

Bogusław Lackoroński

Odpowiedzialność solidarna osób pełnoletnich stale zamieszkujących nieruchomości lokalową oraz osób faktycznie z niej korzystających za opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz nieruchomości wspólnej – *de lege lata* i *de lege ferenda*

*Joint and several liability of adults residing in an apartment real estate permanently and persons using it actually for the fees related to operation and maintenance of the apartment real estate and the common property – observations de lege lata and de lege ferenda*

**Abstract**

*The purpose of this article is to answer the question whether adults residing in an apartment real estate permanently and persons using it actually are liable for the fees related to operation and maintenance of the apartment real estate and the common property. The answer to this question leads to a conclusion on the advisability of introducing a change in the Polish legislation aimed at creating the basis for the liability of adults residing in an apartment real estate permanently and persons using it actually, with regards to the fees related to operation and maintenance of the apartment real estate and the common property. The liability of these persons will be considered both towards suppliers of electricity, heat, gas, water, and any other goods, service providers – in particular in terms of maintaining order, as well as towards the housing community. In the light of the observations contained in this paper in the present Polish legislation there is no basis for joint and several liability of adults residing in an apartment real estate permanently and*

Dr hab. Bogusław Lackoroński, Uniwersytet Warszawski, Polska, ORCID: 0000-0003-2245-6036,  
e-mail: b.lackoronski@wpia.uw.edu.pl  
Data zgłoszenia tekstu przez autora: 18.02.2023 r.; data zaakceptowania do publikacji: 8.03.2023 r.

persons using it actually for the fees related to operation and maintenance of the apartment real estate and the common property. Introducing the joint and several liability in this regard requires changes in the Polish legislation.

When introducing changes aimed at creating the basis for joint and several liability of adults residing in an apartment real estate permanently and persons using it actually for the fees related to operation and maintenance of the apartment real estate and the common property, it is necessary to determine its joint and several nature and to resolve the related issues indicated in this article such as recourse claims and defining its subjective and objective scope.

**Keywords:** joint and several liability, fees, common property, apartment real estate, housing community

### Streszczenie

Celem niniejszego opracowania jest odpowiedź na pytanie, czy osoby pełnoletnie stale zamieszkujące nieruchomość lokalową oraz osoby faktycznie z niej korzystające ponoszą odpowiedzialność za opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz nieruchomości wspólnej. Odpowiedź na nie pozwoli na rozstrzygnięcie celowości wprowadzania zmiany stanu prawnego ukierunkowanej na stworzenie podstaw odpowiedzialności osób pełnoletnich stale zamieszkujących nieruchomość lokalową oraz osób faktycznie z niej korzystających za opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz nieruchomości wspólnej. Odpowiedzialność tych osób będzie rozpatrywana zarówno względem dostawców energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody, jakichkolwiek innych dóbr, usługodawców, w szczególności w zakresie utrzymania porządku i czystości, jak i względem wspólnoty mieszkaniowej.

W świetle spostrzeżeń zawartych w niniejszym opracowaniu stworzenie podstaw solidarnej odpowiedzialności osób pełnoletnich stale zamieszkujących nieruchomość lokalową oraz osób faktycznie z niej korzystających za opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz nieruchomości wspólnej wymaga zmian stanu prawnego.

Przy wprowadzaniu zmian ukierunkowanych na stworzenie podstaw solidarnej odpowiedzialności osób pełnoletnich stale zamieszkujących nieruchomość lokalową oraz osób faktycznie z niej korzystających za opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz nieruchomości wspólnej niezbędne jest przesądzenie wprost jej solidarnego charakteru i rozstrzygnięcie wiążących się z tym kwestii wskazanych w niniejszym artykule, takich jak rozszczenia regresowe oraz określenie jej zakresu podmiotowego i przedmiotowego.

**Słowa kluczowe:** odpowiedzialność solidarna, opłaty, nieruchomość wspólna, nieruchomość lokalowa, wspólnota mieszkaniowa

## 1. Uwagi wprowadzające

Celem niniejszego opracowania jest odpowiedź na pytanie, czy osoby pełnoletnie stale zamieszkujące nieruchomości lokalową oraz osoby faktycznie z niej korzystające ponoszą odpowiedzialność za opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz nieruchomości wspólnej. Odpowiedź na nie pozwoli na rozstrzygnięcie w przedmiocie celowości wprowadzania zmiany stanu prawnego ukierunkowanej na stworzenie podstaw odpowiedzialności osób pełnoletnich stale zamieszkujących nieruchomości lokalową oraz osób faktycznie z niej korzystających za opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz nieruchomości wspólnej. Odpowiedzialność tych osób będzie rozpatrywana zarówno względem dostawców energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody, jakichkolwiek innych dóbr, usługodawców, w szczególności w zakresie utrzymania porządku i czystości, jak i względem wspólnoty mieszkaniowej.

