

## UCHWAŁA

Dnia 20 października 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Ewa Stefańska (przewodniczący)

SSN Krzysztof Wesółowski (sprawozdawca)

SSN Mariusz Załucki

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy [...] w M.  
przeciwko E. W.  
o zapłatę,  
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu niejawnym  
w dniu 20 października 2022 r.,  
zagadnienia prawnego  
przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Lublinie  
postanowieniem z dnia 10 lutego 2022 r., sygn. akt II Ca 555/21,

"Czy po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej na skutek rozwodu odpowiedzialność małżonków będących współwłaścicielami lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomości, który wchodził w skład majątku wspólnego, za zobowiązania wobec wspólnoty mieszkaniowej z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach, powstałe po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej, jest odpowiedzialnością proporcjonalną w stosunku do udziałów we współwłasności lokalu, czy też każdy z małżonków ponosi odpowiedzialność za całość zobowiązania z tego tytułu, a zaspokojenie wspólnoty mieszkaniowej przez któregokolwiek z małżonków zwalnia drugiego?"

podjął uchwałę:

**Odpowiedzialność byłych małżonków będących współwłaścicielami lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomości, który uprzednio wchodził w skład ich majątku wspólnego, za zobowiązania wobec wspólnoty mieszkaniowej powstałe po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości**

**wspólnej w części nieznaidującej pokrycia w innych przychodach, jest odrębną odpowiedzialnością każdego z nich w zakresie odpowiadającym ich udziałom w nieruchomości wspólnej, ustalonym zgodnie z art. 3 ust. 3a ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2001 r., poz. 1048).**

## **UZASADNIENIE**

Przedstawione przez Sąd Okręgowy w Lublinie (Sąd pytający) zagadnienie prawne wyłoniło się przy rozpoznawaniu apelacji powódki - Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. [...] w M. od wyroku Sądu Rejonowego w Puławach z 22 lutego 2021, którym Sąd ten częściowo oddalił powództwo wobec pozwanej E. W., przyjmując, że za długi wobec powódki dotyczące lokalu, którego pozwana jest wraz z byłym mężem współwłaścicielką, powstałe po ustaniu wspólności ustawowej małżeńskiej, odpowiada ona na podstawie art. 17 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2020 roku, poz. 1910, dalej powoływanej jako „u.w.l.”), w części odpowiadającej jej udziałowi w tym lokalu.

Przy rozpoznawaniu apelacji powódki powstało zagadnienie prawne, budzące zdaniem Sądu pytającego poważne wątpliwości, a mianowicie, czy po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej na skutek rozvodu, odpowiedzialność małżonków będących współwłaścicielami lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, który wchodził w skład majątku wspólnego, za zobowiązania wobec wspólnoty mieszkaniowej z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznaidującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach, powstałe po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej, jest odpowiedzialnością proporcjonalną w stosunku do udziałów we współwłasności lokalu, czy też każdy z małżonków ponosi odpowiedzialność za całość zobowiązania z tego tytułu, a zaspokojenie wspólnoty mieszkaniowej przez któregośkolwiek z małżonków zwalnia drugiego.

Formułując powyższe zagadnienie, Sąd Okręgowy zauważył, że w sprawie będącej przedmiotem apelacji, występuje współwłasność powstała na skutek ustania wspólności majątkowej małżeńskiej w wyniku orzeczenia rozvodu, do której

na podstawie art. 46 k.r.o. stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności majątku spadkowego i o dziale spadku, tj. przepisy art. 1035 i następane k.c.

