoich należności, a w przypadku nieterminowej zapłaty obowiązani są ponosić odsetki za zwłokę. Ponadto, w przypadku zmiany właściciela lokalu nowy właściciel zobowiązany jest do poinformowania o tym fakcie zarządcę nieruchomości, co pozwoli na aktualizację danych w księgach i uniknięcie pomyłek przy wystawianiu faktur.

Jeśli wspólnota mieszkaniowa podejmuje kroki prawne w celu dochodzenia należności od właściciela lokalu, to zgodnie z zasadami postępowania cywilnego koszty sądowe ponosi strona przegrywająca postępowanie. Oznacza to, że jeśli właściciel lokalu zostanie uznany przez sąd za dłużnika, to koszty postępowania poniesie on sam. W przypadku, gdy jednak sąd oddali pozew, to koszty postępowania poniesie wspólnota mieszkaniowa. Koszty postępowania sądowego mogą być jednak wysokie, dlatego warto przed rozpoczęciem takiego postępowania dokładnie przeanalizować sytuację i ocenić szanse na uzyskanie pozytywnego rozstrzygnięcia. W niektórych przypadkach może być korzystniejsze rozwiązanie polubowne, np. negocjacje z dłużnikiem lub mediacje.

Jednym z ważnych orzeczeń sądowych dotyczących dochodzenia należności we wspólnocie mieszkaniowej jest wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2006 r. (sygn. akt III CZP 71/06), w którym SN stwierdził, że spółdzielnie mieszkaniowe mają prawo do dochodzenia należności od swoich członków nawet wtedy, gdy członek jest również współwłaścicielem nieruchomości. W tym przypadku spółdzielnia może dochodzić należności jedynie od części nieruchomości, której jest właścicielem.

Innym ważnym orzeczeniem jest wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 26 lutego 2019 r. (sygn. akt II AKa 1395/18), w którym stwierdzono, że jeśli właściciel lokalu we wspólnocie mieszkaniowej zalega z opłatami, to należy w pierwszej kolejności skierować przeciwko niemu wniosek o upadłość konsumencką. Dopiero w przypadku jej stwierdzenia, można podejmować dalsze kroki, w tym żądanie sprzedaży lokalu.

Innym ważnym orzeczeniem jest wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 grudnia 2020 r. (sygn. akt I ACa 652/20), w którym stwierdzono, że w przypadku, gdy właściciel lokalu zalega z płatnościami, to wspólnota mieszkaniowa może dochodzić swoich należności wobec spadkobierców właściciela, a nie tylko wobec samego właściciela.

W powyższych orzeczeniach sądy potwierdzają prawo wspólnot mieszkaniowych do dochodzenia należności od swoich członków, w tym przez żądanie sprzedaży lokalu, ale również uznają konieczność przestrzegania

określonych procedur i zasad, np. w przypadku skierowania wniosku o upadłość konsumencką.

6 | Sprzedaż lokalu dłużnika (art. 16 u.w.l.)

Przepis art. 16 u.w.l. umożliwia wspólnocie mieszkaniowej żądanie sprzedaży lokalu przez właściciela¹⁷, który nie wywiązuje się z obowiązku dokonywania opłat lub łamie porządek domowy w sposób rażący lub uporczywy, co utrudnia korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnych. Sprzedaż odbywa się w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, a właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

Powództwo w oparciu w art. 16 u.w.l., a zatem o pozbawienie właściciela prawa własności lokalu jest szczególnego rodzaju sankcją. Właściciele lokali są podmiotami legitymowanymi do wystąpienia z powództwem na podstawie uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Polski ustawodawca różni się od niemieckiego, gdzie właściciel lokalu nie ma prawa głosu w kwestiach zarządzania nieruchomością wspólną i może być pozbawiony prawa do lokalu na wniosek innych właścicieli. Zmiana art. 16 u.w.l. w kierunku przyznania legitymacji czynnej do wystąpienia z powództwem każdemu właścicielowi lokalu, bez konieczności podjęcia uchwały przez wspólnotę mieszkaniową, jest pożądana w celu zapewnienia równego traktowania wszystkich właścicieli. Obecne wymogi formalne są zbyt surowe i uniemożliwiają wystąpienie z powództwem wobec uciążliwego właściciela, co niekorzystnie wpływa na interesy pozostałych właścicieli. Wszyscy właściciele powinni mieć legitymację do wytoczenia powództwa, jeśli zachowania jednego właściciela lokalu są uciążliwe, a negatywne skutki działań jednego z właścicieli nie muszą dotyczyć wszystkich pozostałych.