Pozytywne przesądzenie celowości i konieczności wprowadzania zmian, które jest przedmiotem hipotezy przyjętej w pracy nad niniejszym artykułem, rodzi pytanie o zakres zmian w stanie prawnym niezbędnych do stworzenia podstaw odpowiedzialności osób pełnoletnich stale zamieszkujących nieruchomości lokalową oraz osób faktycznie z niej korzystających za opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz nieruchomości wspólnej.

Rozstrzygnięcie wyżej wskazanych kwestii wymaga analizy regulacji ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali<sup>1</sup>, regulacji zawartych w ustawie z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny<sup>2</sup> oraz w ustawie z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>3</sup>.

## 2. Odpowiedzialność za opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości lokalowej oraz nieruchomości wspólnej w świetle przepisów ustawy o własności lokali – zakres podmiotowy i przedmiotowy – *de lege lata*

W aktualnym stanie prawnym podmiotowy i przedmiotowy zakres odpowiedzialności za zobowiązania dotyczące nieruchomości lokalowej i nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych jest uregulowany w art. 13–17 u.w.l.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 u.w.l. właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Zgodnie z art. 13 ust. 2 u.w.l. na żądanie zarządu właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do

<sup>1</sup> Tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 – dalej u.w.l.

<sup>2</sup> Tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm. – dalej k.c.

<sup>3</sup> Tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r. poz. 438 ze zm. – dalej u.s.m.

przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

Przepis art. 13 u.w.l. odnosi się do obowiązków właściciela lokalu, które **mogą być wykonywane** przez właściciela **samodzielnie**, bez angażowania w jakimkolwiek zakresie wspólnoty mieszkaniowej **lub z pomocą i za pośrednictwem wspólnoty mieszkaniowej**. Zależnie od możliwości opomiarowania indywidualnego zużycia energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody oraz jakichkolwiek innych dóbr przez właścicieli poszczególnych lokali te same dobra mogą być dostarczane albo na podstawie umów zawieranych przez wspólnoty mieszkaniowe, które następnie rozliczają się z właścicielami poszczególnych lokali, albo na podstawie umów zawartych przez właścicieli poszczególnych lokali<sup>4</sup>. Pierwszy ze wskazanych modeli zaopatrywania poszczególnych lokali w dobra niezbędne do prawidłowego korzystania z nich eksponuje wspólnoty mieszkaniowe na ryzyko kredytowania właścicieli nieterminowo uiszczających należności. Drugi model naraża na to ryzyko dostawców określonych dóbr do poszczególnych lokali, ale już nie wspólnoty mieszkaniowe.

Jeśli obowiązki właściciela lokalu określone w art. 13 u.w.l. są w jakimkolwiek zakresie realizowane z pomocą lub za pośrednictwem wspólnoty mieszkaniowej, przepis ten stanowi podstawę do ustalenia, w jakim zakresie wspólnota mieszkaniowa wykonuje za niego jego obowiązki. Możliwa w świetle art. 13 u.w.l. delimitacja obowiązków spoczywających na właścicielu lokalu pozwala określić zakres obowiązków wykonywanych za niego przez wspólnotę mieszkaniową, jeśli *in concreto* ma to miejsce. Przepis ten nie stanowi jednak podstawy odpowiedzialności właścicieli poszczególnych lokali względem wspólnoty mieszkaniowej ani względem jej kontrahentów. Tym bardziej art. 13 u.w.l. nie stanowi podstawy do ustalania odpowiedzialności względem wspólnoty mieszkaniowej osób niebędących właścicielami poszczególnych lokali stale je zamieszkujących ani osób faktycznie z nich korzystających. Podstaw tej odpowiedzialności należy poszukiwać **w treści stosunków prawnych, które mogą łączyć** właścicieli poszczególnych lokali ze wspólnotą mieszkaniową, a **w przypadku ich braku** – w regulacjach ogólnych instytucji prawa cywilnego, takich jak zobowiązania z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia czy prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia (*negotiorum gestio*).

Zgodnie z art. 17 u.w.l. za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi. Przepis **nie przewiduje solidarnego** charakteru tej odpowiedzialności. Przyjmuje się, że właściciele lokali odpowiadają ze wspólnotą mieszkaniową za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej *in solidum*<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> Należy jednak zwrócić uwagę, że nawet jeśli określone dobro jest dostarczane do poszczególnych lokali zarówno w sposób opomiarowany, jak i nieopomiarowany, co może mieć miejsce w przypadku energii ciepłej, istnieje możliwość obciążenia właścicieli lokali nie tylko za ciepło zużyte według wskazań liczników w ich lokalach, lecz również za ciepło dostarczane za pośrednictwem nieopomiarowanej części instalacji. Tak postanowienie Sądu Najwyższego (dalej SN) z 28.09.2020 r., I NSNc 51/19, LEX nr 3056621.

<sup>5</sup> J. Zębala, [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 6B, *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2018, komentarz do art. 17 u.w.l., s. 307, nb III.