Sąd pytający stwierdza, że na gruncie stanu prawnego, jaki obowiązywał do 29 sierpnia 2015 roku, tj. do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 12 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1168) nie budziły wątpliwości zasady partycypacji właścicieli lokali w ponoszonych przez wspólnotę mieszkaniową kosztach zarządu nieruchomością wspólną. Kwestia będąca przedmiotem pytania prawnego pojawiła się natomiast na tle znowelizowanej u.w.l., ustawą z dnia 12 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1168), która weszła w życie 29 sierpnia 2015 r., obejmując między innymi art. 1a, art. 3 ust. 3a. Zmiana art. 1a u.w.l. spowodowała, że pojawiła się w systemie prawnym nowa konstrukcja prawna „udziału współwłaściciela lokalu w nieruchomości wspólnej”. Pojawia się zatem wątpliwość, czy „udział współwłaściciela lokalu w nieruchomości wspólnej” stanowi konstrukcję rzeczową, a co za tym idzie, czy jest to udział określający wielkość przysługującego współwłaścicielowi prawa rzeczowego, powstały z rozdrobnienia udziału związanego z lokalem, czy raczej jest to udział wyznaczający zakres (proporcję) uprawnień i obowiązków przypadających na każdego ze współwłaścicieli lokalu o charakterze korporacyjnym (na przykład prawa głosu).

Sąd pytający zauważa, że poszczególni komentatorzy różnie przedstawiają skutki dodania art. 1a i 3 ust. 3a u.w.l., bądź to koncentrując się tylko na umożliwieniu współwłaścicielowi w częściach ułamkowych uczestniczenia w podejmowaniu decyzji zarządczych, bądź też wskazując również na odrębne ukształtowanie obowiązków takiego współwłaściciela.

Sąd Okręgowy zauważa przy tym, że sposobu w jaki współwłaściciele lokalu w częściach ułamkowych ponoszą obowiązek zapłaty zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną nie determinuje art. 207 k.c. (mający w rozstrzyganym przypadku odpowiednie zastosowanie na podstawie art. 1035 k.c. w zw. z art. 46 k.r.o.), jako dotyczący wewnętrznego stosunku pomiędzy współwłaścicielami. Stąd też zdaniem Sądu pytającego przez udział w nieruchomości wspólnej, o jakim mowa w wyżej powołanym art. 12 ust. 2 u.w.l. należy rozumieć nie udział w rozumieniu art. 3 ust. 3a u.w.l. (tj. udział

współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych), lecz w rozumieniu art. 3 ust. 3 u.w.l. (tj. udział ustalany w odniesieniu do lokalu). Zdaniem Sądu pytającego, w odniesieniu do zobowiązania byłych małżonków do zapłaty zaliczki z art. 15 ust. 1 u.w.l., zachodzi zatem wielość dłużników, co nakazuje rozstrzygnąć kolejny problem, dotyczący reżimu odpowiedzialności takich współdłużników.

W tym zakresie, Sąd Okręgowy wyklucza zastosowanie przepisów kreujących odpowiedzialność solidarną (art. 370 k.c., art. 1034 § 1 k.c. w zw. z art. art. 46 k.r.o., art. 380 k.c.). Wobec powyższego Sąd Okręgowy rozważa zastosowanie koncepcji solidarności niewłaściwej, która jego zdaniem, wydaje się najwłaściwsza, albowiem godzi interesy dłużników (współwłaścicieli lokali) oraz interes wierzyciela (wspólnoty mieszkaniowej).

#### **Sąd Najwyższy zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 390 § 1 k.p.c., jeżeli przy rozpoznawaniu apelacji powstanie zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, sąd może przedstawić to zagadnienie do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu, odraczając rozpoznanie sprawy.

W nauce i orzecznictwie podkreśla się, że przedmiotem zagadnienia prawnego może być jedynie taka poważna wątpliwość prawna, której wyjaśnienie w formie uchwały jest niezbędne do rozstrzygnięcia sprawy przez sąd drugiej instancji. Sąd ten powinien zatem szczegółowo wyjaśnić, na czym polegają jego wątpliwości i dlaczego uważa je za poważne; obowiązany jest również wykazać, że wątpliwości te pozostają w związku z rozstrzygnięciem środka odwoławczego. Przed wystąpieniem z pytaniem prawnym Sąd powinien podjąć samodzielnie próbę wyjaśnienia wątpliwości prawnych i wystąpić z pytaniem jedynie wówczas, gdy obiektywnie ujmując, nie może ich rozstrzygnąć. Instytucja pytania nie służy bowiem zastępowaniu Sądu *meriti* przez Sąd Najwyższy w procesie koniecznej wykładni prawa i jego stosowania (zob. postanowienie Sądu Najwyższego 14 czerwca 2019 r., III CZP 9/19, postanowienie Sądu Najwyższego z 9 października 2020 r., III CZP 73/19). Zagadnienia prawnego nie można przy tym ograniczać do pytania wprost lub pośrednio o sposób rozstrzygnięcia (postanowienie Sądu Najwyższego z 7 grudnia 2018 r., III CZP 72/18). Instytucja pytań prawnych nie