Powyższy przepis ma na celu ochronę interesów pozostałych właścicieli lokali w budynku, którzy ponoszą koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz muszą przestrzegać porządku domowego. W przypadku, gdy jeden z właścicieli nie spełnia swoich obowiązków, jego zachowanie może

¹⁷ Aleksandra Sikorska-Lewandowska, „Przesłanki oraz tryb pozbawienia właściciela prawa do lokalu w prawie polskim i niemieckim” *Studia Prawnicze*, nr 2, (2014): 7.

mieć negatywny wpływ na całą wspólnotę. W takiej sytuacji artykuł 16 daje narzędzie, które umożliwia sprzedaż lokalu przez wspólnotę mieszkaniową, co pozwala na odzyskanie długów oraz usunięcie osoby, która utrudnia korzystanie z nieruchomości wspólnej. Sąd może nakazać sprzedaż lokalu na drodze licytacji zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Przykładowo, w sprawie o sygn. akt III CZP 91/11 Sąd Najwyższy potwierdził, że art. 16 u.w.l. stanowi o szczególnym sposobie egzekucji z lokali, która może zostać zastosowana wobec właściciela, który zalega z opłatami lub narusza porządek domowy. Sąd uznał, że wspólnota mieszkaniowa ma prawo do wytoczenia takiej sprawy i żądania sprzedaży lokalu, w którym właściciel zalega z płatnościami lub łamie porządek domowy w sposób rażący lub uporczywy.

W innej sprawie o sygn. akt III CZP 29/13, Sąd Najwyższy uznał, że art. 16 u.w.l. umożliwia wspólnocie mieszkaniowej sprzedaż lokalu, jeśli właściciel łamie porządek domowy w sposób rażący lub uporczywy, co utrudnia korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnych. Sąd zauważył, że sprzedaż lokalu jest ostatecznym krokiem^[18] i powinna być stosowana tylko w skrajnych przypadkach, gdy inne metody rozwiązania problemów z dłużnikami zawiodły.

Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 14 czerwca 2022 r.^[19] (I ACa 76/21) odniósł się do kwestii dopuszczalności zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej o zgodzie na wytoczenie powództwa o nakazanie sprzedaży lokalu. Zgodnie z tezą tego wyroku, „W przypadku, gdy właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową postanawiają wystąpić na drogę sądową z przewidzianym ustawą powództwem przeciwko członkowi tej wspólnoty (art. 16 ust. 1 u.w.l.) i upoważniają w uchwale zarząd do dokonania stosownych czynności, albowiem w przypadku tego właśnie powództwa muszą zrobić w formie uchwały stosownie do art. 22 ust. 2 i 3 pkt 7 u.w.l.). Taka uchwała jeszcze nie wpływa na zakres praw i obowiązków właściciela lokalu, zatem nie może być postrzegana ani jako niezgodna interesami członka wspólnoty”.

¹⁸ Jerzy Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali* (Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze, 1997), 69.

¹⁹ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 14 czerwca 2022 r., sygn. I ACa 76/21, LEX nr 3397849.

7 | Podsumowanie

Problem prawny w dochodzeniu należności wobec zadłużonych właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej wynika z faktu, że osoby te są jednocześnie członkami wspólnoty mieszkaniowej i właścicielami nieruchomości. Oznacza to, że są zobowiązane do ponoszenia pewnych kosztów związanych z utrzymaniem i zarządzaniem wspólną nieruchomością.

