



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DM-IV.053.1.2025
Warszawa, 31 stycznia 2025 r.

Pan

Dotyczy: zmiany sposobu rozliczania kosztów utrzymania wind we wspólnotach mieszkaniowych

ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

Działając na podstawie art. 13 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach¹ informuję, że petycja otrzymana za pośrednictwem Kancelarii Prezesa Rady Ministrów 3 stycznia 2025 r. w związku z wystąpieniem otrzymanym przy piśmie Biura Rzecznika Praw Obywatelskich z dnia 22 stycznia 2025 r., znak: IV.7212.5.2017.AK w sprawie wprowadzenia zmian w zakresie przepisów określających sposób rozliczania kosztów utrzymania wind we wspólnotach mieszkaniowym, uregulowanych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali², dalej: u.w.l., została rozpatrzona negatywnie.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 13 ust. 1 u.w.l. każdy właściciel lokalu, poza obowiązkiem utrzymania swojego lokalu w należytym stanie, zobowiązany jest również uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10 każdego miesiąca (art. 15 ust. 1 u.w.l.). Rodzaje wydatków, które składają się na koszty zarządu nieruchomością wspólną zostały wymienione w art. 14 u.w.l. Przepis art. 14 pkt 2 u.w.l. wprost przesądza, iż na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się m.in. opłaty za windę. Wyliczenie rodzajów wydatków, które składają się na koszty zarządu nieruchomością wspólną, ma charakter wyłącznie przykładowy, o czym świadczy użycie zwrotu: „w szczególności”. Ustawodawca zdecydował o określeniu w art. 14 u.w.l. przykładowego, czyli otwartego katalogu rodzajów wydatków, które składają się

¹ (Dz. U. z 2018 r. poz. 870)

² (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048)

na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Kosztami obciążającymi wszystkich właścicieli (każdego w odpowiedniej ułamkowej części) są co do rodzaju te koszty, które zostały wymienione w art. 14 u.w.l., a co do rozmiaru te, które są związane z utrzymaniem współwłasności (nieruchomości wspólnej).

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

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

Powyższy przepis odwołuje się do kryterium funkcjonalnego wskazując, że nieruchomością wspólną są te części budynku, które *nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali*. Nie chodzi tu przy tym o użytek w wąskim tego słowa znaczeniu, sprowadzający się do możliwości korzystania z danej części budynku, powiązanej z jej dostępnością. Pojęcie *użytku* w rozumieniu przepisu art. 3 ust. 2 u.w.l. ma szerszy zakres, który musi być odnoszony właśnie do funkcji, jaką pełni dana część budynku. Są to zatem te części budynku, które są niezbędne do korzystania przez wszystkich właścicieli lokali, ale też takie, które nie służą co prawda wszystkim, ale też nie służą wyłącznie do korzystania jednemu właścicielowi lokalu. W konsekwencji każda część, której funkcja wykracza poza sferę odrębnego lokalu jest uznawana za należącą do nieruchomości wspólnej. Pogląd taki wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2 grudnia 1998 r., sygn. akt. I CKN 903/97, stwierdzając, że *współwłasnością objęte są tylko te części budynku i inne urządzenia, które nie są odrębnymi lokalami (mieszkalnymi lub użytkowymi) należącymi do właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości i które nie służą wyłącznie do użytku tych właścicieli ze względu na należące do nich lokale*".

Zatem cel, któremu służy nieruchomość wspólna, czyli zapewnienie bezpiecznego użytkowania całego budynku powoduje, że istnieją pewne elementy, które nie mogą być

wyłączone z jej zakresu, a zatem bezwzględnie muszą być objęte współwłasnością przymusową (fundamenty, dachy, ściany zewnętrzne, konstrukcyjne i działowe z wyłączeniem ścian działowych wewnątrz lokali, stropy, klatki schodowe, węzły ciepłne, windy, itd.).