może być wykorzystywana do przerwania na Sąd Najwyższy decyzji jurysdykcyjnej obciążającej sąd orzekający.

Przytoczone w tym zakresie argumenty podlegają rozważeniu przez Sąd Najwyższy, który w pierwszej kolejności bada, czy spełnione zostały warunki do podjęcia uchwały. Taka sytuacja, zdaniem Sądu Najwyższego, ma miejsce w niniejszej sprawie. Zagadnienie prawne zostało przedstawione przez sąd drugiej instancji (art. 390 § 1 k.p.c.) w związku z rozpoznaniem apelacji, ma poważny charakter i pozostaje w związku z rozstrzygnięciem środka odwoławczego. Sąd pytający podjął próbę ich wyjaśnienia, czemu dał wyraz w uzasadnieniu swojego postanowienia.

Przechodząc do odpowiedzi na postawione zagadnienie przypomnieć należy, że art. 1a i art. 3 ust. 3a zostały dodane do ustawy o własności lokali na mocy ustawy z dnia 12 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U. z 2015 r. poz. 1168, dalej cyt. jako ustawa nowelizująca). W art. 1a u.w.l. wyrażono regułę interpretacyjną zgodnie z którą, ilekroć w ustawie o własności lokalu jest mowa o właścicielu lokalu to należy przez to rozumieć również współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych (z wyłączeniem stosowania tej reguły do rozwiązania statuowanego w art. 16 u.w.l.). Natomiast w art. 3 ust. 3a u.w.l. określono zasady ustalania udziału współwłaściciela w częściach ułamkowych lokalu. Jest to iloczyn wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal. *Ratio legis* wprowadzenia stosowanych rozwiązań, jak wyjaśniono w uzasadnieniu do projektu przywołanej ustawy nowelizującej, wyraża się w dążeniu do „*zrównania statusu właścicieli lokali oraz współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych [...]*” (zob. Uzasadnienie do projektu ustawy z dnia 12 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali, Sejm RP VII kadencji, druk sejmowy nr 3233, s. 4.).

W wyniku zmiany normatywnej dokonanej ustawą nowelizującą z dnia 12 czerwca 2015 r. wprowadzono nową konstrukcję prawną „udziału współwłaściciela lokalu w nieruchomości wspólnej”, czego wyrazem są m.in. rozwiązania statuowane w art. 1a i art. 3 ust. 3a u.w.l. Jednak zdaniem Sądu Okręgowego de lege lata nie jest jasne, „czy udział współwłaściciela lokalu w nieruchomości wspólnej stanowi konstrukcję rzeczową, a co za tym idzie, czy jest to udział określający wielkość

przysługującego współwłaścicielowi prawa rzeczowego, powstały z rozdrobienia udziału związane z lokalem, czy raczej jest to udział wyznaczający zakres (proporcję) uprawnień i obowiązków przypadających na każdego ze współwłaścicieli lokali o charakterze korporacyjnym (na przykład prawa głosu)”.