Oznacza to, że wierzyciel w zobowiązaniu dotyczącym nieruchomości wspólnej może żądać spełnienia świadczenia **od wspólnoty mieszkaniowej w całości**, a od poszczególnych **właścicieli w częściach** odpowiadających ich udziałom w nieruchomości wspólnej. Gdy lokal jest przedmiotem współwłasności, istotne znaczenie dla określenia zakresu odpowiedzialności poszczególnych współwłaścicieli lokalu ma art. 3 ust. 3a u.w.l. Zgodnie z art. 3 ust. 3a u.w.l. na potrzeby stosowania ustawy o własności lokali przyjmuje się, że udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal.

W przypadku gdy właściciel lokalu wykona zobowiązanie dotyczące nieruchomości wspólnej w zakresie wykraczającym poza zakres określony w art. 17 u.w.l., może on żądać od wspólnoty mieszkaniowej zwrotu nadwyżki w szczególności na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 k.c.). W doktrynie i orzecznictwie przedmiotem wątpliwości i rozbieżności jest dopuszczalność stosowania art. 376 k.c. jako podstawy rozliczeń pomiędzy dłużnikami odpowiedzialnymi *in solidum*<sup>6</sup>. Możliwość taką kwestionuje się w przypadku, gdy odpowiedzialność *in solidum* jednego z dłużników jest odpowiedzialnością *ex contractu*, a drugiego – *ex delicto*<sup>7</sup>. W przypadku gdy nie są spełnione przesłanki powstania roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, w stosunku do rozliczeń pomiędzy dłużnikami *in solidum* może mieć zastosowanie art. 441 § 2 i 3 k.c. *per analogiam*<sup>8</sup>.

Przepis art. 17 u.w.l. **nie stanowi** podstawy umożliwiającej ustalenie odpowiedzialności za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej **innych podmiotów niż** wspólnota mieszkaniowa i właściciele lokali. Określenie „zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej” obejmuje wszelkie zobowiązania bez względu na ich źródło (*ex contractu* oraz *ex delicto*), o ile odnoszą się do nieruchomości wspólnej, w tym w szczególności zobowiązania związane z zarządzeniem nieruchomością wspólną<sup>9</sup>. W doktrynie wskazuje się, że przez pojęcie „zobowiązań dotyczących nieruchomości wspólnej” można również rozumieć zobowiązania o charakterze publicznoprawnym, jeśli odnoszą się one do nieruchomości wspólnej<sup>10</sup>. Jednocześnie należy podkreślić, że art. 17 u.w.l. **nie stanowi** podstawy do odpowiedzialności za zobowiązania, które **nie dotyczą nieruchomości wspólnej**, a w szczególności za zobowiązania dotyczące poszczególnych lokali, związane z ich utrzymaniem lub korzystaniem

<sup>6</sup> Por. B. Lackoroński, [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 3A, *Kodeks cywilny. Zobowiązania. Część ogólna. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2017, komentarz do art. 369 k.c., s. 225–226, nb 16–17; E. Stawicka, *Według jakich reguł powinno się odbywać wewnętrzne rozliczenie pomiędzy podmiotami zobowiązanymi in solidum, jeżeli jeden z nich spełnił całe świadczenie na rzecz wspólnego wierzyciela?*, „Palestra” 2008/3–4, s. 232.

<sup>7</sup> Uchwała SN z 17.07.2007 r., III CZP 66/07, OSNC 2008/9, poz. 98; wyrok SN z 27.04.2016 r., II CSK 361/15, LEX nr 2051475.

<sup>8</sup> Odnośnie do możliwości stosowania *per analogiam* art. 441 § 2 i 3 k.c. jako podstawy rozliczeń pomiędzy dłużnikami odpowiedzialnymi *in solidum* zob. E. Stawicka, *Według...*, s. 234. Zob. też wyrok SN z 18.05.2004 r., IV CK 361/03, LEX nr 174211; uchwała SN z 17.07.2007 r., III CZP 66/07, OSNC 2008/9, poz. 98.

<sup>9</sup> J. Zębala, [w:] *Komentarze...*, komentarz do art. 17 u.w.l., s. 308–313, nb 1–17.

<sup>10</sup> J. Zębala, [w:] *Komentarze...*, komentarz do art. 17 u.w.l., s. 313, nb 16–17.

z nich<sup>11</sup>. Odnosi się to do odpowiedzialności zarówno względem wierzycieli będących stroną zobowiązań niedotyczących nieruchomości wspólnej zaciągniętych przez wspólnotę mieszkaniową, jak i względem samej wspólnoty mieszkaniowej, która takie zobowiązania – niedotyczące nieruchomości wspólnej – zaciągnęła i wykonała<sup>12</sup>. Podstawy odpowiedzialności właścicieli lokali względem wspólnoty mieszkaniowej za zobowiązania dotyczące poszczególnych lokali, związane z ich utrzymaniem lub korzystaniem z nich, zostały wskazane wcześniej.