Zgodnie z przepisami prawa, każdy właściciel lokalu w budynku wielorodzinnym jest zobowiązany do płacenia swojej części kosztów związanych z utrzymaniem i zarządzaniem nieruchomością, takimi jak koszty remontów, eksploatacji czy zużycia mediów. W przypadku braku płatności przez właściciela lokalu wspólnota mieszkaniowa ma prawo dochodzić należności od zadłużonego właściciela. Jednakże problemem jest to, że w przypadku gdy dłużnik nie wykonuje swojego zobowiązania, wspólnota mieszkaniowa ma ograniczone możliwości dochodzenia należności. Często zdarza się, że zadłużony właściciel lokalu nie posiada wystarczających środków finansowych, aby spłacić zadłużenie wobec wspólnoty mieszkaniowej. W takiej sytuacji często jedynym sposobem na odzyskanie należności jest sprzedaż lokalu na drodze egzekucji sądowej. Przepis art. 16 u.w.l. umożliwia wspólnocie mieszkaniowej żądanie sprzedaży lokalu, w którym właściciel zalega z płatnościami lub łamie porządek domowy w sposób rażący lub uporczywy. Dodatkowo, dochodzenie należności od zadłużonych właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej wymaga wiedzy i doświadczenia w zakresie prawa cywilnego i administracyjnego. Wymaga to także czasu i nakładów finansowych na prowadzenie działań egzekucyjnych, a także może prowadzić do konfliktów między członkami wspólnoty mieszkaniowej.

Dochodzenie należności we wspólnocie mieszkaniowej może być więc skomplikowane i czasochłonne, wymagając ścisłej współpracy między członkami wspólnoty oraz zewnętrznymi specjalistami, takimi jak np. komornicy. Perspektywy rozwoju tematyki dochodzenia należności we wspólnocie mieszkaniowej obejmują rozwój narzędzi i technologii umożliwiających bardziej efektywne zarządzanie należnościami, w tym elektroniczne rozliczenia i innowacyjne systemy monitorowania płatności. Wspólnoty mieszkaniowe mogą również współpracować z zewnętrznymi firmami, które zajmują się windykacją należności, a także prowadzić szkolenia i kampanie edukacyjne mające na celu zwiększenie świadomości członków wspólnoty na temat ich zobowiązań finansowych i porządku domowego.

Bibliografia

- Bieniek Gerard, Zenon Marmaj, *Własność lokali. Komentarz*. Warszawa: C.H. Beck, 2006.
- Bieniek Gerard, Stanisław Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*. Warszawa: Lexis Nexis, 2004.
- Doliwa Adam, „Status prawny wspólnoty mieszkaniowej” *Monitor Prawniczy*, nr 1 (2003): 39-42.
- Dziczek Roman, *Własność lokali. Komentarz*. Warszawa: Wolters Kluwer, 2003.
- Ignatowicz Jerzy, *Komentarz do ustawy o własności lokali*. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze, 1997.
- Kaźmierczyk Aneta, *Nieruchomość wspólna właścicieli lokali. Problematyka prawno-rzeczowa*. Warszawa: C.H. Beck, 2015.
- Kodeks cywilny*, red. Edward Gniewek, Piotr Machnikowski. Warszawa: C.H. Beck, 2019.
- Najem lokali. Teraźniejszość i perspektywy*, red. Aneta Kaźmierczyk, Ewelina Badura. Warszawa: C.H. Beck, 2022.
- Nazar Mirosław, „Status cywilnoprawny wspólnoty mieszkaniowej” *Rejent*, nr 4 (2000): 128-150.
- Sikorska-Lewandowska Aleksandra, „Przesłanki oraz tryb pozbawienia właściciela prawa do lokalu w prawie polskim i niemieckim” *Studia Prawnicze*, nr 2 (2014): 7-38.
- Sikorska-Lewandowska Aleksandra, „Udział w nieruchomości wspólnej jako podstawa naliczania opłat właściciela lokalu” *Przeгляд Sądowy*, nr 6 (2017): 62-77.
- System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. III, red. Edward Gniewek. Warszawa: C.H. Beck, 2013.
- Szymczak Iwona, *Wspólnota mieszkaniowa*. Warszawa: Wolters Kluwer, 2014.
- Watrakiewicz Marek, Glosa do wyr. Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2010 r. (III CSK 271/09), *NPN* z. 4, 2016.
- Własność lokali. Komentarz*, red. Ryszard Strzelczyk, Aleksander Turlej. Warszawa: C.H. Beck, 2013.
- Własność lokali. Teraźniejszość i perspektywy*, red. Aneta Kaźmierczyk, Ewelina Badura. Warszawa: C.H. Beck, 2021.