Dotychczas kwestia przedstawiona przez Sąd Okręgowy nie była przedmiotem publikowanego orzecznictwa Sądu Najwyższego. W literaturze zgodnie przyjmuje się, że z art. 1a i art. 3 ust. 3a u.w.l. wynika zrównanie sytuacji prawnej współwłaścicieli w częściach ułamkowych lokalu we wspólnocie mieszkaniowej z sytuacją prawną, w jakiej znajdują się (samodzielni) właściciele lokalu. Podkreśla się też, że jakkolwiek głównym celem przeprowadzenia zmian normatywnych ustawą nowelizującą było dążenie do uregulowania sytuacji prawnej współwłaścicieli lokalu stanowiącego garaż wielostanowiskowy (głównie poprzez przypisanie każdemu ze współwłaścicieli samodzielnej pozycji w procesach decyzyjnych podejmowanych w ramach wspólnoty mieszkaniowej), to skutki wprowadzenia art. 1a i art. 3 ust. 3a u.w.l. należy odnosić do współwłaścicieli każdego lokalu, a nie tylko garażu wielostanowiskowego. W stanie prawnym obowiązującym po wejściu w życie ustawy nowelizującej, pozycję prawną współwłaścicieli w częściach ułamkowych lokalu należy postrzegać w sposób tożsamy z pozycją prawną (wyłączniego) właściciela lokalu. Odmienne określanie jest tylko stopień ich partycypacji w prawach i obowiązkach wynikających z uczestnictwa we wspólnocie mieszkaniowej. W przypadku właścicieli lokalu jest to stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (art. 3 ust. 3 u.w.l.), zaś w przypadku współwłaścicieli lokalu - iloczyn wielkości udziału konkretnego współwłaściciela we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal (art. 3 ust. 3a u.w.l.).

Należy przyjąć, że wynikająca z art. 1a u.w.l. tożsamość sytuacji prawnej w jakiej znajdują się właściciele i współwłaściciele lokalu odnosi się nie tylko do sfery uprawnień przyznawanych im w ustawie o własności lokali, ale także do obowiązków, które na nich nakładane na mocy tejże ustawy. Dotyczy to także kwestii partycypacji w opłatach i kosztach związanych z zarządaniem nieruchomością

wspólną. Stanowisko to, co należy podkreślić, ma swoje umocowanie w dyrektywach wykładni celowościowej. Z uzasadnieniu do projektu ustawy nowelizującej z dnia 12 czerwca 2015 r. wprost bowiem wskazano, że „proponowane rozwiązania przewidują nie tylko zrównanie - w ramach posiadanych udziałów - praw właścicieli i współwłaścicieli, ale również ich obowiązków. Tym samym nakładają na współwłaścicieli obowiązek partycypacji w kosztach zarządu wspólnoty w zakresie równym iloczynowi wielkości udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal. Takie założenie winno zapewnić przejrzystość zobowiązań współwłaścicieli względem wspólnoty, a tym samym pozytywnie wpłynąć na stan finansów wspólnoty oraz jej płynność finansową”.

Rację ma Sąd pytający stwierdzając, że w licznych wypowiedziach przedstawicieli doktryny ich uwaga skupia się na analizie wpływu art. 1a i art. 3 ust. 3a u.w.l. na realizację uprawnień korporacyjnych (w tym przede wszystkim prawa głosu) przez współwłaścicieli w częściach ułamkowych lokali we wspólnocie mieszkaniowej. Jednak z tych wypowiedzi nie można wyprowadzić wniosku, iż poszczególni autorzy zamykają problematykę stosowania art. 1a u.w.l. wyłącznie do współwłaścicieli lokalu będącego garażem wielostanowiskowym oraz do wykonywania przez nich prawa głosu. Przyjęty przez nich sposób analizy wiąże się raczej z dążeniem do wyróżnienia tych wątków problemowych, które, również w założeniu ustawodawcy, mają stanowić główny obszar oddziaływania regulacyjnego art. 1a i art. 3 ust. 3a u.w.l.

Zgodzić się należy z przeważającym stanowiskiem przedstawicieli doktryny, że art. 1a u.w.l. prowadzi do przyznania samodzielności poszczególnych współwłaścicieli w częściach ułamkowych lokalu w zakresie ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 12 ust. 2 w zw. z art. 1a i art. 3 ust. 3a u.w.l.). Ustawodawca w art. 1a u.w.l. nie tylko nakazuje określać pozycję współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych lokalu w sposób analogiczny jak w przypadku (samodzielnego) właściciela udziału, ale w art. 3 ust. 3a u.w.l. wprowadza mechanizm ustalania „pozycji” we wspólnocie odrębnie dla każdego współwłaściciela lokalu. Z art. 3 ust. 3a u.w.l. wynika bowiem, że udział w nieruchomości wspólnej współwłaścicieli lokalu w częściach ułamkowych jest