Trzeba ponadto podkreślić, iż w świetle art. 47 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny³ urządzenie dźwigu osobowego (windy) jest obligatoryjnie częścią składową nieruchomości wspólnej, bowiem nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. Z uwagi na brak możliwości odłączenia od całości budynku, nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Wobec powyższego nie budzi wątpliwości, iż urządzenie dźwigu osobowego łącznie z szybem, w którym jest on posadowiony, stanowią nieruchomość wspólną i to bez względu na stopień jego dostępności dla poszczególnych członków wspólnoty.

Powyższe oznacza, iż obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania budynku wynika z faktu bycia współwłaścicielem nieruchomości i nie jest uzależnione od rzeczywistego korzystania z danych urządzeń czy części nieruchomości. U.w.l. przyjmuje zasadę, iż właściciele lokali ponoszą koszty utrzymania nieruchomości wspólnej bez względu na to, w jakim zakresie z niej korzystają. Przyjęcie innej zasady niewątpliwie prowadziłoby do nieustannych sporów wśród właścicieli lokali. Kwalifikując windę jako część nieruchomości wspólnej stwierdzić należy, że brak jest podstaw do różnicowania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w zależności od tego, czy członek wspólnoty mieszkaniowej faktycznie z niej korzysta. Zaklasyfikowanie danego elementu konstrukcji, pomieszczenia czy urządzenia do nieruchomości wspólnej przesądza o konieczności ponoszenia przez wszystkich właścicieli kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

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

Jednocześnie należy wskazać na art. 17 u.w.l., który określa odpowiedzialność za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej. Zgodnie z tym przepisem za

³ (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, z późn. zm.)

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

Reasumując podkreślić należy, iż zmiana obowiązujących przepisów w zakresie podniesionym w petycji wiązałaby się z zanegowaniem systemowych rozwiązań regulujących konstrukcję współwłasności przymusowej dotyczącej nieruchomości wspólnej (udział w niej jest prawem związanym z odrębną własnością lokalu mieszkalnego), a ponadto przyczyniłaby się do kwestionowania przez innych właścicieli lokali zasadności ponoszenia innych opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Z uwagi na powyższe nie znajdują podstaw do podjęcia prac legislacyjnych zmierzających do zmiany statusu wind we wspólnocie mieszkaniowej i zmiany sposobu rozliczania kosztów ich utrzymania.

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

POUCZENIE

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

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Eliza Chojnicka

zastępca dyrektora departamentu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych w procesie rozpatrywania petycji

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia

dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. L 119 z 4 maja 2016 z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPiT/SkrytkaESP, adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-68477-29007-EFSHR-25.
2. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu praw, może się Pani/Pan kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w MRiT wysyłając informację na skrzynkę: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c) RODO tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r., poz. 870), w celu rozpatrzenia petycji.
4. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
 - o organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa (np. na żądanie sądów, urzędów skarbowych, Prokuratury lub Policji);
 - o inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Rozwoju i Technologii (np. podmioty świadczące usługi prawne, dostawcy systemów informatycznych i usług IT oraz telekomunikacyjnych, operatorzy pocztowi i kurierzy).
5. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania tj. do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane, a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164 ze zm.) – przez czas określony w tych przepisach.
6. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.
7. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
8. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia petycji.
9. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące prawa:
 - o prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z art. 15 RODO;
 - o prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z art. 16 RODO;
 - o prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO.

10. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.

Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:

Identyfikator dokumentu	3143583.13543075.10153759
Nazwa dokumentu	odpowiedz na petycję (wraz z klauzulą RODO).pdf
Tytuł dokumentu	odpowiedz na petycję (wraz z klauzulą RODO)
Sygnatura dokumentu	DM-IV.053.1.2025
Data dokumentu	31.01.2025 14:14:52
Skrót dokumentu	EACA69EEABF098B7D5C69FD4877570F2D144761A
Wersja dokumentu	1.15
Data podpisu	31.01.2025
Sygnatariusz	Eliza Chojnicka
Stanowisko	zastępca dyrektora departamentu
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.126.31.31.
Data wydruku:	31.01.2025 15:28:02
Autor wydruku:	