Powyższe spostrzeżenia prowadzą do wniosku, że **nie ma w przepisach ustawy o własności lokali** ustawowej podstawy do solidarnej odpowiedzialności ze wspólnotą mieszkaniową właścicieli poszczególnych lokali za **zobowiązania dotyczące poszczególnych lokali**, związane z ich utrzymaniem lub korzystaniem z nich. **Nie ma** również w niej ustawowej podstawy do solidarnej odpowiedzialności ze wspólnotą mieszkaniową **osób niebędących właścicielami**, a stale zamieszkujących poszczególne lokale lub korzystających z nich, za zobowiązania dotyczące poszczególnych lokali, związane z ich utrzymaniem lub korzystaniem z nich.

Wyżej wskazane instytucje prawa cywilnego, które mogą stanowić podstawę rozliczeń pomiędzy wspólnotą mieszkaniową i właścicielami poszczególnych lokali z tytułu kosztów faktycznie poniesionych przez wspólnotę mieszkaniową w celu wykonania zobowiązań dotyczących poszczególnych lokali, związanych z ich utrzymaniem lub korzystaniem z nich, ze względu na przesłanki ich stosowania nie zawsze w sposób niezawodny pozwalają wspólnotom mieszkaniowym uzyskać pełen zwrot kosztów poniesionych w interesie właścicieli poszczególnych lokali. W konsekwencji regulacja zawarta w ustawie o własności lokali **odbiega na niekorzyść wspólnot** mieszkaniowych od rozwiązań zastosowanych w art. 4 ust. 6 u.s.m. oraz w art. 688<sup>1</sup> k.c., które zapewniają skuteczną ochronę spółdzielniom mieszkaniowym i wynajmującym lokale.

### 3. Odpowiedzialność za opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości lokalowej oraz nieruchomości wspólnej w świetle przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i przepisów Kodeksu cywilnego o najmie lokali – zakres podmiotowy i przedmiotowy

Obserwowany w świetle przepisów ustawy o własności lokali deficyt regulacji stanowiącej podstawę odpowiedzialności solidarnej ze wspólnotą mieszkaniową podmiotów innych niż właściciele lokali za opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem

<sup>11</sup> S. Romanow, [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 6B, *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, red. B. Lackoroński, Legalis/el. 2022, komentarz do art. 17 u.w.l., nb 24.

<sup>12</sup> Zakres zdolności prawnej wspólnot mieszkaniowych budzi wątpliwości. Należy jednak wskazać, że w nowszym orzecznictwie SN wskazuje się na brak wyraźnych podstaw do jej ograniczania. Por. wyrok SN z 7.10.2021 r., IV CSKP 43/21, OSNC-ZD 2022/3, poz. 41; wyrok SN z 8.03.2018 r., II CSK 354/17, LEX nr 2490616; wyrok SN z 26.06.2015 r., I CSK 312/14, LEX nr 1747547. Odmiennie w szczególności uchwała SN 7 sędziów z 21.12.2007 r., III CZP 65/07, OSNC 2008/7-8, poz. 69.

nieruchomości lokalowej oraz nieruchomości wspólnej nie występuje w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych ani w Kodeksie cywilnym.

W art. 4 ust. 6 u.s.m. ustawodawca przewiduje bowiem **solidarną odpowiedzialność pełnoletnich osób stale zamieszkujących** lokale oraz osób **faktycznie korzystających** z lokali, która jest przez te osoby ponoszona razem z członkami spółdzielni mieszkaniowych, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni mieszkaniowych lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Zgodnie z art. 4 ust. 6 u.s.m. pełnoletnie osoby stale zamieszkujące w lokalu **nie odpowiadają solidarnie** z członkami spółdzielni mieszkaniowych, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni mieszkaniowych lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali wtedy, gdy są ich zstępnymi pozostającymi **na ich utrzymaniu**.

Solidarna odpowiedzialność przewidziana w art. 4 ust. 6 u.s.m. odnosi się do kosztów i opłat związanych z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali;
- 2) eksploatacją i utrzymaniem lokali będących własnością członków spółdzielni;
- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych;
- 4) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni w zakresie przewidzianym w statucie (w odniesieniu do osób niebędących członkami spółdzielni obowiązek uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni ogranicza się do nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu – art. 4 ust. 4 u.s.m.).

Zgodnie z art. 4 ust. 6<sup>1</sup> u.s.m. solidarna odpowiedzialność osób wskazanych w art. 4 ust. 6 u.s.m. ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu. Natomiast w art. 688<sup>1</sup> § 1 k.c.<sup>13</sup> ustawodawca przewiduje, że z najemcą solidarną odpowiedzialność ponoszą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na jego utrzymaniu, którzy nie są w stanie utrzymać się samodzielnie. Solidarna odpowiedzialność przewidziana w art. 688<sup>1</sup> k.c. odnosi się do czynszu i innych należnych opłat. Zgodnie z art. 688<sup>1</sup> § 2 k.c. odpowiedzialność osób, o których mowa w art. 688<sup>1</sup> § 1 k.c., ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

Przepis art. 688<sup>1</sup> k.c. został wprowadzony na podstawie art. 26 pkt 10 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>14</sup>. Jego pierwotne brzmienie było wzorowa-

<sup>13</sup> Mowa tu o brzmieniu nadanym temu przepisowi ustawą z 2.12.2021 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r. poz. 2459), która weszła w życie 30.06.2022 r.

