

UMOWA QUOD USUM - KOSZTY I NALICZENIA WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

Wspólnota mieszkaniowa dzieląc koszty zarządu między poszczególnych właścicieli powinna uwzględniać ustalony przez właścicieli podział **quoad usum**. Taki wniosek płynie z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2015 r., sygn. III CSK 446/14.

To ważny wyrok dla wspólnot mieszkaniowych, ponieważ wskazuje, aby przy podejmowaniu uchwał dotyczących partycypacji w utrzymaniu nieruchomości wspólnej brać pod uwagę okoliczność, że niektórzy właściciele korzystają z niej z wyłączeniem pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej. Skoro korzystają, to powinni za to płacić – sprawa niby oczywista, ale jak się okazuje nie do końca, problematyczny jest bowiem art. 12 ust.2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, który ustanawia zasadę, że koszty zarządu należy dzielić proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej i nie przewiduje wyjątków w tym zakresie, poza sytuacją wskazaną w art. 12 ust.3 (możliwość zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych, o ile uzasadnia to sposób korzystania).

W orzecznictwie, a także i piśmiennictwie dominuje pogląd, z którego wynika, że cytowany powyżej przepis jest bezwzględnie obowiązujący, tzn., że prawo nie przewiduje możliwości odmiennego sposobu podziału kosztów utrzymania rzeczy wspólnej a ewentualna uchwała, czy umowa sprzeczna z nim – nie wywoła skutków prawnych.

Sąd Najwyższy przedstawił jednak odmienną wykładnię tej normy wskazując, że w pewnych sytuacjach możliwa jest korekta wzajemnych rozliczeń, co przesądza o dyspozytywnym charakterze przepisu. Uzasadniając swoje stanowisko Sąd powołał się na wcześniejsze i nadal aktualne orzecznictwo Sądu Najwyższego, tj. uchwały z dnia 8 stycznia 1980 r. III CZP 80/79 (OSNC 1980/9/15), oraz pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 28.IX.1963 r. III CO 33/62 (OSNCP 1964/2/22), w których potwierdzono, że współwłaściciele nieruchomości mogą zmienić zasady współposiadania rzeczy wspólnej, pobierania z niej pożytków i ponoszenia na nią wydatków, określone w art. 206 i art. 207 KC. Podział taki może polegać na tym, że każdy z nich lub tylko niektórzy otrzymują do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część rzeczy i czerpania z niej pożytków.

W konsekwencji powinni też ponosić wszystkie koszty utrzymania tej części nieruchomości, z której korzystają: „Skoro bowiem z podziału rzeczy wspólnej quoad usum wynika również podział dochodów i pożytków odpowiadający podziałowi współposiadania i korzystania między współwłaścicielami, to taka sama zasada powinna obowiązywać w odniesieniu do rozdziału wydatków, jakie każdy ze współwłaścicieli ponosi na fizycznie wydzieloną część nieruchomości, przydzieloną mu do używania.” (tak SN w uzasadnieniu wyroku z dnia 16 września 2015 r., sygn. III CSK 446/14).

Sąd Najwyższy stwierdził również, że „umowa o podziale quoad usum nieruchomości wspólnej zawarta przez współwłaścicieli-członków wspólnoty mieszkaniowej wiąże wspólnotę, która musi ją uwzględniać przy podejmowaniu uchwał ustalających podział kosztów i wydatków związanych z

utrzymaniem nieruchomości wspólnej, obciążających poszczególnych właścicieli.” i to nawet wtedy, gdy zasady ponoszenia kosztów nie zostały wprost w tej umowie określone.