ustalany odrębnie dla każdego z nich. Przepis ten przesądza zdaniem Sądu Najwyższego to, że podstawą dla ustalenia stopnia udziału współwłaściciela lokalu w wydatkach i ciężarach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej jest jego udział w tejże nieruchomości, ustalony indywidualnie, z uwzględnieniem udziału w samym lokalu na podstawie art. 3 ust. 3a u.w.l.

Obowiązek, o którym mowa wynika nie z faktu korzystania z lokalu, ale z nawiązania stosunku członkostwa we wspólności mieszkaniowej przez pozyskanie tytułu własności (współwłasności) do lokalu. Stąd też właśnie wyróżnia się konstrukcję udziału, która ma służyć do opisu sytuacji właściciela (art. 3 ust. 3 u.w.l.) czy współwłaściciela (art. 3 ust. 3a u.w.l.) w zakresie przysługujących mu praw i nałożonych obowiązków w związku z członkostwem we wspólnocie mieszkaniowej. Udział przysługuje (indywidualnie) każdemu ze współwłaścicieli lokalu w częściach ułamkowych.

Nie można też tracić z pola widzenia okoliczności, że obowiązek pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną jest tylko jednym z elementów opisujących sytuację prawną członka wspólnoty mieszkaniowej (w tym zgodnie z art. 1a u.w.l. każdego współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych). Ze względu na inne obowiązki, które dotyczą współwłaściciela (i wynikają z jego członkostwa we wspólnocie) właściwe wydaje się zachowanie jednolitego standardu ich realizacji (np. przestrzeganie regulaminu porządku domowego przez jednego ze współwłaścicieli nie może mieć skutku zwalniającego dla pozostałych współwłaścicieli tego lokalu).

Za indywidualnym postrzeganiem pozycji każdego ze współwłaścicieli lokalu w częściach ułamkowych przemawia także wyrażone w art. 1a u.w.l. *in fine* wyłączenie dla stosowania art. 16 u.w.l. Przepis ten przewiduje możliwość przymusowej sprzedaży przez wspólnotę mieszkaniową lokalu, gdy m.in. jego właściciel długotrwale zalega z opłatami. W odniesieniu do tego wyłączenia należy przyjąć, że przypadku, gdy lokal znajduje się we współwłasności w częściach ułamkowych, aby mogło dojść do przymusowej jego sprzedaży konieczne jest, aby każdy ze współwłaścicieli zalegał z opłatami w sposób długotrwały. Długotrwałe niewykonywanie świadczeń na rzecz wspólnoty przez jednego z nich nie przekłada

się na osłabienie pozycji pozostałych współwłaścicieli lokalu. Niewątpliwie przy takim podejściu eksponuje się indywidualną (niezależną) pozycję każdego ze współwłaścicieli lokalu w częściach ułamkowych w zakresie ponoszenia opłat.