<sup>14</sup> Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733.

ne<sup>15</sup> na art. 22 ust. 3 ustawy z 2.07.1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych<sup>16</sup>, zgodnie z którym za zapłatę czynszu i opłat odpowiadały solidarnie z najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.

Ani art. 4 ust. 6 u.s.m., ani art. 688<sup>1</sup> k.c. nie rozstrzygają w sposób wyraźny i jednoznaczny, kto jest wierzycielem, w którego interesie wskazane przepisy przewidują solidarność. Brak jednoznacznego rozstrzygnięcia w tym zakresie może rodzić na tle art. 4 ust. 6 u.s.m. pytanie, czy wskazane w tym przepisie osoby ponoszą solidarną odpowiedzialność jedynie względem spółdzielni mieszkaniowej, czy również względem innych podmiotów, które spełniają świadczenia związane z eksploatacją lub utrzymaniem lokali, nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Na tle art. 688<sup>1</sup> k.c. powstaje pytanie, czy określone w tym przepisie osoby ponoszą solidarną odpowiedzialność jedynie względem wynajmującego, czy również innych podmiotów, które spełniają świadczenia związane z eksploatacją lub utrzymaniem wynajętego lokalu.

Na tle art. 4 ust. 6 u.s.m. jest prezentowany pogląd, zgodnie z którym wskazane w tym przepisie osoby ponoszą solidarną odpowiedzialność względem spółdzielni mieszkaniowej<sup>17</sup>. Za takim stanowiskiem przemawia to, że zasadniczym przedmiotem regulacji zawartej w art. 4 u.s.m. są stosunki wskazanych w nim podmiotów ze spółdzielnią mieszkaniową. Niezależnie od tego w niektórych ustępach art. 4 u.s.m., takich jak ust. 6<sup>4</sup>, ust. 7 czy ust. 8 *in fine*, ustawodawca wyraźnie przesądza, że zawarta w nich regulacja odnosi się do stosunku ze spółdzielnią mieszkaniową.

Na tle art. 688<sup>1</sup> k.c. powyższa kwestia jest przedmiotem rozbieżnych poglądów. Dominuje podejście, że art. 688<sup>1</sup> k.c. stanowi podstawę solidarnej odpowiedzialności wskazanych w nim osób jedynie względem wynajmującego<sup>18</sup>. Zauważa się jednak także odmienne zapatrywanie, zgodnie z którym art. 688<sup>1</sup> k.c. pozwala na dochodzenie opłat związanych z lokalem również innym niż wynajmujący wierzycielom<sup>19</sup>.

<sup>15</sup> Tak K. Pietrzykowski, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 2, *Komentarz. Art. 450–1088. Przepisy wprowadzające*, red. K. Pietrzykowski, Legalis/el. 2021, komentarz do art. 688<sup>1</sup> k.c., nb 1.

<sup>16</sup> Dz.U. z 1994 r. Nr 105, poz. 509.

<sup>17</sup> Tak A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Legalis/el. 2021, komentarz do art. 4 u.s.m., nb 14; K. Królikowska, [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 6A, *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2018, komentarz do art. 4 u.s.m., s. 727, nb 78; K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Legalis/el. 2018, komentarz do art. 4 u.s.m., nb 11.

<sup>18</sup> A. Biały, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 4, *Zobowiązania. Część szczegółowa (art. 535–764<sup>9</sup>)*, red. M. Habdas, M. Fras, Warszawa 2018, komentarz do art. 688<sup>1</sup>, s. 472, nb 1; H. Ciepla, [w:] *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, t. 2, red. G. Bieniek, Warszawa 2011, komentarz do art. 688<sup>1</sup>, s. 427; H. Ciepla, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 4, *Zobowiązania. Część szczegółowa*, red. J. Gudowski, Warszawa 2017, komentarz do art. 688<sup>1</sup>, s. 948; J. Górecki, G. Matusik, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Osajda, W. Borysiak, Legalis/el. 2022, komentarz do art. 688<sup>1</sup>, nb 6; J. Jezioro, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Legalis/el. 2021, komentarz do art. 688<sup>1</sup>, nb 1; J. Panowicz-Lipska, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 3, *Komentarz. Art. 627–1088*, red. M. Gutowski, Legalis/el. 2022, komentarz do art. 688<sup>1</sup>, nb 1; M. Salamonowicz, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Legalis/el. 2023, komentarz do art. 688<sup>1</sup>, nb 5; A. Sylwestrzak, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak, Warszawa 2022, komentarz do art. 688<sup>1</sup>, s. 1105, nb 1.

<sup>19</sup> G. Kozieł, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 3, *Zobowiązania. Część szczegółowa*, red. A. Kidyba, Warszawa 2014, komentarz do art. 688<sup>1</sup>, s. 550, nb 5; K. Pietrzykowski, [w:] *Kodeks...*, t. 2, *Komentarz...*, komentarz do art. 688<sup>1</sup>, nb 4.



Za bardziej uzasadniony należy według mnie uznać pogląd pierwszy. Przemawia za nim przede wszystkim to, że art. 688<sup>1</sup> k.c. należy do przepisów regulujących stosunki pomiędzy najemcą i innymi wskazanymi w nim osobami a wynajmującym. Gdyby przepis ten mógł stanowić dla podmiotu innego niż wynajmujący podstawę do dochodzenia roszczeń z tytułu „innych należnych opłat”, powinien regulować wpływ spełnienia świadczenia na rzecz jednego z wierzycieli względem drugiego wierzyciela, np. poprzez wprowadzenie ustawowej solidarności czynnej (art. 367 k.c.). Brak takiej regulacji może dodatkowo przemawiać za tym, że art. 688<sup>1</sup> k.c. nie stanowi – i nie miał stanowić – podstawy do dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez jakikolwiek inny podmiot niż wynajmujący.

Ani w art. 688<sup>1</sup> k.c., ani w art. 4 u.s.m. nie są uregulowane roszczenia regresowe pomiędzy podmiotami ponoszącymi solidarną odpowiedzialność na gruncie tych przepisów. Oznacza to, że jeśli jeden z tych podmiotów, które ponoszą solidarną odpowiedzialność na podstawie art. 688<sup>1</sup> k.c. i art. 4 ust. 6 u.s.m., spełni świadczenie, treść istniejącego między nimi stosunku prawnego rozstrzyga o tym, czy i w jakich częściach może on żądać zwrotu od współdłużników. Jeśli z treści tego stosunku nie wynika nic innego, dłużnik, który świadczenie spełnił, może żądać zwrotu w częściach równych (art. 376 § 1 k.c.)<sup>20</sup>. Część przypadająca na dłużnika niewypłacalnego rozkłada się między współdłużników (art. 376 § 2 k.c.).

W przypadku gdy podmioty wskazane w art. 688<sup>1</sup> k.c. ponoszące solidarną odpowiedzialność względem wynajmującego w równym stopniu korzystają z lokalu, stosowanie art. 376 k.c. jako podstawy rozliczeń regresowych w częściach równych między nimi nie budzi zastrzeżeń. Gdy jednak osoby te korzystają z lokalu w niejednakowym stopniu, nie zmieniając ustawowego modelu rozliczenia regresowego, stosowanie art. 376 k.c. może prowadzić do niesprawiedliwych rozstrzygnięć. W takich sytuacjach rozliczenie regresowe w częściach równych nie zapewnia możliwości uzyskania pełnego zwrotu, adekwatnego do zakresu korzystania z lokalu przez adresata roszczenia regresowego. Nie można wykluczyć, że w takich przypadkach osoby stale zamieszkujące z najemcą lokalu zawarły porozumienie zmieniające stosunek wewnętrzny w sposób pozwalający ukształtować zakres roszczeń regresowych adekwatnie do zakresu korzystania z lokalu<sup>21</sup>. Zawarcie takiego porozumienia nie wymaga zachowania formy szczególnej. Może to nastąpić nawet w sposób dorozumiany. Należy jednak podkreślić, że nie w każdym jednak przypadku, w którym wynajmowany lokal jest wykorzystywany przez osoby stale w nim mieszkające z najemcą w niejednakowym zakresie, możliwe jest automatyczne przyjęcie, że doszło do ukształtowania rozliczeń regresowych w sposób adekwatny do zakresu korzystania z wynajmowanego lokalu, odbiegający od modelu przewidzianego w art. 376 k.c.

Powyższe uwagi odnoszące się do rozliczeń regresowych pomiędzy podmiotami korzystającymi z wynajętego lokalu, wskazanymi w art. 688<sup>1</sup> k.c., mają *mutatis mutandis* zastosowanie do rozliczeń pomiędzy podmiotami ponoszącymi solidarną

<sup>20</sup> Por. A. Sylwestrzak, *Odpowiedzialność osób zamieszkujących z najemcą za czynsz najmu lokalu*, „Przegląd Sądowy” 2013/9, s. 27.

<sup>21</sup> Por. A. Sylwestrzak, *Odpowiedzialność...*, s. 27.

odpowiedzialność na podstawie art. 4 ust. 6 u.s.m. Ze względu jednak na to, że do grona osób ponoszących solidarną odpowiedzialność należą osoby faktycznie korzystające z lokali niezależnie od tego, czy stale w nich zamieszkują, czy też nie, częściej mogą występować sytuacje, w których brak będzie podstaw do ukształtowania rozliczeń regresowych w sposób adekwatny do zakresu korzystania z lokalu. Warto rozważyć, czy w art. 688<sup>1</sup> k.c. oraz w art. 4 ust. 6 u.s.m. nie powinna znajdować się wyraźna podstawa do przyjęcia, że ponoszący solidarną odpowiedzialność w myśl tych przepisów, spełniając świadczenie odpowiednio na rzecz wynajmującego albo spółdzielni mieszkaniowej, może żądać od pozostałych współodpowiedzialnych zwrotu stosownie do zakresu korzystania przez nich z lokalu, chyba że treść istniejącego między nimi stosunku prawnego stanowi inaczej.