Sąd Najwyższy dostrzega pewną niedogodność wynikająca z powyższej wykładni art. 12 ust. 2 w zw. z art. 1a i art. 3 ust. 3a u.w.l. w relacji między wspólnotą mieszkaniową a współwłaścicielami lokalu w zakresie realizacji ich obowiązków. W istocie w sferze obowiązków (w tym głównie ponoszenia ciężarów i kosztów związanych z prowadzeniem zarządu nieruchomością wspólną oraz kosztów związanych z utrzymaniem lokalu) stosowny skutek prowadzi do uprzywilejowania pozycji współwłaścicieli w częściach ułamkowych względem współwłaścicieli względem (samodzielnych) właścicieli lokalu oraz właścicieli lokalu pozostających w reżimie wspólności łącznej. Wspólnota mieszkaniowa ma ograniczone możliwości skutecznej egzekwowania świadczeń, w tym znaczeniu, że zawężona jest możliwość skorzystania z „ostatecznego” środka jakim jest przymusowa sprzedaż lokalu. Wystarczy bowiem, aby wyłącznie jeden ze współwłaścicieli lokalu pokrywał wydatki związane z korzystaniem z lokalu oraz - adekwatnie do zasad określonych przez art. 12 ust. 2 w zw. z art. 1a i art. 3 ust. 3a u.w.l. - uczestniczył ciężarach i kosztach prowadzenia zarządu nieruchomością wspólną, a nie będzie możliwe podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową działań zmierzających do sprzedaży przymusowej lokalu. Natomiast takie działania wspólnota mieszkaniowa (przy długotrwałej zaległości w uiszczeniu opłat) będzie mogła skutecznie podejmować wobec właściciela i współwłaścicieli lokalu objętego wspólnością łączną. Z drugiej jednak strony, uwzględnić należy, że instrument z art. 16 ust. 1 u.w.l. ma charakter ostateczny (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z 13 lutego 2014 r., V CSK 170/13, z 6 listopada 2013 r., IV CSK 132/13, z 26 lutego 2013 r., 480/12; z 16 czerwca 2009 r., V CSK 442/08) i nie wyłącza on możliwości korzystania przez wspólnotę z innych rozwiązań służących wyegzekwowaniu od niektórych współwłaścicieli lokalu w częściach ułamkowych spoczywających na nich ciężarów i kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Mimo wskazanej powyżej niedogodności rozwiązań wynikających z art. 1a i art. 3 ust. 3a u.w.l., nie jest zdaniem Sądu Najwyższego możliwe ograniczenie stosowania art. 1a i art. 3 ust. 3a u.w.l. wyłącznie do kwestii realizacji przez

współwłaścicieli uprawnień korporacyjnych we wspólnocie mieszkaniowej. Nie jest tym samym zasadne wysnucie wniosku, że udział w nieruchomości wspólnej, o jakim mowa w art. 12 ust. 2 u.w.l. należy rozumieć nie jako udział w rozumieniu art. 3 ust. 3a u.w.l., ale udział, o którym mowa w art. 3 ust. 3 u.w.l. (udział lokalu jako całości). W konsekwencji wynikający z art. 15 ust. 1 i art. 12 ust. 2 u.w.l. obowiązek pokrywania ciężarów i wydatków związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną przez współwłaścicieli lokalu musi być rozumiany indywidualnie w odniesieniu do każdego ze współwłaścicieli. Na każdym z nich spoczywa zatem obowiązek odrębnego świadczenia, ustalonego z uwzględnieniem części ułamkowej prawa do lokalu. Z art. 1 ust. 1a u.w.l. należy zatem wyprowadzić wniosek, że ustawodawca dążył do pełnego uniezależnienia poszczególnych współwłaścicieli lokalu w częściach ułamkowych w ich relacjach wobec wspólnoty mieszkaniowej. Nie ma tu więc mowy o wielości dłużników w odniesieniu do jednego świadczenia, ustalonego z uwzględnieniem wyłącznie udziału, o którym mowa w art. 3 ust. 3 u.w.l. (udziału lokalu jako całości w odniesieniu powierzchni nieruchomości wspólnej).

Trudno przy tym zgodzić się z Sądem pytającym, że względy funkcjonalne (determinowane w głównej mierze specyfiką lokalu jakim jest garaż wielostanowiskowy) przemawiają za stosowaniem rozwiązań z art. 1a i art. 3 ust. 3a u.w.l. wyłącznie do realizacji przez współwłaścicieli lokalu uprawnień korporacyjnych. Niewątpliwie, z perspektywy wspólnoty mieszkaniowej korzystniejszym rozwiązaniem byłoby, aby w zakresie obowiązku świadczeń na jej rzecz, współwłaścicieli konkretnego lokalu nadal traktować jako tzw. właściciela zbiorowego. Wspólnota mieszkaniowa mogłaby domagać się zapłaty świadczeń łącznie od wszystkich współwłaścicieli ustalając ich wysokość dla całego lokalu, a nie indywidualnie od każdego ze współwłaścicieli lokalu poprzez odwołanie się do ich udziału we współwłasności.