#### 4. Odpowiedzialność za opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości lokalowej oraz nieruchomości wspólnej – zakres podmiotowy i przedmiotowy – *de lege ferenda*

Ze względu na to, że **nie ma w przepisach ustawy o własności lokali** podstawy do solidarnej odpowiedzialności ze wspólnotą mieszkaniową właścicieli poszczególnych lokali za **zobowiązania** dotyczące **poszczególnych lokali**, związane z ich utrzymaniem lub korzystaniem z nich, ani **nie ma** w jej przepisach ustawowej podstawy do solidarnej odpowiedzialności ze wspólnotą mieszkaniową **osób niebędących właścicielami**, a stale zamieszkujących poszczególne lokale lub korzystających z nich, za zobowiązania dotyczące poszczególnych lokali, związane z ich utrzymaniem lub korzystaniem z nich, **zmiana tego stanu** wymaga stosownej **interwencji legislacyjnej**.

Odpowiednia regulacja powinna być wprowadzona w art. 17 u.w.l., który aktualnie odnosi się do odpowiedzialności właścicieli lokali ze wspólnotą mieszkaniową za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej.

Przy wprowadzaniu regulacji pozwalającej na wyeliminowanie deficytu ochrony prawnej przysługującej wspólnotom mieszkaniowym oraz pośrednio ich członkom w porównaniu z ochroną zapewnioną wynajmującym na podstawie art. 688<sup>1</sup> k.c. i spółdzielniom mieszkaniowym na podstawie art. 4 ust. 6 u.s.m. należy uwzględnić i przesądzić w szczególności następujące kwestie:

- 1) **charakter odpowiedzialności**, która ma być ponoszona przez podmioty inne niż wspólnota mieszkaniowa, tzn. czy ma być to odpowiedzialność **solidarna**, jak jest to przewidziane w art. 688<sup>1</sup> k.c. i art. 4 ust. 6 u.s.m., czy też ma to być odpowiedzialność **in solidum**, jak to ma miejsce dotychczas; niezależnie od tego, jaki charakter będzie miała ta odpowiedzialność, powinna być ona tak ukształtowana, aby jej zakres nie wykraczał ponad to, co przypada na nieruchomość lokalową, z której korzystanie spowodowało powstanie tej odpowiedzialności; wprowadzana regulacja powinna **uniemożliwiać** ustalanie odpowiedzialności za całe zobowiązania zaciągane przez wspólnoty mieszkaniowe bez względu na to, w jakim zakresie te zobowiązania są związane z korzystaniem z poszczególnych

lokali oraz jaki jest udział w nieruchomości wspólnej związany z własnością poszczególnych lokali; ograniczenie odpowiedzialności solidarnej powinno przybrać formułę analogiczną do art. 688<sup>1</sup> § 2 k.c., art. 4 ust. 6<sup>1</sup> u.s.m. oraz art. 17 u.w.l.; jest to szczególnie istotne dla – innych niż właściciele lokali – podmiotów, które będą ponosić odpowiedzialność, a nie będą mieć wpływu na zarząd i sposób jego sprawowania we wspólnocie mieszkaniowej; przesądzenie solidarnego charakteru odpowiedzialności wiąże się z koniecznością rozważenia wprowadzenia regulacji roszczeń regresowych, których zakres będzie adekwatny do zakresu korzystania z lokalu przez podmioty ponoszące solidarną odpowiedzialność, odbiegający od zasady równego rozkładu ciężaru rozliczeń regresowych pomiędzy dłużników solidarnych wynikającej z art. 376 k.c.;

- 2) **zakres podmiotowy** odpowiedzialności przewidzianej w zmienianym art. 17 u.w.l. rozumiany nie tylko jako przesądzenie, **kto poza właścicielami** lokali ma ponosić solidarną odpowiedzialność (osoby pełnoletnie stale zamieszkujące lokale, osoby faktycznie korzystające z lokali w jakimkolwiek zakresie), lecz również **wobec kogo** ta odpowiedzialność ma być ponoszona i jakie są wzajemne stosunki podmiotów, względem których solidarna odpowiedzialność jest ponoszona; **druga ze wskazanych kwestii** sprowadza się do rozstrzygnięcia, czy solidarna odpowiedzialność ma być ponoszona wyłącznie wobec wspólnoty mieszkaniowej, czy również względem podmiotów spełniających świadczenie w interesie właściciela lokalu lub ogółu właścicieli lokali, **oraz** czy należy przewidzieć w jakichkolwiek przypadkach solidarność wierzycieli w postaci wspólnoty mieszkaniowej i podmiotu uprawnionego do świadczenia wzajemnego w zamian za jakiegokolwiek świadczenie spełniane w interesie właściciela lokalu lub ogółu właścicieli lokali;
- 3) wprowadzenie w ramach zakresu podmiotowego jakichkolwiek **wyłączeń solidarnej odpowiedzialności** w odniesieniu do jakichkolwiek osób, np. pełnoletni zstępny właściciela lokalu pozostający na jego utrzymaniu, który nie jest w stanie utrzymać się samodzielnie (art. 688<sup>1</sup> k.c.); należy rozważyć ujednoczenie ewentualnych wyłączeń solidarnej odpowiedzialności przewidzianej w art. 4 ust. 6 u.s.m., art. 688<sup>1</sup> k.c. oraz w nowej regulacji zawartej w art. 17 u.w.l., jeśli będzie ona zmieniana; w chwili obecnej zakres wyłączeń odpowiedzialności solidarnej jest odmiennie ujęty w art. 688<sup>1</sup> k.c. i w art. 4 ust. 6 u.s.m.;
- 4) **zakres przedmiotowy** odpowiedzialności solidarnej, który powinien wyraźnie przesądzać, w odniesieniu do jakich kategorii zobowiązań solidarna odpowiedzialność ma powstawać; należy rozstrzygnąć, czy chodzi o zobowiązania związane z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnej, czy również poszczególnych lokali.

## 5. Podsumowanie

W świetle spostrzeżeń zawartych w niniejszym opracowaniu **stworzenie podstaw solidarnej odpowiedzialności** osób pełnoletnich stale zamieszkujących nieruchomości lokalową oraz osób faktycznie z niej korzystających za opłaty związane z eksploatacją

i utrzymaniem lokalu oraz nieruchomości wspólnej **wymaga zmian stanu prawnego**. Zmiany te powinny dotyczyć przede wszystkim regulacji zawartej w art. 17 u.w.l. Przy okazji ich wprowadzania warto rozważyć ujednoczenie podmiotowego zakresu wyłączeń solidarnej odpowiedzialności przewidzianych w art. 4 ust. 6 u.s.m. oraz w art. 688<sup>1</sup> k.c.

Przy wprowadzaniu zmian ukierunkowanych na stworzenie podstaw solidarnej odpowiedzialności osób pełnoletnich stale zamieszkujących nieruchomość lokalową oraz osób faktycznie z niej korzystających za opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz nieruchomości wspólnej niezbędne jest przesądzenie wprost jej solidarnego charakteru i rozstrzygnięcie wiążących się z tym kwestii wskazanych w niniejszym artykule, takich jak roszczenia regresowe oraz określenie jej zakresu podmiotowego i przedmiotowego.

## Bibliografia

1. Biały A., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 4, *Zobowiązania. Część szczególna (art. 535–764<sup>9</sup>)*, red. M. Habdas, M. Frasz, Warszawa 2018.
2. Ciepla H., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 4, *Zobowiązania. Część szczegółowa*, red. J. Gudowski, Warszawa 2017.
3. Ciepla H., [w:] *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, t. 2, red. G. Bieniek, Warszawa 2011.
4. Doliwa A., *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Legalis/el. 2021.
5. Górecki J., Matusik G., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Osajda, W. Borysiak, Legalis/el. 2022.
6. Jezioro J., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Legalis/el. 2021.
7. Kozieł G., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 3, *Zobowiązania. Część szczegółowa*, red. A. Kidyba, Warszawa 2014.
8. Królikowska K., [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 6A, *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2018.
9. Lackoroński B., [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 3A, *Kodeks cywilny. Zobowiązania. Część ogólna. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2017.
10. Panowicz-Lipska J., [w:] *Kodeks cywilny*, t. 3, *Komentarz. Art. 627–1088*, red. M. Gutowski, Legalis/el. 2022.
11. Pietrzykowski K., [w:] *Kodeks cywilny*, t. 2, *Komentarz. Art. 450–1088. Przepisy wprowadzające*, red. K. Pietrzykowski, Legalis/el. 2021.
12. Pietrzykowski K., *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Legalis/el. 2018.
13. Romanow S., [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 6B, *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, red. B. Lackoroński, Legalis/el. 2022.
14. Salamonowicz M., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Legalis/el. 2023.
15. Stawicka E., *Według jakich reguł powinno się odbywać wewnętrzne rozliczenie pomiędzy podmiotami zobowiązanymi in solidum, jeżeli jeden z nich spełnił całe świadczenie na rzecz wspólnego wierzyciela?*, *Palestra* 2008, nr 3–4.

16. Sylwestrzak A., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak, Warszawa 2022.
17. Sylwestrzak A., *Odpowiedzialność osób zamieszkujących z najemcą za czynsz najmu lokalu*, *Przegląd Sądowy* 2013, nr 9.
18. Zębala J., [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 6B, *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2018.