Trudności z egzekwowaniem przez wspólnotę opłat od niektórych współwłaścicieli w żadnej mierze nie usprawiedliwiają tego rodzaju konstatacji. O ile zresztą w przypadku lokalu mieszkalnego zajmowanego przez byłych małżonków można by doszukiwać się pewnych racji słusznościowych dla kreowania po stronie każdego z nich obowiązku pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną,

odpowiadającego udziałowi, o którym mowa w art. 3 ust. 3 u.w.l. (udziałowi lokalu jako całości ustalanemu w odniesieniu powierzchni nieruchomości wspólnej), to w przypadku lokalu będącego garażem wielostanowiskowym nie ma żadnego uzasadnienia, aby jedni współwłaściciele mieli partycypować w kosztach zarządu, których nie uścili pozostali współwłaściciele, w taki sposób, że spełnienie przez nich świadczenia miałyby skutek zwalniający wobec tych ostatnich. Z reguły współwłaściciele takich lokali nie mieli żadnego wpływu na to, w jaki sposób zostały lokale te wyodrębnione, ani też na to, kto jest ich współwłaścicielem. Często nie mają oni żadnej wiedzy o pozostałych współwłaścicielach, pozwalającej im na skuteczne dochodzenie od nich należności w drodze regresu. Wiedzę taką posiada natomiast wspólnota mieszkaniowa.

Powyższe wnioski dotyczące charakteru i zakresu odpowiedzialności współwłaścicieli lokalu za zobowiązania wobec wspólnoty mieszkaniowej czynią zasadniczo bezprzedmiotowymi rozważania co do sposobu odpowiedzialności współwłaścicieli za ich zobowiązania, zwłaszcza wobec słusznej konstatacji Sądu Okręgowego o braku podstaw do przyjęcia solidarnej odpowiedzialności współwłaścicieli lokalu za zobowiązania wobec wspólnoty mieszkaniowej. Sąd Najwyższy podziela w pełni rozważania Sądu Okręgowego w tym zakresie.

Jednak zdaniem Sądu Najwyższego brak jest także podstaw do wprowadzenia, sugerowanej przez Sąd Okręgowy, konstrukcji odpowiedzialności *in solidum* w zakresie partycypacji w kosztach związanych z prowadzeniem zarządu nieruchomością wspólną. Przemawia za tym kilka argumentów. Ze względu na specyfikę odpowiedzialności *in solidum* powinno się w sposób niezwykle ostrożny podchodzić do przyjęcia tego reżimu odpowiedzialności. Odniesienie go do odpowiedzialności współwłaścicieli lokalu wobec wspólnoty mieszkaniowej pozostawałoby w sprzeczności z wynikającą z art. 1a u.w.l. ideą indywidualizacji sytuacji prawnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych. W zależności od wielkości udziału we współwłasności lokalu ich stopień partycypacji w kosztach prowadzenia zarządu nieruchomością wspólną jest inny. Słusznie przy tym Sąd Okręgowy wskazuje, że odpowiedzialność tego typu ma miejsce w przypadku zbiegu różnych roszczeń (roszczeń z różnych tytułów), co w rozpoznawanej sprawie nie ma miejsca. Odpowiedzialność współwłaścicieli lokalu w częściach

ułamkowych z tytułu pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną nie jest podobna do stanów faktycznych, w których dotychczas aprobowano w orzecznictwie występowanie odpowiedzialności *in solidum*. Z reguły chodzi bowiem o sytuacje, w których dłużnicy ponoszący taką odpowiedzialność są zobowiązani do spełnienia świadczenia zaspokajającego interes wierzyciela w całości lub w znacznej części z różnych tytułów, których cel jest wspólny (np. świadczenie odszkodowawcze sprawcy szkody i jego ubezpieczyciela odpowiedzialności cywilnej), co powoduje, że zapłata przez jednego z nich zwalnia z długu także pozostałego, w zakresie w jakim wierzyciel uzyskał zaspokojenie.

Z tych powyższych Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak na wstępie (art. 390 § 1 k.p.c.).